

Saksframlegg

MØLLEBAKKEN 39B

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 05/26642

Saksbehandler: Tone Bergsmyr

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Møllebakken 39 B som vist på kart i målestokk 1:500, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS senest datert 20.04.2007 med bestemmelser senest datert 23.04.2007.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av rekkehusleiligheter med tilhørende utendørsarealer. Eksisterende hus og garasje på eiendommen skal rives.

Hovedutfordringene i reguleringsplanforslaget har vært knyttet til utnyttelsesgrad og volumoppbygging, inkludert tilpasning til terrenget og bebyggelsen i området.

Planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad som er vesentlig større enn området forøvrig. Byggehøyde og byggegrense er blitt revidert etter offentlig ettersyn, og rådmannen anser planforslaget som bedre tilpasset området. Forslag til reguleringsplan er etter rådmannens skjønn tilstrekkelig belyst og anbefales vedtatt.

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt av Per Knudsen Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av grunneiere/utbyggere Berco Holding AS. Tilstrekkelig materiale for behandling av planforslaget forelå 05.06.2006. Planforslaget ble trukket av forslagstiller, og revidert forslag ble mottatt 11.09.2006.

Størrelsen på planområdet er ca. 1,8 daa og omfatter følgende eiendommer:

423/288	Møllebakken 39 b	Berco Holding AS
423/398	Møllebakken 53	Horgheim grendelag A/L
423/290	Møllebakken 39 c	Fermann og Brekke

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg. Forslaget forutsetter riving av eksisterende bebyggelse, samt omlegging av adkomstveg. Det er i tillegg satt av areal til felles lekeplass og grøntanlegg, avkjørsel, gang- og parkeringsareal.

Følgende endringer er gjennomført siden førstegangsbehandlingen:

- byggelinja fra Møllebakken har økt fra 5 til 7 meter (karnapp ikke medregnet) ved at boligen er trukket 2 meter mot sørøst. Dette for bedre å ivareta siktrømmet i Møllebakken.
- avstanden mellom gangvegens midtlinje og bygningskroppen har økt fra 3-3,5 til 12 meter. Dette fordi garasjene er erstattet med carporter og boligen er trukket 4 meter lengre inn i terrenget. Avstanden mellom vegens midtlinje og carport er 6 meter. Uteområdene er dermed blitt noe redusert, men samtidig har økt avstand mellom gangvegen og bygningskroppen bidratt til å gi vegen et mer allment preg.
- byggehøyden er blitt redusert fra kote 129 til kote 128 på det høyeste. Dette fordi garasjene ble tatt ut av bygningskroppen.

Planprosess

Samrådsprosessen er gjennomført ved kunngjøring i avis og brev til berørte parter. Igangsatt reguleringsplanarbeid ble kunngjort i Adresseavisa februar 2006. Naboer og berørte parter ble varslet pr brev 10.02.2006.

Innspill til planen før førstegangsbehandling

Trondheim kommune

Sør Trøndelag Fylkeskommune:

Ingen merknader til planforslaget.

Horgheim grendelag:

Merknaden fra Horgheim grendelag ble feiltolket i saksframlegget til førstegangsbehandlingen. Grendelaget kom med nye merknader under høringsperioden (se nedenfor).

Kristin Wergeland Brekke og Gunnar Fermann, Møllebakken 39c:

Felles bruk av adkomstveg forutsetter god dimensjonering også i forhold til bolighus, tilpasning til framtidig garasje og gjesteparkering på boligtomta, og en praktisk og kostnadseffektiv renovasjonsløsning.

Kommentar: Foreslåtte adkomstveg gir tilfredsstillende adkomst til Møllebakken 39c.

Stewart Clark, Schjøtz vei 7:

Ønsker redegjørelse for utforming av adkomstveg, høyde og plassering av bebyggelse.

Førstegangsbehandling

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR 2986/06 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn (utrykt orienteringsvedlegg 1).

Høringsuttalelser og merknader

Planforslaget har vært ute til offentlig høring i perioden 07.12.2006 - 15.01.2007. Merknadene som har kommet inn berører spørsmål omkring byggehøyde og utnyttelsesgrad, byggegrense, helning på ny gangveg og framstilling av planforslag. De private merknadene er lagt ved i utrykt orienteringsvedlegg 2.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, 12.12.2006:

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 09.01.2007:

Ingen vilkår for egengodkjenning.

Gunnar Fermann og Kristin Wergeland Bakke (Møllebakken 39c), 09.01.2007:

Fermann/Brekke mener planforslaget vil føre til en betydelig oppgradering av nabolaget og bedre bomiljø. Forslaget legger opp til et makeskifte mellom Møllebakken 39 b og c, og de ber om at det i rekkefølgebestemmelsene stilles krav om at dette skal være tinglyst før utbygging. Møllebakken 39 b bør trekkes noe lengre bak i terrenget for å styrke adkomstvegens allmenne karakter og for å ta hensyn til naboeiendommene Møllebakken 37 og Schjøtz' vei 5 og 7. Veien vil bli brattere enn eksisterende trase, men man kan ikke se at dette vil være til hinder for vedlikehold, nyttekjøring, gående og syklende. Stigningen vil kunne reduseres om man retter ut skråningen ved å skave av den bratteste "toppen" og å lage svingen mot vest noe før det plantegningene viser. 1:6 - 1:7 er en akseptabel stigning på veien. Det planlagte bygget oppfattes ikke som større og mer ruvende enn eksisterende bolig, men Møllebakken 41 vil få utsikten berørt ettersom det er bredere enn eksisterende.

Horgheim Grendelag v/ Arild Nordø og Erik Stabell, 21.12.2006 og 15.01.2007:

Kommunens krav til TOBB's utbygging av Horgheim i 1986 må legges til grunn for saksbehandlingen dersom forutsetninger om likebehandling skal ivaretas. Grendelaget foreslår en mer oppdelt bygningsmasse med maks tre boenheter, opprettholdelse av gangvegen omtrent som i dag, og garasjer/biloppstilling nede ved Møllebakken. Mange viktige forhold er altfor positivt og ensidig behandlet i saksframlegget til

Trondheim kommune

førstegangsbehandling, mens viktige konsekvenser for berørte naboer, nabolaget og strøket ikke kommer fram. En kortest mulig gangforbindelse på oppsida av Møllebakken 39 b med maks fall på 1:10 må videreføres. Den planlagte gangvegen vil bli altfor bratt og uegnet på vinterstid og et fall på 1:8 anses som det absolutt brattest akseptable. Planforslaget åpner for en altfor høy og ruvende utbygging, og maksimum mønehøyde bør senkes 2 meter og ikke fastsettes høyere enn kote 125-127. Planforslaget viser dessuten en utnyttingsgrad som er altfor stor og som tilsvarende høyt utnyttede blokkområder. Dersom andre eiendommer i området skulle likebehandles, ville det føre til for eksempel henholdsvis tre og fire boenheter i Møllebakken 37 og Schøitz' veg 7.

Berit og Knut Hågensen (Møllebakken 41), 15.01.2007:

Hågensen er i utgangspunktet positive til at det reguleres for boligbebyggelse i Møllebakken 39 b, under forutsetning av at det skjer i tilpasning til eksisterende landskap og bebyggelsesstruktur. Byggehøyden bør ikke settes høyere enn dagens bygg, da Møllebakken 41 vil få en vesentlig forringelse av utsiktsforholdene. Illustrasjoner lagt ved førstegangsbehandlingen gir et feil inntrykk av eksisterende situasjon der dagens bygg framstilles som stort og ruvende mens det i virkeligheten har stor grad av terrengtilpasning og er naturlig avtrappet. Forslaget vil også ha store konsekvenser for øvrig bomiljø i Møllebakken ved at planlagt utbygging vil dominere utsiktsbildet østover. Tillatt byggehøyde bør avtrappes mot Møllebakken slik at største byggehøyde på boenheten nærmest Møllebakken settes til cirka 124 meter. I tillegg bør bebyggelsen nærmest Møllebakken ikke overstige byggehøyde/inntrykk i Møllebakkens lengderetning. Høyden på grunnmuren bør tilpasses høydekotene slik at det ikke er nødvendig med forstøtningsmur mot Møllebakken. Byggelinje mot Møllebakken bør økes til minimum 8-10 meter for å gi et mer avstemt byggebilde i forhold til eksisterende boliger og redusere inntrykket av en ruvende og massiv bebyggelse mot Møllebakken. Antall boenheter bør reduseres, eventuelt kan størrelsen på enhetene reduseres. Den foreslåtte bygningsmassen bryter totalt med eksisterende landskap og bebyggelsesstruktur. Det fins tilsvarende andre store tomter i Møllebakken, og utbyggingen i Møllebakken 39 b vil legge føringer for videre utbygging i området.

Brit Solem og Jomar Holmenes (Møllebakken 40), 15.01.2007:

Solem/Holmenes blir ikke direkte berørt av utbyggingen, i og med at de bor på motsatt side av Møllebakken. De ber kommunen vektlegge tomtas naturlige begrensninger slik at boligen tilpasses den eksisterende bebyggelsen i området. Avstand fra Møllebakken bør være minimum 10 meter. Planlagt bolig framstår som ruvende og massiv, og to frittstående tomannsboliger med en struktur som følger dagens terreng ville ha harmonert bedre med bebyggelsesstrukturen i området.

Stewart Clark (Schøitz' vei 7), 15.01.2007:

Planforslaget framstår som høyere og med større bygningsvolum enn dagens bygg. Maksimum mønehøyde må ikke overskride dagens, og antall boenheter må reduseres.

Eldar Straume (Møllebakken 37) ved Advokatfirmaet Nidaros DA, 15.01.2007:

Konsekvensene for naboeiendommen Møllebakken 37 er ikke nevnt i saksframlegget til førstegangsbehandlingen. Straume mener det foreslåtte planforslaget vil minske verdien på denne eiendommen betraktelig ved at kvaliteten på uteområdene reduseres. Planforslaget gir et feilaktig inntrykk av dagens bebyggelse i forhold til planlagt bebyggelse. Høyden må tilpasses eksisterende landskap og bebyggelsesstruktur, og derfor ikke overstige høyden på dagens bygg. Sammen med terrengets helning vil den korte avstanden til Møllebakken gi Møllebakken 37 betydelig dårligere solforhold, mer innsyn, vei på tre sider av eiendommen, samt redusert attraktivitet. Dette er i strid med nabolovens § 2. Planlagt utnyttelsesgrad er betydelig høyere enn området for øvrig og vil bryte med karakter og helhet. Antall boenheter bør reduseres. Flere eiendommer i området har tilsvarende (kommersielt) utbyggingspotensiale,

Trondheim kommune

og Trondheim kommune bør forholde seg til en helhetlig plan basert på lik behandling og hensyn til fellesskapet. Argumenter knyttet til utbyggers økonomi og planlagte makeskifte med Møllebakken 39 c bør ikke tillegges vekt i plansaken. Det samme gjelder argumentene for å legge om vegen i og med at Møllebakken 39 b i dag har en tilfredsstillende adkomst.

Felles kommentar til merknadene som berør mange av de samme temaene:

- Trondheim kommunes krav til TOBB ble utarbeidet for 20 år siden, og retningslinjene innenfor arealplanlegging er blitt forandret siden den gang, deriblant kommunens fortetningspolitikk.
- Konsekvensene for naboene til Møllebakken 39 b er i dette saksframlegget omtalt i et eget avsnitt under "Samfunnsmessige konsekvenser".
- Byggehøyden er blitt redusert til kote 125– 128, det vil si cirka 1,35 meter høyere enn eksisterende.
- Forslagstiller har laget nye snittegninger som viser høyden på dagens bebyggelse i Møllebakken, samt planlagt bolig i Møllebakken 39 b.
- Det vil ifølge forslagstiller ikke være nødvendig med forstøtningsmur mot Møllebakken.
- Byggelinja mot Møllebakken har økt fra 5 til 7 meter (karnapp ikke medregnet).
- Stigningen på omlagt gangvegforbindelse vil ligge på 1:6. Dette tilsvarer bratte partier i Møllebakken.
- Det planlagte makeskiftet mellom Møllebakken 39 b og c er et forhold av privatrettslig karakter, og det kan derfor ikke lages bestemmelser om dette i reguleringsplanen. Rådmannent tar ikke stilling til et eventuelt makeskifte.
- Nabolovens § 2 omfatter privatrettslige forhold som normalt faller utenfor det som skal tas hensyn til i en planprosess.
- Rådmannen tar ikke stilling til tiltakshavers økonomiske interesse i byggeprosjektet.

Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planstatus

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende tettbebyggelse. Dagens adkomstveg omfattes av reguleringsplan r307, Reguleringsplan for Horgheim, Møllebakken, vedtatt 27.06.1985. Vegen er her vist som felles adkomst. Resten av eiendommen er uregulert.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger ved Møllebakken cirka 2 km sørvest for sentrum (orienteringsvedlegg 1). Området avgrenses i sør av en privat enebolig og en kommunal lekeplass, i nord av Møllebakken, og i øst og vest av private boliger. Området ligger i en nordøstlig helning med en høydeforskjell på cirka 12 meter innenfor eiendommen. Grunnforholdene består av en bergskjæring i sør og løsmasser i nord.

Eksisterende bebyggelse på eiendommen ble oppført i 1953, mens anneks/garasje ble oppført i 1985. Grunnflata på bolig og garasje er cirka 320 m². Boligen er oppført i én etasje pluss sokkel, og er ikke vurdert som bevaringsverdig. Den ble opprinnelig oppført som institusjonsbygg (guttehjem), men har i den senere tid blitt benyttet som hybelhus.

Vest i planområdet ligger adkomstveg til Møllebakken 43-67, ulike nummer. Denne tjener som gang- og sykkelveg til boligene tilknyttet Horgheim Grendelag, og som adkomstveg til Møllebakken 39 c. Disse har tinglyst rett til bruk av vegen. Vegen er stengt med bom ved Horgheim, men kan benyttes til nød- og nyttekjøring.

Møllebakken er adkomstveg til planområdet. Veien har en helning på 1:7 og fortau på vestsiden. For mindre barn er Møllebakken skoleveg til Ila skole (barneskole). Området sokner ellers til Sverresborg skole (ungdomsskole).

Trondheim kommune

Forslagstillers beskrivelse av planforslaget

Beskrivelsen bygger på forslagstillers informasjon om planområdet. Rådmannen har gjort tilføyelser.

Arealbruk

Planforslaget forutsetter riving av eksisterende bebyggelse samt omlegging av adkomstveg, og legger til rette for oppføring av rekkehusbebyggelse med tilhørende anlegg. På plankartet er det i tillegg avsatt areal til felles lekeplass og grøntanlegg, avkjørsel, gang- og parkeringsareal. Planen legger til rette for ny adkomst til rekkehusbebyggelse og eksisterende enebolig ved Møllebakken 39 c. I tillegg legges det opp til at felles adkomst kan tjene som gang- og sykkelveg til Horgheim grendelag.

Boligområder

Innenfor planområdet ønsker man å oppføre rekkehusleiligheter i to etasjer og sokkel. Det planlegges til sammen fem leiligheter. Snittegning illustrerer bebyggelsens utforming (orientering vedlegg 3).

Rekkehusleilighetene foreslås plassert i forhold til fall på framtidig terreng. Dette innebærer at leilighetene i sør blir liggende høyere enn leilighetene i nord. I reguleringsbestemmelsene er derfor maksimal kotehøyde satt til henholdsvis 125 og 128 moh. Avstanden fra planert terreng til møne vil med utgangspunkt i disse maksimale kotehøydene være gjennomsnittlig 6,1 meter. Dette er i henhold til plan- og bygningslovens generelle krav til byggehøyder.

Terrengebearbeiding er foreslått som en del av byggetiltaket. Eksisterende adkomstveg flyttes fra øst- til vestsiden av tomte samtidig som det forutsettes masseforflytninger internt. Dette for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold på adkomstveg og ønsket trapping av bebyggelsen. Skråning med helningsgrad større enn 1:3 går over deler av det foreslåtte hagearealet. Terrengebearbeiding kan eventuelt gi en utflating av skråningen og dermed gjøre arealet tilfredsstillende for uteopphold. Slike terrengendringer kommer ikke fram av foreliggende illustrasjonsplan, men er beskrevet muntlig av forslagstiller.

Leke- og friområder

Sandlekeplass på 100 m² er foreslått plassert sør i planområdet like ved eksisterende lekeplass på Horgheim. Lekeplassen har god adkomst gjennom felles gangadkomst.

Parkering

Parkering foreslås løst med carport foran hver leilighet og felles gjesteparkering i nordøst. Ved gjesteparkeringen planlegges en støttemur på maksimal høyde én meter ned mot naboeiendommen Møllebakken 37.

Infrastruktur

Renovasjon, tilkobling til vann og avløp og adkomst fra Møllebakken er vurdert som gjennomførbart og dermed akseptabelt. Det går offentlige vann- og kloakkanlegg over eiendommen, og nødvendige forholdsregler må tas vedrørende disse.

Det forutsettes en grundig geoteknisk prosjektering av bygg og terrenginngrep ettersom det planlegges vesentlige terrenginngrep i forbindelse med gjennomføring av prosjektet. I tillegg til flytting av adkomstveg, skal det gjennomføres interne masseforflytninger for å minske terrengforskjellene innad i planområdet.

Snøopplag er foreslått innenfor felles avkjørsel.

Konsekvenser

Trondheim kommune

Landskap og bebyggelsesstruktur

Planforslagets konsekvenser for omgivelsenes bebyggelsesstruktur og arkitektur er nedenfor vurdert ut i fra utnyttelse og høyde:

Utnyttelse:

T-BRA på eksisterende bebyggelse: 405 m² (hybelbygg)

T-BRA på planlagt bebyggelse: 1170 m²

Høyde:

Møllebakken nr.	Mønehøyde:
41	133,36
37	120,22
43	130,92
39 c	125,35
dagens 39 b	125,92 - 126,64
planlagt 39 b	125 - 128

Eksisterende bebyggelse er oppført som et institusjonsbygg for barnehjemsformål. Området ellers er preget av små bygningsvolum (orienteringsvedlegg 5), og kun et fåtall av bygningene i nabolaget har en samlet grunnflate større enn 300 m². Planforslaget vil gi en betydelig høyere utnyttelse av boligtomta enn dagens situasjon. I forhold til de nære omgivelsene vil rekkehuskomplekset fremstå som relativt stort.

Planmaterialet bygger på et prinsipp om at hver enkelt leilighet trappes i forhold til hverandre. Dette er isolert sett et positivt trekk for en rekkehusbebyggelse med mange enheter, men i forhold til strøkskarakteren vil dette være en avvikende karakter. Ny bebyggelse er planlagt plassert lengre inn i terrenget, mot skråning fra vest. Sammen med avtrapping i terrenget mener forslagstiller at ny bebyggelse vil føye seg bedre til omgivelsene enn eksisterende, og på den måten tilpasses landskapets terrengprofiler i Horgheimområdet.

Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke registrert spesielle natur- eller miljøverdier innenfor planområdet.

Samfunnsmessige konsekvenser

Den planlagte bygningen vil som i de fleste større utbyggingsprosjekt ha konsekvenser for naboer og gjenboere.

Fra Møllebakken er det en storslått utsikt mot byen, og det er viktig at prosjektet ikke strekker seg ut i siktrommet langs Møllebakken. Dette forutsettes sikret med byggegrense der boligen plasseres 7 meter fra vegen. Byggelinjene i Møllebakken er ikke entydig etablert. Dagens bolig i Møllebakken 39 b ligger cirka 20 meter fra vegen (garsjen 12 meter), mens Møllebakken 73-75 og Møllebakken 37 ligger cirka 5 meter fra vegen. Møllebakken 41 er den av naboene som vil bli mest berørt med hensyn til utsikten. Planlagt bolig i Møllebakken 39 b blir liggende 13 meter nærmere vegen enn eksisterende bolig (5 meter nærmere enn garasjen) og vil derfor redusere utsikten nr. 41 har mot fjorden i nord.

Når det gjelder solforholdene i Møllebakken så preges dette av at området ligger vendt mot nordøst. Dette påvirker området i mye større grad enn den planlagte utbyggingen som ikke vil ha stor betydning for solforholdene på naboeiendommene (orienteringsvedlegg 4).

Trondheim kommune

Omlegging av gangvegen vil føre til en økt gjennomsnittlig stigning fra 1:10 til 1:6 og en noe lengre trasé. I forhold til trafiksikkerheten vil imidlertid ny avkjørsel gi bedre siktforhold mot Møllebakken.

Planforslaget vil endre skolevegtraseen for barn bosatt innenfor Horgheim grendelag ved at felles adkomstveg legges om. I planforslaget er det lagt opp til at ny adkomstveg og gangveg skal kunne disponeres av Møllebakken 39 c og grendelaget, i tillegg til foreslåtte rekkehusbebyggelse. Under anleggperioden må det sikres tilstrekkelig gangadkomst fra Møllebakken til Horgheim samt kjøreadkomst til Møllebakken 39 c.

Nærhet til eksisterende lekeplass i området gir gode muligheter for en helhetlig utvikling av lekeplasztilbudet.

På grunn av få boenheter vil skolekapasiteten ikke påvirkes av prosjektet.

Universell utforming er ikke prioritert i prosjektet med unntak av fellesområdene, da det er oppfattet som vanskelig gjennomførbart i rekkehusbebyggelsen.

Anleggperioden vil medføre ulemper for naboer i form av støy, støv og økt trafikk.

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Planlagt gjennomføring

Framdriftsplan for tiltaket er ikke innlevert. Eksisterende bygg må rives og adkomstveg legges om før ny bebyggelse kan oppføres.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Reguleringsforslaget er blitt godt opplyst gjennom samråd, informasjonsmøte mellom naboer og kommunen, høring, og befaring med naboer, forslagstiller og tiltakshaver. Kritiske punkt har vært knyttet til byggehøyde, byggegrense til Møllebakken og gangvegen, og utnyttelsesgrad. Forslagstiller har i noen grad imøtekommet merknadene fra naboene ved å revidere planforslaget fra førstegangsbehandlingen.

Siden førstegangsbehandlingen er de foreslåtte garasjene trukket ut av bygningskroppen og erstattet med carporter. Dette har ført til en redusering av høyden og etter rådmannens syn en forbedring av prosjektet. Foreslåtte maksimum byggehøyde ligger nå cirka 1,35 meter over eksisterende bolig.

Byggelinja mot Møllebakken er blitt økt til 7 meter ved å flytte hele bygningskroppen 2 meter sørøst. Rådmannen mener dette i større grad tar vare på siktrommet i Møllebakken. Planlagte bolig blir nå liggende 13 meter nærmere Møllebakken enn eksisterende.

Bygningen er trukket 4 meter inn i terrenget for å øke avstanden mellom bygningskroppen og felles adkomstveg slik at denne får et mer allment preg. Dette har imidlertid ført til en ytterligere reduksjon at utearealene i sørøst. Rådmannen finner likevel løsningen akseptabel.

Til tross for endringene som er gjort vil forslaget åpne for oppføring av en bebyggelse med større volum enn strøkskarakteren for øvrig. Utnyttelsen av eiendommen er høy i forhold til eksisterende situasjon. En avtrapping av planlagt bebyggelse i plan og høyde, vil bidra til en bedre tilpasning. En oppdeling i to adskilte bygningsvolum vil ikke bedre tilpasningen vesentlig uten at antall enheter måtte reduseres.

Trondheim kommune

Prosjektet har enkelte negative konsekvenser for naboene, men rådmannen mener likevel at området som helhet fortsatt vil ha god kvalitet. Rådmannen mener derfor at dette fortettingsprosjektet er akseptabelt.

På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Møllebakken 39 b godkjennes.

Rådmannen i Trondheim, 02.05.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Vedlegg

Saksvedlegg 1: Reguleringskart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart med planomriss 1:5000

Orienteringsvedlegg 2: Illustrasjonsplan

Orienteringsvedlegg 3: Snittegninger

Orienteringsvedlegg 4: Sol-/skyggediagram

Orienteringsvedlegg 5: Bygningsform i Møllebakken (kart)

Utrykt orienteringsvedlegg 1:Kopi av saksmateriale sak FBR 2986/06

Utrykt orienteringsvedlegg 2:Kopi av private merknader