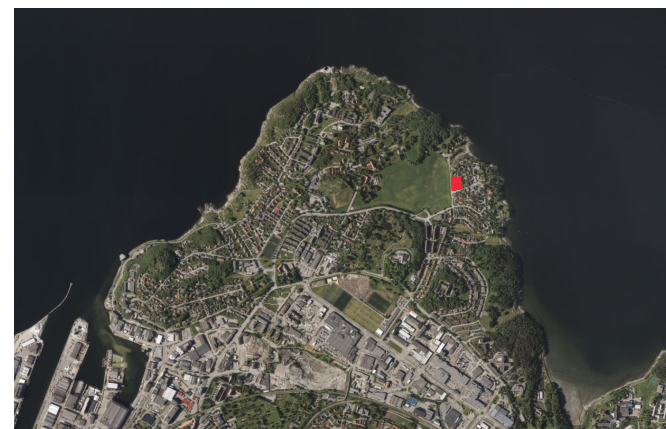


# STEDSANALYSE NEDRE FAGERHEIM

Bakgrunn for stedsanalysen er pågående regulering av Karisvingen 2-4 i Fagerheim på Lade. Størrelsen på planområdet er 7,5 dekar inkl vegareal. Reguleringsforslaget innebærer fortetting med ombygging og nybygg i eksisterende boligområde. Ny bebyggelse skal hensynta omkringliggende omgivelser i volum og utforming, samtidig som det skal imøtekomme nye krav til utnyttelse og gode uterom for boligene.

Stedsanalysen belyser områdets strøkskarakter og samlede kvalitet og identitet, og er delt inn i følgende tema:

- Landskap og topografi
- Kulturminner og antikvarisk verdi
- Historisk utvikling
- Eksisterende typologi og skala
- Boligtetthet



Skråfoto av Fagerheim fra vest



Oversiktsfoto med avgrensning av omsøkte tomt



## LANDSKAP OG TOPOGRAFI

Boligområdet i Fagerheim ligger i østre del av Ladehalvøya. Området er avgrenset av fjorden i nordøst, høydedraget mot Østmarka i nordvest, åkerlandskap i vest og de karakteristiske høydedragene hvor Ringve gård og Devle gård ligger i sør. Terrenget skråner fra samtlige retninger ned mot Fagerheim.

Selve tomte som skal reguleres skråner lett fra øst og sør mot vest. Solforholdene i området og på tomte er gode på grunn av relativ flat topografi og lav bebyggelse og vegetasjon. Tomte har ingen siktlinjer i retning nord, øst og vest. Det er derimot åpen sikt mot jordet i vest.



Skråfoto fra vest



Skråfoto fra nord



Skråfoto fra øst



## KULTURMINNER OG ANTIKVARISK VERDI

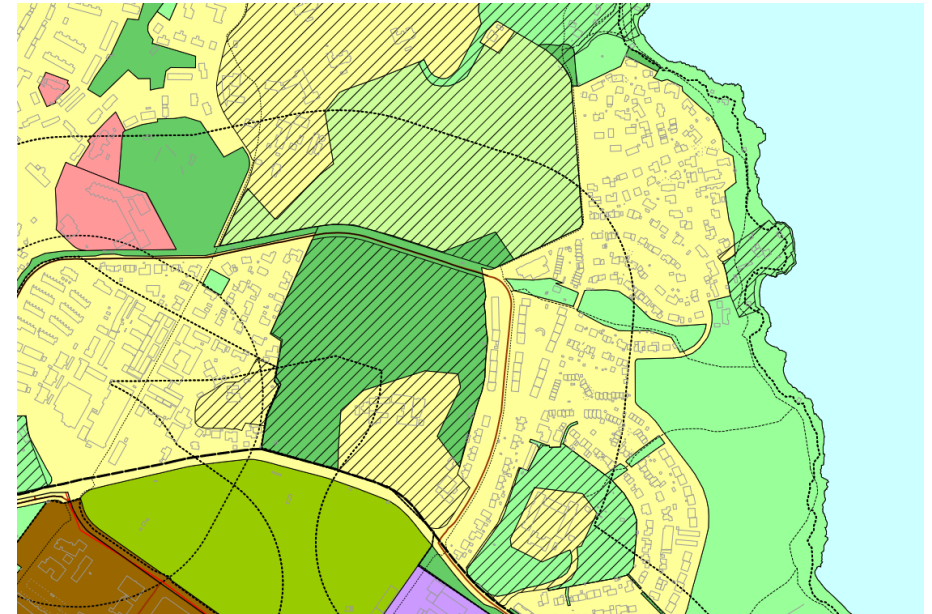
### TILGRESENDE VIKTIG KULTURMILJØ

Det markante herregårdslandskapet vest for Fagerheim er i kommuneplanens arealdel 12-24 regulert til hensynssone kulturmiljø, skravert felt i utsnittet til høyre. Byantikvaren skriver følgende om området i sitt vedlegg til KPA:

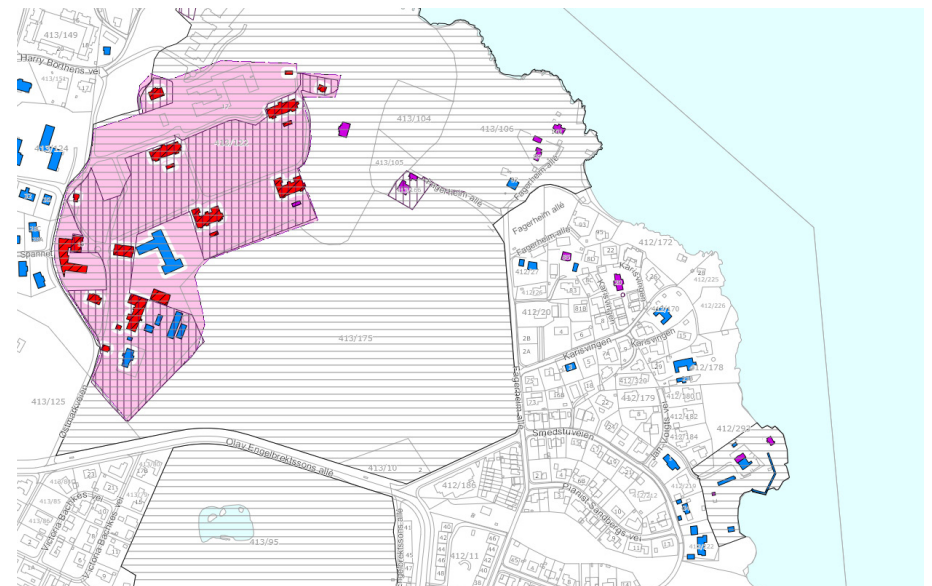
*Østmarka/Østmarkajordet, inkl. fjordsonen m/Ringvebukten Særpreget og godt bevart psykiatrisk sykehus i grønt miljø ("asyl i villastil"), spesialregulert; Jordet sønnenfor er et betydningsfullt oppsluttende element både for sykehusanlegget og for Ringve i syd. Som helhet utgjør dette området et av de aller mest betydningsfulle historiske kulturlandskapene i Trondheim; Ringvebukten med to særpregede bygninger som begge har høy kulturminneverdi er et ytterligere oppsluttende miljø som forsterker verdien.*

### VERNEVERDIGE BYGNINGER

Fagerheim består av noen bygninger av antikvarisk verdi, se kartet til høyre. Det er ingen av bygningene på den omsøkte tomte som er registrert med kulturminneverdi.



Utsnitt fra KPA 12-24



Utsnitt fra Trondheim kommunes aktsomhetskart for kulturminner

## HISTORISK UTVIKLING AV FAGERHEIM

Fagerheim er et boligområde hvor hovedandelen av eksisterende boliger ble bygget fra midten av 50-tallet til 60-tallet. Tidligere var området dyrkaareal. Noen få boliger nord og øst har en eldre opprinnelse. Serien med flyfotos nedenfor viser hvordan området har utviklet seg. Bebyggelsen har og er idag i hovedsak boliger. Det var et handelsbygg ved trikkesnuplassen i krysset Smedstuveien/Olav Englebrettssons allè.



1937



1957



1964



2015



# EKSISTERENDE BEBYGGELSESTYPOLOGI OG - SKALA

Områdets bebyggelsestypologi viser småhusbebyggelse med ulik skala, alt fra eneboliger til fire-etasjers boligblokker. Nordre del av Fagerheim, som ligger nærmest tomten, består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg. Sør for Karisvingen, langs Smedstuveien og Pianist Sandbergs vei er det en stor andel tomannsboliger. Lengre sør i Fagerheim i retning Olav Engelbrektssons allè er det tettere bebyggelse med boligblokker og rekkehus. Arkitektonisk fremstår eksisterende bebyggelse variert på grunn av ulik typologi og alder. Mange av eneboligene i nordre del av Fagerheim er ikke plassert langs tilstøtende veier. Dette er derimot tilfelle sør for Karisvingen, hvor bebyggelsen fremstår mer enhetlig og strukturert enn nord for Karisvingen. Bildene nedenfor er hentet fra google og kommunens skråfotos.





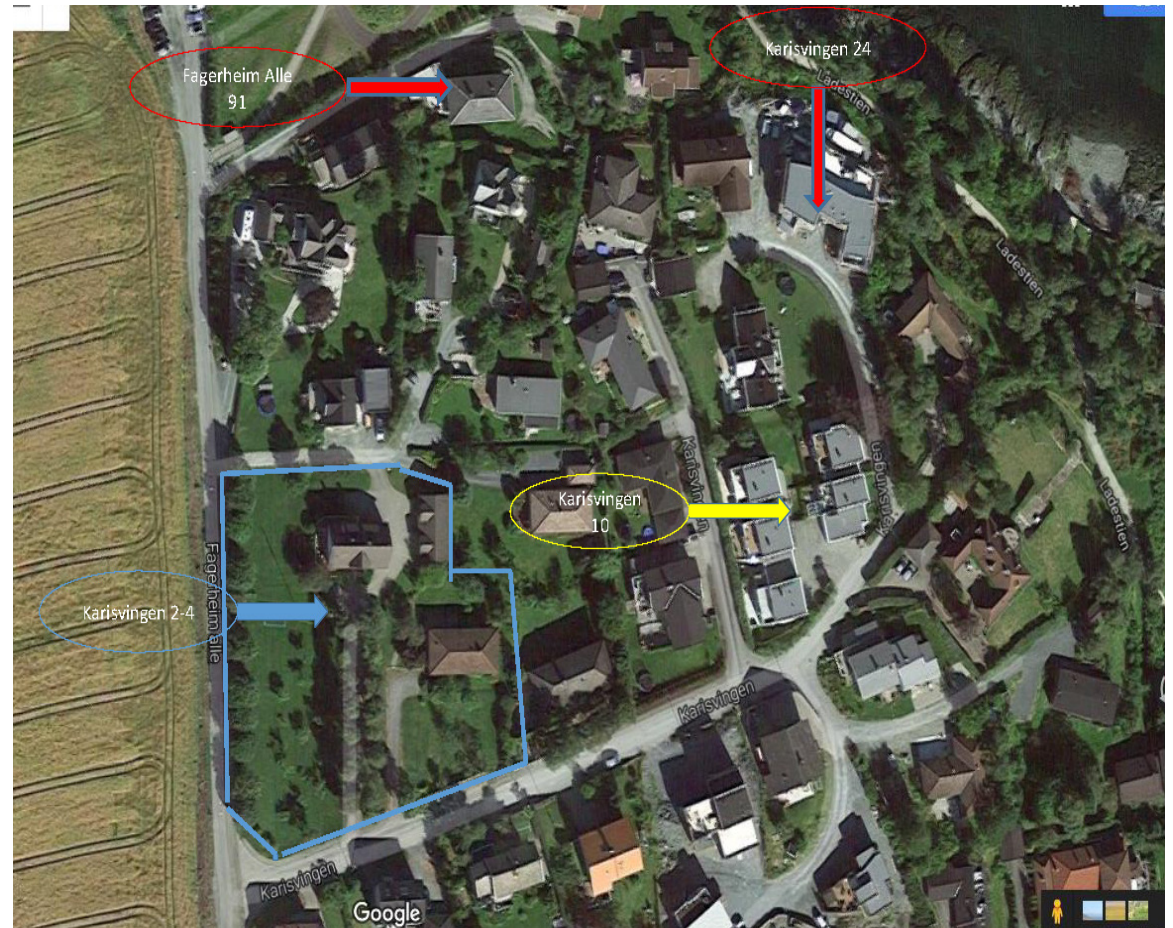
# BOLIGTETTHET

## BOLIGTETTHET

Tetthet per tomt ser ut til å variere i området. Noen ene-boliger har store utearealer tilknyttet sine tomter. Bebyg-gelse av nyere dato har derimot et større fotavtrykk og en relativt høy utnyttelse av tomten sine.

Eksempler på dette er:

- Karisvingen 10-18, nyere rekkehus. Ca 700 m<sup>2</sup> BRA
- Karisvingen 24, 3 enheter. Byggår 2015. Ca 850 m<sup>2</sup> BRA. Tomt 856 m<sup>2</sup>. %- BYA = 42,9 %
- Fagerheim alle 91, 3 enheter. Pågående byggesak. Foreslått utnyttning er 594 m<sup>2</sup>.





## OPPSUMMERING/ANBEFALING

Fagerheim er et boligområde på Lade omgitt av store grøntarealer, med åkerlandskap, fjord og grønne høydedrag. Området er av stor verdi som utfartssted for hele byens befolkning og som historisk kulturmiljø.

Eksisterende boligbebyggelse er småhusbebyggelse med ulike arkitektoniske uttrykk, typologi og tetthet. Vår vurdering er derfor at ny bebyggelse kan ha et moderne arkitektonisk uttrykk.

Ny bebyggelse bør tilpasses omkringliggende omgivelser med tanke på eksisterende vegstruktur. Nedre Fagerheim framstår idag noe ustrukturert, fordi en del boliger ikke er plassert langs tilstøtende veier.

Det er potensiale for gode uterom og solforhold på tomta. Dette må etterstrebes med nye boliger. Høyder på ny bebyggelse må sees i sammenheng med sol- og skyggeforhold både på egen tomt og for omkringliggende eiendommer.