



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190003

Arkivsak: 20/106

Detaljregulering av Fagerliveien 1, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 19.5.2020

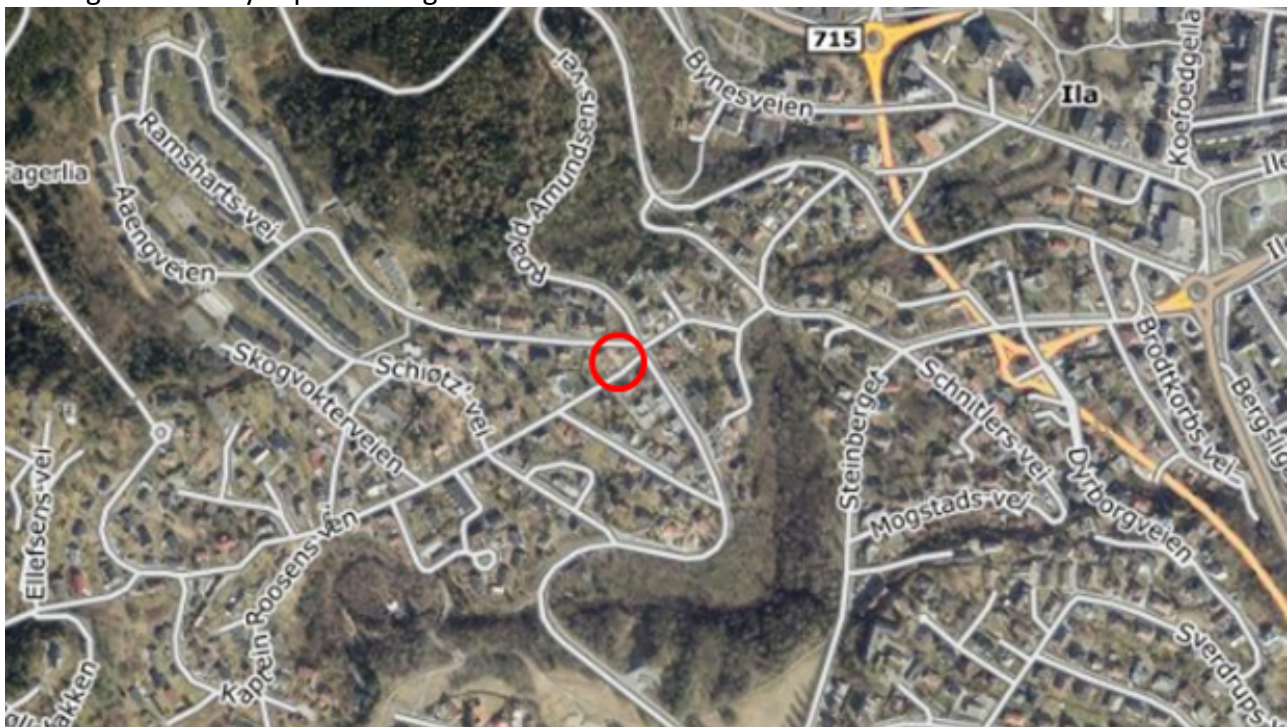
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillere Trond Ratdal og Asbjørg Ulvan. Komplette planforslag forelå 9.5.2019, med supplering 23.10.2019, og med siste revidering 28.4.2020.

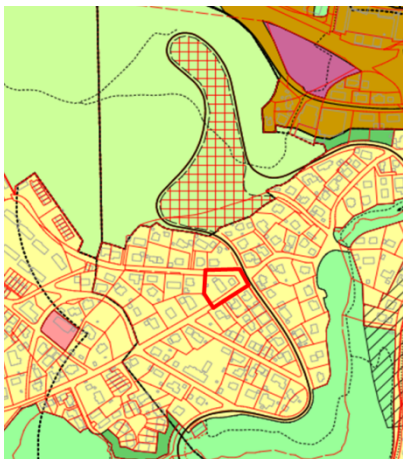
Hensikten med planen er å rive eksisterende bolig og legge til rette for bygging av to boligbygg med tilhørende parkeringssokkel, med til sammen maksimalt sju boliger.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.



Oversiktskart med planområdet markert med rødt

Planstatus



Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre.

Gjeldende reguleringsplan

r0307 - Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården), vedtatt 16.11.1932. Planområdet er regulert som åpen bebyggelse med ett bygg.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 423/322 (Fagerliveien 1) og deler av 423/82 (kommunal eiendom - veiareal).

Beliggenhet, avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på en eksponert tomt nederst i Fagerlia, der Fagerliveien og Møllebakken møter Roald Amundsens vei. Gangavstand til Torvet er ca. 2,2 km. Planområdet er avgrenset av dagens eiendomsgrense mot gnr/bnr 423/278 (Møllebakken 28) og 423/324 (Fagerliveien 3) i vest, veiarealet i Fagerliveien og Møllebakken i nord og sør, og inntil veiarealet i Roald Amundsens vei i øst. Størrelsen på planområdet er 2314 m².

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen består i dag av et bygg i to etasjer og sokkel, samt en frittstående garasje. Det tilstøtende området består av boligbebyggelse.



Fagerliveien 1 og nærområdet sett fra øst i Google maps 3D view

Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse i området består hovedsakelig av eldre villabebyggelse, i tillegg til noen nyere eneboliger og boliger i kjede-/rekkehus. Fellestrekk for mye av bebyggelsen i området er:

- Bygningsvolum av ulik type/karakter og ulike takformer (hovedsakelig saltak) som står alene eller sammenbygde som kjedede eneboliger/rekkehus.
- Ytterkledning av trepanel som er beiset eller malt.
- Byggehøyder hovedsakelig på to etasjer, med sokkel der terrenget på tomta tillater det.

Området har også et grønt preg der flere av eiendommene har store hager.

Landskap, topografi og solforhold

Planområdet ligger i skrått terreng med fall mot nordøst, og har utsikt mot sentrum og Trondheimsfjorden. Planområdet har gode solforhold, men bakenforliggende åskammer og Geitfjellet tar noe av sola på ettermiddag og kveld, spesielt på vinterstid.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det finnes flere bygninger i nærområdet som er kategorisert med antikvarisk verdi C, blant annet på naboeiendommer mot nord (Fagerliveien 2A) og sør (Møllebakken 31).

Naturverdier

Det står tre trær samt en hekk innenfor planområdet langs Møllebakken, i tillegg til noen enkeltstående trær lenger inne på tomta. Det er ikke knyttet spesielle naturverdier til disse.

Rekreasjonsverdi og uteområder

Planområdet er opparbeidet som privat tomteareal. Det er nærhet til tur- og friområder i Bymarka, Elsterparken og langs Ilabekken.

Trafikkforhold

Fagerliveien og Møllebakken er begge enveiskjørte langs planområdet, Fagerliveien oppover (mot vest) og Møllebakken nedover (mot øst). Roald Amundsens vei er hovedveien i området som leder mot sentrum og Byåsen. Fagerliveien og Møllebakken har fartsgrense 30 km/t, mens Roald Amundsens vei har fartsgrense 40 km/t forbi planområdet. Trafikkmengden ligger på mellom 300-460 kjøretøy per døgn i Fagerliveien og Møllebakken, og i rundt 2500 kjøretøy per døgn i Roald Amundsens vei.

Møllebakken har et smalt fortau langs planområdet, mens det ikke finnes et adskilt tilbud for gående og syklende i Fagerliveien. Roald Amundsens vei har fortau, og veien kan krysses i et signalregulert gangfelt like øst for planområdet. Skoleveien går ned Møllebakken eller Fagerliveien mot Steinberget og videre til Ila barneskole, og opp Møllebakken til Sverresborg ungdomsskole. Skoleveien vurderes som tilstrekkelig trafiksikker.

Roald Amundsens vei er en kollektivtrasé som linje 11 (Risvolla - Sentrum - Stavset) trafikkerer. Linje 11 har 10-minutters frekvens i rushtid, og nærmeste holdeplass "Fagerliveien" ligger like øst for planområdet.

Eiendommen har i dag adkomst fra både Fagerliveien og Møllebakken.

Barns interesser

Planområdet er i dag opparbeidet privat tomtareal. Det er ca. 650 meter til nærmeste lekeplass (Hammersborg lekeplass), og ca. 800 meter til nærmeste idrettsanlegg (Hammersborg idrettsplass).

Sosial infrastruktur

Både Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Nærmeste barnehage (Fagerlia Miljøbarnehage) ligger i Kaptein Roosens vei ca. 400 meter vest for planområdet.

Universell tilgjengelighet

Veiene opp til planområdets adkomst tilfredsstiller ikke kravet til universell tilgjengelighet, da stigningsforholdet i Fagerliveien og Møllebakken er brattere enn 1:20 på denne strekningen.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kommunalt vann- og avløpssystem ligger langs planområdet i Fagerliveien og Møllebakken. Det står flere elektriske skap/anlegg innenfor planområdet ned mot Roald Amundsens vei.

Grunnforhold

Basert på nærmeste grunnboringspunkter og forekomster av bergblotninger vurderes det at det med stor sannsynlighet er begrenset, men varierende løsmassemekktighet over berg, og at løsmassene trolig er relativt faste.

Støyforhold og luftkvalitet

Den største støykilden i området er Roald Amundsens vei øst for planområdet. Gul støysone strekker seg i dagens situasjon inn til gårdsplassen mellom garasjen og huset, og berører så vidt det nordligste hjørnet av huset. Det mest attraktive uteoppholdsarealet på vestsiden av huset er i hovedsak skjermet for støy.

Planområdet ligger i god avstand fra områder som kan betraktes som soner med luftforurensning.

Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det knyttes størst utfordringer til følgende tema:

- Masseras/skred
- Geoteknikk
- Støy
- Vann- og avløp
- Bygge- og anleggsperioden

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B1 og B2), uteoppholdsareal (f_U1-3 og U4-6), kjøreveg (o_SKV1 og 2), fortau (o_SF), annen veggrunn – grøntareal (o_SVG), samt bolig/garasjeanlegg under grunnen.



Plankart på grunnen

Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget er et fortettingsprosjekt i et eksisterende boligområde. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes. Ny bebyggelse har følgende grunnprinsipp:

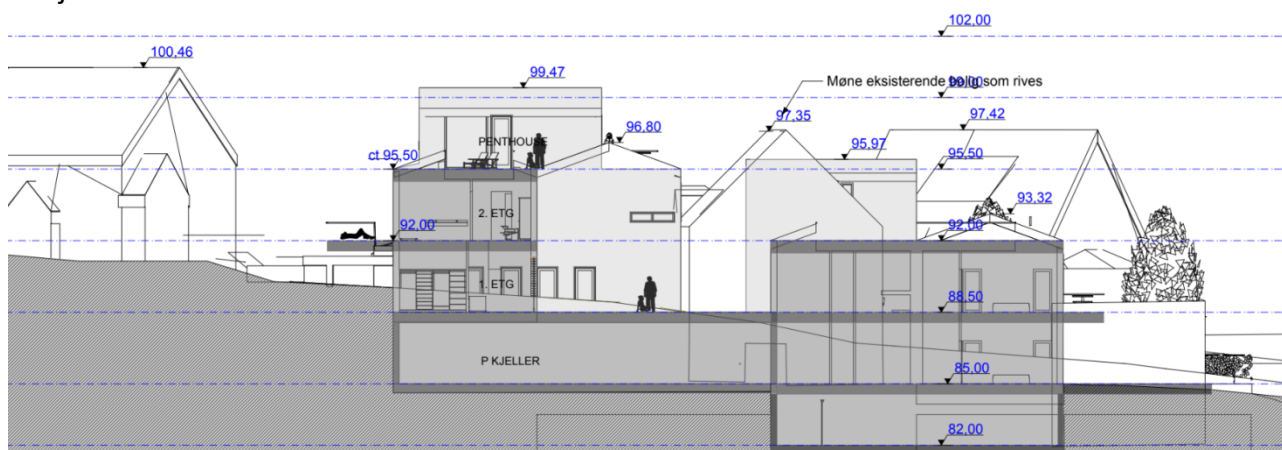
- Bebyggelsen består av to hovedvolumer som igjen er sammensatt av to mindre enheter.
- Byggene skal fremstå som sammensatte volumer som legges i kjedet struktur i det fallende terrenget.
- Byggehøyder i to etasjer pluss taketasje (penthouse/oppgang til takterrasser), og sokkel der terrenget tillater det.
- Det etableres takterrasser i tilknytning til de to taketasjene, disse skal ligge inntrukket fra gavlvegger.
- Byggene skal ha saltak med takvinkel på 20 grader. Taketasjene skal ha pulttak med takvinkel på 20 grader der skrå takflate er vendt mot Møllebakken.
- Tre skal være det dominerende fasadematerialet, med beiset eller malt utførelse.
- Mellom bygningsvolumene i B1 og B2 skal det være felles uteoppholdsareal og gangadkomst til boliger på dette nivået.
- Parkering legges i sokkel under bygningsvolumet i vest (B1) og det åpne rommet mellom de to volumene (f_U1 og 2), med adkomst fra Fagerliveien.
- Det anlegges kjeller med bodarealer under bygningsvolumet i øst (B2).
- Samtlige boliger har innendørs tilgjengelighet fra parkeringssokkel og kjeller med heis.
- Forstøtningsmurer utføres med synlige overflater av naturstein.



3D-illustrasjon av planforslaget sett fra sørøst

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen trappes ned med terrenget. Tillatte byggehøyde for B1 er c+99,50 for taketasjen og c+96,85 for møne på etasjen under. For B2 tillates c+96,00 for taketasjen og c+93,40 for møne på etasjen under.



Snitt gjennom Møllebakken

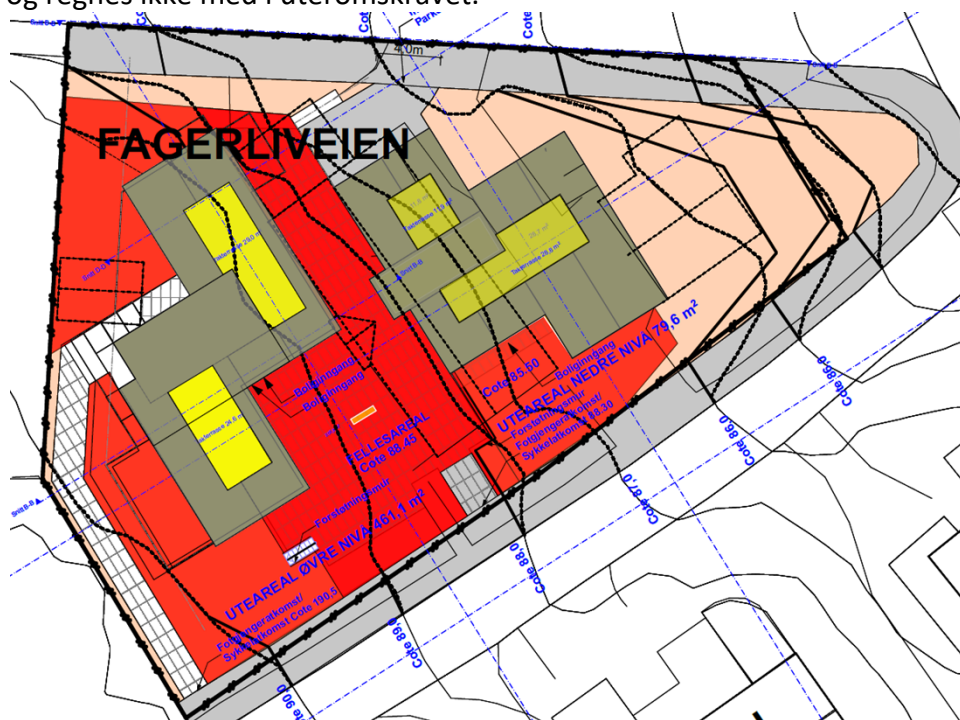
Grad av utnyttning, antall boliger

Planområdet i sin helhet er 2314 m², der eiendommen til Fagerliveien 1 (gnr/bnr 423/322) måler 1395 m². Det legges til rette for 1356 m² BRA inkludert parkeringsanlegg og bodareal. Ved gjennomsnittlig boligstørrelse på 70 m², iht. beregning av tetthet i KPA, tilsvarer dette en tetthet på ca. 13,9 boliger per dekar eller ca. 8,4 boliger per dekar dersom man ser på planområdet i sin helhet. Det tillates imidlertid maksimalt 7 boliger og en utnyttelse på 70 % BYA innenfor arealet til Fagerliveien 1 sin eiendom. Dette vil gi en tetthet på 5 boliger per dekar.

Uteoppholdsareal

Planområdet ligger mer enn 200 meter fra nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet. I henhold til bestemmelse § 30.5 i KPA skal derfor uteromskravet for småhus i eksisterende boligbebyggelse økes til 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA. Med 7 boliger blir kravet minimum 490 m². Minst halvparten av dette skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uterom. Planforslaget legger til rette for 540 m² felles

uteoppholdsareal på bakkenivå. Det skal i tillegg etableres opptil 94 m² uteoppholdsareal på takterrasser inntrukket fra gavlveggene (bestemmelsesområder #1-4). Taketasjen og takterrassene på B1 er planlagt å være privat kun for boenheten i 2. etasje i dette bygget, takterrassene i B2 er felles for hele planområdet. Uteoppholdsarealet øst for B2 mot Roald Amundsens vei er støyutsatt og regnes ikke med i uteromskravet.



Uteoppholdsareal på bakkeplan (rød farge) og på takterrasser (gul farge)

Felles uteoppholdsareal på bakkenivå er i plankartet angitt som f_U1-3. Uteoppholdsarealene blir terrassert som følge av det fallende terrenget, og deles inn i tre områder. Felt f_U1 skal inneholde en lekeplass og vil opparbeides med fast belegning. Felt f_U1 vil forbindes med f_U2 via en terrengtrapp. Felt f_U2 og f_U3 skal opparbeides som grøntareal. Sonen mellom fortauet langs Møllebakken og felt f_U2 skal opparbeides med skjermende beplantning. Innenfor felt B1 skal det i tillegg etableres en terrasse på vestsiden av bygget med kotehøyde c+92,00 som skal være felles for hele planområdet. Inntil felt f_U1 og f_U3 avsettes det plass til private uteareal (U_4-6) tilnyttet hver enkelt boenhet i B1, og som skal være avgrenset fra det felles uteoppholdsarealet i f_U1 og 3. I felt B2 tillates det balkonger inntil 2,3 meter fra byggegrensen (byggningskroppen).

Det vil som vist i plankartet etableres forstøtningsmurer i uteoppholdsarealet, på sørsiden av bebyggelsen og på nordsiden ved parkeringsanlegget, som følge av terrasseringen av planområdet. På sørsiden av B1 blir muren inntil 1,05 meter høy, ved sørsiden av B2 og ved parkeringsanlegget mot Fagerliveien blir den inntil 3 meter høy. Forstøtningsmurer skal utføres med synlige overflater av naturstein.

Trafikkløsninger

Planområdet får adkomst med bil fra Fagerliveien, dagens avkjørsel til Møllebakken skal stenges. Frisiktsone reguleres ved avkjørselen. Planområdet får én gangadkomst fra Fagerliveien og to fra Møllebakken.

Det reguleres et 3 meter bredt offentlig fortau langs hele planområdet. Det stilles krav til opparbeidelse av dette langs Møllebakken, Roald Amundsens vei og opp til planområdets avkjørsel i Fagerliveien.

Parkering

Det etableres parkeringsanlegg for biler og sykler i sokkel med adkomst fra Fagerliveien. Det skal være minimum 0,8 parkeringsplasser for bil per boenhet og maksimalt 1,4 parkeringsplasser per boenhet. Besøksparkering er inkludert i disse tallene. Minimum én parkeringsplass skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne. Planforslaget er skissert med 10 parkeringsplasser i parkeringsanlegget (1,4 per boenhet).

Det legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig. Det er skissert 20 sykkelparkeringsplasser i parkeringsanlegget. Det skal i tillegg etableres sykkelstativ innenfor felt f_U1 ut mot Møllebakken.

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Universell utforming

Det er universell tilgjengelighet fra parkeringsanlegget til samtlige boenheter. Forutsatt adkomst fra parkeringsanlegget tilfredsstiller samtlige boenheter krav til tilgjengelig bolig med alle hovedfunksjoner på ett plan. De felles takterrassene på felt B2 har tilgjengelighet via heis.

Teknisk infrastruktur

Det skal før tillatelse til tiltak foreligge en teknisk godkjent plan for VA, renovasjon og samferdselsanleggene.

Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsningen skal være småbeholdere på hjul. Beholderne skal lokaliseres i et eget avfallsrom inne i parkeringsanlegget.

Virkninger av planforslagetOverordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Stedets karakter

Planforslaget legger til rette for at den nye bebyggelsen skal fremstå helhetlig med sammensatte volumer i kjede. Det er to hovedvolum som igjen er satt sammen av to mindre enheter. Størrelsen på de mindre enhetene tilsvarer størrelsen på mye av den eksisterende bebyggelsen i området. Det samlede volumet tilsvarer størrelser på enkelte av de større byggene i nærområdet samt eksisterende bygg på eiendommen. Bebyggelsen trappes ned langs det fallende terrenget, men de to hovedvolumene vil ligge med liten avstand til hverandre, som ikke er vanlig i dette området. Planforslaget innfører taketasjer og takterrasser, som man heller ikke finner igjen i den eldre villabebyggelsen i området, og dette representerer således et brudd med stedets karakter.

Den nye bebyggelsen skal utformes med saltak og pulttak, og tre skal være det dominerende fasadematerialet med beiset eller malt utførelse. Dette er for i større grad å tilpasse seg utformingen av eksisterende bebyggelse.

Landskap

De viktigste utsyn og landskapsrom ned Fagerliveien og Møllebakken vil ikke bli vesentlig endret. Eiendommen til Fagerliveien 1 har i dagens situasjon en stor hage på vestsiden av huset, mens naboene i vest har sine hager på østsiden av sin eiendom. Dette gir et stort, åpent og grønt område mellom bebyggelsen. Planforslaget legger til rette for bebyggelse tettere på nabogrensen i vest, noe som medfører at det åpne og grønne preget blir redusert.

Uteoppholdsareal, solforhold

Uteoppholdsarealene ligger hovedsakelig på nord- og vestsiden av B1 og mellom bebyggelsen i B1 og B2, i tillegg til på takterrassene. Det er uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen (f_U1) som vil være det mest tilgjengelige arealet. Det vil ikke være universell tilgjengelighet mellom uteoppholdsarealene f_U1 og f_U2 og 3 som følge av høydeforskjeller i planområdet. En terrengtrapp vil imidlertid forbinde f_U1 og f_U2, og videre mot f_U3.

Uteromskravet til planforslaget for 7 boenheter er 490 m², det er videre krav om at det skal være sol på minimum 50 % av dette ved nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18. Det legges til rette for totalt 634 m² uteoppholdsareal på bakkenivå og på takterrasser. Planområdet har sol på hhv. 338,7 m² (ca. 53 %) og 259,5 m² (ca. 41 %) av det totale uteoppholdsarealet. Dersom det tas utgangspunkt i uteromskravet på 490 m², så blir det sol på hhv. 69 % og 53 % av arealet.



Solforhold 21. mars kl. 15



Solforhold 23. juni kl. 18

En liten del av Fagerliveien 2A sin eiendom blir skyggelagt 21. mars kl. 15 som følge av ny bebyggelse i planforslaget. Det aktuelle arealet ligger imidlertid tett på veiarealet i Fagerliveien og anses derfor ikke som eiendommens mest attraktive uteoppholdsareal. Ny bebyggelse vil kaste skygge på eiendommen til Møllebakken 29B 23. juni fra ca. kl. 20. Naboene har en liten uteplass på nordsiden av eiendommen som vil ha sol frem til ca. kl. 20.30. Møllebakken 29A vil også få skygge på sin gårds plass på dette tidspunktet. Eksisterende bebyggelse i planområdet kaster skygge kun på Møllebakken 29A sin eiendom på kveldstid.

Trafikkforhold

Fagerliveien er enveiskjørt vestover, og det vil derfor medføre en lengre omkjøring opp via Fagerlia for å komme ut fra planområdet sammenlignet med dagens situasjon. Det vurderes likevel at økt trafikk som følge av planforslaget ikke vil gi vesentlige virkninger på trafikkbildet i området.

Det anlegges et bredt fortau langs planområdet og ned mot Roald Amundsens vei, noe som bidrar til økt trafikksikkerhet for myke trafikanter i et område med bratt terreng.

Støyforhold

På det mest utsatte fasadepunktet, på det nordøstlige hjørnet av B2, blir det støynivå på opptil L_{den} 56 dB. Det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs ved å bruke vinduer som tilfredsstiller dagens energikrav. Det skal også etableres støytiltak på balkongrekkverk på balkonger som blir liggende i gul støysone mot Roald Amundsens vei.

De største og mest attraktive uteoppholdsarealene helt i vest og området mellom bebyggelsen vil få tilfredsstillende støynivå. Arealet helt øst i planområdet er støyutsatt og regnes derfor ikke inn i kravet om tilstrekkelig uteoppholdsareal.

Universell utforming

Planforslaget vil tilføre området flere universelt tilgjengelige boliger. Det er kun uteoppholdsarealet mellom B1 og B2 som får universell tilgjengelighet fra alle boenheter enten direkte fra inngangsdøra eller fra heis. De felles takterrassene på B2 vil være tilgjengelig via heis.

Barns interesser, rekreasjoninteresser/bruk/folkehelse

Det skal opparbeides en lekeplass i det felles uteoppholdsarealet, som vil ivareta barns interesser innenfor planområdet.

Planområdet har nærhet til turløyper og lignende i Bymarka og langs Ilabekken, og gir et godt utgangspunkt for rekreasjon.

Sosial infrastruktur

Både Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole har ledig kapasitet per dags dato. Søknad om utbyggingstiltak kan imidlertid ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen anbefaler følgende tiltak:

- Masseras/skred/geoteknikk: Krav om geoteknisk prosjektering.
- Støy: Krav til støytiltak i bestemmelser.
- Vann og avløp: Utarbeidet VA-notat setter rammer for utførelse.
- Bygg- og anleggsperioden: Krav om bestemmelse til plan for beskyttelse av omgivelsene under bygg- og anleggsperioden.

Tiltakene ivaretas i planens bestemmelser.

Teknisk infrastruktur

De elektriske anleggene øst i planområdet ned mot Roald Amundsens vei er innmålt på stedet og vil ikke komme i konflikt med den planlagte utbyggingen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et offentlig fortau langs planområdet som må driftes av Trondheim kommune.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planområdet ligger sentrumsnært, men den store høydeforskjellen kan gjøre det mindre attraktivt å gå eller sykle på sentrumsrettede reiser, særlig på vinterstid. Det er ca. 1 km til handelstilbudet på Sverresborg, noe kortere og brattere til Ila. Det er imidlertid kort vei til nærmeste bussholdeplass med 10-minutters frekvens i rushtid. Herfra betjener linje 11 både sentrum og Byåsenområdet.

Samlet sett vurderes det at planforslaget kan bidra til at enkelte velger miljøvennlige transportmidler.

Interessekonflikter

Naboene er opptatt av at den nye bebyggelsen må tilpasses stedets karakter på en bedre måte, da de mener planforslagets utforming bryter med byggeskikken i området. De mener også at utnyttelsesgraden er for høy, at bebyggelsen vil fremstå som massiv og dominerende og at dette medfører tap av utsikt spesielt for de bakenforliggende eiendommene. Det er i tillegg skepsis til takterrasser med tanke på sjenanse og innsyn.

Avveining av virkninger

Planforslaget medfører et brudd med steds karakteren i området. Det legges til rette for to hovedvolumer, der hvert bygg er sammensatt av to mindre enheter. Byggene er plassert tett inntil hverandre, der øvrig bebyggelse i området hovedsakelig er enkeltstående småhus med store og åpne hageareal mellom eiendommene. Det innføres også taketasjer og takterrasser som er et fremmedelement i den eldre bebyggelsen i området.

Byantikvaren mener planforslaget likevel holder seg innenfor skalaen i området med tanke på fotavtrykk, høyder og volum. De vil imidlertid ikke anbefale taketasje og takterrasser, da de generelt er negative til dette i etablerte småhusområder. Byantikvaren mener også at formede tak og panelarkitektur bør vurderes da dette går igjen i området. Planforslaget er derfor forsøkt tilpasset den omliggende bebyggelsen ved at byggene utføres med saltak og pulttak, og at beiset eller malt trepanel skal benyttes som fasadekledning.

Mønehøyde på 2. etasje i B1 er c+96,80, og taketasjen tillates med en maksimal høyde på c+99,50. Mønehøyde på eksisterende bygg er c+97,35, og mønehøyde på Fagerliveien 3 i bakkant er til sammenligning c+100,46. Den nye bebyggelsen vil imidlertid komme tettere på naboeiendommene vest for planområdet sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil derfor medføre tap av utsikt for disse naboene. Planforslaget vil også dekke en større bredde av horisonten sammenlignet med dagens situasjon. Omfanget av tapt utsikt kan vurderes som akseptabelt ved fortetting i et etablert boligområde, men det anbefales likevel at det foretas en ny vurdering av bebyggelsens utforming med taketasjer før sluttbehandling. Både på grunn av utsiktsforhold og av tilpasning til steds karakteren i området.



Fotomontasje av planforslaget sammenlignet med dagens situasjon, med ståsted fra Fagerliveien 3 sin eiendom



Fotomontasje av planforslaget sammenlignet med dagens situasjon, med ståsted fra Møllebakken 28 sin eiendom

Minimumskravet for tetthet i KPA for planområder langs kollektivåre er i utgangspunktet 6 boliger per dekar. Ved beregning av tetthet iht. KPA (70 m² gjennomsnittlig boligstørrelse) vil planforslagets 13,9 boliger per dekar overskride dette med god margin. I planens bestemmelser tillates det imidlertid maksimalt 7 boliger og en utnyttelse på 70 % BYA innenfor arealet til Fagerliveien 1 sin eiendom. Dette vil gi en tetthet på 5 boliger per dekar.

Takterrasser oppleves som sjenerende, særlig for naboene på sørsiden av Møllebakken. Takterrassene skal derfor ligge inntrukket fra gavlvegger for å redusere innsyn mot naboeiendommene.

Som følge av planområdets terrengforhold og den foreslåtte terrasseringen av bebyggelsen, blir det utfordrende å legge til rette for sammenhengende uteoppholdsareal. Det gjøres noe bearbeiding av terrenget mellom f_U1 og f_U2 langs Møllebakken for å knytte arealene bedre sammen og unngå en høy forstøtningsmur. Uteoppholdsarealene på vestsiden av planområdet vil få best solforhold, men vil ikke kunne få universell tilgjengelighet fra boligene på nivåene nedenfor. Det mest tilgjengelige uteoppholdsarealet i felt f_U1 vil få sol på dagtid før det skyggelegges av bebyggelsen i B1. Planforslaget gir noen mindre virkninger for solforholdene på enkelte naboeiendommer, men ikke på eiendommenes mest attraktive uteoppholdsareal, og påvirkningen vurderes som akseptabel i en boligfortetting i et eksisterende boligområde.

Opparbeidelse av et bredt fortau langs planområdet vurderes som et godt trafikksikkerhetstiltak i et område som ligger i bratt terreng.

Planforslaget tilfører området flere boliger med universell tilgjengelighet, og kan gi en mulighet for eksisterende beboere å bli boende i området dersom man blir avhengig av de kvaliteter som en tilgjengelig bolig representerer.

Planlagt gjennomføring

All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres samtidig. Alle fellesområder og fortau langs planområdet skal være opparbeidet før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble sendt ut til sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter 15.1.2019, og annonsert i Adresseavisen samme dato. Nedenfor gjengis de mottatte innspillene ved varsel om planoppstart.

Dato	Sammendrag av innspillet – sektormyndigheter	Forslagsstillers kommentar
11.2. 2019	<u>Fylkesmannen i Trøndelag:</u> <i>Klima og miljø:</i> Det bør tas inn krav om parkeringskjeller i bestemmelsene. Parkeringsdekningen kan med fordel vurderes redusert, og antall sykkelparkeringsplasser økes utover minimumsnormen. Det bør settes minimumskrav til el-andel på parkeringsplassene og krav om at el-anlegget skal dimensjoneres slik at det enkelt kan oppgraderes. Når planen sendes på høring, må det foreligge dokumentasjon som viser at det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold for støyfølsom bebyggelse. Det må redegjøres for hvilke støyreducerende tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442/2016. <i>Barn og unge:</i> Tilrettelegging for en nærlekeplass bør tas inn i bestemmelsene. Oppfordring til medvirkning fra barn og unge. <i>Helse og omsorg:</i> Til høring må det fremgå hvordan folkehelserelevante tema som støy, luftkvalitet, trafikksikkerhet, tilgang til sosiale møteplasser, solforhold og universell utforming er ivaretatt. <i>Samfunnssikkerhet:</i> Det forutsettes at det foretas en ROS-analyse.	<i>Klima og miljø:</i> Krav om parkeringskjeller/sokkel, tilrettelegging for lading av elbil og økt sykkelparkering er ivaretatt i bestemmelsene. Støyutredning er utført og tiltak ivaretas i bestemmelsene. <i>Barn og unge:</i> Opparbeidelse av lekeplass innenfor felt f_U1 er ivaretatt i bestemmelsene. Det er ikke foretatt spesielle drøftinger/innspill fra barn og unge da dette er en privat tomt som ikke har vært brukt til felles aktiviteter for barn og unge. <i>Helse og omsorg:</i> Planforslaget beskriver folkehelserelevante tema som er nevnt i høringsinnspillet. <i>Samfunnssikkerhet:</i> ROS-analyse er utarbeidet og ingen spesielle forhold er avdekket mht. skredfare og fremtidige klimaendringer.
11.2. 2019	<u>Norges vassdrags- og energidirektorat:</u> Generelt innspill om flom, erosjon og skred – vassdrags- og grunnvannstiltak – energianlegg – og anbefalte veiledere og verktøy.	Temaene er beskrevet i ROS-analysen og ivaretatt i planforslaget. Anbefalte veiledere er lagt til grunn.
Dato	Sammendrag av innspillet – naboer	Forslagsstillers kommentar
29.1.	<u>Samlet innspill fra berørte naboer i Fagerliveien og</u>	<i>Utnyttelsesgrad:</i>

2019	<u>Møllebakken:</u> <i>Utnyttelsesgrad:</i> Den planlagte utbyggingen vil gi betydelig økt press på parkering da den ikke tar høyde for det antallet parkeringsplasser denne typen leiligheter vil behøve for både beboere og besøkende. Viktig å beholde de grønne lungene mellom husene i området. Viktig med tilrettelegging for lekeplasser og gode uteområder. Høydene på byggene er avgjørende for sol og utsiktsforhold og må derfor tas hensyn til. Naboene ønsker en redusert utnyttelsesgrad, da planforslaget vil bli dominerende og massivt. <i>Byggeskikk:</i> Møllebakken er en av bydelens eldste gater og fremstår i dag med en særpreget eldre trehusbebyggelse. Området består i stor grad av eneboliger og tomannsboliger med grønne hager, noe som gir området et lett og luftig preg. Felles for bebyggelsen er at den har trefasader og saltak. Planforslaget vil derfor bryte med byggeskikken i området. Naboene ønsker at planforslaget tilpasses områdets bebyggelse med saltak og panelkledning. Takterrasser vil være sjenerende og vil kreve en ekstra etasje for oppgang via heis. Det burde være mulig å få til gode uteplasser med sol og utsikt uten å legge de oppe på taket.	Parkeringsdekningen i planforslaget er minimum 0,8 parkeringsplasser per boenhet og maksimalt 1,4 parkeringsplasser per bolig. Det er skissert 10 parkeringsplasser i parkeringsanlegget, dette gir ca. 1,4 plasser per bolig. Besøksparkering inngår i dette. Minimumskravet i KPA for planområder i midtre sone er 0,8 parkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA. Dersom man ser på maksimalt antall tillatte boenheter, 7, legger planforslaget til rette for en utnyttelsesgrad som er lavere enn minimumskravet i KPA. Dette er på 6 boliger per dekar for planområder langs kollektivårer større enn 1,5 dekar. Planforslaget vil ved maksimal utnyttelse (7 boliger) gi en tetthet på 5 boliger per dekar innenfor eiendommen til Fagerliveien 1. <i>Byggeskikk:</i> Kommunen mener de foreslåtte volumene holder seg innenfor skalaen til den eksisterende bebyggelsen i området. Bebyggelsen er med bakgrunn i innspill fra kommunen og naboer nå vist med skråtakløsning. Dette gir noe mer begrensning i utsikt for bakenforliggende bebyggelse, men gir et mer stedstilpasset uttrykk. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet flate tak. Beiset eller malt treverk skal benyttes som fasadekledning.
------	---	--

		Takterrasser er vurdert som en akseptabel løsning iht. oppstartsmøtet med kommunen. Takterrasser vil ligge inntrukket fra gavlvegger for å begrense innsyn og sjananse.
25.1. og 30.1. 2019	<u>Børge Skjevdal, Fagerliveien 2A:</u> Ønsker å se illustrasjoner av planforslaget og hvordan det vil påvirke sin eiendom. Kommenterer den planlagte bebyggelsens størrelse og at det bryter med steds karakteren. Spør om det er iht. eksisterende reguleringsplan og hvilke endringer i denne nabovarselet gjelder.	Illustrasjoner oversendt. Se kommentar om steds karakter/byggeskikk til det samlede innspillet fra naboene overfor. Presisert at nabovarselet gjelder oppstart av ny reguleringsprosess.
5.2. 2019	<u>Linnea Wexels Fornlund og Morten Wexels Riser, Møllebakken 29B:</u> Viktig at bebyggelsen blir prosjektert og oppført med en høyde som ikke tar sol fra deres uteplass på nordsiden av eiendommen. Vil få innsyn i både stue og soverom, ønsker derfor at detaljering av vindusplassering tar hensyn til dette. Ønsker å unngå takterrasser som er til sjananse. Bebyggelsen vil fremstå som ett sammenhengende stort bygg, og vil ta deres utsikt mot Bymarka og Elsterparken. Ønsker at planforslaget bedre tilpasses områdets karakter og byggeskikk med tanke på størrelse og arkitektonisk utforming.	Planforslaget medfører endring i solforhold mot Møllebakken 29B på sommerstid fra ca. kl. 20, og uteplassen vil ha sol frem til ca. kl. 20.30. For øvrige tidspunkt vil ikke ny bebyggelse påvirke naboens solforhold. Innsyn fra ny bebyggelse vil være en konsekvens som vanskelig kan unngås i sentrumsnære boligområder. I dette tilfellet ligger også veien Møllebakken mellom ny og eksisterende bebyggelse. Se kommentarer om takterrasser og steds karakter/byggeskikk til det samlede innspillet fra naboene overfor.
6.2. 2019	<u>Roger Sand, Møllebakken 28:</u> Planforslaget vil vesentlig forringe utsyn og utsikt, og den nye bebyggelsen vil fremstå som en massiv vegg fra naboens eiendom. Høyde og størrelse på ny bebyggelse bør senkes og 4. etasje (penthouse) bør utelates da denne øker høyden betraktelig utover dagens bygning. Terrenget på vestsiden av planområdet vil komme opptil 3 meter høyere enn i dag med støttemurer og utfylling av terreng.	Tap av deler av utsyn og utsikt vil være en konsekvens av fortetting i eksisterende boligområder. Fotomontasjer med ståsted fra flere sider av planområdet viser bebyggelsen i planforslaget sammenlignet med dagens situasjon.

	Mener tiltaket må reduseres både i antall enheter og redusert volum av bygningsmasse. Utformingen av ny bebyggelse bør basere seg på riksantikvarens bystrategi om historiske bymiljø av vesentlig verdi. Tiltakets størrelse og utforming må tilpasses eksisterende bebyggelse på en langt bedre måte.	Terrenget langs Møllebakken har blitt noe mer bearbeidet for å redusere behovet for høye støttemurer. Se kommentarer om utnyttelsesgrad, takterrasser og stedskarakter/byggeskikk til det samlede innspillet fra naboene overfor.
Dato	Sammendrag av innspillet – øvrige	Forslagsstillers kommentar
18.1. 2019	<u>Dale Licata, Benjaminsveien 1:</u> Ønsker informasjon om planarbeidet.	Informert om at prosjektet vil være tilgjengelig når planforslaget er innsendt til kommunen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.