

Saksframlegg

Fagerliveien 1, detaljregulering, r20190003, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 2023/8714

Forslag til innstilling:

Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Fagerliveien 1 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Selberg Arkitekter AS senest datert 19.12.2023 med bestemmelser senest datert 18.01.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.01.2024.

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

Begrunnelse for avslaget er at planforslaget ikke er tilstrekkelig endret i henhold til vedtak i [sak 170/21](#) i bygningsrådet 25.08.2021 når det gjelder bygningsvolum tilpasset strøkets karakter.

Saken gjelder

En annen variant av planforslaget ble lagt frem til sluttbehandling i bygningsrådet 25.08.2021 ([sak 170/21](#)), med positiv innstilling, 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.

På bakgrunn av bygningsrådets vedtak er forrige planforslag betydelig omarbeidet av ny arkitekt/plankonsulent. Endringer i planforslaget ble 02.10.2022 lagt ut på begrenset høring til omkringliggende naboer, og er videre bearbeidet etter innkomne merknader.

Det nye reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstillere Trond Ratdal og Asbjørg Ulvan. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Planområdet

Planområdet omfatter hele eiendommen med gnr/bnr 423/322 (Fagerliveien 1), og deler av kommunal eiendom med gnr/bnr 423/82. Planområdet 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. Eiendommen består i dag

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

Beskrivelse av planforslaget

Ny bebyggelse består av to leilighetsbygg som skal forbindes med heis- og trappehus. Bygg A 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.



Figur 1 Planforslaget sett fra øst (til venstre) og situasjonsplan (til høyre)

Bebyggelsen vil ha to etasjer over sokkeletasje. Maksimalt tillatt mønehøyde på bygg A og B er c+96,9. Sokkelen skal blant annet brukes til parkering, og det tillates en boenhet i sokkeletasjen der sokkelen stikker delvis ut under bygg A. Maksimal tillatt utnyttelse er 30 %-BYA, og det tillates maksimalt 5 boenheter.

Planforslaget legger til rette for 450 m² uteoppholdsareal på terreng, hovedsakelig på vestsiden av bebyggelsen. 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.

Vurdering

Endringer i planforslaget og svar på bygningsrådets vedtak

Bygningsvolum og tetthet

Endringer som er sikret gjennom bestemmelser og plankart:

- Prosent bebygd areal (%-BYA) er redusert fra 49 % til 30 %
- Maksimal byggehøyde er marginalt økt fra c+96,85 til c+96,9 men maksimal høyde gjelder nå for all bebyggelse (bygg A og B). I opprinnelig forslag var bebyggelsen trappet med det fallende terrenget og maksimal høyde på volumene på nedre nivå var ca. 3 meter lavere

enn i det nye forslaget.

- Byggegrensen/bebyggelsen er i hovedsak trukket lengre bort fra eiendomsgrensen mot naboer i vest
- Antall boenheter er redusert fra maksimalt 7 til maksimalt 5, som medfører redusert utnyttelse fra 5 boliger per dekar til ca. 3,8 (kun boligformål medregnet)



Figur 2 Nytt planforslag utarbeidet av Selberg Arkitekter AS



Figur 3 Opprinnelig planforslag utarbeidet av Bergersen Arkitekter AS

Bruksareal (BRA) er ikke beskrevet i planens bestemmelser, men er i det skisserte prosjektet beskrevet redusert med 44 m² fra 1124 m² BRA til 1080 m² BRA sammenlignet med tidligere forslag. Bruksarealet BRA i det skisserte prosjektet er imidlertid økt til 1125 m² BRA når overbygd areal er medregnet.

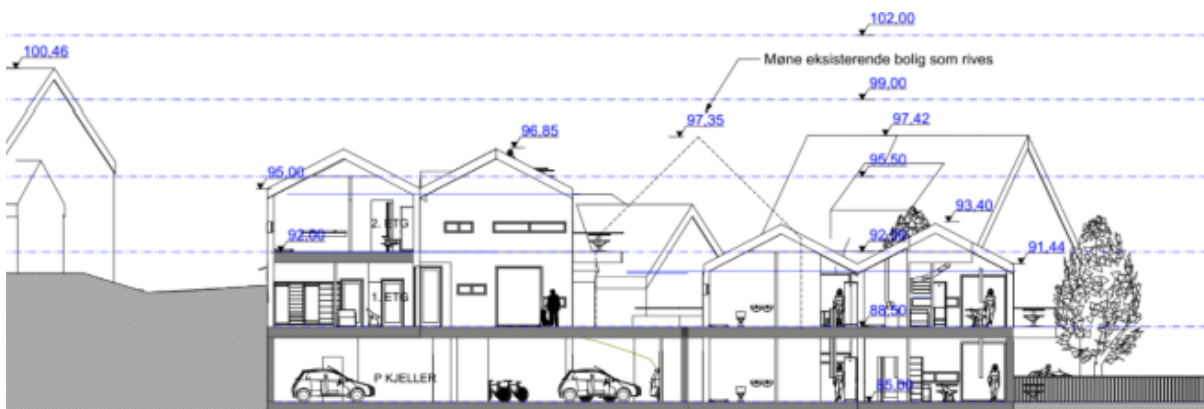
Kommunedirektørens vurdering av endringene:

Kommunedirektøren vurderer at det helhetlige uttrykket av tiltaket fremstår *mer* massivt enn i tidligere forslag, selv om beregnet %-BYA er redusert. Bruksarealet (BRA) er omtrent tilsvarende som i opprinnelig planforslag. Fotavtrykket (%-BYA) er redusert, men i det opprinnelige forslaget ble blant annet et stort areal mellom de to bygningsvolumene (uteoppholdsareal på tak av parkeringsanlegg) regnet med iht. beregningsmetoden i departementets veileder for grad av utnyttning.

Tillatt maksimal byggehøyde er marginalt økt sammenlignet med den øverste bebyggelsen i det opprinnelige forslaget, og kravet om nedtrapping av byggehøyder i samsvar med terrenget er tatt bort i det nye forslaget. Maksimal høyde gjelder nå for all bebyggelse (bygg A og B). I opprinnelig forslag var bebyggelsen trappet med det fallende terrenget og maksimal høyde på volumene på nedre nivå var ca. 3 meter lavere enn i det nye forslaget.



Figur 4 Snitt langs Møllebakken i nytt planforslag



Figur 5 Snitt langs Møllebakken i opprinnelig planforslag

Kommunedirektøren mener det er uheldig at det totale bygningsvolumet ikke er redusert i tråd med bygningsrådets vedtak, at høydene på bygningsvolumene ikke trappes ned i takt med terrenget, og dermed ikke er tilstrekkelig tilpasset strøkets karakter. Det vurderes at opprinnelig planforslag var bedre tilpasset terrenget i planområdet, selv om dette planforslaget i sum også ble vurdert til å bryte med strøkets karakter. Ved at bygg A vil ligge med samme takhøyde langs hele bygget, vil dette bidra til at det totale bygningsvolumet i det nye forslaget fremstår som mer massivt og dominerende enn i tidligere forslag. Det er foreslått et sprang i fasaden på bygg A, men dette vil ikke alene dempe uttrykket.

Det er imidlertid positivt at byggegrensen/bebyggelsen i hovedsak plasseres lengre bort fra eiendomsgrensen mot naboer i vest enn i opprinnelig forslag. Dette gir et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal vest for bebyggelsen. Det er også positivt at antall boenheter er redusert i tråd med bygningsrådets vedtak.

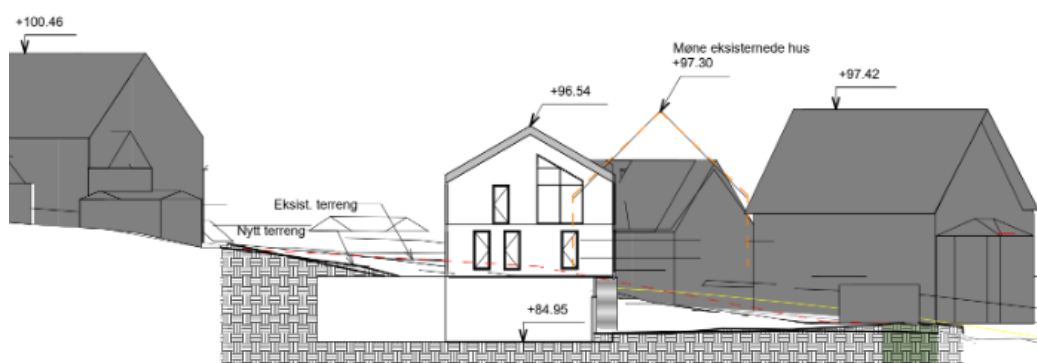
Det er ikke oppnådd enighet med forslagsstiller, som mener endringene som er gjort i planforslaget imøtekommer intensjonene i vedtaket. Forslagsstiller mener planforslaget i hovedsak innordner seg strøkets karakter, ved at bebyggelsen er tilpasset høydene på eksisterende bebyggelse, at bebyggelsen skal ha saltak og at hovedmaterialet i fasader skal være tre. Forslagsstiller mener at å bryte opp fasaden med brudd/sprang og ulike materialer vil motvirke at bygningskroppen vil fremstå som massiv. De mener at formmessig har det reviderte planforslaget større grad av tilhørighet enn det opprinnelige forslaget med sine langstrakte bygg med smale gavler. Forslagsstiller har ikke ønsket å trappe bebyggelsen med terrenget, da en

nedtrapping vil medføre at de skisserte boenhetene vil få en innendørs nivåforskjell og ikke lenger være tilgjengelige boenheter.

Masseendringer og støttemurer

Som følge av at eiendommen ligger i skrått terreng og at det legges til rette for parkeringsanlegg under grunnen, medfører planforslaget store terrenginngrep. Store masseendringer og medfølgende massetransport er negativt i et klimaperspektiv. Opprinnelig forslag hadde også parkeringsanlegg under grunnen. Forslagsstiller mener at parkeringsanlegg under grunnen vil være en bedre løsning enn bakkeparkering, både fordi parkeringsplasser på bakkeplan er utfordrende med tanke på terrengtilpasning og fordi det frigjør mer plass til mer grøntareal på eiendommen. Forslagsstiller mener fotavtrykket til det reviderte forslaget i større grad er konsentrert på tomta, og at dette gjør at behovet for støttemurer reduseres.

Det kreves fortsatt relativt store terrenginngrep og masseendringer i det nye planforslaget, men parkeringsanlegget i sokkeletasjen vil være mindre eksponert enn i det opprinnelige forslaget. Parkeringsanlegget vil ligge under bebyggelsen, samt uteoppholdsarealet vest for bebyggelsen. Det vil likevel være en eksponert sokkeletasje i bygg A der det er planlagt plassert en boenhet. Sokkelen vil stikke ut fra gavlveggen mot øst i halve bredden, og i hele bredden mot nord. Terrenget skal gå opp til underkant av gulv i 1. etasje i den andre halvdel av gavlveggen mot øst for å redusere lengden på bygget ned langs Møllebakken, samt å redusere høydevirkningen av gavlveggen sett fra øst. Dette krever også en støttemur.



Figur 6 Snitt sett fra sør som viser bygg B samt eksisterende og nytt terreng

Kommunedirektørens vurdering av endringene:

Kommunedirektøren mener at endringene til en viss grad ivaretar bygningsrådets vedtak om å redusere høydeforskjeller og støttemurer, men at helhetsinntrykket av det nye forslaget ikke tilfredsstiller ønsket om en bedre stedstilpasning. Selv om omfanget av støttemurer blir redusert noe i det nye forslaget, vil det fortsatt være behov for murer med en høyde på opptil 2,6 meter flere steder. Ved forrige sluttbehandling var det tillatt med maksimalt 3 meter høye murer. Omfanget av murer vurderes fortsatt å bryte med strøkets karakter. Det avbøtende tiltaket med oppbygging av terrenget mot gavlveggen i øst er i utgangspunktet positivt for å redusere høydevirkningen på bebyggelsen, men vil samtidig kreve en ny støttemur. Murene skal som et visuelt avbøtende tiltak utføres med synlige overflater av naturstein, med beplantning foran eller hengende over.



Figur 7 Terrenget går opp til underkant av gulv i 1. etasje i minimum halve bredden på gavleveggen mot øst på bygg A

Det er positivt at det legges til rette for et større uteoppholdsareal på vestsiden av bebyggelsen i det nye forslaget, og at uteoppholdsarealene ikke blir like fragmenterte sammenlignet med opprinnelig forslag. Dette er i tråd med bygningsrådets vedtak. Behovet for areal under grunnen til parkering og bodareal er følgelig redusert med færre boenheter i det nye forslaget, og det vil kunne ytterligere reduseres ved å senke den relativt høye parkeringsdekningen.

Takterrasser



Figur 8 Takterrasser over sokkeletasje og 1. etasje

Takterrasser over 2. etasje er tatt ut i det nye planforslaget, men takterrasser tillates under c+92. Dette er illustrert over sokkeletasjen mot øst og over en utstikkende 1. etasje i vest.

Kommunedirektørens vurdering av endringene:

Kommunedirektøren vurderer at endringen er akseptabel da takterrasser over tilbygg ikke er et nytt element i området. Flere bygg i området, blant annet omkringliggende nabobebyggelse i Møllebakken 28 og 29A, har varianter av dette. Eksisterende bygg i Fagerliveien 1 har også takterrasse over en garasje på nordsiden av huset.

Stedstilpasning

Det samlede volumet fremstår som massivt og høyt sammenlignet med bebyggelsen i området for øvrig. Utstikkende sokkel, stedvis høye støttemurer, samt parkering i sokkel/under terreng bryter også med strøkets karakter. For å i større grad tilpasse seg strøkets karakter er det

foreslått det at ny bebyggelse skal oppføres som to bygg, forbundet med trappegang/heis. Bygg A skal videre brytes opp der hvor fasaden overstiger en lengde på 12 meter langs Møllebakken. Terrenget skal trekkes opp til underkant av gulv i 1. etasje i minimum halve bredden på gavlveggen mot øst på bygg A. Dette er for å redusere omfanget av den utstikkende sokkelen, og redusere lengden på bygg A langs Møllebakken. Den nye bebyggelsen skal utformes med saltak, og tre skal være det dominerende fasadematerialet. Heis- og trappehuset skal ha transparent utførelse for å redusere den visuelle virkningen av at bebyggelsen er ett volum. To etasjer over sokkeletasje er også utbredt i området.

Planområdet ligger innenfor en foreslått ny hensynssone for bevaring av kulturmiljø ("Møllebakken") i forslaget til ny KPA. Hensynssonen omfatter et mangfoldig bygningsmiljø som ligger i landskapsrommet omkring Midtbyen. Området inneholder primært villaer oppført fra ca. 1920 og fremover. Godt utformede bygninger med formede tak i grønne omgivelser preger området. Flere bygg på naboeiendommene foreslås klassifisert med antikvarisk verdi C.

Byantikvaren var ved forrige sluttbehandling av tidligere planforslag positiv til foreslått tiltak og mente at det holdt seg innenfor skalaen i området med tanke på fotavtrykk, høyder og volum.

Byantikvaren har innvendinger mot det nye forslaget som de mener har et for stort fotavtrykk, at gavlveggen mot øst er høy og visuelt dominerende, at den utstikkende sokkelen er problematisk og at heis- og trappehuset gir en opplevelse av at dette er ett massivt bygg. De omkringliggende naboene er samstemte i at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til strøkets karakter.

Forslagsstiller mener at planforslaget må sees i sammenheng med reguleringsplanen for Møllebakken 36 (vedtatt 13.12.2018) som er under oppføring ca. 150 meter vest for planområdet. Forslagsstiller mener at denne bebyggelsen bryter totalt med strøkets karakter, og at å avvise planforslaget i Fagerliveien 1 vil være forskjellsbehandling innenfor samme geografiske område.

Nabovirkninger

Byggegrensen plasseres tettere på eiendomsgrensen mot vest enn dagens situasjon, men i hovedsak med lengre avstand enn i opprinnelig forslag. Dette vil redusere nærvirkningen noe for naboene vest for planområdet sammenlignet med tidligere forslag, men bebyggelsen blir ca. 3 meter bredere enn det opprinnelige forslaget bebyggelse på øvre nivå. Tillatt byggehøyde er tilnærmet lik. Bebyggelsens plassering 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 9 Nytt planforslag sett fra Fagerliveien 3 (til venstre) og fra Møllebakken 28 (til høyre) med eksisterende bebyggelse med stiplet linje



Figur 10 Opprinnelig planforslag sett fra Fagerliveien 3 (til venstre) og fra Møllebakken 28 (til høyre) med eksisterende bebyggelse med stiplet linje

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 11 Nytt planforslag (til venstre) sammenlignet med opprinnelig forslag (til høyre) sett fra Møllebakken 29B med eksisterende bebyggelse med stiplet linje

Planforslaget påvirker solforholdene på enkelte naboeiendommer, men ikke på eiendommens mest attraktive uteoppholdsareal. Kommunedirektøren vurderer at tapet av noe utsikt og sol er akseptabelt ved fortetting i sentrumsnære områder, men at virkningene vil kunne reduseres dersom bygningsvolumene endres mer i tråd med bygningsrådets vedtak.

Bokvalitet

Selv om kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises, så finnes det flere gode kvaliteter ved forslaget. Krav til uteoppholdsareal er økt utover minimumskravet i KPA, der fellesareal på vestsiden av bebyggelsen er både støyskjermet og solrikt. Felles uteoppholdsareal på vestsiden av bebyggelsen skal være universelt utformet med trinnfri adkomst fra samtlige boenheter. Området vil tilføres flere tilgjengelige boenheter. Planområdets beliggenhet gir også gode utsiktsforhold mot byen og fjorden. Det er i tillegg nærhet til turløyper og friområder i Bymarka og langs Ilabekken, noe som gir et godt utgangspunkt for rekreasjon.

Trafikkforhold

Fagerliveien er enveiskjørt vestover, det vil derfor bli en lengre omkjøring opp via Fagerlia for å komme ut fra planområdet med bil sammenlignet med dagens situasjon. Det vurderes likevel at økt trafikk som følge av planforslaget ikke vil gi vesentlige virkninger på trafikkbildet i området. Det skal som et trafikksikkerhetstiltak opparbeides et fortau langs planområdet og ned til Roald

Amundsens vei der konflikten mellom myke trafikanter og biltrafikk vil være størst.

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. Samlet sett vurderes det at det er relativt enkelt for nye beboere å velge miljøvennlige transportmidler, og at planforslaget er i tråd med byvekstavtalen og nullvekstmålet.

Skolekapasitet

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

Medvirkning

Varsel om planoppstart ble sendt ut 15.01.2019, og kunngjort i Adresseavisen samme dato. Planforslaget var på offentlig ettersyn og høring i perioden 13.06.2020 - 08.08.2020, hvor det kom inn totalt ti merknader fra offentlige høringsparter og naboer. Planforslaget er betydelig omarbeidet etter vedtaket i bygningsrådet 25.08.2021 ved forrige sluttbehandling, og ble sendt ut på en begrenset høring til de nærmeste naboene i perioden 02.10.2022 - 24.11.2022. Naboene er samstemte i at planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til strøkets karakter. Det vises til planbeskrivelsen for kommunedirektørens kommentarer til merknadene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres et nytt offentlig fortau langs planområdet som må driftes av kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget har flere positive sider ved seg som beskrevet i saken. Det vurderes imidlertid at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad har hensyntatt

bygningrådets vedtak om tilpasning til strøkets karakter, og at dette må veie tyngst i denne saken. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 29.01.2024

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Andreas Berggren Kjønsvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsmateriale
- Vedlegg 5: Notat fra forslagsstiller