

# Planbeskrivelse

Detaljregulering for Fagerliveien 1, gnr.423,  
bnr. 322

GNR/BNR: 423/322



**SELBERG**  
**ARKITEKTER**



**Tiltakshaver:**

Trond Ratdal og Asbjørg Ulvan

**Konsulent:**

Selberg Arkitekter AS

**Dato:**

26.09.2022

## Revisjonshistorikk

 SELBERG ARKITEKTER AS plan   arkitektur   landskap					
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.	Godkj.

# INNHALDSFORTEGNELSE

## 1 Bakgrunn

- 1.1 Tidligere vedtak i saken
- 1.2 Oversikt over berørte grunneiere
- 1.3 Hensikten med planen
- 1.4 Kunngjøring om igangsatt regulering
- 1.5 Varsel om igangsatt regulering
- 1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse

## 2 Planstatus

- 2.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer
- 2.2 Regionale føringer
- 2.3 Overordnede planer
- 2.4 Gjeldende reguleringsplan
- 2.5 Tilgrensende reguleringsplaner
- 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

## 3 Beskrivelse av planområdet

- 3.1 Lokalisering
- 3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk
- 3.3 Stedets karakter
- 3.4 Arkitektur
- 3.5 Topografi og landskap
- 3.6 Grunnforhold
- 3.7 Naturmiljø og -verdi
- 3.8 Rekreasjonsverdier
- 3.9 Kulturminner
- 3.10 Barn og unge
- 3.11 Trafikkforhold
- 3.12 Servicedekning
- 3.13 Miljøforhold
  - 3.13.1 Støy
- 3.14 Luftforurensning
- 3.15 Sol og skygge
- 3.16 Teknisk infrastruktur

## 4 Samråds- og medvirkningsprosess



- 4.1 Kommunal medvirkning
- 4.2 Nabomedvirkning
- 4.3 Statlige og regionale myndigheter
- 4.4 Innkomne innspill ved varsel om oppstart planarbeid med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget
- 4.5 Innkomne innspill ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget med kommentar til hvordan de er ivaretatt i revidert planforslag

## **5 Beskrivelse av planforslaget**

- 5.1 Plangrepet
- 5.2 Planlagt arealbruk
- 5.3 Bebyggelsen
- 5.4 Byggehøyder
- 5.5 Utnyttelsesgrad
- 5.6 Uteoppholdsareal og grønnstruktur
- 5.7 Trafikkforhold
- 5.8 Parkering
- 5.9 Universell utforming
- 5.10 Miljøforhold
- 5.11 Avfallshåndtering
- 5.12 Teknisk infrastruktur
- 5.13 Rekkefølgebestemmelser

## **6 Konsekvenser av planforslaget**

- 6.1 Landskapsbilde/bybilde
- 6.2 Stedets karakter
- 6.3 Kulturminner og kulturmiljø
- 6.4 Grønnstruktur
- 6.5 Naturmiljø og naturverdi
- 6.6 Naturressurser
- 6.7 Grunnforhold
- 6.8 Miljøforhold
  - 6.8.1 Støy
  - 6.8.2 Solforhold
- 6.9 Trafikkforhold
- 6.10 Teknisk infrastruktur
- 6.11 Sosial infrastruktur
- 6.12 Universell tilgjengelighet
- 6.13 Rekreasjonsinteresser
- 6.14 Folkehelse

- 6.15 Barns interesser
- 6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen
- 6.17 Konsekvenser for næringsinteresser
- 6.18 Konsekvenser i anleggsfasen
- 6.19 Sammendrag av ROS-analyse

## **7 Vedlegg**

- Vedlegg 1 Merknadsmatrise fra offentlig ettersyn med Selberg Arkitekters kommentarer
- Vedlegg 2 Situasjonsplan
- Vedlegg 3 3D Illustrasjoner
- Vedlegg 4 Prinsipp terrengsnitt
- Vedlegg 5 Plantegninger
- Vedlegg 6 Solstudie

# 1 Bakgrunn

---

Det reviderte planforslaget sendes inn av Selberg Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Trond Røtdal og Asbjørg Ulvan.

Følgende materiale er innsendt:

Planbeskrivelse med vedlegg datert 26.09.2022.

## 1.1 Tidligere vedtak i saken

Bergersen Arkitekter AS sendte våren 2020 inn planforslag for Fagerliveien 1. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn/høring juni 2020 (sak 133/20). Planen ble sluttbehandlet i bygningsrådet (sak 170/21). Bygningsrådet vedtok å sende planen tilbake til kommunedirektøren for videre bearbeidelse med bakgrunn i for høy fortetting som går på bekostning av strøkets karakter, dårlige uteområder og store høydeforskjeller.

## 1.2 Oversikt over berørte grunneiere

Reguleringsplanen berører og tilgrenser følgende grunneiere:

Gnr/bnr	Adresse
423/82	Hovedvegnett
423/322	Fagerliveien 1
423/278	Møllebakken 28
423/279	Møllebakken 29A
423/280	Møllebakken 29B
423/282	Møllebakken 31
423/323	Fagerliveien 2A
423/324	Fagerliveien 3
423/453	Fagerliveien 2B

## 1.3 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for bygging av boliger i Fagerliveien 1. Forslaget omfatter ny boligbebyggelse med tilhørende uteareal og parkering på eiendommen 423/322. Det foreslås to leilighetsbygg med 5 boenheter.

## 1.4 Kunngjøring om igangsatt regulering

Annonse med kunngjøring av oppstart reguleringsplanlegging ble satt inn i Adressa den 15.januar 2019. i tillegg ble naboer og berørte myndigheter og foretak varslet i brev og e-post 15.januar 2019.

## 1.5 Varsel om igangsatt regulering

Myndigheter, etater, institusjoner og direkte berørte ble varslet om oppstart av reguleringsplanleggingen ved brev, datert 15.01.2019.

## **1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det ble laget en risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen.

## 2 Planstatus

### 2.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

FNs 17 bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Disse ligger som en premiss for alt planarbeid.



Figur 1. FNs bærekraftsmål

Det er videre en rekke nasjonale forventninger, retningslinjer og strategier som er aktuelle for planarbeidet, herunder:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPR-BATP)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Nasjonal jordvernstrategi (08.10.2018)

Det er i tillegg inngått en byvekstavtale for kommunene Trondheim, Melhus, Malvik og Stjørdal, Trøndelag fylkeskommune og Staten v/Samferdselsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Byvekstavtalene er et virkemiddel for å nå regjeringens mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange (0-vekstmålet). Byvekstavtalen skal også bidra til mer effektiv arealbruk og mer attraktive by- og tettstedssentre.

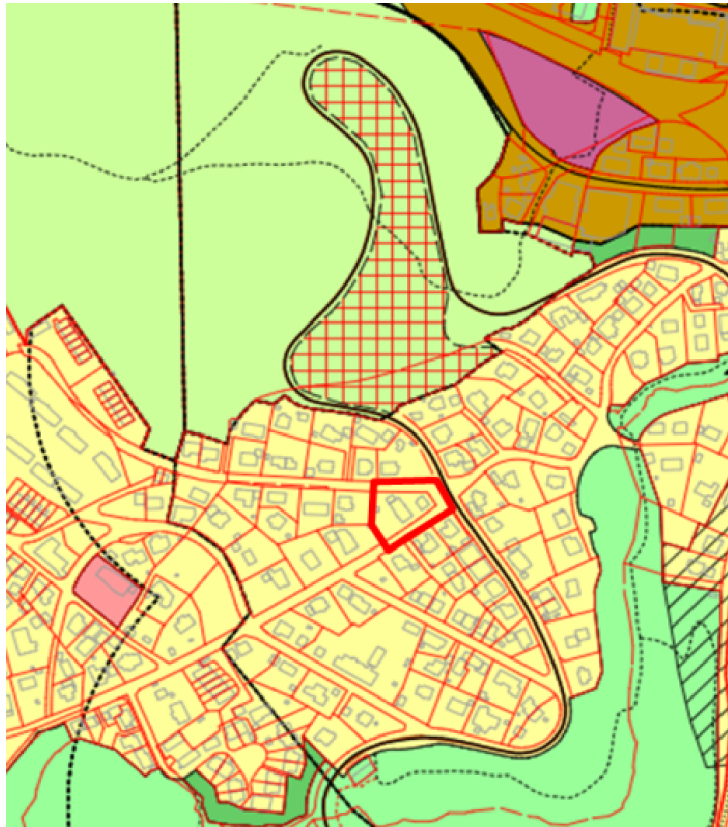
### 2.2 Regionale føringer

- Interkommunal arealplan for Trondheimsregionen (IKAP)
- Trøndelagsplanen 2019-2030
- Regional planstrategi for Trøndelag 2020-2023

### 2.3 Overordnede planer

Eiendommen er i gjeldende kommunedelplans arealdel 2012-2024 ( KPA ), vedtatt 21.03.2013, avsatt til boligbebyggelse. Planområdet ligger også innenfor bestemmelsesområde kollektivåre.





Figur 2. Utsnitt kommuneplanens arealdel. Planområdet er markert med tykk rød strek.

## 2.4 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan «r0307- Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne-Wullumsgården)» - vedtatt 16.11.1932. Den aktuelle eiendommen Fagerliveien 1 er vist som åpen bebyggelse.

## 2.5 Tilgrensende reguleringsplaner

Planer som grenser til området.



Figur 3. Kart som viser planer i området.

## 2.6 Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

Kommuneplanens bestemmelse § 27.4 sier at det skal være en arealutnyttelse på minimum seks boliger per daa dersom arealet er over 1,5 daa innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre. På grunn av stedstilpassning, krav til uterom og topografi er det vanskelig å oppfylle denne bestemmelsen. Eiendommen 423/322 er 1395 m<sup>2</sup>, men med vegareal i Fagerliveien og Møllebakken overstiger det 1,5 daa.

## 3 Beskrivelse av planområdet

---

### 3.1 Lokalisering

Planområdet ligger i Fagerlia ca. 2 km vest for Trondheim sentrum.

Planområdet strekker seg fra vegkanten for Roald Amundsens vei, deretter følger den Fagerliveiens nordre vegkant før den knekker sørover og følger eiendommen 423/322s vestre grense, før den går over Møllebakken og følger den sørlige kanten ned til Roald Amundsens vei. Planområdet er 2314 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Dagens arealbruk er boligformål. Eiendommen er bebygd med en bolig og en garasje. Området er for øvrig preget av eneboligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og utareal.

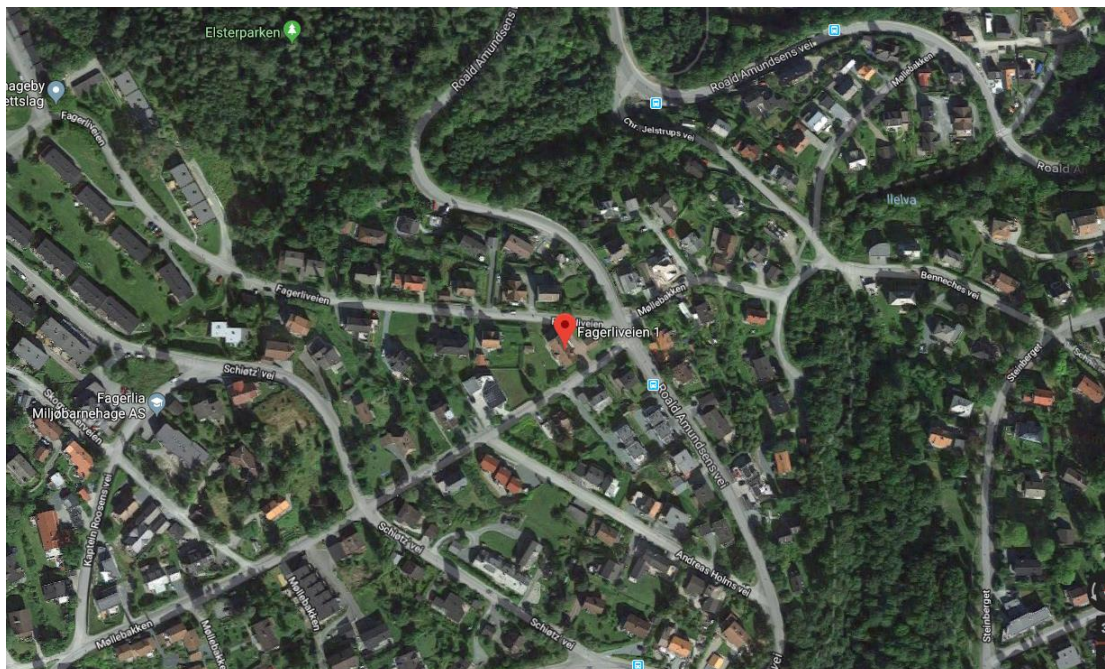
### 3.3 Stedets karakter

Planområdet er en eksponert tomt i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde inntil Møllebakken, Fagerliveien og Roald Amundsens vei.

### 3.4 Arkitektur

Eksisterende bebyggelse består hovedsak av eldre villabebyggelse. Det er flere fortettingsprosjekter i området med nyere eneboliger og boliger i kjede / rekkehus. De fleste av boligene i området har ytterkledding av trepanel som er beiset eller malt, og to etasjer med saltak

### 3.5 Topografi og landskap



Figur 4. Flyfoto over nærområdet.

Eiendommen har seks meter høydeforskjell som stiger fra øst til vest, og har vidstrakt utsikt over Trondheim og Trondheimsfjorden. Vegetasjon består av trær og busker i skjønn forening. Langs deler av Møllebakken er det trekker.

Eiendommen ligger i en østvendt helling som strekker seg fra Ila i øst til Geitfjellet i vest. Helningen er preget av bebyggelse med vidstrakt utsikt mot byen og fjorden, samtidig som det finnes store grøntareal.

### **3.6 Grunnforhold**

Eiendommen ligger i et område med grønnstein som hovedbergart. Områder ligger under marin grense. På generelt grunnlag er det ingen grunn til å tro at det er særlig store problemer eller betenkeligheter med å gjennomføre prosjektet. Det er utarbeidet geoteknisk vurdering fra Rambøll AS.

### **3.7 Naturmiljø og -verdi**

Det er ingen kjente registreringer av naturverdier i området.

### **3.8 Rekreasjonsverdier**

Selve eiendommen har ingen registrert rekreasjonsverdi da det er opparbeidet privat tomteareal som ikke er benyttet av andre enn av eiere av eiendommen. Planområdet ligger i nærhet til Bymarka med høy rekreasjonsverdi.

### **3.9 Kulturminner**

Det er ingen kjente registreringer av kulturminner innenfor planområdet. I nærområdet finnes det flere bygninger av antikvarisk verdi.

### **3.10 Barn og unge**

Planområdet er i dag opparbeidet privat tomteareal. Det er om lag 650 meter til nærmeste lekeplass. Sverresborg museum og nærmeste idrettsplass med gressbaner ligger 800 meter sør for planområdet.

### **3.11 Trafikkforhold**

Eiendommen ligger i krysset Møllebakken og Fagerliveien og Roald Amundsens vei.

Fagerliveien og Møllebakken har fartsgrense 30 km/t, mens Roald Amundsens vei har 40 km/t. Fagerliveien og Møllebakken er begge enveiskjorte langs planområdet.

Møllebakken benyttes blant annet som skolevei og turvei. Møllebakken er en viktig gang- og sykkelforbindelse til byen fra bebyggelsen i vest. Deler av veien er viktig utfartsåre for trafikk ut i marka. Planområdet grenser til Roald Amundsens vei som er en hovedveg og kollektivtrasé. Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet i Roald Amundsens vei.

Bergersen Arkitekter avklarte ved oppstart av prosjektet muligheten for å benytte adkomst fra Møllebakken. Trondheim kommune ga tilbakemelding på at dette ikke var å anbefale på grunn av stigningsforhold og avstand til krysset Roald Amundsens vei.

### **3.12 Servicedekning**

Ila barneskole ligger ca. 1,2 km øst for planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Sverresborg. Denne ligger ca. 2 km sør for planområdet. Fagerlia Miljøbarnehage ligger i Kaptein Roosens vei om lag 400 meter vest.

### **3.13 Miljøforhold**

#### **3.13.1 Støy**

Deler av planområdet ligger innenfor grønn og gul sone –jfr støysonekart.



Figur 5. Støy i dagens situasjon

### 3.14 Luftforurensning

Området ligger i god avstand fra områder som kan betraktes som soner med luftforurensning og ytterligere dokumentasjon betraktes ikke å være nødvendig.

### 3.15 Sol og skygge

Eiendommen har gode solforhold, men terrenget i vest tar noe av kveldssola i området.

### 3.16 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Alternativ energikilde vil kan være energibrønn i fjell. Det finnes kommunalt ledningsnett for vann og avløp i området.

## 4 Samråds- og medvirkningsprosess

---

### 4.1 Kommunal medvirkning

Det er avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune.

### 4.2 Nabomedvirkning

Alle naboer og gjenboere ble varslet og orientert om innholdet i forslaget ved brev av dato 15. januar 2019. I brevet blir de oppfordret til komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen.

Planen var på offentlig ettersyn i perioden 13.06.2020 – 08.08.2020.

### 4.3 Statlige og regionale myndigheter

I samråd med plankontoret i Trondheim kommune, ble varsel og orientering sendt til en rekke høringsinstanser med innsigelsesadgang.

### 4.4 Innkomne innspill ved varsel om oppstart planarbeid med kommentar til hvordan de er ivaretatt i planforslaget

Det vises til tidligere innsendt plandokumenter.

### 4.5 Innkomne innspill ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget med kommentar til hvordan de er ivaretatt i revidert planforslag

Innkomne innspill ved offentlig ettersyn med kommentarer ble vedlagt ved behandling av planforslaget i august 2020.

I revidert planforslag (26.09.2022) har Selberg Arkitekter AS bearbeidet prosjektet med henblikk på de innkomne kommentarene ved forrige planforslag. Det er tatt utgangspunkt i de kommentarer som kom inn ved offentlig ettersyn og behandling i Bystyret. Selberg kommenterer innspillene som kom inn ved offentlig ettersyn opp mot nytt revidert planforslag i vedlagt matrise. Matrisen viser sammendrag av innspill fra berørte etter offentlig ettersyn og Selbergs beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt i revidert planforslag.

For fullstendige innspill vises det til tidligere innsendt materiale.

I tillegg gikk flere naboer sammen om en e-post med bemerkninger til Bystyret 27.07.2021.

I denne e-posten bemerket de at arealutnyttelsen og antall enheter bryter med stedets karakter som preges av bevaringsverdig småhusbebyggelse og åpne grøntareal. Sett nedenfra vil det oppleves som bebyggelse i fire etasjer – noe som forsterkes av en massiv støttemur.

Videre påpeker de at Møllebakken blir mye brukt som utfartsvei for gående og syklende til og fra Bymarka. Eiendommen vil derfor være av større offentlig interesse.

De påpeker også at eiendommer i vest vil få en heldekkende vegg og miste utsikt til fjord og by. Prosjektet fører også til økt innsyn av både inne- og uterom, samtidig som store vindusflater vil forringe bokvalitet for nabolaget. I tillegg vil flere naboeiendommer få endrede solforhold.

De uttrykker en bekymring for at et evt. vedtak vil gi presedens som kan føre til tap av områdets kvaliteter over tid.

Dette er forhold som er kommentert tidligere av kommunen, i tillegg til at det er kommentert i vedlagt matrise.

# 5 Beskrivelse av planforslaget

## 5.1 Plangrepet

Planforslaget legger til rette for fem boenheter i to bygg. Det ene bygget er plassert med møneretning langs Møllebakken, mens det andre har møneretning vinkelrett på dette bygget og Fagerliveien.



Figur 6. Situasjonsplan som viser planlagt

bebyggelse. Bildet til venstre viser nytt bebyggelse, bildet til høyre viser planlagt bebyggelse i tidligere planforslag.

## 5.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget benytter formålene bolig, uteareal, fortau, kjøreveg og annen veggrunn. Hensynssone frisikt er benyttet i avkjøring.

## 5.3 Bebyggelsen

Det er planlagt to leilighetsbygg som er forbundet med trappegang/heis.

Bygg A er forskjøvet slik at det nå ligger lenger fra nabogrensa mot vest enn i tidligere planforslag.

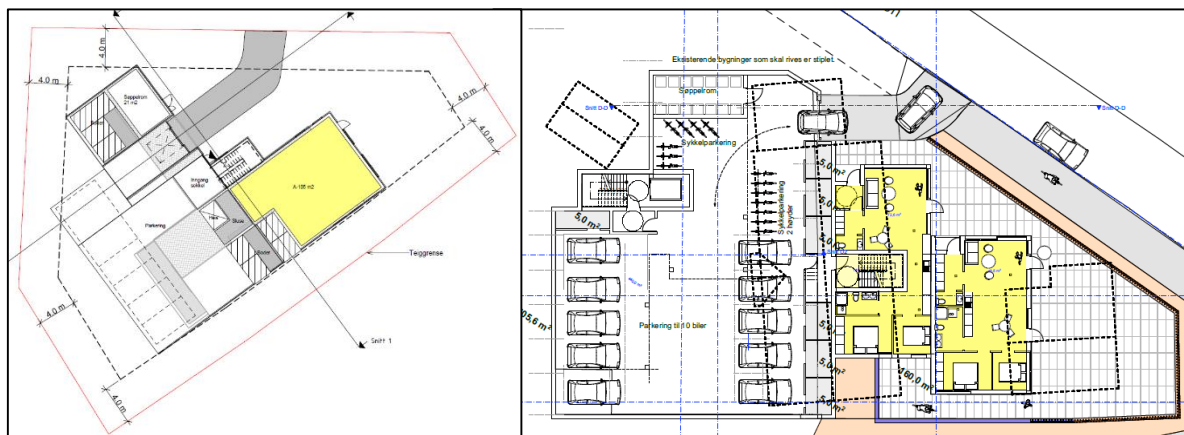
Byggegrense er satt til fire meter fra eiendomsgrense. Hjørne på bygg B er plassert i byggegrensen.

Bygg A legges langs Møllebakken, mens bygg B legges vinkelrett på dette - mot Fagerliveien. Det legges opp til adkomst fra Fagerliveien med innkjøring til parkeringskjeller.



Figur 7. Illustrasjoner som viser endringene i planlagt bebyggelse. Nytt forslag til venstre, tidligere planforslag til høyre.

Parkeringskjeller vil være en bedre løsning enn bakkeparkering. Både fordi parkeringsplasser på bakkeplan er utfordrende med tanke på terrengtilpasning og fordi det frigjør mer grønt areal på eiendommen. Parkeringskjelleren er nå trukket inn under boligbyggene. Denne løsningen gir redusert omfang av støttemurer.

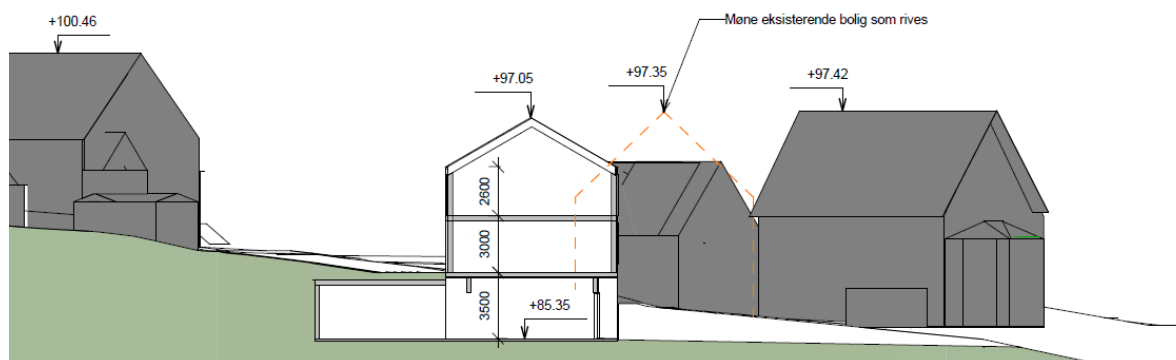


Figur 8. Plantegning sokkeletasje

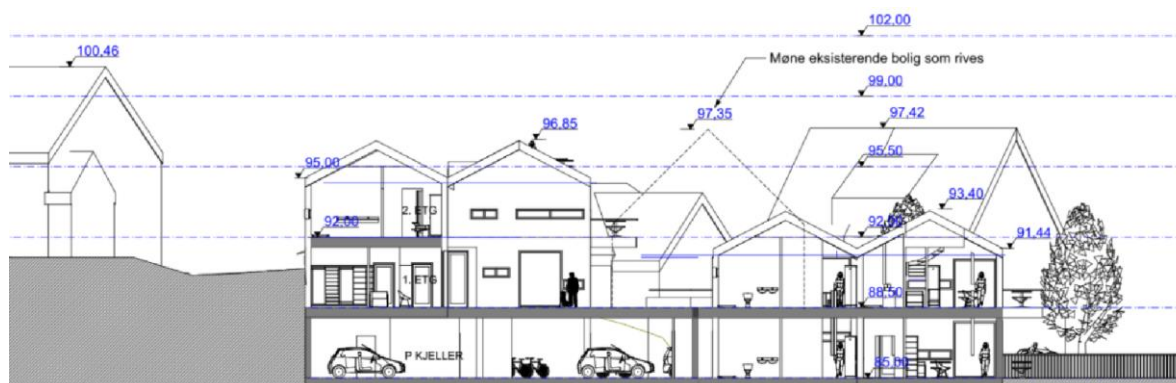
Bygg A langs Møllebakken vil ha en leilighet i sokkeletasjen (ca. 100 m<sup>2</sup>), en i første etasje (ca. 160 m<sup>2</sup>) og en leilighet i toppetasjen (ca. 160 m<sup>2</sup>). Bygg B vil ha en leilighet i første etasje og en i toppetasjen – begge disse på om lag 90 m<sup>2</sup>. Det er planlagt heis i bygg A.

## 5.4 Byggehøyder

Mønehøyden på bygg A er c +97,35. Bygg B har ikke takterrasse og mønehøyde er c+97,05.



Figur 9. Snitt som viser planlagt bebyggelse sett mot sørvest.



Figur 10. Snitt fra tidligere planforslag som viser bebyggelse sett mot sørvest.





Figur 11. Snitt som viser ny bebyggelse sett mot nordvest.

## 5.5 Utnyttelsesgrad

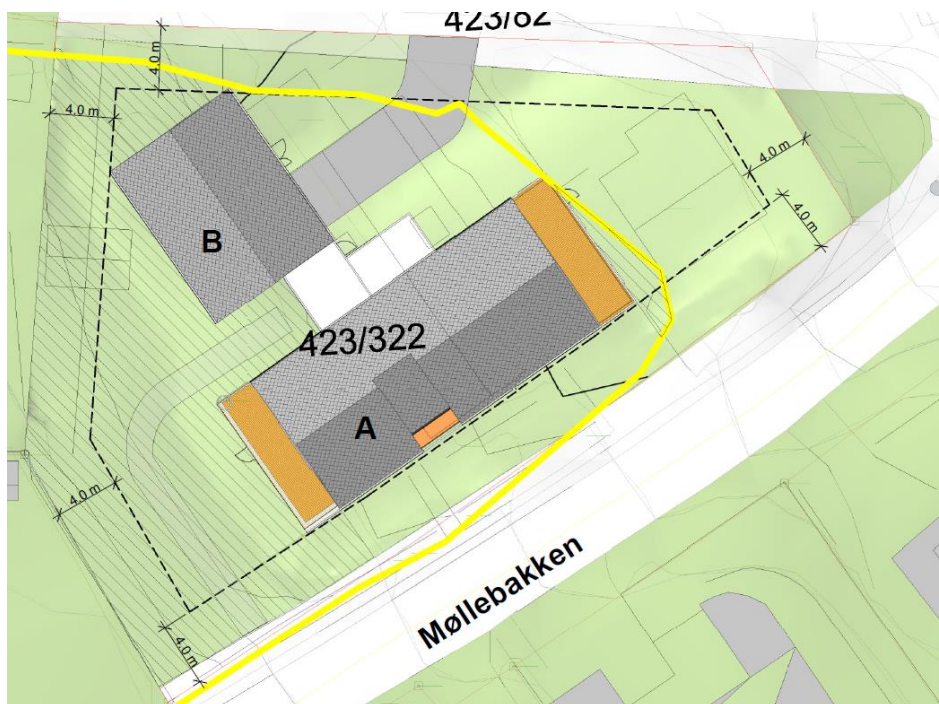
Planområdet er 2314 m<sup>2</sup>. Eiendommen (gnr./bnr. 423/322) som skal bebygges utgjør 1395 m<sup>2</sup>.

Tidligere planforslag utgjorde 1124 m<sup>2</sup> BRA inkludert parkeringsanlegg og bodareal. Revidert planforslag har 1005 m<sup>2</sup> BRA inkludert parkeringsanlegg og bodareal. Det er planlagt fem boenheter – noe som gir 3,5 boliger per dekar for eiendommen 423/322. Forrige planforslag hadde en tetthet på fem boliger per daa.

	Tidligere planforslag	Revidert planforslag (2022)
<b>BRA m<sup>2</sup></b>	1124	1005
<b>BYA m<sup>2</sup></b>	-	382
<b>BYA %</b>	49 %	27 %

## 5.6 Uteoppholdsareal og grønstruktur

Siden planområdet ligger mer enn 200 meter fra nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet må uteromskravet for småhus i eksisterende boligbebyggelse økes til 70 m<sup>2</sup> per boenhet eller per 100 m<sup>2</sup> BRA. Ved fem boliger blir da kravet 350 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger opp til 437 m<sup>2</sup> uteareal på terreng. I tillegg kommer balkonger.



Figur 12. Kart som viser uteareal (MUA). Uteareal på terreng er vist med skravur. Gul linje er grense for gult støyområde.



Figur 13. Uteareal i tidligere planforslag

I tidligere planforslag var det etablert forstøtningsmurer i uteoppholdsarealet. Revidert planforslag har i større grad tilpasset seg terrenget og det er ikke lenger behov for støttemurer..

## 5.7 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet vil være fra Fagerliveien. En kort adkomstveg på eiendommen vil føre beboerne ned til parkeringskjeller med seks parkeringsplasser.

Det vil bli anlagt fortau langs eiendomsgrensen mot Møllebakken. Langs Fagerliveien vil det bli anlagt fortau fra Roald Amundsens vei og frem til adkomstvei til eiendommen.

## 5.8 Parkering

Det skal etableres parkeringskjeller under bebyggelsen. Det skal være minimum 0,8 og maksimum 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet. Planforslaget er skissert med seks parkeringsplasser hvorav en er for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det tilrettelegges for minimum to sykkelparkingsplasser per bolig. Planforslaget legger opp til at det tillates etablert boder og sykkelparkering på terreng. Dette er ikke tatt med i beregning av BYA.

## 5.9 Universell utforming

Bebyggelsen vil bli prosjektert i henhold til TEK17. Det er tilgjengelighet for bevegelseshemmede fra parkeringskjeller til alle boenheter. Gangadkomster tilfredsstiller kravet om tilgjengelighet. Alle planlagte boenheter vil ha hovedfunksjoner samme plan.

## 5.10 Miljøforhold

Planforslaget vil sannsynligvis føre til økt trafikk på eiendommen – noe som kan generere mer støy og støv.

## 5.11 Avfallshåndtering

Planlagt bebyggelse vil ha felles avfallshåndtering i søppelrom i parkeringskjeller. Her vil det plasseres avfallsbeholdere på hjul.

## 5.12 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for VA, renovasjon, vei, avkjørsel og fortau skal foreligge sammen med relevant søknad om tiltak, og være godkjent av Trondheim kommune. Nødvendige tekniske anlegg, herunder vann- og avløpstiltak, renovasjon, vei og avkjørsel i henhold til godkjent plan, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

## 5.13 Rekkefølgebestemmelser

Det knyttes rekkefølgebestemmelser til uteoppholdsareal, teknisk infrastruktur, fortau, parkering og støy.

## 6 Konsekvenser av planforslaget

---

### 6.1 Landskapsbilde/bybilde

Dagens bebyggelse i området er hovedsakelig spredt småhusbebyggelse. Ny bebyggelse vil i størst mulig grad forholde seg til dette. Bebyggelsen er brutt opp i to mindre bygg slik at det ikke skal fremstå massivt. For å unngå et massivt og monotont uttrykk mot Møllebakken vil bebyggelsen brytes opp ved hjelp av sprang i fasaden og/eller ulike materialer.

Viktige utsyn og landskapsrom nederst Fagerliveien og Møllebakken blir ikke vesentlig endret (se figur 14-19). I dag har Fagerliveien 1 hage på vestsiden av huset, mens naboer i vest har hager øst på sine eiendommer. Dette danner et landskapsrom mellom eiendommene. Dette arealet vil bli noe mindre som følge av at bebyggelse i revidert planforslag blir oppført ni meter lengre vest på eiendommen enn eksisterende bebyggelse. Landskapsrommet vil likevel bli større enn ved forrige planforslag der bebyggelsen i større grad var plassert i eiendomsgrensen (se figur 6, 7, 12 og 13).

Det er søkt bebyggelse og løsning som i størst mulig grad tilpasser seg eksisterende landskap og terreng. Dette gjøres for å få mindre terrenginngrep.

### 6.2 Stedets karakter

Det legges opp til fortetting i et eksisterende eneboligområde – noe som er i henhold til kommunens krav i overordnede planer.

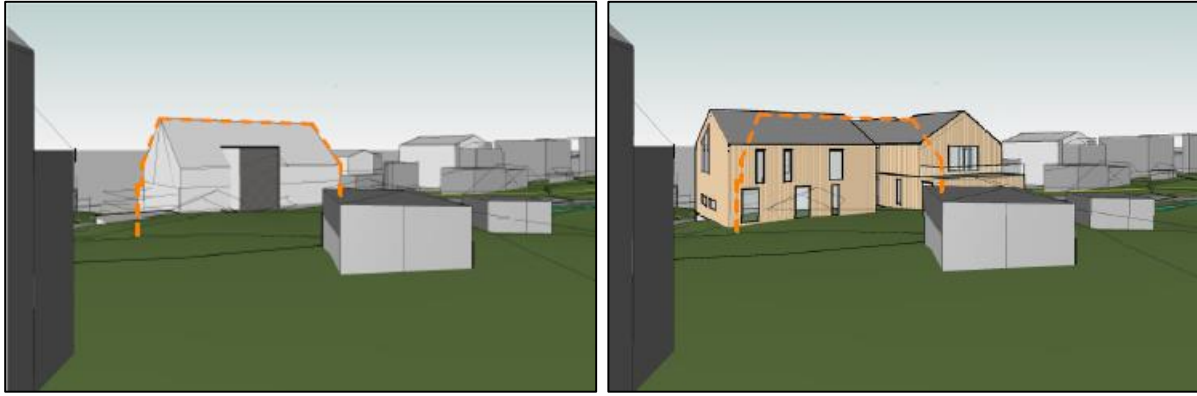
Bebyggelsen er delt opp i to volum for å minimere opplevelsen av et massivt bygg. Bebyggelsens skala tilpasser seg området ved å opprettholde dagens byggehøyde og skala. Bebyggelsen er også planlagt med tre som hovedmateriale, to etasjer over sokkeletasje og saltak.

En fortetting i et eksisterende boligområde vil ofte føre til endring av eksisterende forhold.

Planforslaget vil føre til at bebyggelsens plassering på eiendommen endres – noe som vil føre til endrede utsyn og solforhold for naboene.

Fra Møllebakken vil utsynet bli endret da bebyggelsen roteres og plasseres langs Møllebakken. Dette fører til at naboer på sørsiden av Møllebakken får utsyn til boligen og hagen i større grad enn dagens situasjon.

Mønehøyde vil tilpasse seg eksisterende bygg på c+97,35. Fagerliveien 2 har byggehøyde c+100,46 og Møllebakken 28 har byggehøyde c+101,1. Disse ligger med andre ord noe høyere enn dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse slik at utsynet ikke blir vesentlig endret. Ny bebyggelsen vil komme tettere på disse naboeiendommene i vest sammenlignet med dagens situasjon. En større del av horisonten vil dekkes enn ved dagens bebyggelse – disse naboeiendommene vil oppleve tap av utsikt mot øst-nordøst. Både bebyggelse langs Fagerliveien og Møllebakken vil få endret utsikt som følge av ny bebyggelse.



Figur 14-16. Illustrasjoner som viser dagens bebyggelse, nytt planforslag og tidligere planforslag, sett fra Fagerliveien 3



Figur 17-19. Illustrasjoner som viser dagens bebyggelse, nytt planforslag og tidligere planforslag, sett fra Møllebakken 28



Figur 20-22. Illustrasjoner som viser dagens bebyggelse, nytt planforslag og tidligere planforslag, sett fra Møllebakken 28

Innkjøring til parkeringskjeller er nå endret slik at bruk av høye støttemurer ikke er nødvendig.



Figur 23. Illustrasjon over planlagt bebyggelse sett fra nordøst.

### 6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil ikke ha noen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

### 6.4 Grønnstruktur

Planforslaget har ingen konsekvenser for grønnstruktur i området.

Boenhetene vil ha tilstrekkelig med uteareal (437 m<sup>2</sup>) i henhold til de krav stilt i overordnede planer (350 m<sup>2</sup>).

### 6.5 Naturmiljø og naturverdi

Eiendommen er bebygd per i dag og inngår i et etablert boligområde. Det er ingen kjente registreringer av naturverdier i området. Regulant vurderer derfor det som ikke nødvendig med vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

### 6.6 Naturressurser

Planforslaget har ingen konsekvenser for naturressurser.

### 6.7 Grunnforhold

Det er ingen problematiske grunnforhold i området.

### 6.8 Miljøforhold

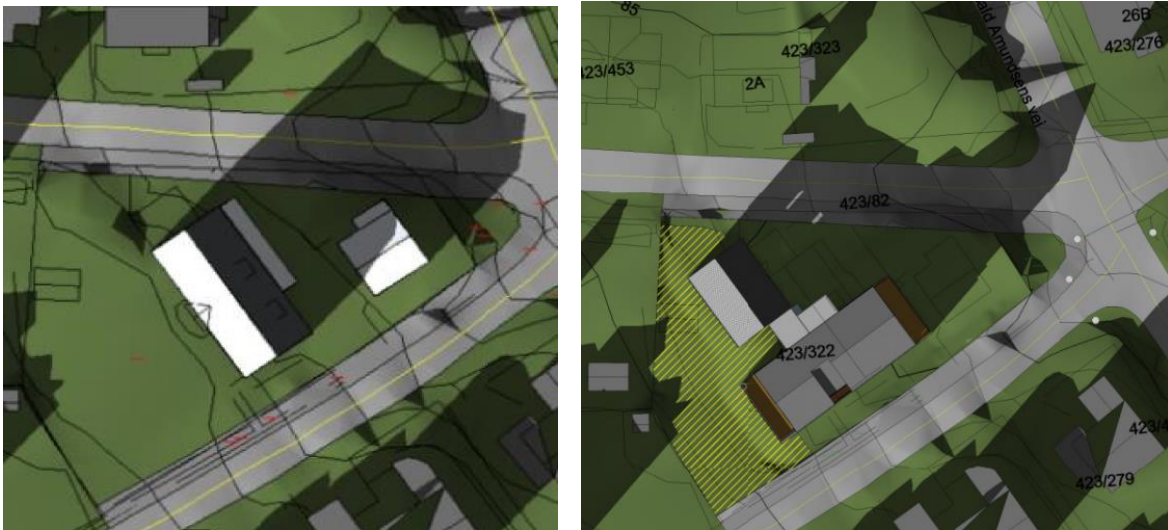
### 6.8.1 Støy

Det henvises til støyrapport fra Brekke Strand av 2018-06-12. Tomten ligger i gul støysone nærmest Roald Amundsens vei. Uteoppholdsarealet har overskridelser på østsiden av tomten.

Østsiden av bygg A vil ligge i gul støysone. Dette gjør at det etableres støytiltak på vinduer og balkongrekkverk som ligger i gul støysone. Alle boenheter vil ha tilgang til fasade mot stille side, og uteoppholdsarealene vil få tilfredsstillende støynivå. Minst ett soverom i hver boenhet skal i tillegg vende mot stille side. Balkonger vendt direkte mot Roald Amundsens vei vil oppføres med tett rekkverk for å oppnå tilfredsstillende støynivå.

### 6.8.2 Solforhold

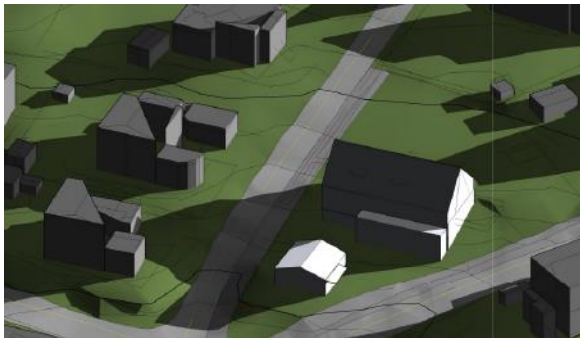
Bebyggelse i revidert prosjekt skyggelegger ikke betydelig større areal på Fagerliveien 2A sammenlignet med dagens situasjon og tidligere planforslag.



Figur 24-26. Solforhold 21. mars kl. 15 i dagens situasjon, nytt planforslag og tidligere planforslag

Bebyggelse nordvest/langs Fagerliveien vil få endret utsikt mot sørøst. Sammenligner man dagens situasjon med nytt planforslag vil eiendommene sør for Møllebakken få noe dårligere solforhold på kveldstid om sommeren. Sammenlignet med tidligere planforslag vil solforholdene bli bedre.





Figur 27-29. Solforhold 23. juni kl. 20 i dagens situasjon, nytt planforslag og tidligere planforslag

## 6.9 Trafikkforhold

Det etableres utvidet gang og sykkelveg langs Møllebakken innenfor planområdet og tilsvarende inn mot innkjøring til parkeringskjeller i Fagerliveien. For øvrig interne gangveier i området som er felles.

Det etableres parkeringsanlegg for biler og sykler i kjeller med inn- og utkjøring fra Fagerliveien. Antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Parkeringsplassenes tilgjengelighet og plassering utformes i henhold til krav om universell utforming.

Trafikksikkerhet bedres med utvidelse av gang og sykkelveg langs planområdet opp Møllebakken og for øvrig vil innkjøring til parkeringskjeller bli utformet etter de retningslinjer som er gjeldende fra Statens Vegvesen.

Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet til krysset Møllebakken og Roald Amundsens veg.

Planforslaget vil med sitt antall på 5 leiligheter ikke ha noen vesentlig negativ konsekvens med tanke på trafikkmengde. Planforslaget vil øke sikkerhet for fotgjengere ved at det blir etablert sammenhengende gang og sykkelveg fra innkjøring til parkeringskjeller fra Fagerliveien. Denne henger sammen med ny gang og sykkelveg langs tomtengrense i Møllebakken.

## 6.10 Teknisk infrastruktur

Ingen spesielle forhold som konsekvens av planforslaget.

Planforslaget vil ikke utløse noe behov for ekstra kapasitet når det gjelder energibehov utover det som er normalt i en foretting.

## 6.11 Sosial infrastruktur

Bergersen Arkitekter har gjort avklaringer mot Trondheim kommune hva gjelder kapasitet skole og barnehage.

## 6.12 Universell tilgjengelighet

Føringene fra plan- og bygningsloven (§ 1-1) vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK 17) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget.

Planforslaget vil føre til at det blir etablert fem universelt tilgjengelige boenheter. Bebyggelsen blir prosjektert i henhold til TEK17. Boliger på bakkeplan har direkte tilgang til uteareal. Gangadkomster på øvre og nedre nivå vil være tilgjengelige.

## 6.13 Rekreasjonsinteresser

Området har gode muligheter for friluftsliv i nærmiljøet med sin umiddelbare nærhet til Bymarka som har en stor rekreasjonsverdi. Dette er områder som stimulerer til naturlig lek og opphold. Planforslaget vil ikke ha noen konsekvenser for rekreasjonsinteresser.

## 6.14 Folkehelse

Planen legger opp til universelt utformet lekeareal med gode møteplasser for alle aldre. Solforholdene i planområdet er gode. I tillegg har planområdet god tilgang til grøntareal som kan stimulere og fremme fysisk aktivitet. Alle disse punktene vil være med til å fremme god folkehelse.

Planen ivaretar folkehelse ved å fremme et godt bomiljø i et sentralt område. Ved å tilrettelegge for leke-/uteområde bidrar planen til møteplasser for beboerne – noe som fører til relasjoner, tilhørighet og et bedre bomiljø. I tillegg til dette har planområdet nærhet til skole og idrettsplass og områder for rekreasjon.

Planen legger opp til boliger som er gode å leve i, med god sammensetning og planløsning som sørger for bokvalitet. Planområdet har gode solforhold og lite støy. Planene ivaretar estetiske verdier i området og er med på å bidra til bedre folkehelse.

## 6.15 Barns interesser

Tiltaket legger ikke beslag på eksisterende lekeområder. Barns interesser blir ivaretatt gjennom å sikre at det blir avsatt tilstrekkelig uteareal per boenhet.

## 6.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et offentlig fortau langs planområdet som må driftes av Trondheim kommune. I tillegg vil eventuelle tiltak for å utbedre skolekapasitet medføre kostnader for kommunen.

## 6.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen spesielle forhold som konsekvens av planforslaget.

## 6.18 Konsekvenser i anleggsfasen

Det er utformet en bestemmelse som krever at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak.

## 6.19 Sammendrag av ROS-analyse

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 bygge- og anleggsperioden.

Tiltakene som anbefales i ROS-analysen vil ivaretas i planens bestemmelser.

# 7 Vedlegg

---

Følgende vedlegg medfølger:

- Vedlegg 1 Merknadsmatrise fra offentlig ettersyn med Selberg Arkitekters kommentarer
- Vedlegg 2 Situasjonsplan
- Vedlegg 3 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 4 Snittegninger
- Vedlegg 5 Plantegninger
- Vedlegg 6 Solstudier