



MUNKVOLL GÅRD AS
Postboks 2424 Torgard
7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Thea Bruun-Olsen Cegla

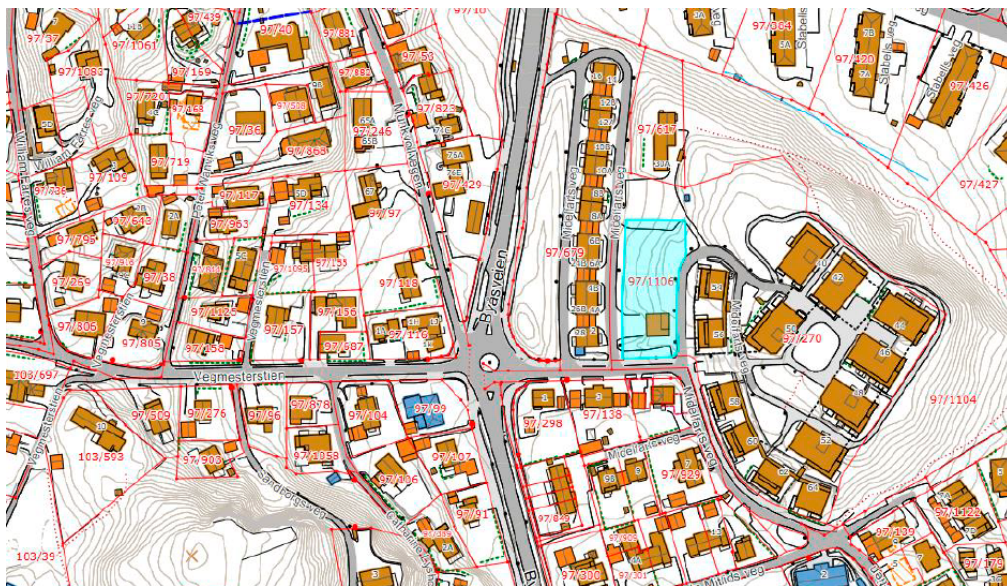
Vår ref.
2025/20718
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
14.04.2026

Midelfarts veg, gnr/bnr 97/1106, tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid



Adresse	Midelfarts veg	Gnr/bnr 97/1106
Planens navn/planident	Midelfarts veg, gnr/bnr 97/1106	r20260004
Mottatt planinitiativ	29.10.2025	
Oppstartsmøte	21.01.2026	

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Helle M. Pettersen	Munkvoll gård AS	hmp@tobb.no
Plankonsulent	Siv Minna Aastorp	Selberg Arkitekter AS	siv@selberg.no
Saksbehandler	Thea Bruun-Olsen Cegla		thea.cegla@trondheim.kommune.no
Partner	Aud Toril Schjølberg		aud-toril.schjolberg@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

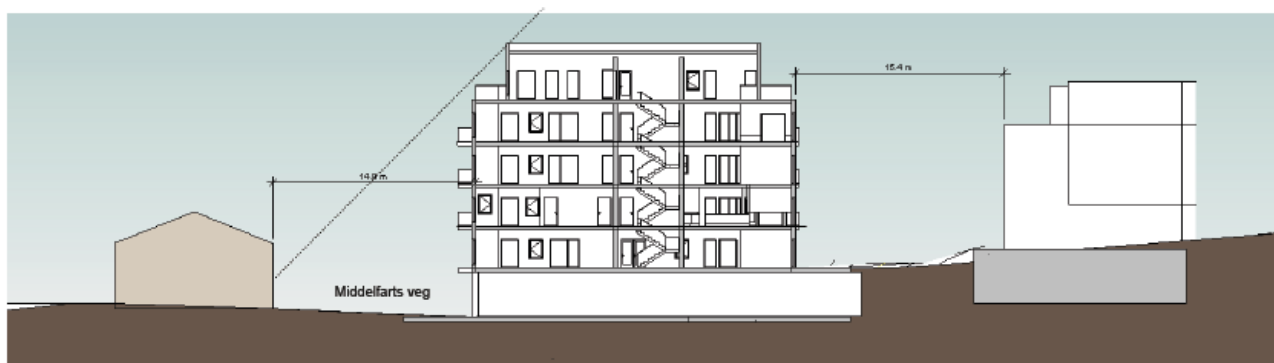
Forslagsstiller ønsker å regulere planområdet (ca. 2,3 dekar) til boligformål med tilhørende infrastruktur. Planinitiativet foreslår inntil 55 boenheter, beskrevet som to leilighetsbygg på 5 og 6 etasjer, pluss sokkel. En parkerings sokkel er planlagt innbygd i terrenget mot øst, med felles avkjørsel fra Midelfarts veg. Uteoppholdsarealene planlegges mellom blokkene og mot sør.



Illustrasjon viser foreslått situasjonsplan (blokk B1 og B2) og skisse for parkerings sokkel



Illustrasjonen viser bygningsvolum og parkeringssokkele mellom blokkene sett fra vest



Illustrasjonen viser prinsippsnitt av blokk B1 og nabobebyggelse i øst og vest.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planinitiativet er i samsvar med arealformål i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) for byggesone 2. Her legges det til rette for høy utnyttelse (minimum 100 % BRA), forutsatt at det er forenlig med kulturhistoriske verdier, god boligkvalitet og nok uteoppholdsareal.

Eiendommen er i dag regulert til institusjon (plan r0064o fra 1972), men det er avklart at kommunen ikke har behov for tomta til offentlig formål.

Byplankontoret understreker at dagens planinitiativ utfordrer følgende krav i KPA:

- **§ 8.2 Arkitektur:** Krav om samspill med steds karakter og egenart, og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- **§ 10.4 Uteoppholdsareal:** Prosjektet oppfyller i dag ikke minimumskravet på 40 m² per 100m² BRA innenfor planområdet
- **§ 23.2 Nabotilpasning:** Krav om at ny bebyggelse ikke skal hindre at naboeiendommers utviklingspotensial

Opptatt av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Vi mener likevel at prosjektet slik det foreligger i planinitiativet bør omarbeides i stor grad. Det

presiseres at det gjenstår flere sentrale utfordringer som må bearbeides videre for å finne en bedre balanse mellom utnyttelse, stedstilpasning og bokkvalitet.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet

Som signalisert i oppstartsmøtet ser vi kvaliteter i planinitiativet. Eiendommen ligger gunstig til for bymessig fortetting langs en viktig kollektivåre, og vi støtter intensjonen om en aktiv boliggate der fellesrom vender ut mot gaten. Det var også en konstruktiv diskusjon om stedsanalysen i oppstartsmøtet. Vi opplevde at vi i møtet var enige om viktigheten av å spille videre på områdets kvaliteter og sikre god tilpasning til den nærmeste bebyggelsen. Snarveien langs planområdet i nord bør også inngå som en integrert del av prosjektets hovedgrep.

Dette er vi uenige om i det innsendte planinitiativet

Byplankontoret vurderer at den foreslåtte utnyttingsgraden på 170–180 % BRA er for høy for denne tomten. Vi er bekymret for at fokuset på høy utnyttelse går på bekostning av boligkvalitet, reelle uteoppholdsarealer på bakkeplan og en nødvendig tilpasning til det skrånende terrenget. Slik planinitiativet foreligger, fremstår volumoppbyggingen som for massiv i forhold til omgivelsene. Vi ser derfor behov for en omarbeiding av hovedgrepet, der utnyttelsen balanseres bedre mot de faglige rådene vi gir for videreutvikling.

Vurdering av stedsanalysen

Vi setter pris på at det er utarbeidet en grundig stedsanalyse, men mener den bør forankres tydeligere i tomtas faktiske kvaliteter for å definere de viktigste premisene for prosjektet. Det ligger en mulighet i å utnytte verdien av «den grønne lungen» og eksisterende trær som kvaliteter, fremfor å vurdere disse arealene som ineffektive. For det videre arbeidet er det behov for et bedre samsvar mellom analyse og forslag, da nåværende høyder og fotavtrykk overstiger analysens egne anbefalinger. Vi forventer at stedets faktiske tålegrense og hensynet til naboeiendommenes utviklingspotensial legges til grunn som styrende premisser for å sikre en bebyggelse som er godt integrert i omgivelsene.

Råd og anbefalinger for videreutvikling av planinitiativet

Overordnet vurdering og utnyttelse

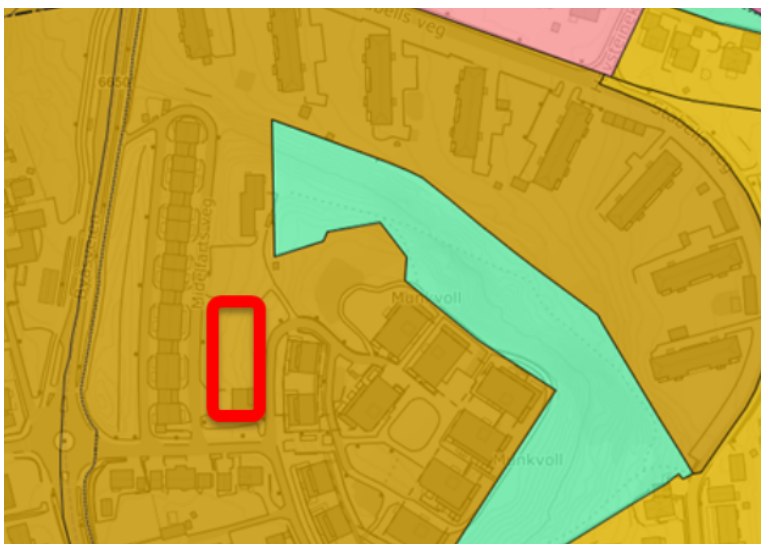
Hovedutfordringen i prosjektet er å forene målet om bymessig fortetting med stedets karakter og hensynet til god bokkvalitet for både nye og eksisterende beboere. Som et av de første prosjektene i byggesone 2 her, vil dette planforslaget være retningsgivende for den videre utviklingen i området.

Vi vurderer at en utnyttelse på 170 – 180% BRA foreløpig fremstår som utfordrende å forene med kravene til bokkvalitet og tilstrekkelig uteoppholdsareal i KPA. En slik tetthet er betinget av at prosjektet samtidig ivaretas stedets kvaliteter og særpreg, inkludert de kulturhistoriske verdiene knyttet til Munkvoll gård. Slik planinitiativet foreligger nå, mener vi at balansen mellom den foreslåtte tettheten og de nødvendige kvalitetskravene må bearbeides videre for å sikre et godt

prosjekt for strøket.

Planforslaget må sikre at alle nødvendige funksjoner, som uteoppholdsrom, renovasjon, parkering og trygge adkomster, løses godt innenfor planområdet, uten at det hindrer naboeiendommer i å utvikles med tilsvarende tetthet, jf. KPA § 23.2. Byplankontoret ber derfor om en skissemessig vurdering av hvordan en effektiv utnyttelse kan oppnås for nabolaget samlet sett. Dette inkluderer solstudier som dokumenterer tilstrekkelige solforhold også når det tas hensyn til et fremtidig utviklingspotensial på naboeiendommen i vest.

Summen av faglige vurderinger og innspill fra internt samråd tilsier at prosjektet bør omarbeides for å svare bedre på utfordringene knyttet til terreng, logistikk og bokvalitet. Vår anbefaling er at hovedgrepet bearbeides skissemessig før varsel om oppstart for å sikre en god løsning og en forutsigbar prosess. Vi stiller gjerne til et arbeidsmøte for å avklare veien videre før saken formelt settes i gang.



Kartutsnitt fra KPA som viser Midelfarts veg markert i rødt, i byggesone 2.

Stedstilpasning, volum og høyde

Trondheim kommunes arkitekturstrategi skal legges til grunn for videre utvikling. Planområdet fremstår i dag som et lite grøntrområde som danner en naturlig overgang mellom tradisjonell småhusbebyggelse og de nyere blokkene på Munkvoll. Ved en omforming til minimum 100 % utnyttelse eller mer, må prosjektet fungere som en naturlig overgang mellom dagens småhusbebyggelse og fremtidens tetthet. Siden denne endringen tar tid, er det ekstra viktig at det nye prosjektet ikke oppleves som et for brått brudd med naboene. Gjennom en gjennomtenkt utforming av volum, takformer og en nyansert bruk av materialer og farger, kan vi sikre en overgang som fungerer godt i praksis og som ivaretar nabolagets karakter.



Ortofoto (googlemaps.com) og perspektivskisse (fra planinitiativ) som viser dagens situasjon til venstre og foreslått bebyggelse til høyre. Parkeringssokkel og innkjøring er skjult bak vegetasjon.

Vi ser at planforslaget søker å knytte seg til den eksisterende blokkbebyggelsen på Munkvoll, men vurderer samtidig at denne typologien ikke fungerer som den nødvendige overgangen til planområdets øvrige omgivelser. Byplankontoret vurderer at foreslåtte volum og høyder på 5 til 6 etasjer (pluss parkeringssokkel) fremstår som dominerende og skaper et for stort skalabrudd mot omgivelsene. Slik prosjektet er skissert, vil bebyggelsen oppleves som ett stort, sammenhengende bygg, der sokkelen forsterker det massive uttrykket.

For å sikre en bedre stedstilpasning og redusere skyggevirkingen for naboer – særlig i øst og nord– må både høyder og fotavtrykk justeres ned. Vi vurderer at høydene må reduseres og tilpasses slik at bebyggelsen trappes mer naturlig ned med terrenget mot vest. Det er nødvendig at prosjektet underordner seg landskapets skala, fremfor å konkurrere med det karakteristiske høydedraget og bebyggelsen på Munkvoll gård. Både høyde og plassering må vurderes samlet for å sikre gode solforhold på egne uterom og ivareta bokvalitet i nabolaget.

Vi oppfordrer dere til å utforske andre typologier, som «byhus» med tydelige husformer, for å sikre gjennomlyste leiligheter og bedre skala. Dette er grep som også kan legges til grunn for videre utvikling av nærområdet, og sikre en mer helhetlig og identitetsskapende utvikling.

Den nordligste blokka ligger i dag nærmere nabogrensen enn 4 meter, og vi ber om at denne avstanden økes for å sikre god stedstilpasning og tilstrekkelig rom for snarvei-tråkket.

Utforming av første etasje og gatemiljø

I oppstartsmøtet var det enighet om viktigheten av å skape et godt og attraktivt gatemiljø langs Midelfarts veg. Forslagsstiller fremholdt samtidig at en parkeringssokkel er nødvendig av hensyn til det bratte terrenget og behov for massebalanse på tomten. Byplankontoret har forståelse for behovet for parkeringskjeller, men den foreslåtte utformingen av sokkelen mot vest fungerer som en barriere som gir dårlig sammenheng i nabolaget og er utfordrende for bylivet. Siden prosjektet ligger i det øvre sjiktet av parkeringskravene i KPA, vil det ved å legge seg i den nedre delen av kravet være mulig å redusere det totale volumet av parkeringskjelleren. Dette vil

minske behovet for store, lukkede fasader. Fasadene må trekkes helt ned til bakkenivå og aktiviseres, og det naturlige terrenget på tomta bør videreføres mellom byggene. En inviterende og aktiv utforming av bebyggelsens møte med bakken er en forutsetning for å lykkes med målet om et godt gatemiljø.

Uteoppholdsareal og grønne kvaliteter

Vi ser et betydelig potensial i tomtas karakter som en «grønn lunge». For å imøtekomme føringene i KPA § 8.2 om samspill med omgivelser og grønne kvaliteter, bør disse verdiene og det sørlige grøntområdets mulighet som møteplass, ivaretas og gjøres mer tilgjengelig. I tråd med KPA skal minimum 50 % av felles uteoppholdsareal plasseres på bakkeplan. Vi anbefaler at oppholdsarealene flyttes fra sokkel til terreng for å sikre vekstvilkår for store trær, sikre universell utforming og skape bedre flyt mot Midelfarts veg og lokale snarveier. Det må sikres en trinnfri gangforbindelse over tomta på bakkenivå. En tydeligere kobling til omkringliggende grøntdrag vil representere en stor kvalitet for både prosjektet og omgivelsene

Det må redegjøres for hvordan uteoppholdsarealene beregnes og fordeles, og brukskvaliteten på disse må beskrives. Solstudier må dokumentere forholdene både på prosjektets egne uterom og for naboer i øst og nord, da bebyggelsen i dag ser ut til å skyggelegge disse i for stor grad.

Forholdet til Byåstunnelen

Eiendommen ligger innenfor planavgrensningen til planarbeidet for Byåstunnelen. Det må i det videre planarbeidet redegjøres for forholdet til Byåstunnelen og de eventuelle føringene og begrensningene dette kan legge for eiendommen.

Øvrige råd

Skolekapasitet

Det er per 8.4.2026 ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskole i skolekretsen.

Mobilitet og renovasjon

Det må sikres gode gangforbindelser som ikke fungerer som barrierer. Det er avgjørende at dagens «snarvei-tråkk» i nord, og eventuelle gangforbindelser til grønnstruktur og parkareal i nord og øst, opprettholdes og oppgraderes. Videre må det vurderes fortau langs vestsiden av planområdet langs Midelfarts veg helt frem til gangforbindelsen mot Byåsveien i nord, både for å sikre trafiksikkerheten og for å forkorte gangavstanden til lokalsenteret på Havstad.

Byplankontoret anbefaler en parkeringsdekning for bil i den lave enden av KPA-kravet. Samtidig skal det legges til rette for høy og sikker innendørs sykkelparkering med god kvalitet, der kommunens retningslinjer for sykkelparkering legges til grunn. Det fremstår som uklart om veien nord for planområdet er tenkt fjernet, men vi presiserer at adkomst til rekkehusene og Midelfarts veg 30 må opprettholdes og sikres juridisk. Det må vises sporing for avkjørsel til planområdet og parkering, samt redegjøres for hvordan løsningene fungerer i samspill med øvrig trafikk.

Den foreslåtte renovasjonsløsningen må omarbeides. Renovasjon må i hovedsak løses på egen tomt for å unngå trafikkfarlige situasjoner og tunge løft over offentlig fortau. En ny løsning må sikre tilstrekkelig manøvreringsareal med dokumentert sporing. Det bør undersøkes om borettslaget i vest kan kobles på samme løsning for en mer arealeffektiv infrastruktur.

Det må påregnes rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter som har gitt sine tilbakemeldinger til planinitiativet. Deres tilbakemeldinger fremgår av eget skjema som er vedlagt. Tilbakemeldinger fra kommunalteknikk VA ligger som eget vedlegg.

Tilbakemeldinger fra internt samråd må svares ut i planen. Vi anbefaler at vedlagte matrise svares ut punktvis. Tilbakemeldinger kan i enkelte tilfeller inneholde motstridende faglige vurderinger, og dere må gjerne ta kontakt med oss dersom det er behov for nærmere avklaringer rundt disse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Støy og støv
- Overvann/urban flom (særlig vurdering av vanninntrengning mot sokkel)
- Grunnforhold, skredsjikkerhet, områdestabilitet
- Forurenset grunn
- Brann og redning (tilgjengelighet for utrykningskjøretøy)
- Anleggstrafikk og trafikkavvikling

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Planavgrensning

Planavgrensningen må utvides til å inkludere nødvendig areal for opparbeidelse av fortau og for anleggsgjennomføring.

Vi ber om å få oversendt utkast til ny planavgrensning før dere varsler oppstart.

Samarbeid og medvirkning

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til kart.postmottak@trondheim.kommune.no.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jf. Adresseliste vedlagt tilbakemeldingsbrevet.

Konkret om prosessen

Vi har som mål å ha en effektiv planprosess, og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Byplankontoret mener at det foreslåtte planinitiativet krever større endringer og bearbeiding før det kan anbefales lagt ut på høring. Det er derfor viktig med en god prosess framover der Byplankontoret gjerne deltar. Vi vil også gjerne delta i møter med Byarkitekt og Byantikvaren.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos Byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Kart- og bestemmelsesmøte

Vi ber om at tidspunkt for kart- og bestemmelsesmøte avtales senest to uker før dere sender inn forslag om komplett planforslag.

Til kart- og bestemmelsesmøtet ber vi også om at det sendes inn mer konkretiserte illustrasjoner som viser hva som er tenkt som grunnlag for kart og bestemmelser (illustrert forslag med situasjonsplan/plasserte volumer og andre vesentlig forhold som kart og bestemmelser søker å sikre).

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for [utarbeidelse av private planforslag](#).

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker. Forholdet mellom detaljering i illustrasjonene og det planen styrer rent juridisk, må vurderes kritisk. Illustrasjoner skal vise avgjørende plankvaliteter, men ikke ha unødvendige detaljer som tar fokus vekk fra det som reguleres (blant annet trær som ikke er sikret i planen). Illustrasjoner må vise både dagens situasjon og foreslått situasjon.

Illustrasjoner må vise hvordan ny bebyggelse møter gateplan og terreng, og hele bebyggelsen må vises i utsnittene for å kunne se sammenhengen med omgivelsene.

Behandlingsfrist

Fristen begynner ikke å løpe før vi har mottatt materiale i samsvar med vedlagte liste over krav til komplett materiale. Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde. Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Vedlegg:

Planinitiativ
Planomriss
Illustrasjonshefte
Stedsanalyse
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale
Matrise, internt samråd
Innspill fra kommunalteknikk VA

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune
Statsforvalteren i Trøndelag

Med hilsen
Trondheim kommune

Olav Nikolai Kvarme
avdelingsleder sør

Thea Bruun-Olsen Cegla
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur