

Saksframlegg

Detaljregulering av Fagerliveien 1, r20190003, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/106 (80188/20)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Fagerliveien 1 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

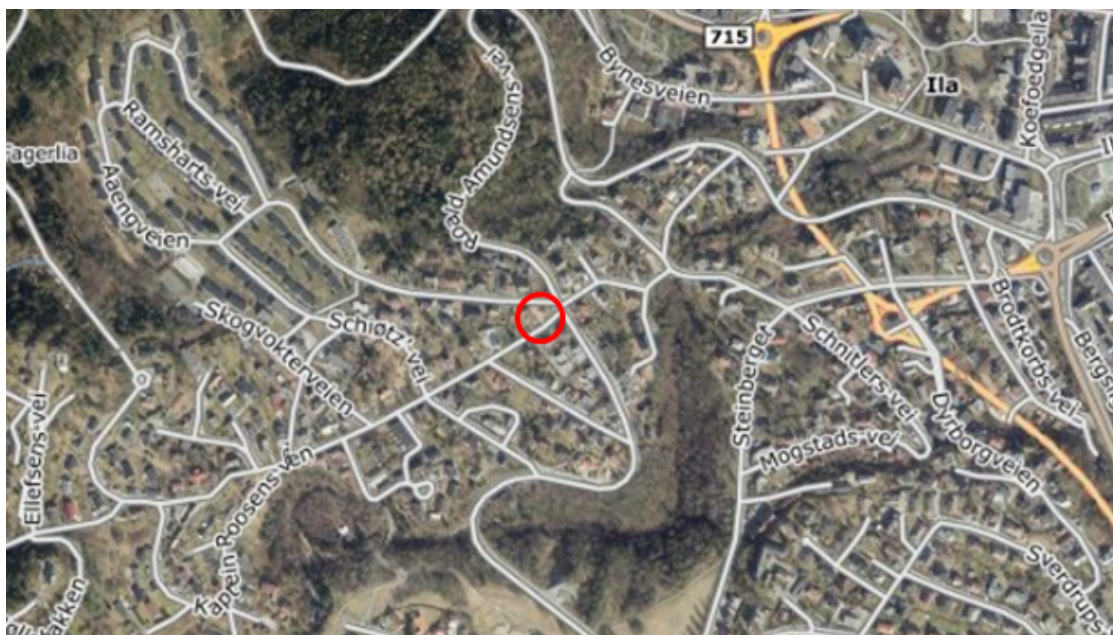
Reguleringsplanforslaget er vist på kart over og under grunnen i målestokk 1:500, merket Rambøll, datert 25.3.2019, sist endret hhv. 18.5.2020 og 23.4.2020, i bestemmelser sist endret 19.5.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.5.2020

Før sluttbehandling skal taketasjer og takterrasser vurderes på nytt for å sikre stedstilpasning og nabobebyggelsens utsiktsforhold bedre

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstillere Trond Ratdal og Asbjørg Ulvan. Komplette planforslag forelå 9.5.2019, med suppleringsplan 23.10.2019, og med siste revidering 28.4.2020. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.



Oversiktskart med planområdet markert med rødt

Trondheim kommune

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

Planområdet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 423/322 (Fagerliveien 1) og deler av 423/82 (kommunal eiendom - veiareal). Tomta ligger eksponert nederst i Fagerlia, der Fagerliveien og Møllebakken møter Roald Amundsens vei. Størrelsen på planområdet er 2314 m².

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

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er et fortettingsprosjekt i et eksisterende boligområde. Bebyggelsen består av to hovedvolum som igjen er sammensatt av to mindre enheter. Bebyggelsen skal følge det fallende terrenget. Byggene skal ha to etasjer pluss en etasje inntrukket på tak, samt parkeringssokke (under B1 og f_U1 og 2) og bodareal i kjeller (under B2). Det etableres takterrasser i tilknytning til de to taketasjene, disse skal ligge inntrukket fra gavlveggene. Samtlige boliger har innendørs tilgjengelighet fra parkeringsanlegget og kjelleren med heis.

Byggene skal ha saltak med takvinkel på 20 grader. Taketasjene skal ha pulttak der takflaten som vender mot Møllebakken også skal ha en vinkel på 20 grader. Tre skal være det dominerende fasadematerialet, med beiset eller malt utførelse. Fortstøtningsmurer skal utføres med synlige overflater av naturstein.

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, det vi si at det er langt tettere enn minstekravet i KPA på 6 boliger á 70 m² per dekar. Det tillates imidlertid maksimalt sju boenheter innenfor eiendommen til Fagerliveien 1. Dette er sikret i planens bestemmelser og gir en tetthet på fem boliger per dekar.

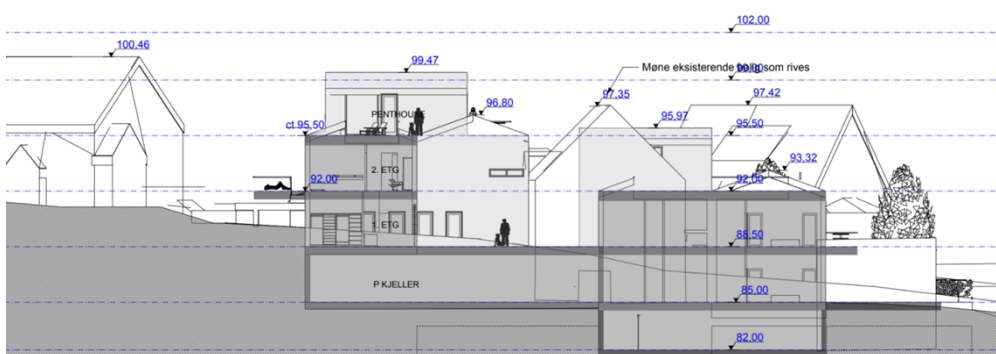
Planforslaget legger til rette for 540 m² felles uteoppholdsareal på bakkenivå. Det skal i tillegg etableres opptil 94 m² uteoppholdsareal på takterrasser. Uteoppholdsarealene blir terrassert som følge av det fallende terrenget. Det skal være et åpent drag mellom bygningsvolumene som skal brukes som felles uteoppholdsareal og som gangadkomst til boliger på dette nivået.

Planområdet får adkomst med bil fra Fagerliveien, og dagens avkjørsel til Møllebakken skal stenges. 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. Det legges til rette for minimum 3 sykkelparkingsplasser per bolig. Det reguleres et 3 meter bredt offentlig fortau langs hele planområdet. Det stilles krav i bestemmelsene til opparbeidelse av dette langs Møllebakken, Roald Amundsens vei og opp til planområdets avkjørsel i Fagerliveien.

Trondheim kommune



3D-illustrasjon av planforslaget sett fra sørøst



Snitt gjennom Møllebakken

Vurdering

Samlet sett representerer planforslaget et brudd med stedets karakter. Planforslaget legger til rette for at den nye bebyggelsen skal fremstå som en helhet bestående av sammensatte volumer. Det er to hovedvolum som igjen er satt sammen av to mindre enheter. Hver for seg tilsvarer de nye volumene størrelsen på enkelte av de større byggene i nærområdet. Bebyggelsen trappes ned langs det fallende terrenget, men de to hovedvolumene vil ligge med en tetthet til hverandre som ikke er vanlig i dette området. Planforslaget innfører taketasjer og takterrasser. Dette er noe man heller ikke finner igjen i den eldre villabebyggelsen i området. Planforslaget legger også til rette for bebyggelse tettere på nabogrensen i vest enn i dagens situasjon, noe som medfører at det åpne og grønne preget som kjennetegner mange av eiendommene i området blir noe redusert.

Byantikvaren mener planforslaget likevel holder seg innenfor skalaen i området med tanke på fotavtrykk, høyder og volum. De ønsker at bebyggelsen skal utføres med formet tak, men vil imidlertid ikke anbefale taketasje og takterrasser da de generelt er negative til dette i etablerte småhusområder. Forslagsstiller mener at bygningsvolumene tilsvarer størrelser på eksisterende bebyggelse i det bygningsmiljøet de står i, og at takformen og taketasjen/takterrassene ikke er avgjørende for hvordan planforslaget tilpasser seg stedets karakter. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet flate tak på bebyggelsen, og mener formet tak tar noe mer av utsikten for naboene i bakkant.

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

Trondheim kommune

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. Det planlagte nybygget vil derfor medføre tap av utsikt for disse naboene. Planforslaget vil også dekke en større bredde av horisonten sammenlignet med dagens situasjon. Ved fortetting i eksisterende boligområder vurderes det at det må påregnes noe tapt utsikt for eksisterende bygg.



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

Kommunedirektøren mener imidlertid at planforslagets nåværende uttrykk med taketasjer kombinert med et formet tak, fremstår noe uryddig, og at det bør foretas en ny vurdering av formspråket før sluttbehandling. Dette er av hensyn til både stedstilpasning og nabobebyggelsens utsiktsforhold.

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. Som følge av planområdets terrengforhold og den foreslåtte terrasseringen av bebyggelsen, blir det utfordrende å legge til rette for uteoppholdsareal med god sammenheng og kvalitet. Kommunedirektøren mener derfor det med fordel bør innarbeides flere tiltak for å øke uteoppholdsarealenes kvalitet før sluttbehandling.

Planforslaget påvirker solforholdene på enkelte naboeiendommer, men ikke på eiendommens mest attraktive uteoppholdsareal, og vurderes som akseptabelt ved fortetting i et eksisterende boligområde.

Planområdet ligger sentrumsnært, men den store høydeforskjellen kan gjøre det mindre attraktivt å gå eller sykle til sentrum, 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-

Trondheim kommune

minutters frekvens til både sentrum og Byåsenområdet i rushtid. Samlet sett vurderes det at planforslaget kan bidra til at enkelte velger miljøvennlige transportmidler. Opparbeidelse av et bredt fortau langs planområdet vurderes som et godt trafiksikkerhetstiltak i dette bratte terrenget.

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

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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut til sektormyndigheter, naboer og andre berørte parter 15.1.2019, og annonsert i Adresseavisen samme dato. Innspillene omhandler blant annet forhold til steds karakter og bebyggelsens utforming, utnyttelsesgrad, høyder og tap av utsikt, og støyforhold. Det vises til planbeskrivelsen for kommentarer til innspillene og hvordan forholdene er ivaretatt i planforslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 19.5.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart på og under grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: VA- notat og overordnet VA-plan
- Vedlegg 7: Situasjonsplan
- Vedlegg 8: 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 9: Fotomontasjer
- Vedlegg 10: Snittegninger
- Vedlegg 11: Sol- og skyggediagrammer

