

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV MIDELFARTS VEG 30, MUNKVOLL GÅRD

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 09/49299-38 (117066/11)

Saksbehandler: Ragna Fagerli

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Midelfarts veg 30, Munkvoll gård ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn, skal det gjøres følgende endringer av planforslaget:

- Byggegrensene i B1 trekkes tilbake slik at rekken av asketrær får stå urørt.
- Byggegrensen i B1 og parkeringskjelleren trekkes fire meter lengre bort fra landskapshagen vest for B1.

Planforslaget er vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert 21.01.11, sist endret 09.06.11 og i bestemmelser sist endret 09.06.2011.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommen fra institusjonsområde til boligområde. Bygningsrådet vedtok i en reguleringsforespørsel 09.02.10 (Sak:18/10) at planarbeidet kan igangsettes.

Området er satt av til institusjonsområde i kommuneplanens arealdel. Området foreslås bebygd med punkthus i tre til fem etasjer. Det legges opp til minimum 110 og maksimum 200 boenheter (det tilsvarer ca 3-5,5 boliger per dekar).

Hovedutfordringer i planarbeidet har vært: eierforhold til de grønne skråningene rundt plataet, fjernvirkning, skygge for nabobebyggelsen i vest og ikke minst bevaring av et av de viktigste historiske hageanleggene i kommunen.

Rådmannen anbefaler at følgende endringer utføres før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- Byggegrensene i B1 trekkes tilbake slik at rekken av asketrær får stå urørt.
- Byggegrensen i B1 og parkeringskjelleren trekkes fire meter lengre bort fra landskapshagen vest for B1.

Bakgrunn

Komplett planforslag er innsendt 02.05.11. Planforslaget er utarbeidet av Hus arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Munkvoll gård AS.

Planområdet omfatter disse eiendommene (gnr/bnr):

97/270, Munkvoll gård, eid av Munkvoll gård AS - som har kjøpt eiendommen av St. Olavs Hospital HF. Deler av 97/1, 97/707, 97/734, 97/964 og 97/965, veggrunn eid av Trondheim kommune. Deler av 97/679 eid av Norges Vanførelag, Fester; Munkvollhaugen Borettslag (veggrunn og plen).

Gjeldende reguleringsplan for området er r00640 "Reguleringsplan for Trøndelag vanførehjem, Munkvoll", vedtatt 29.02.72. Området avsatt til institusjon, Trøndelag Vanførehjem. I denne planen er hageanleggets trær bevaringsregulert.

Det sørvestlige hjørnet av planområdet og deler av Midelfarts veg er en del av eksisterende reguleringsplan, r1141E "Byåsen skole med tilhørende utearealer", vedtatt 27.10.05. Her er deler av eiendommen Munkvoll gård satt av til av- og påstigning for Munkvoll barnehage. I samme plan er Midelfarts veg regulert til offentlig kjøreveg med bredde 4,5 meter.

Planbeskrivelse

Saksutredningen bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre. Forslagstiller har akseptert endringene.

Tidligere vedtak og planpremisser

Forholdet til overordnet plan

Tomta er i kommuneplanens arealdel avsatt som institusjonsområde. Bunnfargen på plankartet er eksisterende tettbebyggelse. Om institusjonsområder sier kommuneplanen at dette er eiendommer der bygningsmassen, bruk av bygningene og grøntarealene rundt, har en gjensidig sammenheng historisk eller i dag. Institusjonsområdene har viktige grønne verdier, er viktige ledd i den sammenhengende grønnstrukturen og kan være både i privat og i offentlig eie. Historiske, arkitektoniske og grønne verdier skal vektlegges ved en eventuell utbygging innenfor institusjonsområdene.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel står det:

”§ 9 Institusjonsområder

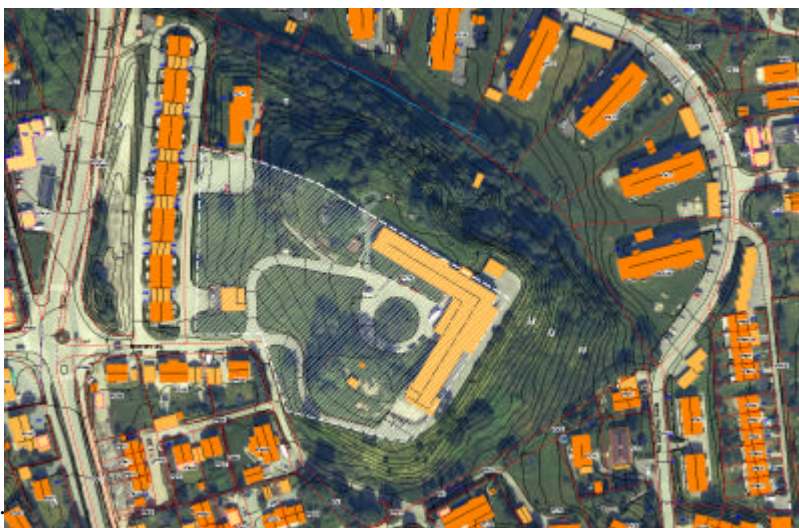
Bygeområdets formål angitt med bunnfarge på plankartet gjelder fortsatt. I arealplaner og ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd, skal hensynet til historisk verdi og arkitektonisk uttrykk samt landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon vektlegges og ivaretas i henhold til temaplaner/kart.”

I kommuneplanens arealdel 2007-2018 ”den grønne strukturen - Veileder” står det på side 19 om omregulering av institusjonsområdene at:

”Institusjonsområdene har stor verdi for grønne interesser fordi de ofte er offentlige tilgjengelige areal med grønne og tilrettelagte uteanlegg. (...) De har ofte parkmessig opparbeidelse med velpleide hageanlegg og verdifulle store trær. Utviklingen i dag kan medføre at bygningene omdisponeres til andre formål enn opprinnelig tenkt, eller at det oppstår behov for utvidelser, nybygg o.l. Generelt er det ønskelig å få bevart hovedstrukturen i institusjonsområdene med tanke på verdien de har for opplevelse og aktivitet. I plansammenheng må institusjonsområdene forstås som restriksjonsområder, der det skal tas særlig hensyn til grønne funksjoner og kvaliteter ved eventuell utbygging.”

Vedtak fra bygningsrådet 09.02.10 (Sak:18/10) som svar på forespørsel om igangsetting av planarbeid:

”Planarbeidet kan igangsettes med disse føringene: Det bør særlig tas hensyn til viktige historiske landskapselement med naturlig platå og de grønne skråningene rundt dette, slik at skråningene holdes fri for bebyggelse. Videre bør mest mulig av gamle trær og hageanlegg søkes bevart.”



I saksframlegget anbefalte rådmannen en forholdsvis lavmælt bebyggelse i to-tre etasjer på platået. Videre sto det at utbygging burde skje innover på platået mot vest. Skissen over beskriver området som i forespørselsaken ble vurdert som mulig å bebygge. Anbefalningen ble gjentatt i oppstartsmøtet i saken 21.04.10.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse. Relevante tema for Munkvoll gård er trafikksikkerhet, geoteknikk og sikkerhet i forhold til fall/bratte kanter. Konklusjonene er gjengitt under virkninger.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Eiendommen Munkvoll Gård er på ca 37 daa og ligger på Byåsen. Det er avgrenset i nord mot blokkene i Stabells veg, mot eksisterende bebyggelse langs Byåsveien i vest, mot Midelfarts veg i sørvest og mot en privat gangsti i sør.

Eiendommen er bebygd med et institusjonsbygg i form av et vinkelhus med tun og historiske hageanlegg rundt. Bygningen ble oppført i to faser, siste byggetrinn sto ferdig i 1972. Institusjonsbygningen ligger på platå med grønne skråninger ned mot tilgrensende bebyggelse. Den grønne skråningen mot øst er delvis eng, kratt og busker, mens skråningen mot nord består av store trær.

Grunnforhold

Grunnundersøkelser viser at det generelt er gode fundamenteringsforhold i området. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Munkvoll gård ble benyttet av tyskerne under krigen, og det må derfor undersøkes om dette kan ha medført forurenset grunn.

Stedets karakter - landskap og fjernvirkning

Rambøll har utarbeidet en landskapsanalyse for Munkvoll, datert 15.10.10. Analysen vurderer landskapsverdien av Munkvollhøyden til mellom middels og stor. Munkvollhøyden er en markant landskapsform som rager over det omkringliggende terrenget og framstår som et viktig landskapselement i denne delen av Trondheim.

Vegetasjonen rundt høyden forsterker landskapsformen. I tillegg er de gjenværende delene av hageanlegget og alleene viktige landskapselementer. Denne storvokste parkvegetasjonens visuelle profil er viktig både for området og bydelen. Munkvollhøyden er visuelt sårbar på grunn av sin eksponering mot deler av bylandskapet i Trondheim.

Naturverdier

Eiendommen Munkvoll gård har store grøntareal. Disse er markert med følgende verdier i temakart i kommuneplanens arealdel: Skrenten mot nord er markert med viktig regional verdi i kartet "Biologisk mangfold – verdi naturtyper (DN)" vedlagt kommuneplanens arealdel. Resten av eiendommen er markert med viktig lokal verdi i kartet "2B biologisk mangfold, verdi - naturtyper) som følger kommuneplanens arealdel.

Biologisk mangfold

Miljøfaglig Utredning AS har utarbeidet et notat om biologisk mangfold i planområdet. Tuntreet ble under befaringen kategorisert som naturtype "stort gammelt tre" med utforming "gammel frittstående eik" med verdi C. Eiketreet har en alder av mer enn 200 år og en diameter 80-100 cm. Et gammelt eiketree kan bli et viktig habitat for fuglearter og pattedyr og treet fungerer som et verdifullt element i landskapet. I tillegg til tuntreet er det registrert et almetre som står i den sørvestlige delen av eiendommen, som er en rødlisteart. Skogsområdet ved Munkvoll gård vurderes ikke som spesielt verdifullt i forhold til biologisk mangfold. Treslagene i skogen er sammensatt av en del fremmede arter blant annet platanlønn og trønder-poppel. Skogsområdet har en funksjon som oppholdsområde for dyr i tettbygd område.

Antikvarisk verdi

Notatet "Munkvoll gård Hageanlegget - vurdering av antikvarisk verdi", (Rambøll 15.09.10), beskriver den antikvariske verdien rundt Munkvoll gård.

Trondheim kommune

Munkvoll gård ble bygget opp som herregårdsanlegg på siste halvdel av 1700-tallet. Hovedbygningen ble oppført av generalveimester von Krogh i 1778, og hageanlegget og alleene antas å stamme fra samme tid. I 1874 brant hovedbygningen på Munkvoll ned og ble erstattet en ny symmetrisk bygning i sveitserstil, dette medførte kun små endringer av tun og hageanlegg. I 1946 ble Munkvoll gård overtatt av Trøndelag vanføreheim, som etter en tid rev gården og førte opp en større bygning i vinkel mot øst og nord for bygningen som står der i dag. Deler av hageanlegget fra 1700-tallet fins det rester av i dag, med tuntreet som danner anleggets midtpunkt. Den buede trerekken av ask mot den opprinnelige parterrehagen¹ i sør har også overlevd i mer enn 200 år og viser også hvordan alleen fra sørvest kom inn i tunet.

Landskapshagen i nordvest er fortsatt langt på veg intakt, selv om grusgangene har grodd igjen og noe av vegetasjonen er blitt borte gjennom anleggets historie. Videre står det igjen en opprinnelig ask på toppen av skråningen øst for byggets østfløy og en annen ask nede på sletten sør for gården, samt andre gamle enkeltrær. Som autentisk kulturminne og viktig historieforteller har de gjenværende delene av hageanlegget ved Munkvoll gård fortsatt stor verdi både i lokal og regional sammenheng.

Rekreasjonsverdi

Selve plataet med den gamle eika på tunet og restene etter hageanlegget har fremstått som noe privat når bygningene har vært i bruk. Skråningen mot nord er svært gjengrodd av store trær og er derfor noe uframkommelig for daglig bruk. Den østvendte skråningen er derimot mye brukt vinterstid av både skole, barnehage og av beboere i området. Bakken er attraktiv til aking, snowboard og lek. Om sommeren er den gjengrodd av kratt og er derfor mindre attraktiv til opphold.

Trafikkforhold

Munkvoll gård har atkomst fra rundkjøring i Byåsveien. Midelfarts veg er ca 5-6 meter bred fram til avkjørselen til Munkvoll gård. Derfra har den en bredde på 4,5 meter.

Midelfarts veg er skoleveg for elever ved Byåsen skole og tilførselsveg for Munkvoll barnehage i tillegg til at det er en boliggate.

Det er ikke separate løsninger for myke trafikanter langs Midelfarts veg, mens det langs Byåsveien er gang-/sykkelveg.

Dagens virksomhet utgjør ca. 70 bilturer i døgnet og øvrige boliger i Midelfarts veg utgjør maksimalt 150 bilturer. Total trafikk i Midelfarts veg er beregnet til 600 bilturer daglig. Midelfarts veg i dag oppfyller krav til adkomstveg. Området ligger nær utbygd gang- og sykkelvegnett, og innenfor akseptabel gangavstand til kollektivtilbud med høy frekvens. Det er god kollektivdekning i området.

Innspill til planforslaget

Planarbeidet ble varslet 01.10.10 og 28.09.10. Barnetråkkregistrering ble gjennomført 20.10.10. Samrådsmøte ble avholdt 07.12.10 og 06.01.11 (naboer).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 26.10.10:

Det framgår av materialet oversendt fylkesmannen at de historiske verdiene knyttet til hageanlegget skal tillegges stor vekt. Fylkesmannen vil likevel henstille til at det legges opp til en så effektiv bruk av arealene som mulig. Minimumskrav til utnyttelsesgrad, herunder antall boliger per dekar vil sikre arealutnyttelsen.

¹ Formell hagekonstruksjon på bakkenivå som består av bed kantet av stein eller tettklippede hekker og gruslagde stier i et mønster som danner et vakkert, som regel symmetrisk mønster. Barokk/ fransk hagestil.
Saksfremlegg - arkivsak 09/49299-38 (117066/11)

Trondheim kommune

Fortetting må skje med kvalitet, potensialet er ikke ubegrenset sett i lys av økt menneskelig aktivitet i området og av hensynet til dyreliv. Fylkesmannen forutsetter at eksisterende grøntdrag som strekker seg nordøst langs plangrensen tas vare på som grøntområde, som en kvalitet for dyreliv og rekreasjon. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Planforslaget bør sendes til kommunens råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Kommentar:

Det foreliggende forslaget legger opp til høy utnyttelse på plataået og nedtrapping mot eksisterende bebyggelse i vest og sør. Skråningene holdes fri for bebyggelse. Tilgjengelighet er sikret gjennom TEK. Norges Handikapforbund Trondheim og Funksjonshemmedes fellesorganisasjon i Trondheim var innkalt i samrådsmøte og vil få saken oversendt på offentlig ettersyn.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 25.10.10 og 04.01.11:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Fylkeskommune minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Eksisterende bebyggelse som skal rives, bør fotodokumenteres for riving. Når det gjelder bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, støtter fylkeskommunen byantikvarens og byplankontorets innspill i saken, se notat av 17.12.10 fra miljøenheten til byplankontoret og referat fra samrådsmøte 07.12.10.

Kommentar:

Krav om fotodokumentasjon er tatt inn i bestemmelsene.

Byantikvaren i samrådsmøte 07.12.10 og i notat 17.12.10

Hvorfor rive et bygg som bare er 40 år gammelt? Eksisterende vegetasjon er ikke hensyntatt i forslag til plassering av bebyggelse, spesielt buen av trær midt i planområdet. Trappa opp fra Midelfarts veg kan danne en akse opp til tuntreet. Må alt ha flate tak?

Byantikvaren vurderer eksisterende bebyggelse på eiendommen å ha beskjedne antikvarisk verdi i seg selv, men mener at en transformasjon av denne bebyggelsen ("0-alternativet") nok ville være det beste utbyggingsalternativet. Dette vil tydeligere og bedre enn de andre alternativene kunne fastholde silhuetten av et samlet gårdsanlegg - noe som i landskapsmessig sammenheng er betydningsfullt fordi det kan opprettholde linjen tilbake til, og være en form for minne om, det tidligere så storslåtte gårdsanlegget på Munkvoll.

I forbindelse med samrådsmøtet ble det lagt fram flere alternativer. Alternativene som innebærer begrensning til ca. tre etasjer over bakken er meget klart å foretrekke fremfor det som har fire etasjer. Dersom landskaps situasjonen for det som i sin tid var Munkvold hovedgård, skal fastholdes som en historisk relatert manifestasjon, er det klar grunn til å advare mot en mer voluminøs utbygging oppe på plataået.

Videre er det, delvis ut fra samme hensynstenkning, men også ut fra en mer generell betraktning av bygningskarakteren i området, grunn til sterkt å anbefale at man søker en løsning med slake valmtak fremfor flate tak. Huskroppene måtte da om nødvendig gjøres smalere.

Det må, som planforslaget også er inne på, legges stor vekt på bevaring og tilretteleggelse for videre skjøtsel av eksisterende trevegetasjon - ikke bare tuntreet (eik), men også landskapshaven i nord og den gamle trerekken m.m. i sydøst. Trerekken burde få mer rom rundt seg, og bli gitt bedre vilkår.

Den planlagte boligen som ligger for seg selv inne på plataået (B3), kunne med fordel sløyfes. Dette

Trondheim kommune

primært for at tunets kvaliteter og verdier skal kunne bli bedre ivaretatt/komme bedre til sin rett.

Kommentar:

De historiske verdiene er tatt vare på i prosjektet. Nærvirkning er viktig i nordskrånningen.

Barnas representant i bygningsrådet, i samrådsmøte 07.12.10

Ta hensyn til gjennomført barnetråkk, det er planlagt utbygging i konflikt med dagens bruk. Akebakken i østskrånningen er viktig. Det er viktig å sikre tilstrekkelig areal og kvalitet på uteoppholdsarealene, i henhold til uteromsnormen. Trygg skolevei er viktig, det må legges opp til trafikksikre løsninger.

Kommentar:

I barnetråkkundersøkelse skilte akebakken seg ut som viktig, denne er beholdt og regulert til offentlig grønnstruktur. Det er i tillegg lagt inn fortau langs Midelfarts veg for å sikre trygg skoleveg og generelt bedre forholdene for gående langs vegen.

Politiet, i samrådsmøte 07.12.10

Det er rapportert flere trafikkhendelser i gatene bak Byåsen skole. For å sikre skolevegen kreves det fortau i Midelfarts veg. Det må lages en skiltplan for området. Det er ikke lov å skilte kjørbare gangveger opp til platået, vegen blir tilførselsveg til mange boliger.

Kommentar:

Det er planlagt fortau langs Midelfarts veg som sikrer trygg skoleveg for eksisterende og nye beboere. Krav om skiltplan er tatt inn i bestemmelsene.

AtB, datert 29.10.10:

Holdeplassen vurderes å ha tiltrekkelig kapasitet. Rundkjøringen er marginal i forhold til effektiv fremføring av busser. Det må ikke innføres tiltak som reduserer bussens fremkommelighet.

Kommentar:

Reguleringsplanen inneholder ingen tiltak som reduserer bussenes fremkommelighet.

Munkvollhaugen Borettslag, datert 26.10.10, 05.01.11 og 16.02.11:

Munkvollhaugen Borettslag legger inn protest og vil gi uttrykk for bekymring, spesielt med tanke på trafikk og lysinnfall. Borettslaget består av 24 leiligheter tilrettelagt for bevegelsehemmede. De aller fleste beboerne har begrenset bevegelse og har vanskelig for å komme seg ut. Leilighetene som ligger i første etasje ligger i sokkel og har kun utsikt mot øst (mot B8). Med utbygging av boliger på denne siden vil det lille av sol og lys som disse leilighetene har bli borte.

Munkvollhaugen Borettslag ønsker at bebyggelsen i område B8 ikke blir bygget, fordi de blir liggende for nært, både for innsyn, sol og lys. Det bes om reduksjon av høyden på område B7 med 1 etasje, og område B3 med 2 etasjer. Dette også for sol og lys og innsyn. Alle byggene er for høye.

Beboerne frykter for økt trafikk og dermed begrenset bevegelse. Fortau i Midelfarts veg må ikke legges over innkjørselsveiene til borettslaget, dette for å hindre ytterligere forhøyninger som gir vansker for beboerne som beveger seg med rullestol eller rullator. Midelfarts veg må ikke forhøyes, men heller senkes. Høyden på Midelfarts veg gjør det vanskelig å kjøre inn på den fra f_Kv1, spesielt på vinteren. Beboerne frykter at boligutbygging vil medføre mye trafikk, mye støy og støv. Dette kan bli en stor belastning for beboerne. Utbyggingen har gitt beboerne store bekymringer for framtidig livskvalitet og boligene vil bli svært forringet.

Trondheim kommune

Hvis resultatet blir som modellen (vedlagt planforslaget) viser, vil beboerne i sokkelen miste alt de har av utsikt mot grønt og vegetasjon og det meste av lyset. De fleste av beboerne i borettslaget kan heller ikke dra av gårde for å finne sol og utsikt.

Parkeringsplassen er fjernet. Der har borettslaget gjesteparkering, og de som har flere biler i husstanden parkerer der. Borettslagets beboere trenger god plass til manøvrering da store drosjer skal hente beboere med rullestoler ved inngangene. Hjemmetjenesten trenger også plass. Det må være god plass til snøopplag.

Kommentar:

Bebyggelsen nærmest borettslaget er planlagt med tre etasjer og trukket så langt tilbake som mulig mot atkomstvegen til plataet på Munkvoll gård. Det er angitt i bestemmelsene at 2/3 av bebyggelsen må trekkes 6 meter tilbake fra byggegrense på plankartet, samt at **bebyggelse** må deles opp i minimum to volum for å unngå en massiv fasade mot borettslaget. Dette slipper lys og luft inn til både ny og eksisterende bebyggelse. Området mot felles veg mot borettslaget blir beplantet med gress og busker etter endt anleggsperiode.

Sol- og skyggestudier er vedlagt saken. Disse viser at solforholdene ikke blir vesentlig forverret av utbyggingen. Utbyggingen legger opp til innkjøring til parkeringskjeller for 60 biler i felles avkjørsel med borettslaget og 15 bakkeparkeringsplasser tverrstillt på felles adkomstveg. Innkjøringen til parkeringskjelleren er nærmest umiddelbart etter avkjøringen. F_Kv1 vil få noe økt trafikk, økningen vil ikke ha vesentlig innvirkning på støynivået for beboere langs veien. Parkeringsplass f_P1 er etablert på grunn av en tinglyst rett eiendom 97/617 har på eiendommen til Munkvoll gård. Det er ingen andre rettigheter til parkering på Munkvoll gårds eiendom. Gatearealet blir likt som før og muligheten for å kjøre rundt bebyggelsen i borettslaget blir uendret.

Tilgjengelighet og atkomst til borettslaget skal ikke forringes ved oppgradering av Midelfarts veg. I bestemmelse 5.2 er det fastsatt at fortauet skal tilpasses avkjørsler med nedsenket kantstein. Bestemmelsen krever videre at borettslaget har mulighet til å påvirke valg av løsninger ved detaljering av avkjørslene til borettslaget.

Nabo i Kaptein Midtlids vei 5, datert 27.10.10 og 24.10.10:

Planavgrensningen inkluderer en del av hans eiendom, gnr/bnr 97/978. Utbygging vil ha stor betydning for trivsel og bokvalitet. Munkvoll gård sin kulturhistoriske hage/park- og gårdsanlegg må bevares best mulig. Skråningen fra Munkvoll gård mot sørøst, ned mot Kaptein Midtlids veg 3 og 5 er et mye brukt friområde, området må tas vare på. Barnehager, Byåsen skole og SFO er aktive brukere av bakken vinterstid. Naboens hageside og kveldsol er mot Munkvoll gård, dette er ønskelig å beholde. Naboene ønsker derfor ingen høy, tett og nær bebyggelse.

Kommentar:

Varslet planområdet var større enn nåværende planområde. Kaptein Midtlids vei 5 ligger ikke innenfor reguleringsplanen. Friområdet mot sørøst beholdes for allmenn ferdsel. Akebakken blir ikke berørt. Kommuneplan og overordnede retningslinjer fordrer en høy utnyttelse og fortetting av området, bebyggelsen er derfor 3-5 etasjer med sokkel. Bebyggelsen mot Kaptein Midtlids vei blir 3,4 meter høyere enn dagens bebyggelse.

Nabo i Kaptein Midtlids vei 1, datert 18.10.10:

Varslet planområde inneholder eksisterende adkomstveg til deres eiendom, veien brukes og vedlikeholdes av Kaptein Midtlids veg 1 og 3. Adkomstvegen benyttes av allmennheten som del av en

Trondheim kommune

gangveg mellom Munkvollstien og Michel Grendals veg, dette må hensyntas i planarbeidet.

Kommentar:

Varslet planområdet var større enn det som nå legges ut til offentlig ettersyn. Kaptein Midtlids vei 1 og adkomstvegen berøres ikke av reguleringsplanen.

Nabo i Michel Grendahls vei 10, per telefon 26.10.10:

Akebakken må bevares, det samme gjelder stien mellom Kaptein Midtlids veg og Stabells veg.

Kommentar:

Akebakken og stien blir ikke bebygd.

Nabo i Midelfarts veg 3, datert 06.01.11:

Skagen forventer at planlagt bebyggelse ikke blir høyere enn dagens bebyggelse og at dagens byggelinje mot veg overholdes. Fortau må etableres.

Kommentar:

Fortauet skal etableres før utbyggingen starter. Bebyggelsen nærmest Midelfarts veg 3 blir på 3,5 etasjer (inklusive parkeringskjelleren som stikker en halv etasje over bakken).

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til byggeområde bolig i tillegg til nødvendig infrastruktur, park og grønnstruktur. Det legges til rette for høy utnyttelse av hele området og totalt bruksareal (T-BRA) for de forskjellige feltene er vist på plankartet. Det legges opp til mellom 110 og 200 boenheter. Det gir omtrent 3 til 5,5 boliger per dekar for hele eiendommen.

BRA blir på 20 730 m², det vil si at % BRA ~ 53.

BYA i illustrasjonene er på ca 20 % av hele planområdet.

Plassering og utforming

Planområdet består av åtte delområder som alle har atkomst fra parkeringskjeller. Det etableres kjørbare atkomstveg til platået fra Midelfarts veg. Denne atkomsten er hovedsaklig tenkt benyttet av myke trafikanter, men lastebil kan komme opp på platået, for å sikre framkommelighet for utrykningskjøretøy, flyttebiler og andre behov. Gjesteparkering for bevegelseshemmede er løst med parkering på platået. Alle bygningene planlegges med flatt tak og adkomst via heis fra p-kjeller.

Bebyggelsens høyder trappes oppover i terrenget fra tre etasjer ned mot Midelfarts veg og opp til tre og fire etasjer med sokkel på platået. I felt B4 til B7 foreslås det oppført seksmannsboliger knyttet sammen med svalganger med trapp og heis. Feltene B5 til B7 er planlagt med tre etasjer med mulighet for en tilbaketrukket fjerde etasje på maksimalt 50 % av total grunnflate av bygget og takterrasse på resterende 50 % av takflaten. Oppdeling av bygningsmassen i seks seksmannsboliger er ment å gi lys og luft til eksisterende boliger i Midelfarts veg, og er ment å skulle harmonisere skalamessig med eksisterende bebyggelse. Forslagstiller foreslår leiligheter med størrelse fra 50 til 150 kvm.

I felt B8 foreslås det ca. 42 boenheter fordelt på to L-formede svalgangshus i tre etasjer. Fløyene i retning nord-sør er trukket tilbake for å skape felles uterom mot vest og for å hensynta naboenes sol-/lysforhold og privatliv. B8 får atkomst fra felles privat veg fra Midelfarts veg til parkeringskjeller.

Trondheim kommune

Tilgjengelighet

Alle leiligheter innenfor planen, unntatt leilighetene i B6, skal være tilgjengelig etter TEK. De fleste leilighetene får heis fra parkeringskjeller. Atkomstvegen og de interne stiene på plataået er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det er planlagt trapp opp fra Midelfarts veg til plataået, den er tilrettelagt som en snarveg.

Uterom

Planområdet ligger i ytre sone og da skal det settes av minimum 50 m² per 100 m² BRA til uterom, hvorav minimum halvparten skal være til felles bruk. Samlet BRA blir på 20 730 m². Det skal da settes av minimum 10 365 m² til uterom, hvorav minimum 5183 m² er felles uterom.

Uteromsplanen vedlagt viser 13 288 m² uterom hvorav 9 900 m² er felles uterom, det vil si mer enn kravet.

Det er store grøntdrag nord og øst for plataået. I tillegg er bebyggelsen på plataået plassert rundt et tun med det gamle tuntreet som midtpunkt og som en del av en felles park med lekeplass. Parken nordvest i planområdet skal også opparbeides med småbarnslekeplass.

Uterommet er primært i det gamle hageanlegget, i tillegg er hele øst-skråningen satt av til uteoppholdsareal selv om den skal være offentlig. I tillegg kommer uterom mellom bygningene. Balkongene er ikke talt med i uteromsregnskapet. Uteromsnormen blir oppfylt.

Prinsippet i reguleringsplanen er å bevare de grønne skråningene i øst og nord med forbindelseslinjer mellom bygningene på plataået til tuntreet og parken rundt. Det legges opp til minimal ferdsel med kjøretøy på plataået, noe som sikrer kommunikasjonen internt i området. Prinsipper for universell utforming legges til grunn i uterommene, med unntak av snarveg (trapp) opp til plataået og i skråningene i øst og nord.

Skråningen i øst o_Gr2 skal ivareta behov for vinterlek, ikke bare for beboerne innenfor planområdet, men også for alle i nærområdet som i dag bruker bakken til skileik og aking. Det øverste partiet i skråningen blir noe endret under gravearbeid og bygging av parkeringskjeller og bygninger. Dette gir mulighet for å etablere startplataer for skileik og akebrett i skråningen.

Det er lagt inn to kvartalslekeplasser med mulighet for ballspill i de to parkområdene f_Park1 og en i f_Park 2. Småbarnslekeplasser legges i mellom bygningene og i parkområdene. Det er planlagt tre småbarnslekeplasser innenfor areal til boligområde, to i f_Park1 og en i f_Park 2.

Alle areal til uterom på plataået er felles for alle innenfor planområdet, og vedlikehold, skjøtsel og drift er et felles ansvar for beboerne innenfor planområdet.

Mot nordskråningen er det planlagt en tursti. Også foran punkthusene i østskråningen er det planlagt tursti som gir tilgang til offentlig grøntdrag (o_Gr2). Terrenget gjør at disse turstiene ikke er universelt utformet, og det vil også være nødvendig med et sikringsgjerde ut mot kanten for unngå fallulykker. Hverken gangstiene eller turstiene er tenkt vedlikeholdt vinterstid.

Vegetasjon

I grønstrukturområdet nord for plataået vil alle trærne kunne bevares. I f_Park 2 bevares alle lerketrærne, samt øvrige trær som ligger på oversiden av ny adkomstveg. I f_Park 2 bevares også det rødlistede almetreet som står i svingen ovenfor adkomstvegen.

Trondheim kommune

I f_Park 1 ivaretas eiketreet, samt deler av trerekke med asketrær, dvs. 5 av 9 trær. For øvrig vises til plan for treregistreringer som viser hvilke trær som finnes i området. Utbyggingen vil medføre en mindre beskjæring av en grein på eiketreet, dvs. ca 80 cm.

Utbyggingen på Munkvoll vil kunne medføre senking av grunnvannsnivået på plataet. For å unngå dette må utsatte trær sikres med at det fylles tett leire som en membran ned mot fjell, ut imot de områdene der det blir foretatt utgraving for veger, boliger/p-kjeller. Dette gjelder spesielt for eiketreet. Utbyggingen vil også redusere nedslagsfeltet for vann for dette treet. Det må av den grunn etableres et fordrøyningsmagasin innenfor f_Park 1 der det ledes vann inn fra omkringliggende arealer for å sikre vannbalansen i området.

Etablering av ny vegetasjon vil være beskjeden, da p-kjellere vil beslaglegge store deler av bebygd areal. Ny vegetasjon vil av den grunn i hovedsak bestå av buskvegetasjon og hekker.

Støytiltak

Det er gjennomført støyvurdering for planområdet. Ingen av boligområdene eller utearealene ligger innenfor gul eller rød støysone. Det er ikke behov for støyreduserende tiltak.

Adkomst

Munkvoll gård har to atkomstveger fra Midelfarts veg i dag. Det er foreslått én atkomstveg opp til plataet og parkeringskjeller under hele området med innkjøring fra Midelfarts veg i vest og utkjøring i sør. Etter utkjøringen fra parkeringskjeller kjører bilistene inn på Midelfarts veg i et T-kryss, og videre til rundkjøringen i Byåsveien.

Fra Midelfarts veg opp til plataet på Munkvoll gård foreslås det felles privat veg. Utkjøring fra parkeringskjeller under feltene B1-B7 skjer via denne felles atkomsten. Atkomstvegen får en stigning på 1:20. Vegen foreslås med en bredde på 4,5 meter fram til parkeringskjelleren, videre 4 meter bredde opp til snuhammeren, og derfra med 3 meters bredde fram til felt B2. Vegen skjæres inn i terrenget og får en støttemur mot boligene i felt B8. Det blir behov for rekkverk. Fra atkomstvegen blir det adkomst til hovedinngangene og gjesteparkeringsplasser for bevegelseshemmede. All øvrig parkering skal skje i parkeringskjeller og atkomstvegen skal skiltes med kjøring forbudt med unntak av bevegelseshemmede og varetransport. Dette gir et tilnærmet bilfritt boligområde.

Bilparkering

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser per enhet, inkludert gjesteparkering. Tilnærmet all parkering skjer i parkeringskjellere under bebyggelsen, med unntak av 5 gjesteparkeringsplasser for bevegelseshemmede som er på bakkeplan oppå plataet. Det er tilrettelagt for ca 300 parkeringsplasser i kjeller F_Ph1 under felt B1 til B7. For f_Ph2 er det lagt inn 60 plasser i parkeringskjelleren.

Det er i tillegg lagt opp til 15 parkeringsplasser (P1) ved område B5 som skal tilfredsstille naboeiendommen, gnr/bnr 97/617 (eid av Trondheim kommune), sin tinglyste rett til 15 parkeringsplasser på Munkvoll gårds eiendom. Disse er planlagt løst på bakkeplan som tverrstillt parkering med direkte atkomst til felles atkomstveg.

Det legges opp til minimum 294 parkeringsplasser i kjeller, 15 parkeringsplasser på bakkeplan pluss 5 HC- parkeringsplasser for gjester på bakken.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringen foreslås lagt i parkeringskjeller, samt med 5 plasser ved inngangene til hvert punkthus i

Trondheim kommune

områdene B1 til B7.

Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Kommunale ledninger

Rapporten "Munkvoll gård, vurdering av overvannshåndtering" (Rambøll 18.10.10), konkluderer med at overvann fra utbyggingsområdet må fordrøyes for eksempel med plastkassetter, evt. som et pukk- eller betongmagasin. Det er tatt inn i bestemmelsene. Avløpsnett i området er basert på at spillvann (kloakk) og overvann ledes bort i felles rørsystem.

Rapporten "Munkvoll gård - Vannforsyning og spillvannsproduksjon" (Rambøll 28.04.11), med VA-plan vurderer eksisterende vannledning til å ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke brannvannsituasjonen ved framtidig utbygging. Spillvannsproduksjonen vil heller ikke medføre nevneverdige kapasitetsproblemer for det kommunale fellessystemet nedstrøms.

Renovasjonsanlegg

Alle boligene innenfor området skal tilknyttes mobilt søppelsuganlegg. Det er planlagt tre innkastpunkter, markert på illustrasjonsplanen. Dokkingstasjonen for renovasjonsbilen er plassert ved Midelfarts veg i sørenden av felt B8. Dette gjør vegen for renovasjonsbilen kortest mulig, samtidig som man unngår trafikk på plataet. Det mobile søppelsuget vil ikke håndtere papiravfall, og denne fraksjonen må derfor håndteres ved en bunntømt nedgravd container. Denne er plassert ved siden av dokkingstasjonen for avfallssuget og ved trafostasjonen på plataet. Suging fra dokkingstasjonen vil skje fra atkomstveg f_Kv1.

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet ligger i en opptakssone for barnehage som omfatter Byåsen, Hallset, Stavset og Dalgård skolekrets. Denne sonen hadde i 2010 en dekning på ca 76 %, det vil si noe lavt. Samtidig ligger Munkvoll "midt" på Byåsen, slik at det også er relevant å se på dekningen på hele Byåsen, som har 84 % dekning i 2010, noe underdekning. Barnehagene på Myra og Kystad gård er ikke med i denne beregningen, dette gir ca 150 nye plasser. Rådmannen har ikke ønsket å etablere barnehage innen planområdet.

Skolekapasiteten ved Byåsen skole er anstrengt mens Selsbakk ungdomsskole har kapasitet. Munkvoll gård er lagt inn i boligfeltbasen med 167 boliger. Det legges inn rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet.

Planlagte offentlige anlegg

Midelfarts veg er kommunal veg og oppgraderes med bredde 4,5 meter og 3 meter fortau for å ivareta trafiksikkerheten. Skråningene mot øst og nord settes av til offentlig grønt.

Planlagt gjennomføring

Framdrift

Bygging kan komme i gang i løpet av 2012. Det forventes en årlig produksjon på 35-50 boliger og total byggetid på 4-5 år. Det antas byggestart på plataet med parkeringskjeller som første oppgave. Riggplass skal legges til regulert byggeområde, mest sannsynlig i B8.

Rekkefølgekrav

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av hageanlegg og av eksisterende bebyggelse som skal rives. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

Trondheim kommune

Tiltak for utbygging av boliger skal ikke godkjennes før det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp.

o_F2 skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for B1, B2, B3, B4, B5 og B6 kan gis.

Før igangsettingstillatelse gis skal alle trær innenfor hensynssonene gis tilstrekkelig beskyttelse Nødvendige sikringsgjerdet ut mot kantene ved B1 og B2, langs f_Kv2 og i o_Gr1 for å unngå fallulykker skal etableres før ferdigattest kan gis.

Før ferdigattest kan gis skal alle fellesområder, lekeplasser og alle offentlige områder innenfor planen være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

0-alternativet

Bebyggelsen står i dag tom.

Forslagstiller har vist illustrasjoner som viser hvordan dagens bebyggelse kan gjøres om til boliger der også loftsetasjen tas i bruk. I landskapsanalysen vedlagt planforslaget er denne varianten også vurdert som den heldigste for fjernvirkningens del. Forslagstiller mener at det vil være vanskelig å tilfredsstille kravene i TEK ved en slik ombygging og at det vil være dårlig økonomi i prosjektet. Med en slik løsning vil ikke parkeringen kunne legges i kjelleren under eksisterende bebyggelse og må løses annet sted på tomten.

Virknings av planforslaget

Antikvarisk verdi

Det som er gjenværende av det historiske hageanlegget er satt av som park og lekeområder i reguleringsplanen. De grønne områdene skal rustes opp der dette er nødvendig og delvis opparbeides med lekeapparater, benker og lignende. Det er mye vegetasjon innenfor området og en del vil bli berørt av utgraving av garasjekjeller. Det er derfor satt av to parkområder som ivaretar de viktigste restene av det historiske hageanlegget.

Biologisk mangfold

Det rødlistede almetreet (innenfor hensynssone H54_0) vil ikke bli berørt av planforslaget. Utbyggingen vil

Trondheim kommune

medføre en mindre beskjæring av en grein på eiketreet, dvs. ca 80 cm. Ny fundamentering og graving i trærnes rotsone som kan skade røttene er ikke tillatt. Det er viktig at man likevel tillater skjøtsel.

Transportproduksjon

I "Trafikkanalyse for Munkvoll gård" (Rambøll, 22.12.10) konkluderes det med at endring av området fra rehabiliteringssenter til boligformål vil generere ca 530 bilturer daglig, (mot dagens ca. 70 bilturer), og at den nyskapte trafikken ikke vil skape nevneverdige problemer for vegnettet i området i forhold til trafiksikkerhet og avvikling.

Støy

Det meste av planområdet, alle uteoppholdsplasser og alle boliger, vil bli liggende i hvit støysone, og det vil ikke være behov for å ta spesielle hensyn til støy.

Sol- og skyggevirksomheter

Sol- og skygge-illustrasjonene viser at tidlig morgen sommersolhverv kl 08.00 til kl 09.00 vil bebyggelsen kaste skygge i Midelfarts veg (ved Munkvollhaugen borettslag) mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. For vårjevndøgn vil planlagt bebyggelse kaste skygge over Midelfarts veg og eksisterende bebyggelse mellom kl 08.00 og kl 11.00. Når sola står lavt om våren vil bebyggelsen kaste mer skygge over boligata og eksisterende bebyggelse, mens om sommeren når sola står høyere vil bebyggelsen kaste lite skygge. For bebyggelsen i Midelfarts veg 5 og 7 er det kun kl 08.00 ved sommersolhverv og mellom kl 08.00 og kl 10.00 hvor bebyggelsen vil kaste skygge. For annen nær eksisterende bebyggelse vil ikke planlagt bebyggelse kaste skygge.

Ved vårjevndøgn vil bebyggelsen skygge for boliger i Midelfarts veg 2 til 14, 5 og 7 på morgenen.

Nærvirkning

Utbygging av Munkvoll gård betyr fortetting i eksisterende boligområde. Boligene rundt Munkvoll gård har store tomter med lav utnyttelse og byggehøyde på maks to etasjer. Fortetting av et slikt etablert boligområde vil alltid være en stor forandring og inngrep i eksisterende omgivelser.

Bebyggelsen i Midelfarts veg som tilhører Munkvollhaugen borettslag er tilpasset bevegelseshemmede og nærområdene til boligene er derfor svært viktig. Planlagt bebyggelse i felt B8 er trukket så lang tilbake som mulig i forhold til atkomstvegen til platået på Munkvoll gård som ligger rett bak bygningene i øst.

Landskap og fjernvirkning

Munkvollhøyden er et landemerke og ny bebyggelse på platået kan oppleves som en visuell forsterkning av den markante landskapsformen. På den andre siden kan ny bebyggelse som er for dominerende medføre en forringelse av de eksisterende landskapskvalitetene. Området er også sårbart for inngrep dersom disse kommer uheldig nær området med dokumentert biologisk mangfold og dersom de gjenværende delene av det historiske hageanlegget blir beskåret eller forringet.

Den foreslåtte bygningsstrukturen er lagt i en u-form omkring det gamle treet, slik den gamle bebyggelsen lå, men i en langt åpnere og løsere struktur og med en helt annen typologi i arkitekturen. Platået på Munkvoll er ikke stort, og talegrensen for omfanget av ny bebyggelse er nokså skjør. Den foreslåtte bygningsstrukturen legger opp til at bebyggelse med 4 etasjer trekkes ut på kantene av platået, dette medfører at landskapsformen blir visuelt redusert.

Vedlagte fjernvirkningsbilder viser bebyggelsen sommer og vinter fra tre standpunkt. Fra Foldal er de planlagte bygningene godt synlige. Fra Havstein er også bygningene godt synlige, men ingen stor forandring

Trondheim kommune

fra eksisterende bebyggelse. Oppdeling av dagens hele flate i små punkthus gir et lettere inntrykk av bebyggelsen på Munkvoll gård. Fra Nyborg er det bebyggelse i forkant som reduserer inntrykket. De foreslåtte bygningenes vil gi et massivt inntrykk sett fra Nyborg. Eksisterende bebyggelse er på tre etasjer (to etasjer og sokkel) med saltak. Høyeste tillatte kotehøyde på foreslått bebyggelse er 3,4 meter over eksisterende bygning. Terrenget skal fylles opp mot parkeringskjelleren mot skråningen mot øst for å unngå eksponert sokkeletasje. Eksponert fasade mot øst vil derfor være på samme høyde.

Vurderingen av fjernvirkning er hentet fra "Landskapsanalysen Munkvoll gård – kort landskapsanalyse" (Rambøll 15.10.10) og ble laget med utgangspunkt i fjernvirkningsstudier datert 29.09.10. Prosjektet er noe bearbeidet etter dette.

Siktlinjer

Lystgårданlegget fra 1700-tallet var sammenbundet med Havstein gård i nordøst via en dominerende allé. I dag er denne alleen borte, men det er gjort funn i skråningen nord for Munkvoll gård som kan tyde på at noen trær fortsatt står igjen etter den gamle alleen. Reetablering av denne alleen er ikke mulig på grunn av bebyggelse mellom gårdene, men det er i planleggingen lagt vekt på at man skal ha en siktlinje mellom tuntreet på Munkvoll gård og til den nye bebyggelsen på Havstein gård. Bebyggelsen er derfor plassert for å holde denne siktlinjen åpen. Siktlinjen er sikret i bestemmelsene, men ikke på plankartet.

I tillegg til alleen til Havstein gård var en allé langs Midelfarts veg også en del av det gamle hageanlegget. Planforslaget åpner opp for en gangakse mellom tuntreet på Munkvoll gård som en forlengelse til Midelfarts veg, men legger ikke opp til å reetablere alleen.

Barn og unge

Det har blitt gjennomført barnetråkkregistrering med elever fra Byåsen skole. For området rundt Munkvoll gård viser registreringene at skråningen i øst er markert som leke- og oppholdsområde sommer og vinter. Dette arealet settes av til offentlig grønt i planen. Ellers er området rundt Munkvoll gård ikke registrert verken som problemsted, snarveg eller leke- og oppholdsarealer.

Det er utarbeidet rekkefølgebestemmelser som krever at det dokumenteres skolekapasitet før det gis igangsetingstillatelse.

Risiko og sårbarhetsundersøkelse (ROS)

Trafikksikkerhet

Reguleringsplanen legger til rette for fortau langs Midelfarts veg fra Byåsveien til Munkvoll barnehage. Fortauet skal skilles fra kjørevegen med opphøyd kantstein. Kantsteinen fungerer både som et skille mellom gående og kjørende og som et hinder for å parkere langs denne siden av gata. Dette gir en klar positiv forbedring av trafikksikkerheten for myke trafikanter som ferdes i området. Midelfarts veg er skoleveg for mange barn i området og fortauet vil være en klar forbedring av sikkerheten på skolevegen.

F_Kv1 vil få noe økt trafikk når det etableres en parkeringskjeller med ca 60 parkeringsplasser innenfor felt B8.

Atkomstvegen opp til platået kobles til Midelfarts veg i et T-kryss. Rett før krysset er det planlagt utkjøring fra parkeringskjeller. Atkomstvegen vil ha lite trafikk og utkjøringen er sikret med siktlinjer og frisktsoner med tilhørende bestemmelser. Utkjøringen kommer tett på fortauet og krysset med Midelfarts veg. Trafikksikkerheten er ivaretatt.

Registrerte ulykker innenfor området har vært i forbindelse med rundkjøringen i Byåsveien, skadegrad

Trondheim kommune

lettere skadd eller uskadd. Rundkjøringen er definert som et ulykkespunkt og gangfelt ved rundkjøringen ved Midelfarts veg samt et lengre nord har flest hendelser. Konsekvensene av krysningssulykkene i Byåsveien har likevel ikke vært alvorlige og nyskapt trafikk fra Munkvoll gård vil ikke bidra nevneverdig for å øke risikoen i området.

Det er tilrettelagt for mobilt søppelsug i planområdet og det medfører at en renovasjonsbil vil stoppe ved dokkingstasjonen minst en gang i uka. Denne stasjonen er lagt i sørlig ende av boligområde B8 og legger opp til at renovasjonsbilen må stoppe i felles atkomstveg mens den suger avfall fra dokkingstasjonen. I tillegg til søppelsuget må det etableres en bunntømt nedgravd container for papiravfall, denne blir plassert sammen med dokkingstasjonen for søppelsuget. Når renovasjonsbilen er plassert ved dokkingstasjonen eller containeren vil sikten reduseres for utkjøring fra parkeringskjelleren Dette vurderes som så sjelden at det ikke vil være en risiko for trafiksikkerheten.

Trafikk oppå plataet er redusert til et minimum, og er derfor ikke vurdert som en risiko for trafiksikkerheten.

Atkomstvegen til Munkvoll gård med utkjøring fra parkeringskjeller og innkjøringen fra Midelfarts veg til parkeringskjeller vil være de mest trafikkerte krysningsspunktene. Ved disse bør det vurderes etablert opphøyde gangfelt. Det vurderes å være liten sannsynlighet for trafikkuhell.

Geoteknikk

Grunnundersøkelser viser at det generelt er liten dybde til antatt fjell i området. Det er ikke boret ned i fjell for kontroll av fjelldybde. Det er derfor en viss usikkerhet knyttet til resultatene.

Det er generelt gode fundamenteringsforhold i området. Det er usikkerhet knyttet til sørøstre del av planområdet, dersom bebyggelsen delvis kommer på fjell og delvis på løsmasser, tilrås løsmasser masseutskiftet ned til fjell og fjellet på de øvrige deler undersprenges, slik at hele bygget fundamenteres enhetlig på oppfylte kvalitetsmasser. Det er oppfylte masser i skråningen mot sørøst som må fjernes eller masseutskiftes. Ved detaljprosjektering må det utføres grunnundersøkelser.

Det er tatt inn i bestemmelsene.

Sikkerhet i forhold til fall/bratte kanter

I skråningen mot nord er det bratt og sikring av skrenten er nødvendig for å hindre ulykker og fall fra den bratte kanten. Dette løses med sikringsgjerde på kanten fra f_Park2 forbi alle de planlagte bygningene og ned mot Michel Grendahls veg så langt det er behov. Ved et fall vil det være en viss fare for personskade av mindre grad. Konsekvens settes derfor til en viss fare.

Avveining av konsekvenser

Barn og unge er ivaretatt med bedre skoleveg og bevaring av akebakke i skråningen øst for Munkvoll gård.

De fleste av de verdifulle trærne er ivaretatt.

Planlagt bebyggelse vil ikke kaste mye skygge på eksisterende bebyggelse. På de to nøkkeltidspunktene vil ikke solforholdene for omkringliggende bebyggelse forverres.

Utbyggingen på Munkvoll gård legger opp til høy utnyttning og fortetting i et etablert boligområde og vil forandre situasjonen for naboer og i området. Munkvoll gård er svært sentralt plassert i forhold til kollektivtrafikk og eksisterende vegnett. Boligene får parkeringskjeller, utsikt, gode solforhold og grønne omgivelser.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Skråningene mot nord og øst, på til sammen 15,4 daa, er satt av til offentlig grønt og dette gir grunneier rett til innløsning fra kommunen. Forslagstiller ønsker ikke at det legges inn rekkefølgekrav om opparbeiding av de offentlige anleggene ut over fortauet langs Midelfarts veg.

Rådmannens vurdering

Kjernen i denne saken er best mulig ivaretagelse av historiske hageanlegg kontra ønsket tetthet i kommuneplanens arealdel.

Fra byantikvarens, fylkeskommunens og fra kommunens idrettsenhets side har de antikvariske verdiene i det historiske hageanlegget veid tungt. Argumentene fra herfra er i tråd med anbefalingene til forslagstillers egne konsulenter i rapporter vedlagt saken. På den andre siden står fylkesmannens ønske om å oppnå tetthet i tråd med kommuneplanens arealdel. Rådmannen har forsøkt å komme fram til en løsning som ivaretar tetthet og ivaretagelse av hageanlegget. Det har vært stort sprik mellom forslagstillers forslag og rådmannens råd i løpet av planprosessen. Det foreliggende planforslaget nærmer seg etter rådmannens syn en løsning, og de gjenstående uavklarte punktene ønskes avklart i bygningsrådet før offentlig ettersyn.

Antikvarisk verdi

Med tanke på at bystyret ønsker en oversikt over historiske parker og hager i Trondheim, og at Munkvoll gård er en av de mest betydningsfulle av dem, er det ønskelig å framheve det hagehistoriske og landskapsmessige perspektivet i saken. Hage- og parkanlegget på Munkvoll gård er et viktig kulturminne i hagehistorisk sammenheng, og sammen med anlegget rundt Havstein gård et enestående og betydningsfullt eksempel på trøndersk barokk hagekunst.

Rapportene som følger saken ("Kort landskapsanalyse" og "Hageanleggets antikvariske verdi") gir en utmerket framstilling av disse verdiene, og landskapsanalysen gir på side 11 en vurdering av alternativer og på s 13 forslag til avbøtende tiltak – *som ikke er tatt til følge i innsendt planforslag*: område B3 tas ut av planen eller forskyves mot sør, treplanting øverst i østskråningen for å dempe fjernvirkningen og senking av blokken i det nordøstre hjørnet til tre etasjer.

I "Hageanleggets antikvariske verdi" står det at følgende elementer alle har stor betydning for Munkvoll som kulturminne:

1. Aksene og alleene
2. Landskapsvirkningen
3. Autentiske hage-/parkarealer
4. De store gamle trærne

1. Aksene og alleene

På slutten av 1700-tallet bygde Trondheims borgerskap store og representative bygninger med tilhørende hageanlegg. Inspirert av tidens ånd ble det bygd hager som var preget av renessansen, i form av formale parterrer med pryde- og nyttevekster. Det nye trekket i Trondheims "Gullalder" var at parterrene gjerne ble knyttet aksialt og symmetrisk til bygningene, som hovedsakelig ble oppført i barokk stil. Et svært viktig element i barokkens hageideal var alleene, som ble anlagt flere kilometer lange. Kulturlandskap preget av representative barokke gårdsanlegg danner "lystgårdsbeltet" omkring byen. Munkvoll og Havstein er et enestående eksempel på at to eiendommer ble utformet over en samkomponert, felles plan. Schmitler (1916) karakteriserer dem som et av de mest imponerende utslag av trøndersk barokk! Det er stor grunn til å ta vare på denne delen av Trondheims kulturarv.

Trondheim kommune

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at alleen langs Midelfarts veg reetableres i forlengelsen av Midelfarts veg opp mot tunet. Gjenetablering av allé langs Midelfarts veg vil fordre inngrep på private tomter langs Midelfarts veg. Rådmannen kan ikke se at det er realisme i å gjennomføre alléplaning langs de delene av Midelfarts veg som er utenfor planområdet.

2. Landskapsvirkningen, - Munkvollhaugens form og beliggenhet i forhold til Havstein

Munkvollhøyden er en karakteristisk og viktig terrengform i denne delen av byen. Med tanke på fortsatt opplevelse av sammenhengen mellom Havstein og Munkvoll gård, og restene av det samkomponerte anlegget med akser og alleer i samspill med landskapet, er det av antikvariske hensyn viktig å bevare høyden med sitt karakteristiske uttrykk, og med bygningsmasse og trekroner som samsvarer med barokkens ideer som anlegget er et uttrykk for. For å oppnå bevaring av dette kultur- og landskapselementet, konkluderer landskapsanalysen med at bebyggelsen rundt tunet ikke bør være høyere enn tre etasjer, og at formen på bebyggelsen bør være enkel, jevnfør tradisjonell trøndersk gårds- og herregårdsbebyggelse og at det bør etableres trær øverst i østskråningen dersom en allikevel ønsker å gå for en løsning med mer enn tre etasjer. Planforslaget samsvarer ikke med føringene fra landskapsanalysen.

Rådmannens vurdering av bygningsmassen er at fjernvirkningsstudiene viser at landskapsformen tåler den viste høyden forutsatt at bebyggelsen trappes ned som vist, og forutsatt at bebyggelsen får dempede farger og enkle former. En annen viktig forutsetning er at vegetasjonen i nordskråningen får stå og at det etableres trær øverst i østskråningen som skjermende effekt. Disse punktene er lagt inn i bestemmelsene.

3. Autentiske hage- og parkarealer

Til tross for at de store alleene og gårdsbebyggelsen ved Munkvoll er borte, kan en ennå langt på veg lese hvordan området så ut for ca 230 år siden; tuntreet danner anleggets midtpunkt og den buede trerekken av ask mot den opprinnelige parterrehagen i sør har også overlevd i mer enn 200 år. Landskapshagen i nordvest er langt på veg intakt. De gjenværende delene av hageanlegget har fortsatt stor verdi som kulturminne og historieforteller. De gir også muligheter for hagearkeologiske funn. Hele trerekken av ask og det intakte arealet av parterrehagen er svært bevaringsverdig, da dette er et viktig og typisk element som del av den trønderske barokken, og sjelden å finne bevart.

Sett fra et antikvarisk ståsted vil det være svært trist om rekken av asketrær og parterrearealet beskjæres med nesten halvparten, slik planen viser. Ut fra bevaring av anlegget bør også bebyggelsen trekkes lengre unna den engelske landskapshagen i nordvest, slik at hele hagearealet også bevares for framtida. Rådmannen anbefaler at byggegrensene i B1 trekkes tilbake slik at rekken av asketrær får stå urørt, og at byggegrensen trekkes fire meter bort fra landskapshagen vest for B1.

4. De store gamle trærne

Forslaget medfører at parterrehagen med trekke av 9 asketrær (4 foreslås fjernet) reduseres drastisk, og gir en betydelig reduksjon av kulturminnets verdi. Forslagstiller har fått utarbeidet et eget notat om ivaretagelse av eiketreet (Rambøll 01.05.11). Notatet framholder at det må etableres et fordrøyningsmagasin innenfor f_Park 1, for å sikre vannbalansen i området. Dette punktet er ikke koordinert med notat om vurdering av overvannshåndtering. Før sluttbehandling må VA-planen for området omarbeides slik at det framgår at det skal etableres et fordrøyningsmagasin innenfor f_Park 1 for å sikre vannbalansen til trær som skal bevares. Bestemmelsene må forsterkes slik at det tydeligere kommer fram hvilke sikringstiltak som gjelder trær som skal bevares og slik at det framgår at trær som må felles av sykdom/skade skal erstattes av samme sort.

Trondheim kommune

Tilgjengelighet

Adkomstvegen er lagt noe om i forhold til dagens veg for å oppnå en stigning på 1:20. Det er ut fra terrenget ikke mulig å oppnå 1:20 og hvilereposer uten at vegen slynger seg for mye inn i den engelske hagen (f_Park 2). Naboer i Munkvollhaugen borettslag er forespurt om de av dem som er rullestolbrukere og som er kjent med denne vegen, ville foretrekke en jevn stigning på 1:20 eller en noe brattere stigning og hvilereposer. De valgte en jevn stigning på 1:20 slik planforslaget legger opp til. Planforslaget sikrer ellers tilstrekkelig tilgjengelighet til uteareal og TEK sikrer tilgjengelighet innomhus.

Overvannshandtering

Notat "Munkvoll Gård, vurdering av overvannshåndtering", datert 18.10.10 må legges til grunn for videre arbeid med VA-planen. Kommunen må godkjenne endelige VA-planer. Før sluttbehandling må det vurderes om fordryningsmagasinene skal synliggjøres i planen og om det bør knyttes bestemmelser til dette. Etablering av overvann til eiketreet må innarbeides i VA-plan for området i tråd med Rapporten "Munkvoll gård, notat - ivaretagelse av eiketre" (Rambøll 01.05.11). Behov for et eventuelt rekkefølgekrav om separering av ledninger i området skal avklares før sluttbehandling.

Trafikksikkerhet

Parkering i f_P1 er lagt tvers på felles adkomstveg. Adkomstvegen f_Kv1 er felles for borettslaget i vest. Langs den felles adkomsten er det uheldig med tverrstilt parkering. Beboerne i Munkvollhaugen borettslag har uttalt at deres rekreasjon gjerne er turer med rullestol rundt borettslaget. Rygging ut i f_Kv1 er derfor svært uheldig. f_P1 bør løses på en annen måte før sluttbehandling. Dersom det er vanskelig å finne en alternativ løsning for denne parkeringen må det legges inn et tre meter bredt fortau langs vestsiden av adkomstvegen.

Snuhammeren i f_Kv2 er lagt langt fra enden av vegen. Det vil si at biler som skal kjøre til B2 må rygge forbi lekeplassene. Det er uheldig. f_Kv2 må utvides med en snuhammer ved B2 på plankartet før sluttbehandling.

I Trafikkanalysen vedlagt står det at det ved utkjøring/innkjøring fra parkeringskjeller må vurderes om det bør etableres opphøyde gangfelt. Det må avklares før sluttbehandling om opphøyde gangfelt ved utkjøring/innkjøring fra parkeringskjeller skal settes som rekkefølgekrav.

Konsekvenser for naboene

Naboene i Munkvollhaugen borettslag vest for B8 får størst negative konsekvenser av planforslaget. Forholdet til eksisterende bebyggelse i vest er belyst med snitt og modellbilder, spesielt de ensidige leilighetene i sokkelen som allerede i dag har nokså dårlige solforhold og uteareal. Rådmannen mener allikevel at planen legger opp til god avstand fra naboene, og at sol-skyggediagrammene viser at det ikke blir svært negative konsekvenser for naboene. Trafikksikkerheten i fellesadkomsten må bedres før sluttbehandling. Det bør også legges inn krav i bestemmelsene om opparbeiding av skjermende vegetasjon langs parkeringssokkelen ut mot borettslaget.

Barn og unge

Skråningen mot sørøst (på 5,2 daa) er et viktig uteskoleområde for Byåsen barneskole. Skolen har forholdsvis knappe utearealer på sin egen tomt. Da plasseringen av flerbrukshallen på Byåsen skole ble vedtatt, ble denne skråningen vist til som viktig uteareal for skolen. Barns bruk av området er dokumentert ved barnetråkkregistrering.

Barn og unge er godt ivaretatt i planforslaget. Det er viktig at østskråningen holdes fri for bebyggelse og

Trondheim kommune

settes av til offentlig formål, slik at elevene ved Byåsen skole og beboere i området har rett til å fortsette å bruke det til vinterleik.

Biologisk mangfold

Vegetasjonen i nordskrånningen (10,2 daa) er viktig for fjernvirkningen av anlegget og for biologisk mangfold i området. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av tursti gjennom skrånningen. Forslagstiller ønsker også å felle enkelte svartlisteartede trær, og landskapsanalysen vedlagt saken anbefaler å fristille allé-trærne i nordskrånningen. Det bør i så fall gjøres etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Biologisk mangfold er registrert og er godt ivaretatt i planforslaget ved at nordskrånningen, tuntreet og det rødlisteartede almetreet får stå.

Uterom

Noen av arealene satt av til privat uterom er små restareal, men balkongene er ikke regnet med, slik at total privat uterom tilsvarer mer enn summen forslagstiller viser til. Hele østskrånningen som skal settes av til offentlig grøntareal er regnet med til felles uterom. Rådmannen har akseptert at deler av akebakken tas med i uteromsregnskapet. Forslagstiller har tatt med hele, men har ikke regnet med parkarealet som uterom, og det kan etter rådmannens skjønn regnes med. Planen viser derfor rikelig med uterom og oppfyller krav i uteromsveilederen

Annet

Variasjon i leilighetsstørrelse er ikke nevnt i bestemmelsene og må tas inn i bestemmelsene før sluttbehandling. Etablering av lekeplasser innenfor det historiske hageanlegget bør problematiseres før sluttbehandling. Kan hende bør det settes begrensninger for hvilke typer lekeapparater som tillates.

Illustrasjonene viser punkthus oppe på plataået, men planen åpner også for svalgangshus, og for eksempel to bygg innenfor B1 med langsiden mot skrentene. Ettersom planforslaget setter begrensninger for BRA og ikke BYA, vil en øking av grunnflaten gi en lavere bebyggelse. Det vil være mer i tråd med dagens bebyggelse, og vil slå heldigere ut for fjernvirkningen. Rådmannen mener at det er fint at planforslaget også åpner for denne varianten.

Rådmannens konklusjon

Planen har en god planfaglig kvalitet, konsekvensene er godt utredet og alternativer vurdert. Det tilsendte materialet grundig utredet. Rådmannen foreslår allikevel endringer av planforslaget for bedre å ivareta de antikvariske verdiene. Tettheten i planen vil også ved endringene som foreslås være godt innenfor kravet i kommuneplanens arealdel.

Rådmannen anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjort:

- Byggegrensene i B1 trekkes tilbake slik at rekken av asketrær får stå urørt.
- Byggegrensen i B1 og parkeringskjelleren trekkes fire meter lengre bort fra landskapshagen vest for B1.

Forslagstillers syn på endringene:

Forslagstiller ønsker ikke at byggegrensene i B1 trekkes tilbake slik at rekken av asketrær får stå urørt. Forslagstiller skriver av valgt konsept syr sammen bebyggelse med de bevaringsverdige trærne og hageanleggene og tilrettelegger for bevaring av de aller fleste bevaringsverdige trær og at helheten i

Trondheim kommune

prosjektet og bebyggelsesmønsteret blir betydelig svekket ved krav om at samtlige asketrær bevarer.

Når det gjelder å trekke byggegrensen i B1 fire meter lengre bort fra landskapshagen vest for B1 skriver forslagstiller at det er bekreftet av landskapsarkitekt at angitte hensynssoner med bestemmelser bevarer og sikrer trærne i landskapshagen vest for B1. Det er derfor, etter forslagstillers syn, ikke nødvendig å trekke byggegrense lengre bort fra landskapshagen da dette kan medføre at bebyggelsesmønsteret må endres.

Følgende punkter bør avklares før sluttbehandling:

- VA-planen for området må omarbeides slik at det framgår at det skal etableres et fordrøyningsmagasin innenfor f_Park 1 for å sikre vannbalansen til trær som skal bevarer.
- Det må vurderes om fordrøyningsmagasinene skal synliggjøres i planen og om det bør knyttes bestemmelser til dette.
- Behov for et eventuelt rekkefølgekrav om separering av ledninger i området skal avklares før sluttbehandling.
- Bestemmelsene må forsterkes slik at det tydeligere kommer fram hvilke sikringstiltak som gjelder trær som skal bevarer.
- Etablering av lekeplasser innenfor det historiske hageanlegget bør problematiseres før sluttbehandling.
- f_P1 må løses på en annen måte før sluttbehandling. Dersom det er vanskelig å finne en alternativ løsning for denne parkeringen må det legges inn et tre meter bredt fortau langs vestsiden av adkomstvegen.
- f_Kv2 må utvides med en snuhammer ved B2 på plankartet før sluttbehandling.
- Det må avklares før sluttbehandling om opphøyde gangfelt ved utkjøring/innkjøring fra parkeringskjeller skal settes som rekkefølgekrav.
- Byggegrensene eller bestemmelsene for B8 bør strammes inn på en slik måte at naboene kan være sikre på at det illustrerte forslaget viser den aller største/nærmeste tillatte bebyggelsen i B8.
- Det bør legges inn krav i bestemmelsene om opparbeiding av skjermende vegetasjon langs parkeringssokkelen i B8 ut mot borettslaget.
- Rekkefølgekrav om ferdigstilling av de offentlige anleggene må tas inn i planen før sluttbehandling.

Rådmannen i Trondheim, 14.06.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg

Vedlegg 1	Reguleringskart og reguleringskart, under bakken
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3	Oversiktskart
Vedlegg 4	Situasjonsplaner
Vedlegg 5	Uteromsoversikt
Vedlegg 6	Sol- skyggebilder

Trondheim kommune

Vedlegg 7	Snittegning
Vedlegg 8	Modellbilder
Vedlegg 9	Fjernvirkningsstudier
Vedlegg 10	Landskapsanalyse
Vedlegg 11	Hageanlegget – vurdering av antikvarisk verdi
Vedlegg 12	Samrådsprosessen
Vedlegg 13	Notat av 17.12.10 fra miljøenheten til byplankontoret

Fysisk modell

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)