

Saksframlegg

BYNESVEIEN 9

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 05/4231

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Bynesveien 9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Svingen arkitekter AS datert 24.02.06, sist endret 07.04.06 og i bestemmelser datert 10.04.06.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det foreligge en nærmere beskrivelse av terrenginngrep og terrengtilpasninger i forbindelse med utgraving av garasjeanlegg ved felt B2.

Før planen fremmes for andregangsbehandling skal det foreligge en nærmere beskrivelse av opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer ved felt B1 og B2.

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

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en permanent bruksendring av deler av næringsarealene i Bynesveien 9 samt påbygg i henholdsvis to og tre etasjer. Intensjonen er å legge til rette for boliger i tillegg til at lokaler for kontorer og lager i første etasje opprettholdes. Planen legger i tillegg opp til å bygge et nytt garasjeanlegg til bruk for boliger og utleievirksomhet.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært å skaffe tilfredstillende uteoppholdsarealer til foreslåtte boliger samt etablering av parkeringskjeller i sør, som er foreslått oppført innenfor markagrensa. Alt uteoppholdsarealet er foreslått på takterrasser. Eiendommen har på grunn av lokalisering i forhold til terreng begrenset soltilgang (på vinter).

Rådmannen anser planforslaget som tilpasset eiendommen og den omgivende arealbrukssituasjon. Planforslaget er etter rådmannens skjønn tilstrekkelig belyst og anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det imidlertid redegjøres nærmere for terrengendringer og terrengtilpasninger i forbindelse med utbygging av parkeringskjelleren. Før planen fremmes for andregangsbehandling må utforming av felles uteoppholdsarealer være nærmere belyst.

Beskrivelse av planforslag og planprosess

Bakgrunn

Planforslaget er innsendt 27.02.06 av Svingen arkitekter AS som forslagstiller, på vegne av grunneier Formo Holding AS. Følgende eiendommer inngår i planområdet: gnr /bnr 423/312 og 437/65, begge eid av Formo Holding AS. Planområdet har en total størrelse på 2,08 daa.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av boliger ved eiendommen. Dette dels ved en permanent bruksendring av dagens næringslokaler til boligformål og dels ved påbygg. Næringsarealer i første etasje ønskes opprettholdt. Årsaken til at det fremmes en plan for boliger i Bynesveien 9 er at den fremtidige Nordre avlastningsvei i Ila vil føre til at Bynesveien blir stengt for gjennomkjøring forbi eiendommen. Eiendommens beliggenhet blir dermed langt mindre sentral i forhold til dagens situasjon og eiendommens egnethet for næringsvirksomhet blir følgende redusert. Veiomleggingen vil på den andre side gi bedre miljøkvaliteter ved eiendommen på grunn av reduserte trafikkmengder. Eiendommen blir dermed bedre egnet for boligbebyggelse.

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken. Våren 2005 ble det imidlertid avholdt et oppstartsmøte for planområdet der det ble foreslått et langt større tiltak enn foreliggende. Rådmannen anbefalte på oppstartsmøtet at det ikke ble jobbet videre med det foreslåtte prosjektet. Planskissen ble revidert høsten 2005 og det ble avholdt et nytt oppstartsmøte i november.

Kunngjøring av igangsatt planarbeid ble annonsert 07. 01. 06 i Adressavisen. Naboer ble varslet per brev 19. 01. 06. Utvalgte parter ble innkalt til samrådsmøte.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er hovedparten av eiendom avsatt som eksisterende tettbebyggelse. Resterende del er avsatt som LNF-område og ligger utenfor markagrensa. Dette gjelder den bakre delen av planområdet, som er foreslått til garasjeanlegg med takterrasse.

I kommunedelplanen for Ila (23.11.00) er Bynesveien 9 vist som ervervsområde. I henhold til kommuneplanens bestemmelser kan det tillates inntil 20 % boligformål i ervervsområdet. Foreliggende

Trondheim kommune

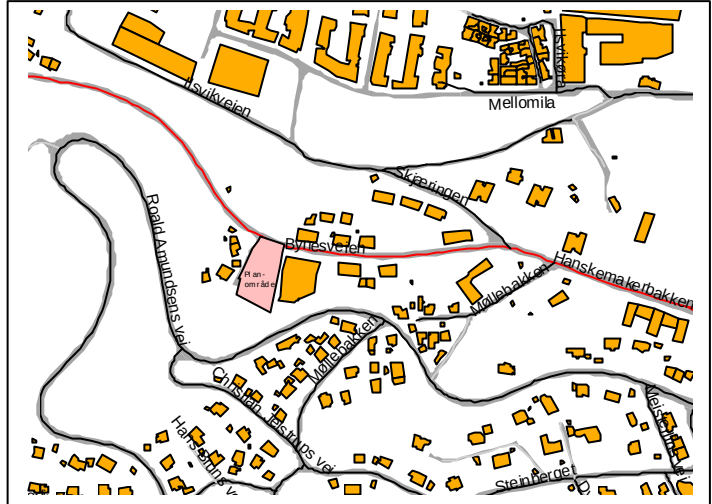
planforslag åpner for en langt høyere prosentandel boliger selv om første etasje og deler av sokkeletasje vil opprettholdes som næringsareal. Deler av garasjeanlegget kan i tillegg benyttes til utleievirksomhet.

Eiendommen er i dag uregulert.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet ligger, som det går fram av oversiktskart, mellom Ila og Byåsen. Mot nord avgrenses planområdet av Bynesveien, i øst av næringsbygget til Maja eiendom ved Bynesveien 7, i sør av marka med tilgrensende tursti opp til Roald Amundsens vei og i vest av tre boligeiendommer. Adkomstveien til disse boligene er på kommuneplanens arealdel avsatt som turvei. Veien har stiforbindelse til marka. Ortofoto med påskrift presentert i orienteringsvedlegg 2 illustrerer dagens arealbruk.



Bynesveien 9 benyttes i dag til kontorer, lettere industrivirksomhet i form av et reklamefirma og noe lager. I tillegg er det to boenheter i andre etasje. På baksiden av næringsbygget er det opparbeidet en gårdsplass som benyttes til parkeringsplass. Arealet, som har eget gårds- og bruksnummer, ble kjøpt til eiendommen av tidligere eier for å øke parkeringskapasiteten. Bygget, som er fra 1936, ble opprinnelig oppført som iskremfabrikk. I ettertid har det vært drevet gulvbeleggfirma, dekkutsal, kontorer og lager fra bygningen. Det er i dag 9 til 10 arbeidsplasser i bygget. Disse vil med kunne opprettholdes i næringsarealene avsatt i første etasje.

Planområdet ligger i ytre del av en ravineformet terrengforsenkning med helning fra Møllebakken til Ilsvika og fjorden. I bakkant av planområdet er det en bratt skråning opp mot Roald Amundsens vei. Høydeforskjeller mellom dagens gårdsplass og Roald Amundsens vei er mellom 20 til 26 meter. I skråningen er det fjell i dagen.

Byggingen av Nordre avlastningsvei vil føre til at Bynesveien blir stengt for gjennomkjøring forbi planområdet. Buss, gang- og sykkeltrafikk vil imidlertid fortsatt passere. Fra Bynesveien 9 til Ilaparken, som er den aktuelle skoleveien, er det fortau på nordsiden av veien. Fra Ilaparken er det lysregulerte krysningspunkter fram til Ila skole. Avstanden til Ilaparken er ca. 500 meter.

Naturverdier og friluftsliv

Det er ikke registrert naturverdier i tilknytning til eiendommen. Den opparbeidede gårdsplassen bak bygget er avsatt som LNF- område i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor markagrensa. De bratte skråningene opp mot Roald Amundsens vei gjør arealet uegnet for friluftsliv. Adkomstveien til boligeiendommene i vest er del av et turdrag mellom marka og fjorden. Eiendommen benyttes ikke av barn og unge til leke- og uteoppholdsområde.

Miljøforhold

Soldiagrammer, se orienteringsvedlegg 7, viser at området har dårlige solforhold vinter, vår og høst. Solforholdene er på sommeren tilfredstillende selv om topografi og vegetasjon gjør at planområdet er skyggelagt på kveldstid. Planområdet har god vindskjerming fra åsen i bakkant av bygningen.

Trondheim kommune

Forurensset grunn ved planområdet er ikke vist på Trondheim kommunes aktsomhetskart. Ved naboeiendommen, Bynesveien 7, har det imidlertid vært drevet renseri. Eventuell forurensning fra denne virksomheten må derfor vurderes nærmere ved igangsetting av gravearbeider for ny garasjekjeller. En rekkefølgebestemmelse om miljøgeologisk kartlegging er foreslått. Gamle grunnborringer i området har påvist fjell på sørsiden av bygget med en dybde på mellom tre til fire meter. Det er antatt som gjennomførbart å spreng ut og bygge en to etasjers parkeringskjeller i bakkant av dagens næringsbygg. Grunnens stabilitetsforhold må imidlertid undersøkes nærmere før utbygging av parkeringskjelleren. Det er foreslått krav om en geoteknisk undersøkelse ved byggesaksbehandlingen av tiltaket.

Nærmeste støykilde til planområdet er riksvei 715. Når veinettet legges om ved Ilsvika vil hoveddelen av trafikken gå ca. 90 meter sør for planområdet. Forslagstiller har vurdert at planområdet etter veiomleggingen ikke vil være støyutsatt på grunn av store avstander og høydeforskjeller til riksvegen. Passerende busstrafikk til Trolle og Byneset vil fremdeles generere noe støy.

Energi

Området ligger like utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Tiltakshaver ønsker allikevel å vurdere fjernvarmetilknytning i den videre prosjekteringen.

Skole og barnehage

Planområdet sogner til Ila skolekrets. Ila og Ilsvika har en lav barnehagedekning i forhold til etterspørselen. Planområdet vil, på grunn av et lavt boligantall, ikke påvirke skole- eller barnehagekapasiteten i en nevneverdig grad.

Pågående reguleringsplanarbeider

Reguleringsplanarbeid er igangsatt for Bynesveien 7, Majas eiendom øst for planområdet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse. Bygget benyttes i dag til kontor, industri, lager og boliger.

Planprosess

Planen er kunngjort i Adressavisen og med brev til berørte parter. Samrådsmøtet ble avlyst fordi ingen av de inviterte samrådspartene møtte opp.

Under samrådsprosessen har følgende parter gitt uttalelse:

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

T – 1442, Retningslinje for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planarbeidet. I byggeprosjektet må det vurderes om det kreves støyberegninger.

Kommentar: Det er vurdert at planområdet ikke blir støyutsatt etter at Bynesveien er stengt for gjennomkjøring.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Ingen kulturminner er registrert på eiendommen.

Bynesveien 7 ved Per Solem arkitektkontor AS:

Eksisterende boligforhold i Bynesveien 7 bør hensyntas i reguleringsplanen. Planlagt påbygg mot Bynesveien 7 kan gi negative konsekvenser for boforhold mht. sol/ skygge og utsyn og bør vurderes redusert. Utforming av takløsning bør også vurderes.

Kommentar: Påbygget er redusert fra fire til en etasje i forhold til planskisse sendt ut på forhåndshøring.

Trondheim kommune

Bynesveien 11 ved Lisbeth Larsen:

Ønsker opplysninger om foreslåtte boligbygging.

Beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

Planen legger til rette for omforming av deler av dagens næringsbygg til boliger samt utvidelse av dagens bygningsmasse til boligformål og garasjeanlegg. Garasjeanlegget skal delvis benyttes til utleievirksomhet.

Bebyggelse

Eksisterende bygg foreslås påbygd i henholdsvis en til to etasjer. Dette ved to bygningsfløyer som rammer rundt en felles takterrasse. Foreslåtte tiltak vil gi en fire etasjer høy bygning i sør, delvis vest og en tre etasjer høy bygning i øst og delvis nord. Høyeste etasje vil med dette bli liggende mot åskanten i sør. Nybygget foreslås av økonomiske og praktiske grunner lagt på dagens takkonstruksjon, som er i støpt betong.

Fasadetegninger og illustrasjoner presentert i orienteringsvedlegg 3 til 6 viser den foreslåtte bygningsutformingen.

I reguleringsplanforslaget legges det opp til at påbygget kan oppføres med en kotehøyde på inntil 36 moh. på den bakre del av bygget og en høyde på 33,3 moh. i øst. Dette er henholdsvis tre og seks meter høyere enn dagens situasjon. Takterrasse er foreslått på kote 31.1 moh. Et nytt inngangsparti til boligenhetene kan oppføres i øst. Balkonger ønskes oppført i nord og øst. Ny heisløsning foreslås lagt inne i bygget. Påbygget foreslås i pusset eller slammet mur, eventuelt variert med trepanel mot felles takterrasse. Dette for å skape en helhet med dagens teglsteinsfasade.

Byggets høyeste punkt er foreslått lokalisert i sør for å optimalisere utsikt fra boliger og takterrasse, begrense ulemper for boligeiendommene i vest og beholde bygget så lavt som mulig langs Bynesveien for å sikre en strøktstilpasning til resterende boligbebyggelse langs gata og dempe eventuelle uheldige skalavirkninger.

Gjennomføring av planforslaget vil gi følgende endringer av byggets fasader i forhold til dagens situasjon:

- Vindusflater i andre etasje skal utvides for å optimalisere sol- og lysforholdene i leilighetene.
- Franske balkonger skal oppføres mot Bynesveien 7 i øst.
- Dagens heistårn skal rives.
- Nytt inngangsparti for boligene skal oppføres mot Bynesveien 7 i øst.

Byggets bruksarealer (T- BRA) foreslås fordelt på følgende måte:

Arealtype	Total	Eksisterende bygg	Nybygg
Boliger	1239 m ²	552 m ²	687 m ²
Kontorer/lager	367 m ²	367 m ²	0
Garasjeanlegg	1487 m ²	513 m ²	974 m ²

Det planlegges totalt ca 18 leiligheter med en størrelse på mellom 37 m² til ca. 60 m².

Felles uteoppholdsareal er foreslått ved takterrasse og uteplass over parkeringskjeller i sør. Arealets samlede størrelse er ca. 1150 m². Terrassen over garasjekjeller i sør vil med 960 m² utgjøre det største arealet, mens uteoppholdsarealet på takterrassen i tredje etasje er foreslått å være 185 m². Sandlekeplass vil opparbeides ved felles uteplass over parkeringskjelleren i sør. Lekeplassvedtekten for Trondheim kommune overholdes.

Trondheim kommune

Soldiagrammer, se orienteringsvedlegg 7, viser at prosjektet kan oppnå tilfredstillende solforhold på sommer og deler av høst og vår. Felles uteoppholdsareal over garasjekjelleren i sør vil få de beste solforholdene. Spesielt ved vår- og høstjevndøgn vil forholdene være gode. Arealet vil på kveldstid ligge i skygge. Takterrassen i tredje etasje vil ved vår- og høstjevndøgn klokka 15 være ca. 50 % skyggelagt. Påbygget vil gi skyggevirksomheter. På sommeren vil solforholdene være gode.

Parkeringsløsning

Planforslaget legger opp til at dagens parkeringskjeller skal opprettholdes og benyttes av beboere og næringsdrivende i Bynesveien 9. Inngangen vil være fra bygningens frontparti. Det vil være tilgang til heis til nærings- og boligarealer fra parkeringskjelleren. I tillegg legger planen opp til en ny to etasjers parkeringskjeller sør for bygningen. Parkeringskjelleren vil delvis benyttes til parkering for boliger og kontorer og delvis til utleievirksomhet. Forslagstiller ønsker å legge til rette for langsiktige leieavtaler ved utleieparkeringen. Da det er underdekning av parkeringsplasser i området er det antatt at det er etterspørsel etter et slikt tilbud. Sykkelparkering er foreslått i tilknytning til boligenes inngangsparti.

Oversikten nedenfor viser den planlagte parkeringskapasiteten i planområdet:

B1, Eksisterende parkeringskjeller:	14 plasser
B2, Ny parkeringskjeller, 1. etasje:	17 plasser
B2, Ny parkeringskjeller, 2. etasje:	16 plasser
Totalt	47 plasser

I henhold til parkeringskravet for ytre sone er det vurdert at kontorer, lager og boliger vil ha behov for 23 parkeringsplasser. 24 parkeringsplasser kan ut i fra dette tilbys for leiemarkedet.

Rekreasjonsområder

Uteoppholdsarealene vil anlegges som terrasser på hustak og garasjekjeller. Alle uteoppholdsarealene, med unntak av mindre balkonger, vil ha form og funksjon som fellesarealer. Med leilighetstrukturen som det er lagt opp til vil beboere i andre og tredje etasje få direkte utgang til uteoppholdsareal. Leiligheter i fjerde etasje vil ikke få den samme muligheten.

Infrastruktur

Adkomst til planområdet vil være via Bynesveien fra krysset Skjæringen – Bynesveien. Omlegging av hovedveinettet som følge av byggingen av Nordre avlastningsvei vil gi en bedre trafiksikkerhet i området. Adkomst for bil- sykkel og gangtrafikk er vurdert som god. Gangvei finnes i dag på nordsiden av Bynesveien. Skoleveien er av tilfredsstillende kvalitet.

Varelevering til kontorer og lager er planlagt fra vest, slik som i dag. I tillegg vil levering av mindre varer kunne foregå via heisløsning. Adkomsten til dagens varelevering er bratt. Turvei med stiforbindelse til marka i vest gir god adkomst til Elsterparken og Bymarka.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Byggetiltaket planlegges igangsatt etter vedtatt plan- og byggesak med ferdigstillelse i løpet av 2007.

Konsekvenser for natur og miljø

Byggingen av en ny parkeringskjeller forutsetter uttak og behandling av masser. Tiltaket kan gi terrenginngrep i form av skjæringer. Eventuelle skjæringer vil bli synlige fra planområdet, men vil ikke gi fjernvirkninger. I forbindelse med anleggelsen av garasjekjelleren vil det sannsynligvis bli nødvendig med

Trondheim kommune

anleggsvirksomhet sør for planområdet. Eventuelle konsekvenser er vurdert å være av begrenset varighet og omfang i og med at terrenget allikevel må tilpasses garasjekjelleren og uteoppholdsarealet i sør og det må felles trær i skråningen. Dette for å gjennomføre anleggsarbeidet og gi bedre lys inn i planområdet. Parkeringskjelleren er foreslått plassert i planavgrensningen i sør, som også er eiendomsgrense. Det beregnes vanligvis minimum fire meters avstand fra byggegrense til eiendomsgrenser eller plangrense. Mangel på avstand begrunnes av forslagstiller med kombinasjonen mellom behovet for en rektangulær form på parkeringskjelleren for å sikre en god utnyttelse og et manglende ønske om å regulere del av naboeiendommen i sør. Rådmannen ønsker en nærmere redegjørelse av de landskapsmessige virkningene i forbindelse med anleggelse av garasjekjelleren før planen legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er ut i fra foreliggende materiale ikke vurdert å gi vesentlige konsekvenser for natur og landskapsrom.

Jordmassene ved foreslåtte garasjekjeller kan være forurenset i og med at det på naboeiendommen, Bynesveien 7, har vært drevet renseri. Miljøgeologiske forhold må derfor vurderes nærmere i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Dette i henhold til foreslåtte rekkefølgebestemmelse.

Planforslaget berører markagrensa, men er ikke vurdert å påvirke friluftslivets interesser. Det aktuelle arealet er i dag delvis opparbeidet til parkering.

Utleie av parkeringsplasser vil generere trafikk til planområdet. Antallet er imidlertid beskjedent, 24 plasser. Dersom det oppnås langsiktige leieavtaler for disse parkeringsarealene kan det antas at økningen i ÅDT som følge av tiltaket vil være lite. Gateløpet er tilpasset en stor trafikkmengde og vil selv etter nedgraderingen fra riksvei til adkomstvei med gjennomgående buss- og gang- og sykkeltrafikk kunne tåle trafikkøkningen som denne næringsvirksomheten gir.

Konsekvenser for barn og unge

Barnetrakk er ikke registrert innenfor planområdet.

Planforslaget legger opp til en sandlekeplass ved felles uteoppholdsareal i sør. Utforming av gode uteoppholdsarealer på tak gir begrensninger i forhold til opparbeidelse av tilsvarende arealer på terreng. I tillegg legges det ikke til rette for private uteoppholdsarealer tilknyttet de enkelte leilighetene. For å sikre at utearealene kan benyttes til flere typer aktivitet samtidig og tilpasses ulike aldersgrupper, er det ved utforming av arealene derfor spesielt viktig at det etterstrebes en variert opparbeidelse når det gjelder belegning, elementer og soner. Spesielt bør dette bestrebes ved fellesarealet i sør, der det foreslås lokalisert en sandlekeplass. Bearbeiding og dybde på nytt terreng må vurderes nøye.

Rådmannen foreslår at det stilles krav til dokumentasjon vedrørende utforming av uteoppholdsarealene før planen fremmes for andregangsbehandling.

Konsekvenser for byggeskikk og arkitektur

Prosjektet viser en arealeffektiv utnyttelse av eiendommen der nærings- og boligbygg, garasjekjeller og uteoppholdsareal bygges i ett. Tiltaket vil få en relativt begrenset strøksvirkning i og med at hoveddelen av ny boligbebyggelse er foreslått i sør og at ny garasjekjeller ikke vil bli synlig fra Bynesveien. Hoveddelen av bygningens front vil benyttes til takterrasse, resterende vil få et påbygg på tre meters høyde i forhold til dagens situasjon. Påbygget i bakkant av bygget vil i hovedsak bli synlig for boligbebyggelsen vest for planområdet. Tiltaket vil ikke forringe sol- eller utsiktsforholdene til disse boligene. Tiltaket er vurdert som akseptabelt. Fasadeendring av eksisterende bygg i form av blant annet større vindusflater ved andre etasje og balkonger vil bidra til å nyansere fasaden og slik gi bygningskroppen spenstighet og variasjon. Tiltakene vil synliggjøre boligfunksjonen i bygget og de endringene som har foregått i områdets gate- og veistruktur. Det er i bestemmelsene satt krav om at materialbruken ved påbyggene skal være i mur eller pusset

Trondheim kommune

overflate. Ved slike materialer vil påbygget lett kunne fremstå som en forlengelse av dagens næringsbygg.

Ny hovedinngang i øst er foreslått i en etasje. Tilbygget vil redusere avstanden til Bynesveien 7, der det planlegges en større andel boligareal. Avstanden vil etter gjennomføringen av tiltaket være 18 meter. Arealet mellom byggene vil i tillegg benyttes som adkomst til parkeringskjelleren i sør. I dette området med høy bebyggelse og dårlige solforhold er det viktig å opprettholde så stor avstand som mulig mellom byggene for å optimalisere boligkvaliteten ved begge byggene. Et tydelig inngangsparti er på den andre siden viktig for tiltaket og bør derfor, etter rådmannens skjønn, aksepteres.

Samfunnsmessige konsekvenser

Byggetiltaket er av begrenset omfang og er derfor ikke vurdert å gi konsekvenser for skolekapasiteten eller barnehagedekningen i området.

Næringsarealer i form av parkeringsplasser for utleie er positivt for området, som per i dag har en underdekning på parkeringskapasitet. Utleie av parkeringsplasser i foreslåtte garasjekjeller vil gi en ny type næringsvirksomhet i forhold til dagens situasjon. Ved nedklassifiseringen av Bynesveien forbi planområdet vil gaten langt på vei fremstå som en boliggate iblandet mindre næringsvirksomhet. Et ordinært parkeringshus for timeutleie vil ikke kunne tilpasses i området, men vil ut i fra beliggenhet også være uaktuelt. Både forslagstiller og rådmannen har ut i fra dagens parkeringsmangel i området tro på at langsiktige leieavtaler skal være mulig å oppnå. For å begrense eventuelle ulemper med annonsering av parkeringstilbudet, er det imidlertid foreslått en bestemmelse om at eventuell skilting og reklame skal plasseres rett på vegg.

Leilighetsstørrelsene vil arealmessig være begrenset til 60 m², de fleste vil oppføres med et areal på under 40 m². Det er i dag en overvekt av små leiligheter i området i dag, i og med utbyggingen av Ilsvika. For området hadde det derfor vært fordelaktiv at leilighetsstørrelsen i prosjektet nyanseres. Rådmannen ser imidlertid at prosjektet vil være lite attraktivt for barnefamilier, og vil derfor ikke kreve større leiligheter.

Livsløpsstandard foreslås for 50 % av leilighetene.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener at prosjektet i helhet viser en svært høy utnyttelse av dagens næringseiendom. Solforholdene er dårlige på vinterstid og leiligheter i øst vil få begrenset tilgang på direkte sollys. Alle uteoppholdsarealene er lagt på tak og vil dermed ha begrensninger i forhold til mulig opparbeidelse. Garasjekjeller i bakkant av boligbebyggelsen ligger innenfor markagrensa.

Prosjektet legger opp til en utvidelse av eksisterende bygningsmasse på en skånsom og godt tilpasset måte. Utvidelsen vil fra Bynesveien fremtones som beskjeden. Påbygget av tredje etasje vil kun gå over deler av bygningens frontparti, mens takterrassen vil fylle resterende. Ny fjerdeetasje vil ligge tilbaketrukket fra gata. Nytt inngangsparti til boligene fra felles adkomst vil være av begrenset omfang. Mur eller pusset overflate er foreslått som dominerende materiale på påbygg og tilbygg. Dette vil passe godt med dagens mursteinsfasade. Endringen av eksisterende fasade i form av større vindusflater og franske balkonger ved andre etasje vil skape større variasjon i bygningen og kan bidra til et spennende innslag i boligmiljøet i positiv forstand. Planbeskrivelsen med tilhørende dokumentasjon viser at bolig- og uteoppholdsområdene vil kunne oppføres med tilfredstillende kvalitet.

Trondheim kommune

Rådmannen anser prosjektet som en akseptabel tilpasning til eksisterende situasjon og anbefaler derfor at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Bynesveien 9, datert 31.03.06, med bestemmelser datert 10.04.06, vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det foreligge en nærmere beskrivelse av terrenginngrep og terrengtilpasninger i forbindelse med utgraving av garasjeanlegg ved felt B2.

Før planen fremmes for andregangsbehandling skal det foreligge en nærmere beskrivelse av opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer ved felt B1 og B2.

Rådmannen i Trondheim, 19.04.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Forslag til reguleringsplan, datert 24.02.06, sist endret 07.04.06
Saksvedlegg 2:	Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 10.04.06
Orienteringsvedlegg 1	Oversiktskart, 1:5000
Orienteringsvedlegg 2	Ortofoto med påskrift
Orienteringsvedlegg 3	Illustrasjonsplan 1:200
Orienteringsvedlegg 4	Prinsippskisse
Orienteringsvedlegg 5	Snitt
Orienteringsvedlegg 6	Fasadetegning, nord- og sør
Orienteringsvedlegg 7	Sol-skyggediagram