



Fagerliveien 1, detaljregulering, r20190003, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.01.2024

Dato for godkjenning av bystyret : 02.05.2024

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillere Trond Rattal og Asbjørg Ulvan. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av inntil fem boenheter i to bygg med tilhørende parkeringsanlegg, uteoppholdsareal og samferdselsanlegg.



Figur 1 Oversiktsbilde med Fagerliveien 1 markert med rødt

Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA)

Postadresse:

ORGNAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Planområdet er vist som eksisterende boligbebyggelse, og ligger innenfor midtre sone for uterom og parkering, og innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre med krav om utnyttelse på minimum 6 boliger per dekar for planområder over 1,5 dekar.

Gjeldende reguleringsplan

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

Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble lagt frem til sluttbehandling i bygningsrådet 25.08.2021 (sak 170/21), men ble vedtatt sendt tilbake til kommunedirektøren for videre bearbeidelse, med følgende føringer:

Bygningsrådet mener tomten og området tåler en fortetting, men ikke forslaget slik det ligger i dag. Planforslaget legger etter bygningsrådets mening opp til for høy fortetting, som også er i strid med strøkets karakter. Forslaget innebærer store masseendringer på tomten som gir dårlige uteområder og store høydeforskjeller som krever høye støttemurer. Bygningsrådet mener dette er dårlig tilpasset området og mener en fortetting bør skje uten så store masseendringer.

Bygningsrådet mener fortetting av tomten ikke kan introdusere takterrasser, som er et nytt element for området. Bygningsrådet mener tomten tåler fortetting, men at denne må ha et lavere volum som er mer tilpasset strøkets karakter som beskrevet i saken.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer, beliggenhet og avgrensning

Planområdet omfatter hele eiendommen med gnr/bnr 423/322 (Fagerliveien 1), og deler av kommunal eiendom med gnr/bnr 423/82. Planområdets størrelse er i sin helhet 2314 m², mens eiendommen til Fagerliveien 1 er 1395 m².

Planområdet ligger på en eksponert tomt nederst i Fagerlia der Fagerliveien og Møllebakken møter Roald Amundsens vei. Planområdet er avgrenset av eiendomsgrense mot gnr/bnr 423/278 (Møllebakken 28) og gnr/bnr 423/324 (Fagerliveien 3) i vest, veiarealet i Fagerliveien og Møllebakken i nord og sør, og inntil veiarealet i Roald Amundsens vei i øst.

Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

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



Figur 2 Fagerliveien 1 og nærområdet sett fra øst (Google maps)

Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse i området består hovedsakelig av eldre villabebyggelse, i tillegg til noe bebyggelse av nyere dato. Fellestrekk for mye av bebyggelsen er:

- Bygningsvolum av ulik type/karakter og ulike takformer (hovedsakelig saltak) som står alene eller sammenbygde som eneboliger i kjede/rekkehus.
- Ytterkledning av trepanel som er beiset eller malt.
- Byggehøyder hovedsakelig i 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

Planområdet ligger i skrått terreng med fall mot øst/nordøst, med ca. 6 meters høydeforskjell innenfor eiendommen til Fagerliveien 1. Det er god utsikt mot sentrum og fjorden. Bymarka ligger vest for boligområdene i Fagerlia.

Grunnforhold

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

Flomveier

Det er ikke registrert bekker, flomveier eller områder berørt av oppstuvning av overvann i eller

nær tiltaket.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men Vestoppfarten (del av Roald Amundsens vei mellom Ilevollen og Møllebakken) like øst for planområdet er registrert som et kulturminne hos Riksantikvaren. Det finnes flere bygninger i nærområdet som er registrert med antikvarisk verdi.

Naturverdier

Det står flere trær og annen vegetasjon innenfor planområdet, men det er ikke knyttet spesielle naturverdier til dette.

Trafikkforhold

Fagerliveien og Møllebakken er begge enveiskjørte langs planområdet. Fagerliveien oppover (mot vest) og Møllebakken nedover (mot øst). Roald Amundsens vei er den overordnede veien i området som leder mot sentrum og Byåsen. Fagerliveien og Møllebakken har fartsgrense 30 km/t, mens Roald Amundsens vei har 40 km/t forbi planområdet. Eiendommen har i dag adkomst fra både Fagerliveien og Møllebakken.

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.

Sentrumslinje 11 (Risvollan-sentrum-Stavset) går i Roald Amundsens vei med 10-minutters frekvens i rushtiden. Nattbuss 108 betjener også dette området. Nærmeste bussholdeplass "Fagerliveien" ligger like øst for planområdet.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Planområdet ligger med nærhet til tur- og friområder i Bymarka, Elsterparken og langs Ilabekken. Det er ca. 650 meter til nærmeste offentlige lekeplass (Hammersborg lekeplass) og ca. 800 meter til nærmeste idrettsanlegg (Hammersborg idrettsplass).

Skole og barnehage

Ila barneskole ligger ca. 1,2 km øst for planområdet, mens Sverresborg ungdomsskole ligger ca. 2 km mot sør. Begge skoler har ledig kapasitet per januar 2024. Nærmeste barnehage (Fagerlia Miljøbarnehage AS) ligger ca. 400 meter vest for planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Kommunalt vann- og

avløpssystem ligger langs Fagerliveien og Møllebakken. Det står flere elektriske skap/anlegg innenfor planområdet ned mot Roald Amundsens vei og langs Møllebakken.

Støyforhold

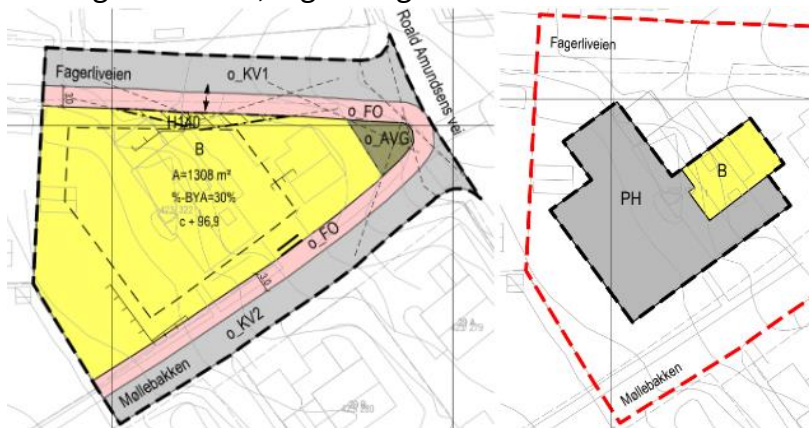
Gul støysone strekker seg i dagens situasjon inn til gårdsplassen mellom garasjen og huset. Uteoppholdsarealet på vestsiden av huset er skjermet for støy.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen knyttes det størst utfordringer til masseras/skred, geoteknikk, støy, vann og avløp, og bygge- og anleggsperioden.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Planområdet reguleres til boligbebyggelse (B), kjøreveg (o_KV1 og o_KV2), fortau (o_FO), annen veggrunn - grøntareal (o_AVG) og parkeringshus/-anlegg (PH) i plankart under grunnen, samt hensynssone for frisikt (H140).

Figur 3 Plankart på og under grunnen

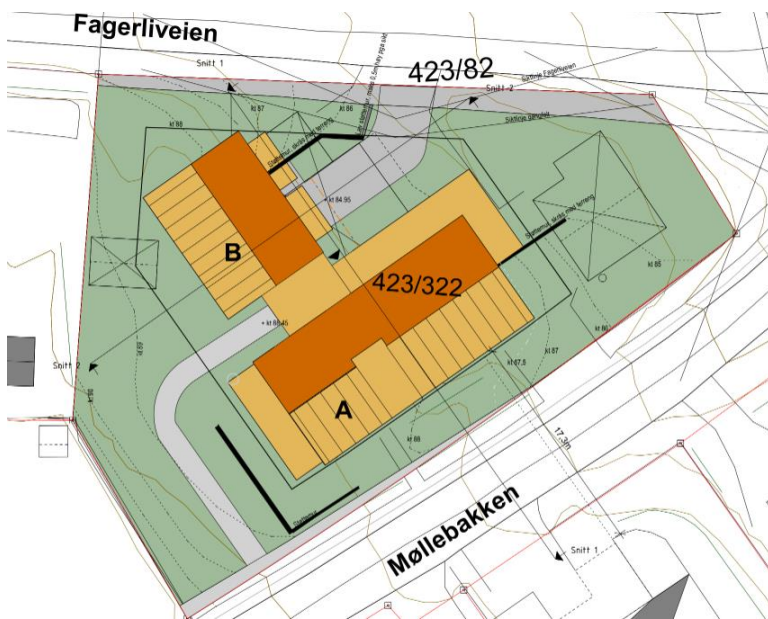
Bebyggelsens utforming og plassering

Ny bebyggelse består av to leilighetsbygg som skal forbindes med heis- og trappehus, eksisterende bebyggelse på eiendommen forutsettes fjernet. Bygg A (angitt i situasjonsplanen) plasseres langs Møllebakken med møneretning langs denne veien, mens bygg B plasseres vinkelrett på bygg A ut mot Fagerliveien, med møne i denne retningen. Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 27-35 grader. Der fasaden overstiger en lengde på 12 meter, skal den brytes opp ved hjelp av sprang og materialbruk. Tre i malt utførelse skal være det dominerende materialet på fasadene, mens heis- og trappehuset skal ha transparent utførelse (materialbruk på heis- og trappehus er ikke illustrert).



Figur 4 Planforslaget sett fra øst

Det tillates etablert flate tak med takterrasse under c+92. Bebyggelsen vil ha to etasjer over en sokkeletasje. Sokkelen skal brukes til parkering for bil og sykkel, bodareal, avfallsrom, teknisk rom, samt heis og trapp. Det tillates én boenhet i sokkeletasjen der sokkelen stikker delvis ut under bygg A.



Figur 5 Situasjonsplan

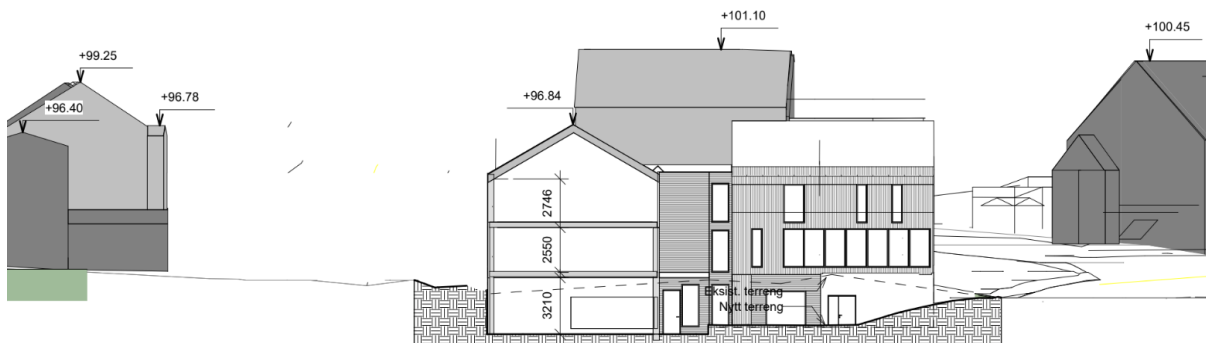
Byggegrensen i plankartet på grunnen er på det nærmeste fire meter fra eiendomsgrensen mot naboene i vest, men det regulerte parkeringsanlegget under terrenget vil delvis ligge utenfor byggegrensen og nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen mot vest.

Terrenget skal gå opp til underkant av gulv i 1. etasje i minimum halve bredden på gavlveggen mot øst på bygg A. Det etableres støttemurer som vist på plankartet, disse tillates også plassert utenfor byggegrensen. Støttemurer i nord i tilknytning til adkomsten, og øst for sokkeletasjen i bygg A, tillates oppført med en høyde opptil 2,6 meter. Støttemur sør og vest for bebyggelsen

tillates etablert med en høyde opptil 1 meter. Murene skal som et visuelt avbøtende tiltak utføres med synlige overflater av naturstein, og ha beplantning foran eller hengende over. Nødvendige gjerder på toppen av murene er ikke illustrert.

Bebyggelsens høyde

Maksimal tillatt mønehøyde på bygg A og B er c+96,9. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, luftinntak og luftavkast tillates ikke plassert over maksimal byggehøyde.



Figur 6 Snitt sett fra øst

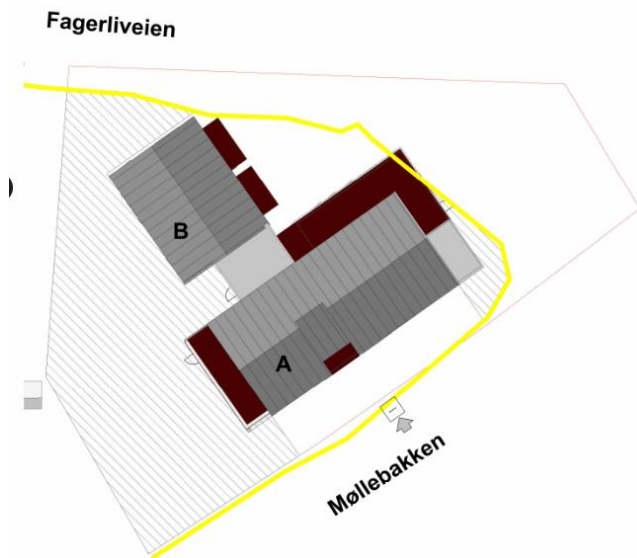
Grad av utnyttning, antall boliger

Boligformålet i planområdet er 1308 m², og maksimal tillatt utnyttelse er 30 %-BYA. Bygningdeler som ligger høyere eller lik 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes. Det tillates maksimalt 5 boenheter, noe som gir en boligtetthet på ca. 3,8 boliger per dekar dersom man kun regner med eiendommen til Fagerliveien 1 og ikke samferdselsanleggene innenfor planområdet.

Skissert prosjekt har et bruksareal på 1080 m² BRA inkludert parkeringsanlegg og bodareal, eller 1125 m² BRA dersom overbygd areal også medregnes.

Uteoppholdsareal

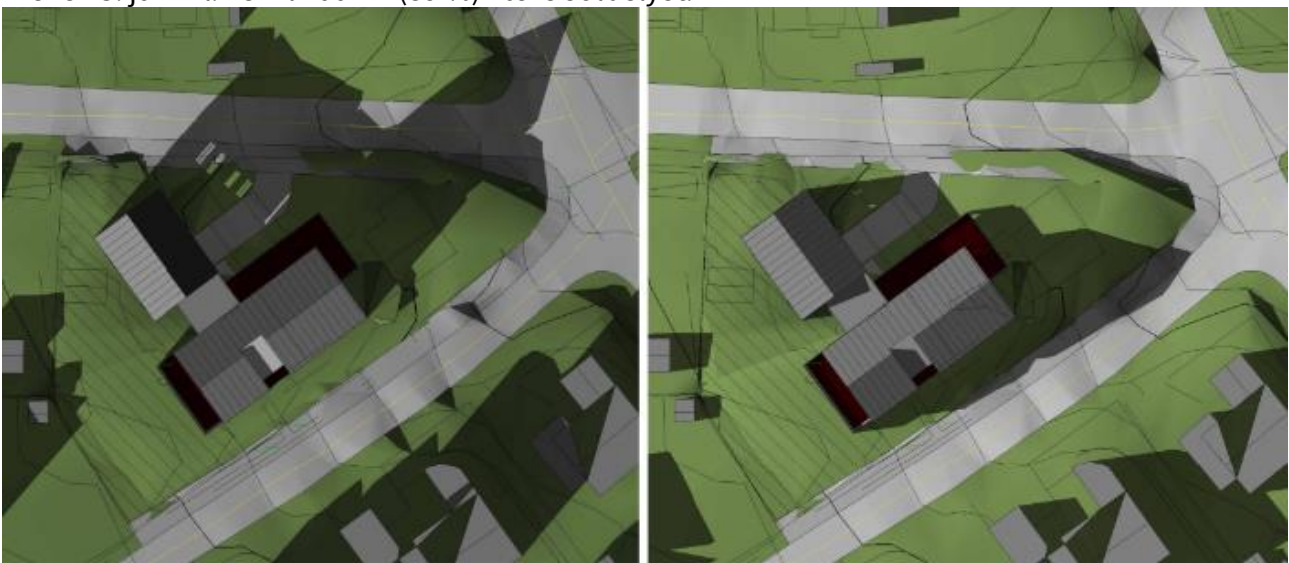
Planområdet ligger mer enn 200 meter fra nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet. Iht. bestemmelse § 30.5 i KPA skal derfor uteromskravet for småhus i eksisterende bebyggelse økes til 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA. Med 5 boenheter blir kravet minimum 350 m². Minst halvparten av dette skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal opparbeides en lekeplass på vestsiden av bebyggelsen som ivaretar små barns behov.



Planforslaget legger til rette for 450 m² uteoppholdsareal på terreng, hovedsakelig på vestsiden av bebyggelsen. I tillegg kommer private balkonger og takterrasser. Mesteparten av uteoppholdsareal på østsiden av bebyggelsen vil ligge i gul støysone, og inngår derfor ikke i uteromsregnskapet. Felles uteoppholdsareal på vestsiden av bebyggelsen skal være universelt utformet med trinnfri adkomst fra samtlige boenheter.

Figur 7 Medregnet uteoppholdsareal på terreng vist med skravur, grense for gul støysone vist med gul strek

21. mars kl. 15 vil det være sol på 385 m² (85 %) av det felles uteoppholdsarealet på bakkeplan, mens 23. juni kl. 18 vil 400 m² (89 %) være solbelyst.



Figur 8 Solforhold 21. mars kl. 15 (til venstre) og 23. juni kl. 18 (til høyre)

Parkering

Det skal etableres parkeringsanlegg for biler og sykler i sokkel. Det skal være minimum 0,8 og maksimalt 1,4 parkeringsplasser for bil per boenhet. Minimum én parkeringsplass skal tilrettelegges for HC-parkering. Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet som skal etableres i parkeringsanlegget. Det skal være universell utforming fra parkeringsanlegget til samtlige boenheter.

Trafikkforhold

Adkomst til planområdet og parkeringsanlegget vil være fra Fagerliveien, dagens avkjørsel til Møllebakken skal stenges. Frisiktsone reguleres ved avkjørselen. Det reguleres et tre 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. Snøopplag løses på egen eiendom, fortauets skulder, samt innenfor felt o_AVG.

Renovasjon

Avfallsløsningen skal være småbeholdere på hjul. Beholderne skal plasseres i et eget avfallsrom inne i parkeringsanlegget.

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 iht. godkjent plan, skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Den kommunale eiendommen i felt o_AVG kan benyttes til støttemurer, skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring eller lignende. Arealet skal tilsås og beplantes. Planforslaget utløser ikke behov for tiltak innenfor dette feltet.

Risiko og sårbarhet

Følgende tiltak er sikret for å ivareta forhold som det knyttes størst utfordringer til i ROS-analysen:

- Masseras/skred/geoteknikk: Krav om at geoteknisk prosjektering må være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis.
- Støy: Støytiltak skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.
- Vann og avløp: Teknisk plan for VA skal foreligge sammen med relevant søknad om tiltak, og være godkjent av Trondheim kommune. Vann- og avløpstiltak skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- Bygg- og anleggsperioden: Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge relevant søknad om tiltak.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det er avvik fra KPA til boligtetthet. Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for kollektivåre med krav til en arealutnyttelse på minimum 6 boliger per dekar. Med hensyn til stedstilpasning og det bratte

terrenget er det utfordrende å oppfylle kravet. I bestemmelsene er det sikret maksimalt 5 boenheter, noe som gir en tetthet på ca. 3,8 boliger per dekar dersom man kun regner med boligformål (2,2 boliger per dekar dersom hele planområdet medregnes).

Stedstilpasning

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Bygg B vil ha et volum og fotavtrykk som er sammenlignbart med de fleste mindre eneboligene i området, mens bygg A vil ha et større volum og fotavtrykk som er mer sammenlignbart med de største byggene i området. Kombinert med det bratte terrenget i området og en eksponert tomt, så vil det samlede volumet fremstå som massivt sammenlignet med bebyggelsen i området for øvrig. Utstikkende sokkel, stedvis høye støttemurer, samt parkering i sokkel/under terreng bryter også med strøkets karakter.



Figur 9 Planforslaget sett fra krysset Roald Amundsens vei/Fagerliveien

For å i større grad tilpasse seg strøkets karakter, foreslås det at ny bebyggelse skal oppføres som to bygg, forbundet med heis- og trappehus. Heis- og trappehuset skal ha transparent utførelse for å redusere den visuelle virkningen av at bebyggelsen er ett volum. Bygg A skal videre brytes opp der hvor fasaden overstiger en lengde på 12 meter langs Møllebakken. Terrenget skal gå opp til underkant av gulv i 1. etasje i minimum halve bredden på gavlveggen mot øst på bygg A. Bearbeidingen av terrenget foreslås for å redusere omfanget av den utstikkende sokkelen og lengden på bygg A langs Møllebakken, samt for å redusere høydevirkningen av gavlveggen sett fra øst. Som følge av bearbeidingen av terrenget må det etableres en mur på maksimalt 2,6 meter. Den nye bebyggelsen skal utformes med saltak, og tre skal være det dominerende fasadematerialet. To etasjer over en sokkeletasje er også utbredt i området.

Landskapsbilde

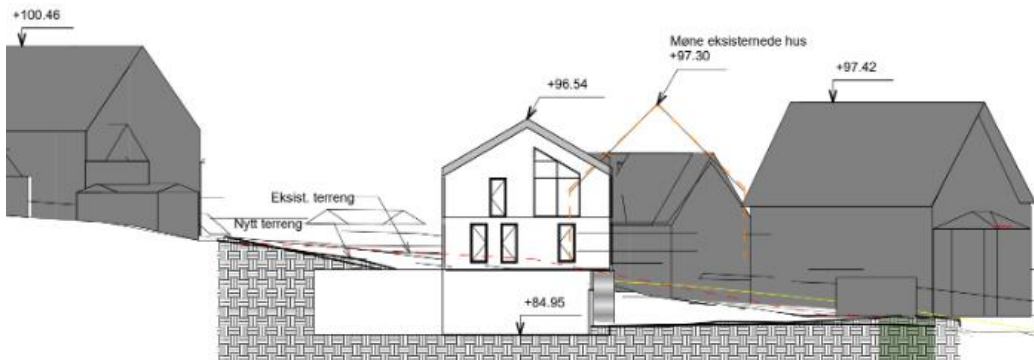


Utsyn og landskapsrom ned Fagerliveien og Møllebakken vil ikke bli vesentlig endret. I dagens situasjon har eiendommen en stor hage på vestsiden av huset, mens naboene i vest har sine hager på østsiden av sin eiendom. Dette gir et stort, åpent og grønt område mellom bebyggelsen på eiendommene. Planforslaget legger til rette for bebyggelse tettere på eiendomsgrensene i vest, noe som medfører at dette området blir redusert.

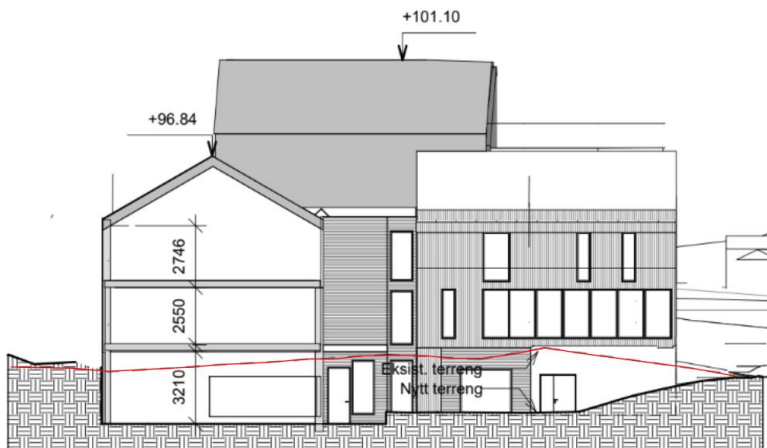
Figur 10 Planforslaget og nærområdet sett fra øst

Terrengtilpasning

Som følge av at eiendommen ligger i skrått terreng og at det legges til rette for parkeringsanlegg under grunnen, medfører planforslaget store terrenginngrep. Det må følgelig etableres støttemurer som vist på plankartet. Massetransport i forbindelse med terrenginngrep skal redegjøres for i planen for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen som skal følge søknad om igangsettingstillatelse.



Figur 11 Snitt sett fra sør som viser bygg B samt eksisterende og nytt terreng



Figur 12 Snitt fra øst som viser bebyggelsen samt eksisterende og nytt terreng

Nabovirkninger

Utsikt:

Mønehøyde på den nye bebyggelsen er c+96,9, mens mønehøyden på eksisterende bygg er c+97,35. Mønehøyde på Fagerliveien 3 og Møllebakken 28 som er nærmeste naboer vest for planområdet er til sammenligning hhv. c+100,46 og c+101,1. Disse eiendommene ligger noe høyere i terrenget. Den nye bebyggelsen vil plasseres tettere på naboeiendommene sammenlignet med dagens situasjon, og den vil også dekke en større bredde av horisonten. Dette vil medføre tap av utsikt mot øst-nordøst for naboene. De berørte eiendommene vil fortsatt ha utsikt mot andre retninger på siden av den nye bebyggelsen.



Figur 13 Planforslaget sammenlignet med dagens situasjon sett fra Fagerliveien 3 sin eiendom



Figur 14 Planforslaget sammenlignet med dagens situasjon sett fra Møllebakken 28 sin eiendom

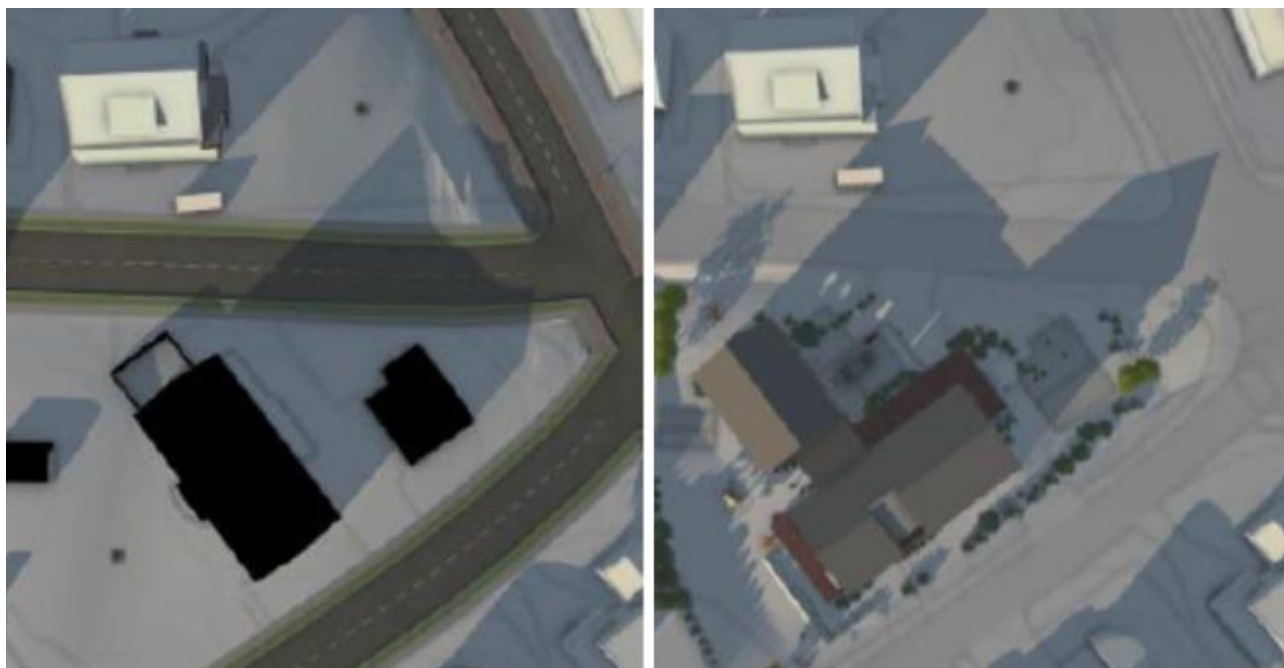
Nabo i Møllebakken 29B vil miste mye av utsikten mot Bymarka i nord som følge av ny bebyggelse i planforslaget. Øvrige naboer sør for Møllebakken, i nr. 29A og 31, vil miste noe utsikt mot nord, men vil beholde mer utsikt på siden av ny bebyggelse ettersom eiendommene ligger høyere eller lavere i terrenget. Alle de berørte eiendommene sør for Møllebakken vil fortsatt ha relativt gode utsiktsforhold mot andre retninger.



Figur 15 Planforslaget sammenlignet med dagens situasjon sett fra Møllebakken 29B sin eiendom

Solforhold:

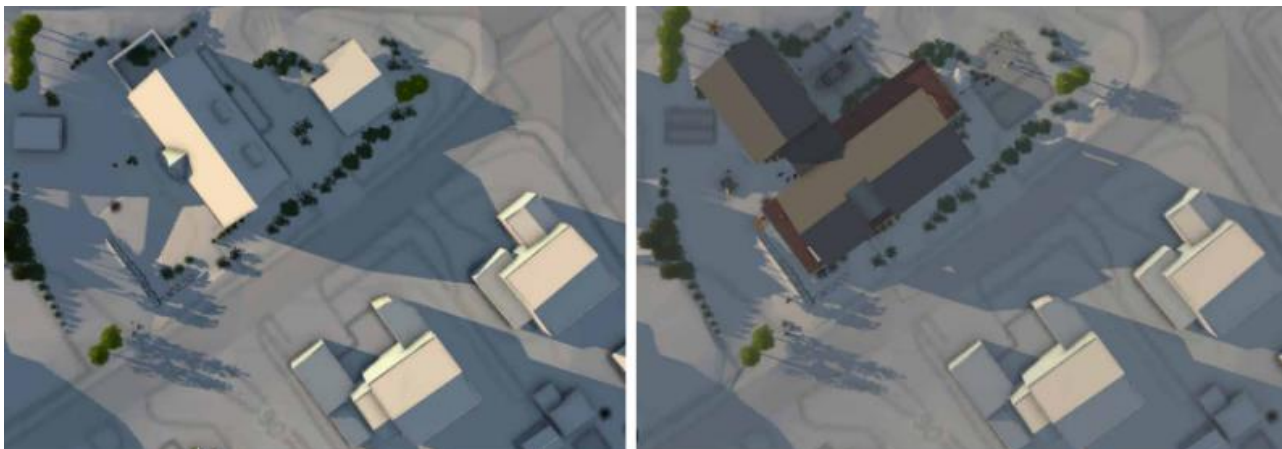
En liten del av naboeiendommen i nord Fagerliveien 2A blir skyggelagt 21. mars fra ca. kl. 12-16. Det aktuelle arealet ligger imidlertid tett på veiarealet i Fagerliveien og kan ikke anses som eiendommens mest attraktive uteoppholdsareal. Eiendommen berøres også av eksisterende bebyggelse i Fagerliveien 1 i sammenlignbart omfang.



Figur 16 Skyggevirking i dagens situasjon (til venstre) og med planforslaget (til høyre) 21. mars kl. 15

Planforslaget gir ingen skyggevirkinger på naboeiendommer 23. juni kl. 18, det vil gi kaste skygge på Møllebakken 29A og 29B først på kveldstid 23. juni. Arealet som berøres er hageareal, gårdsplass og inngangsparti. Møllebakken 29B har også en uteplass på nordsiden av eiendommen som vil få skygge et sted mellom kl. 20 og 21. Eiendommene berøres også av

eksisterende bebyggelse i Fagerliveien 1 på kveldstid 23. juni. De berørte eiendommene har sine mest attraktive uteoppholdsareal på sørøstsiden av bebyggelsen, som ikke vil berøres av planforslaget.



Figur 17 Skyggevirksomhet mot Møllebakken 29A og 29B i dagens situasjon (til venstre) og med planforslaget (til høyre) 23. juni kl. 20

Trafikkforhold

Fagerliveien er enveiskjørt vestover, det vil derfor medføre en lengre omkjøring opp via Fagerlia for å komme ut fra planområdet med bil sammenlignet med dagens situasjon. Det skal opparbeides et fortau langs planområdet og ned til Roald Amundsens vei, noe som bidrar til økt trafiksikkerhet for mange trafikanter i det bratte terrenget.

Støy

Det tillates boenheter i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side. Det skal etableres støytiltak på vinduer og balkongrekker som vender mot Roald Amundsens vei og som ligger i gul støysone. Støytiltak skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

Universell utforming

Samtlige boenheter planlegges som tilgjengelige boenheter. Felles uteoppholdsareal på vestsiden av bebyggelsen skal være universelt utformet med trinnfri adkomst fra samtlige boenheter.

Konsekvenser for klima og miljø

Utomhusplanen skal redegjøre for overvannshåndtering. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Store masseendringer og medfølgende massetransport er negativt i et klimaperspektiv.

Potensial for miljøvennlige transportvalg

Planområdet ligger sentrumsnært, men høydeforskjellen kan gjøre det mindre attraktivt å gå eller sykle på sentrumsrettede reiser. Det er ca. 1 km til handelstilbudet på Sverresborg, noe kortere til Ila. Det er imidlertid kort avstand til nærmeste bussholdeplass med 10-minutters frekvens i rushtid. Herfra betjener linje 11 både sentrum og Byåsen. Planområdet har i tillegg nærhet til turløyper og friområder i Bymarka og langs Ilabekken, og gir et godt utgangspunkt for rekreasjon, noe som også er positivt i et folkehelseperspektiv. Samlet sett vurderes det at det er relativt enkelt for nye beboere å velge miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byveksttalen og nullvekstmålet.

Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Planlagt gjennomføring

All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres samtidig. Uteoppholdsareal, nødvendige tekniske anlegg, parkering, støytiltak og fortau skal være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble sendt ut 15.01.2019, og kunngjort i Adresseavisen samme dato. Planforslaget var på offentlig ettersyn og høring i perioden 13.06. - 08.08.2020, hvor det kom inn tre merknader fra offentlige høringsparter og sju merknader fra naboer. Merknadene fra de offentlige høringspartene oppsummeres og kommenteres under, mens det vises til planbeskrivelsen til sluttbehandling i bygningsrådets sak 170/21 for naboenes merknader til det tidligere planforslaget. Planforslaget er betydelig omarbeidet etter vedtaket i bygningsrådet 25.08.2021 og ble sendt ut på en begrenset høring til de nærmeste naboene i perioden 02.10. - 24.11.2022. Det kom her inn seks merknader som oppsummeres og kommenteres under:



Figur 18 Planforslaget ved begrenset høring (til venstre) og ved ny sluttbehandling (til høyre)

Merknader til høring i 2020	Kommunedirektørens kommentar
<p><u>Statens vegvesen - 23.06.2020:</u></p> <p>Ingen merknad, da planforslaget primært berører kommunale veier og omfatter et marginalt areal.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><u>Statsforvalteren i Trøndelag - 15.07.2020:</u></p> <p>Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer med hjemmel i retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2016 innsigelse til planbestemmelse § 3.2 om støy. Bestemmelsen ivaretar ikke i tilstrekkelig grad hensynet til gode boforhold. Det må tas inn krav om at minimum ett soverom skal ligge på stille side.</p> <p>Med hjemmel i nasjonale og vesentlige regionale interesser på folkehelseområdet fremmer Statsforvalteren innsigelse til planen inntil det utformes en bestemmelse som ivaretar universell utforming med utgangspunkt i konkrete kvalitetskrav som sikrer god universell utforming av uteområder.</p>	<p>§ 3.2 sikrer nå at minimum ett soverom i hver boenhet skal vende mot stille side.</p> <p>For å imøtekomme innsigelsen til universell utforming ble det til første sluttbehandling tatt inn ny tekst i § 3.1 og § 5.1. Statsforvalteren har i brev datert 18.05.2021 gitt tilbakemelding på at begge innsigelser er imøtekommet.</p> <p>Planforslaget er bearbeidet til ny sluttbehandling der uteoppholdsarealene ikke er like fragmenterte som tidligere. Bestemmelsene om det som angår universell utforming er derfor ikke helt like som i 2021, men kommunedirektøren vurderer at universell utforming likevel ivaretas i tråd med innsigelsen som ble imøtekommet.</p>
<p><u>Trøndelag fylkeskommune - 07.08.2020:</u></p> <p><i>Eldre tids kulturminner:</i></p> <p>Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p> <p><i>Fortetting med kvalitet:</i></p> <p>Uteareal skal ha en hensiktsmessig og fleksibel utforming. Restareal skal ikke</p>	<p><i>Eldre tids kulturminner:</i></p> <p>Tas til orientering.</p> <p><i>Fortetting med kvalitet:</i></p> <p>Uteoppholdsareal er mer sammenhengende enn ved forrige sluttbehandling.</p> <p><i>Barn og unges interesser:</i></p> <p>Frisiktlinjer er påført plankartet.</p>

<p>medregnes. Det gis et faglig råd om å sette krav til brukbarhet til uteområdene, slik at de som minimum oppfyller krav til i uteromsveilederen.</p> <p><i>Barn og unges interesser:</i></p> <p>Frisiktlinjer må påføres plankartet.</p> <p><i>Tilpasning til eksisterende terreng og bygningsmiljø:</i></p> <p>Skissert bebyggelse er delt inn i flere volum, og søker på den måten å innordne seg eksisterende bebyggelse. Det vurderes at man fortsatt ikke har kommet helt i mål med dette grepet, og at bebyggelsen fremdeles fremstår som massiv, og gir et noe overfylt uttrykk. Det fremstår som om prosjektet ikke er tilpasset eksisterende terreng på en god måte. Det oppfordres til å bedre tilpasse seg eksisterende terreng, senke parkeringskjeller og at man på den måten unngår høye terrengmurer som forringer gatemiljøet.</p>	<p><i>Tilpasning til eksisterende terreng og bygningsmiljø:</i></p> <p>Planforslaget er bearbeidet til ny sluttbehandling. Kommunedirektøren vurderer at det totale bygningsvolumet er for stort og dermed ikke tilpasset strøkets karakter i tilstrekkelig grad.</p>
Merknader til begrenset høring i 2022	Kommunedirektørens kommentar
<p><u>Møllebakken 31 - 15.11.2022:</u></p> <p>Mener den totale bygningsmassen og antall boenheter som planlegges er for store og for mange. Lengden på bygg A vendt mot Møllebakken blir ca. 25 meter. Mener dette ikke er i tråd med den øvrige bebyggelsen i området, og at bygget langs Møllebakken må deles opp.</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at 5 boenheter er akseptabelt. Utnyttelsen (boliger per dekar) er lavere enn minimumskravet i gjeldende KPA for dette området. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at det totale bygningsvolumet er for stort og dermed ikke tilpasset strøkets karakter i tilstrekkelig grad. Det vises til saksframlegget for mer om kommunedirektørens vurderinger.</p>
<p><u>Møllebakken 29B - 22.11.2022:</u></p>	<p>Det vises til saksframlegget for kommunedirektørens vurderinger rundt</p>

<p>Mener nabolaget vil endre karakter og at den foreslåtte bebyggelsen ikke tar nok hensyn til området og til naboer. Området foreslås som ny hensynssone for kulturmiljø i ny KPA, og flere av nærområdets hus (inkludert Møllebakken 29B) foreslås klassifisert med antikvarisk verdi C. Mener derfor at planforslaget ikke kan godkjennes slik det nå foreligger.</p> <p>Mener lengden på bygg A langs Møllebakken er for lang, og høyden på gavlvegg mot øst er for høy. Sprang i fasaden hjelper lite på opplevelsen av ett bygg, da mønet har samme høyde og vegglivet ligger i samme plan. Bygg A vil få en massiv kjelleretasje. Høydeforskjellen i terrenget tas ikke opp i bygget, noe som medfører store støttemurer og unødvendig sprengning og massetransport.</p> <p>De aller fleste illustrasjonene er sett fra et fugleperspektiv, noe som ikke gjengir hvor ruvende ny bebyggelse faktisk blir.</p> <p>Naboene mister kveldssol på uteplassen på nordsiden av sitt hus som følge av planforslaget. Anser dette som en betydelig forringelse av sin eiendom. Vil også miste utsyn til Bymarka.</p> <p>Mener bokkvaliteten på de nye boligene ikke vil være optimal som følge av at uteområder og verandaer ligger nordvendt og mot et trafikkert veikryss.</p>	<p>planforslagets forhold til strøkets karakter. Kjelleretasjen/sokkelen er noe bearbeidet etter begrenset høring, og fremstår mindre massiv langs Møllebakken. Terrenget er trukket opp til underkant av gulv i 1. etasje i halve bredden på gavlveggen mot øst.</p> <p>Det er utarbeidet flere illustrasjoner som viser planforslaget sett fra bakkeplan. Revidert illustrasjonsmateriale legges ved saksdokumentene.</p> <p>Det er uheldig at naboens uteplass mister kveldssol, men denne uteplassen vil fortsatt ha sol frem til mellom kl. 20-21 midtsommers. Uteoppholdsareal på sørøstsiden vil ikke berøres av planforslaget. Naboeiendommen vil miste mye av utsikten mot nord, men vil fortsatt ha relativt gode utsiktsforhold mot andre retninger. Kommunedirektøren vurderer at tap av noe kveldssol og utsikt er akseptabelt ved fortetting i sentrumsnære områder. Tap av sol og utsikt vil kunne reduseres dersom bygningsvolumene endres mer i tråd med bygningsrådets vedtak ved forrige sluttbehandling.</p> <p>Uteoppholdsareal på østsiden av bebyggelsen er ikke medregnet i uteromsregnskapet. Det største uteoppholdsarealet ligger skjermet fra støy på vestsiden av bebyggelsen. Dette arealet vil også ha gode solforhold. Krav til uteoppholdsareal er også økt til 70 m² per boenhet eller 100 m² BRA.</p>
<p><u>Møllebakken 28 - 23.11.2022:</u></p> <p>Mener ny bebyggelse ikke vil passe inn i området steds karakter. Bebyggelsen er forsøkt delt opp, men vil fra alle kanter</p>	<p>Det vises til saksframlegget for kommunedirektørens vurderinger rundt planforslagets forhold til strøkets karakter. Viser til svar til Møllebakken 31 om antall</p>

<p>oppleves som ett bygg. Mener tiltaket må reduseres i antall enheter og volum.</p> <p>Vil kreve store endringer i terrenget hvor høyde og volum vil virke massivt. Savner illustrasjoner fra gateplan.</p> <p>Det nye forslaget kommer tettere på eiendomsgrensen og er mye bredere enn dagens bygning. Dette medfører at naboen vil miste det meste av utsikt mot sentrum og fjorden.</p>	<p>enheter/utnyttelse.</p> <p>Ved å legge til rette for parkeringsanlegg under terreng kreves det større endringer av terrenget på eiendommen. Det er utarbeidet flere illustrasjoner som viser planforslaget sett fra bakkeplan.</p> <p>Den nye bebyggelsen vil plasseres nærmere naboeiendommene sammenlignet med dagens situasjon. Den vil også dekke en større bredde av horisonten. Dette vil medføre tap av utsikt mot øst-nordøst for naboene. Kommunedirektøren vurderer, som ved forrige sluttbehandling, at tap av utsikt er akseptabelt ved fortetting i sentrumsnære områder. De berørte eiendommene i bakkant av ny bebyggelse vil fortsatt ha utsikt mot andre retninger på siden av den nye bebyggelsen. Tap av utsikt vil kunne reduseres dersom bygningsvolumene endres mer i tråd med bygningsrådets vedtak ved forrige sluttbehandling.</p>
<p><u>Møllebakken 29A - 23.11.2022:</u></p> <p>Viser til og støtter uttalelsene fra eierne av Møllebakken 29B.</p> <p>Den utstikkende kjelleretasjen som skjærer inn i terrenget og det nær sammenhengende vegglivet mot Møllebakken oppleves sjenerende, veldig massivt og totalt sett fremmed for strøkskarakteren. Flere bygg i området, inkludert Møllebakken 29A, er i ny KPA foreslått å ha antikvarisk verdi (C). Planforslaget ligger også innenfor hensynssone for kulturmiljø i forslaget til ny KPA. Naboene mener om et slikt leilighetsbygg vedtas vil det skape presedens for fremtidige reguleringer</p>	<p>Det vises til saksframlegget for kommunedirektørens vurderinger rundt planforslagets forhold til strøkets karakter.</p> <p>Det er utarbeidet flere illustrasjoner som viser planforslaget sett fra bakkeplan.</p>

<p>innen samme hensynssone.</p> <p>Savner illustrasjoner fra bakkeplan.</p>	
<p><u>Fagerliveien 2A - 23.11.2022:</u></p> <p>Planforslaget vil endre skyggeforholdene på naboens tomt og medfører en større skyggelegging av inngangsområdet sammenlignet med dagens situasjon. Mener også at det vil bli mindre lysinnslipp i oppholdsrom på sørsiden av huset.</p> <p>Mener det reviderte planforslaget ikke står i stil med øvrig bebyggelse i området, og er fortsatt massivt.</p> <p>Planforslaget medfører økt trafikk i Fagerliveien. Her bor mange barnefamilier og trafiksikkerhet er av særlig stor betydning. Påpeker også at skisser av planforslaget viser biler som kjører mot kjøreretningen i Fagerliveien.</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at skyggevirkningene mot Fagerliveien 2A er lite omfattende, og sammenlignbart med dagens situasjon.</p> <p>Det vises til saksframlegget for kommunedirektørens vurderinger rundt planforslagets forhold til strøkets karakter.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at økt trafikk som følge av planforslaget ikke vil gi vesentlige virkninger på trafikkbildet i området. Det skal som et trafiksikkerhetstiltak opparbeides et fortau langs planområdet og ned mot Roald Amundsens vei der konflikten mellom myke trafikanter og biltrafikk vil være størst. Illustrasjoner er oppdatert.</p>
<p><u>Fagerliveien 3 - 24.11.2022:</u></p> <p>Mener det nye planforslaget er bedre enn tidligere forslag, og at det er tatt mer hensyn til husene i boligområdet.</p> <p>Mener fortsatt at antall boenheter er for mange, blant annet fordi trafikken fra eiendommen vil bidra til utrygg ferdsel for fotgjengere.</p> <p>Ny bebyggelse vil stenge for utsikt mot byen.</p> <p>Mener planlagt fellesareal vil medføre støy og innsyn mot naboens eiendom.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Viser til svar til Fagerliveien 2A for vurdering av økt trafikk.</p> <p>Viser til svar til Møllebakken 28 for kommunedirektørens vurdering av utsiktsforholdene.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at aktivitet på uteoppholdsarealet ikke vil medføre mer støy og innsyn enn det som må påregnes ved fortetting i eksisterende boligområder.</p>

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.