

Saksframlegg

SPONGDAL SKOLE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/43325-54 (21711/09)

Saksbehandler: Hilde Marie Prestvik

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Spongdal skole som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, senest endret 26.01.09 og med bestemmelser senest endret 26.01.09.

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

Trondheim kommune

Sammendrag

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av ny skole, flerbrukshall og boliger. I tillegg inngår eksisterende næringsvirksomhet, Wullum Amcar AS, i planområdet.

Utfordringer i planarbeidet har vært knyttet til størrelse på planområdet, avgrensning i forhold til dyrkamark med gårdsbebyggelse, geoteknikk, næringseiendom og plassering av flerbrukshall og fotballbane.

Bygningsrådet fremmet ved førstegangsbehandling av reguleringsplanen en flertallsmerknad der rådmannen ble bedt om å vurdere en planløsning der næringseiendommen ble avsatt til offentlig formål med tomt for ballplass. Dette for at jordbruksarealet ved denne delen av planområdet kunne opprettholdes. Forslaget ble begrunnet med ønske en mer helhetlig struktur på Spongdal sentrum, en mer effektiv utforming av skole og oppvekstsenter og en bedre tilpasning til prinsippene om et langsiktig jordvern. Ungdommens bystyre har i sin uttalelse til offentlig ettersyn foreslått at næringstomta opprettholdes, men at det i bestemmelsene blir stilt vilkår om at verkstedstomta forskjøttes gjennom pålegg om opprydding og beplantning. De foreslår at det settes opp et gjerde mot skole og flerbruksanlegget. Ungdommens bystyre har i tillegg bedt om at det reguleres areal for en flerbrukshall og ikke en idrettshall og at det innarbeides en bestemmelse som sikrer barn og unges rett til medvirkning under deltaljplanlegging av offentlig område.

Rådmannen har tatt merknaden fra bygningsrådet til etterretning og har utredet muligheter for å erstatte eksisterende næringseiendom med offentlig byggeformål og idrettsanlegg. (To alternativer illustrasjonsplaner viser mulige løsninger uten næring.) I forslag til reguleringsplan med tilhørende illustrasjonsplan er det imidlertid valgt å opprettholde næringsarealet i planen. Dette hovedsakelig fordi rådmannen mener at en viss mengde næringsarealer med (tilhørende) muligheter for et variert tjenestetilbud og arbeidsplasser kan være positivt for en langsiktig utvikling av Spongdal som et lokalsenter. Dagens bygning gir i tillegg en tydelig romavgrensning av senterområdet. Ekspropriasjon kan bli nødvendig for å gjennomføre omregulering fra næring til offentlig formål. For kommunen vil dette bli en dyr og ressurskrevende prosess da grunneier ikke ønsker å inngå samarbeid med kommunen om saken.

For næringseiendommen er planen endret siden førstegangsbehandling ved at det i tillegg til industri og lager åpnes for forretning og kontorvirksomhet. Det er stilt rekkefølgekrav om beplantning langs offentlig vei samtidig som utvendig lager må skjermes. Det er også lagt opp til adskilte adkomster for offentlig område og næring. Næringseiendommen er redusert noe i areal for å sikre at det innenfor skoletomta kan oppføres skjermende beplantning mot næringseiendommen. Hensynet til dyrkamark er i planforslaget foreslått løst ved at det er avsatt areal til en ti meter bred vegetasjonsskjerm mot dyrkamark. Hensikten med skjermen er å sikre gode driftsforhold for landbruket etter at nye byggeområder er tatt i bruk. Deler av skjermen er derfor lagt innenfor areal avsatt til LNF- området i kommuneplanen. Ungdommens bystyres forslag om en pålagt opprydding innenfor næringseiendommen synes vanskelig å imøtekomme i planforslaget, da det i dag er en etablert virksomhet på stedet der utvendig lager er tillatt. Rådmannen mener at vilkår om skjerming av lager og restriksjoner mot plassering av utvendig lager mot omkringliggende hovedveier er realistisk gjennomførbare tiltak.

Rådmannen oppfatter foreslåtte reguleringsplanforslag som tilstrekkelig belyst og anbefaler at planforslaget vedtas.

Bakgrunn

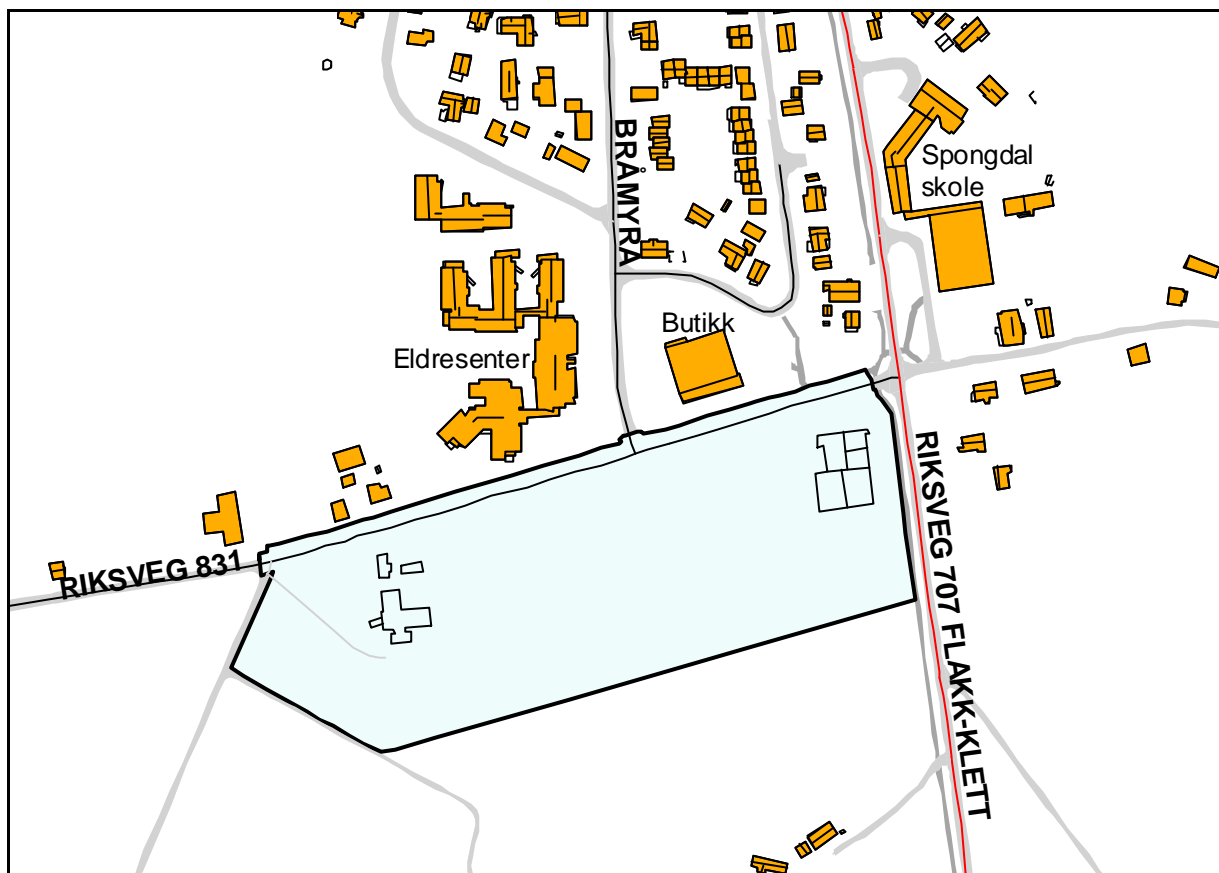
Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av ny skole, flerbrukshall og boliger. I tillegg inngår eksisterende næringsvirksomhet, Wullum Amcar AS, i planområdet.

Trondheim kommune

Planområdet omfatter to landbrukseiendommer og næringseiendommen Wullum Amcar AS samt del av riksvei 831. Følgende eiendommer inngår i planområdet:

- gnr. 224 bnr. 2: Anne-Lise Toresen (Mule Jensgård)
- gnr. 228 bnr. 7 og gnr. 225 bnr. 12: Wullum Amcar AS
- gnr. 227 bnr. 2 og gnr. 225 bnr. 30: Lars Brå

Trondheim kommune er forslagstiller til planen. Rambøll Norge AS har utarbeidet forslag til reguleringsplan. Planområdet er markert på kartutsnittet nedenfor og i orienteringsvedlegg 1. Planområdet er på ca. 48 daa.



Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet vist som område for fremtidig utbygging med krav om reguleringsplan. Under behandlingen av kommuneplanens arealdel ble det reist innsigelse til foreslåtte byggeområde ut fra jordvern hensyn. Ved vedtak av kommuneplanens arealdel 27.09.07 ble det besluttet at dette planområdet med flere skulle unntas fra rettsvirkning. Fylkesmannen gjennomførte meklingsmøte om kommuneplanens arealdel 10.12.2007. Det ble her avklart at Statens Landbruksforvaltning ikke har innsigelse til at det utvidede område på Mule Jensgård ble avsatt til byggeområde såfremt LNF- formålet ble opprettholdt på området Lerand, som også har beliggenhet på Spongdal.

Kommuneplanens arealdel fremmes til ny behandling i kommunen våren 2009. Rådmannen vil i denne saken foreslå at det foreslåtte byggeområdet Mule Jensgård ved Spongdal gis rettsvirkning.

Trondheim kommune

Reguleringsplanen R-328, "Spongdal", vedtatt 31.08.1989 gjelder for hoveddelen av området. Arealet er i hovedsak avsatt til landbruk. Reguleringsplanen R 646 "Myran", vedtatt 22.11.2001 berører vestre del av planområdet for gang- og sykkelvei. Arealet er regulert til byggeområde for allmenntilgjort formål med parkering. Trasé for gang – og sykkelvei samsvarer med dagens arealbruk ved eiendommen.

I Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2005 – 2012 er følgende vedtak fattet i forbindelse med ny flerbrukshall (flerbrukshall) på Spongdal:

"Ved bygging av skoleflerbrukshaller på Nidarvoll/Sunnland, Charlottenlund, Spongdal og Rosenborg må det i utformingen legges vekt på muligheten til å bruke hallene også til andre kulturarrangement. Med skoleflerbrukshall menes her fullverdig flerbrukshall bygd i tilknytning til skole".

Planområdet, eksisterende forhold

Planprosess

Oppstart og varsling

Planforslaget ble første gang innsendt 02.04.08. Komplette planforslag forelå 09.05.08.

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Adressavisa og varslet til naboer 03.01.08 samt 27.03.08. Årsaken til at planen er kunngjort to ganger, er at planområdet ble utvidet i østre retning etter at samrådsmøte var avholdt.

I Ungdommens bystyre, møte 17.04.2008, ble det fattet følgende vedtak i anledning saken: *Ungdommens bystyre avventer å komme med uttalelse i saken til elevrådet og de forskjellige organisasjonene på Byneset har sagt sitt, og er hørt i saken. Ungdommens bystyres byutviklingskomite oppretter samarbeid med elevrådet ved Spongdal skole.*

Samråd og medvirkningsprosess

Følgende uttalelser har kommet inn i forbindelse med samrådsprosessen:

Lars Braa (13.01.08)

- Forkastelig at den beste dyrkamarka bygges ned.
- Etablering av skole og tilhørende fritidsaktiviteter i landbruksområde kan gi ulemper for drifta.
- Forutsetter at tiltaket ikke gir restriksjoner i forhold til landbruksdrift, deriblant ved bruk av husdyrgjødsel.
- Bygningsplassering må vurderes i forhold til forstyrrelser og forurensning fra landbruksdrift, eksempelvis orientering av inngangspartier, klasserom og lignende.
- Grensen mot dyrkamark er lang, og større deler av byggeområdet kan da bli berørt av landbruksdriften.
- Lokalisering av flerbrukshall mot dyrkamark kan vurderes for å redusere konfliktnivået mellom skole og dyrkamark.
- Gangtrafikk over dyrkamark må unngås. Gangtrafikk til skolen må ledes utenfor dyrkamark og skoleområdet gjerdes inn.

Rådmannens kommentar: Det skal etableres en buffersone med vegetasjon og gjerde mellom skoletomta og jordbruksarealene. Denne vil hindre ferdsel av skolebarn på jordet og skjerme for vind og støv fra jordbruksarealene. Ny flerbrukshall ønskes lokalisert ved RV 831 for å redusere trafikk i skoleområdet, gi en tydelig byggegrense langs riksvegen og av geotekniske årsaker.

Planen legger opp til at skolearealet kan gjerdes inn. Dette gjør det mulig å unngå tråkk på dyrkamark.

Trondheim kommune

NVE (08.01.08)

- Faresonekart for kvikkleire viser flere kvikkleiresoner i nærheten.
- Geoteknisk fagkyndig må vurdere muligheter for kvikkleiresoner innenfor planområdet.
- Dersom det forekommer kvikkleire innenfor området, må områdestabiliteten vurderes ved en helhetlig faresonevurdering for et større område.

Rådmannens kommentar: Geoteknisk vurdering er gjennomført for planområdet. Det er ikke ansett som nødvendig å vurdere områdestabiliteten for et større område.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (14.01.08)

Arkeologisk registrering må gjennomføres ved store deler av planområdet. Det vurderes som sannsynlig at reguleringsområdet inneholder funn siden det innenfor området kan forventes å finne tidlige bosetningsspør.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (08.05.08)

Fylkeskommunen har befart området. Det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (21.01.08)

- Virkningene av flytting av skole med flerbrukshall må kartlegges og synliggjøres. Kommunen må sørge for nødvendig trafikkikkerhet.
- Planområdet er konfliktfylt ut fra nasjonal jordvernpolitikk.
- Endelig størrelse på området må vurderes i samråd med Statens landbruksforvaltning (SLF) og ses i sammenheng med andre landbruksområder.
- Planområdet er arronderingsmessig uheldig og vil skape press på dyrkamark.
- Nye utbyggingsområder i landbruksområdet bør legges på en slik måte at det dannes langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksområder på Spongdal.
- Biobrenselanlegg krever utslippstillatelse .
- Grunnundersøkelser må foretas for å avdekke kvikkleire.

Rådmannens kommentar: Trafikkikkerhet fra dagens bebyggelse er vurdert som tilfredsstillende. De fleste skolebarna kommer med buss. Det er ikke tatt stilling til fremtidig bruk av dagens skolelokaler. For å unngå press på tilgrensende dyrkamark, er det stilt vilkår om planting av skjermvegetasjon. Dette for å hindre konflikter med landbruk og skoledrift og for å markere et tydelig skille mellom jordbrukets kulturlandskap og tettbebyggelse. Biobrenselanlegg skal lokaliseres utenfor planområdet.

Wullum Amcar AS (25.03.08)

- Grensejustering ønskes ikke.
- Dagens eiendomsgrense med skrå hjørner muliggjør en kombinasjon av rundkjøring og snuplass for busser og parkering. Ny eiendomsgrense vil vanskeliggjøre denne type biloppstilling og lager.

Rådmannens kommentar: Planforslaget åpner med utvidede byggegrenser for at næringsvirksomhet ved eiendommen kan utvides noe. Det er avsatt tilstrekkelig areal til adkomst for lastebil og parkering på bakkeplan.

Trondheim kommune

Ved samrådsmøte 30.01.08 ble følgende kommentarer gitt til planforslaget:

- Kollektivfelt bør ikke ha funksjon som et vente-/hvileareal for rutebusser (terminalstasjon).
- Biobrenselanlegg, som er en premiss for skoleutbyggingen bør av miljømessige årsaker plasseres utenfor planområdet.
- Skolens utearealer bør dimensjoneres ut fra veiledende normtall fra helse- og sosialdepartementet.
- Ballbane bør avsettes innenfor planområdet. Eksisterende fotballbane nord for planområdet kan på grunn av avstand ikke regnes som en del av skolens uteområder og benyttes i ordinær undervisning.
- Skolens elevråd bør inkluderes i samrådsprosessen. Barnerepresentanten tar initiativ til en egen medvirkningsprosess med skolen.
- Reguleringsplanens avgrensning må utvides for å sikre tilstrekkelig uteareal for skolen. Utvidelsen foreslås i øst og vest. Dette for å skåne landbruksarealene i sør.
- Boligområdet i vest må avklares nærmere når det gjelder avgrensning og utnyttelse.
- Geoteknisk vurdering fra Stabsenhet fra byutvikling er under utarbeidelse. Resultatet fra vurderingen må ligge til grunn for planutforming.

Rådmannens kommentar: Merknader fra samråd er fulgt opp. Nytt biobrenselanlegg var ved samrådsmøte vurdert plassert innenfor planområdet. Av hensyn til lokalmiljø og forurensning er det besluttet at biobrenselanlegget skal lokaliseres utenfor planområdet.

Forberedelse til makeskifte

Gjennomføring av planforslaget forutsetter bruk av privat eiendom og det har derfor i forbindelse med samråd vært gjennomført forhandlinger med Anne-Lise Toresen, grunneier av gnr. 224 bnr. 2. Det er også foretatt innledende samtaler med Wullum Amcar AS og Lars Brå om fremtidig grensejustering.

Første gangs behandling

I bygningsrådets møte 17.06.08 ble det besluttet at reguleringsplanen skulle legges ut til offentlig ettersyn. Det ble vedtatt at det ved bestemmelser skal sikres at barn og unge skal gis anledning til medvirkning i detaljprosjekteringsfasen for offentlig skole O1 og flerbrukshall O2. I tillegg ble det gitt en flertallsmerknad som sitert nedenfor:

FLERTALLSMERKNAD- Sp, SV, Ap, MDG, H og V

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ber rådmannen vurdere om ny tomt til skole og flerbrukshall kan justeres slik at eiendommen 228/7 og 225/12 (gamle rutebilstasjonen) kan tas inn som tomt til ballplass og det meste av eiendommen 228/2 og 225/30 tas ut av planen og videreføres som jordbruksareal. Se kart av 29.2.2008 som følger saken.

Dette med bakgrunn i en mer fornuftig og helhetlig struktur på Spongdal sentrum og en mer fornuftig utforming av skole og oppvekstsenter. Dette gjør også at prinsippene i langsiktig byvekst og jordvern, vedtatt i bystyret i 2005, følges opp.

I orienteringsvedlegg 3 er en illustrasjonsplan som viser løsning foreslått ved flertallsmerknad presentert.

Rådmannens kommentar: Bestemmelse om barn og unges medvirkning ved detaljprosjektering av byggeområde for offentlig skole med flerbrukshall er innarbeidet. Foreslåtte løsning om omregulering fra næring til offentlig byggeformål er vurdert. Rådmannen mener at endring av dagens næringseiendom til offentlig byggeområde eller offentlig friområde med idrettsanlegg er uheldig og ikke bør følges opp. Dette

Trondheim kommune

av hensyn til sammensetning av næringsvirksomhet ved senterområdet, bebyggelsesstruktur og manglende vilje fra grunneier om å inngå samarbeid om foreslåtte løsninger. Rådmannen har valgt å opprettholde prinsippene i opprinnelige plan.

Offentlig ettersyn:

Under offentlig ettersyn kom følgende merknader inn til planforslaget:

Sør-Trøndelag fylkeskommune (21.07.08)

- Ingen merknader.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (13.08.08)

- Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til omdisponering av verdifullt jordbruksareal.
- Ny skole på Spongdal er en så viktig samfunnsinteresse at jordvernet må vike.
- Det er en god dialog med kommunen om lokalisering og størrelse på skoleområdet.
- B1 bør få en høy utnyttelse.

Rådmannens kommentar: B1 har en utnyttelse på 30 %. Rådmannen anser dette som godt tilpasset området da feltet i tillegg til boliger skal romme areal til felles uteområder og vegetasjonsskjerm mot dyrkamark.

Halvor Braa (23.07.08)

- Plassering av skole i et attraktivt landbruksområde gir mange ulemper og er uheldig. Det vises til innspill under samråd fra Lars H. Braa.
- Drift av dyrkamark kan gi støy, forstyrrelser og lukt på skolegården. Gårdbruker ønsker ikke å bli 'uglesett' av skole for nødvendig arbeid i et område som tidligere kun har vært brukt til landbruk.
- Samtaler om makeskifte ønskes igangsatt så snart som mulig. Braa stiller seg undrende til at kommunen kun har tatt innledende kontakt med han som grunneier i forkant av førstegangsbehandling.
- Grunneier er i utgangspunktet positiv til et fremtidig makeskifte.

Rådmannens kommentar: Et bredt belte med skjermvegetasjon mellom dyrkamark og skoletomt vil gi en tydelig buffer mellom arealbruksformålene. Konflikter rettet mot drift av dyrkamark bør med en slik skjermvegetasjon være begrenset. Ved befaring har Braa gitt innspill til utforming av reguleringsbestemmelser, plassering og bredde på skjerm mot dyrkamark. Makeskifte skal gjennomføres som en privatrettslig prosess mellom kommune og grunneier.

NVE (08.01.08)

- Faresonekart for kvikkleire viser flere kvikkleiresoner i nærheten.
- Geoteknisk fagkyndig må vurdere muligheter for kvikkleiresoner innenfor planområdet.
- Dersom det forekommer kvikkleire innenfor området, må områdestabiliteten vurderes ved en helhetlig faresonevurdering for et større område.

Rådmannens kommentar: Geoteknisk vurdering er gjennomført for planområdet. Det er på bakgrunn av foreliggende opplysninger ikke ansett som nødvendig å vurdere områdestabiliteten for et større område.

Wullum Amcar AS (29.07.08)

- Eiendommen er innlemmet i planforslaget etter initiativ fra Trondheim kommune. Da grunneier

Trondheim kommune

ikke har planer om tiltak ved eiendommen, oppfattes dette som uheldig. Næringseiendommen foreslås tatt ut av reguleringsplanen.

- Næringsformålet må utvides til industri, lager og bolig, da det er denne virksomheten som foregår på eiendommen i dag.
- Offentlig byggeområde med ballplass er foreslått plassert inne på Wullum Amcar sin eiendom. Dette er en løsning som ikke er ønsket av grunneier og derfor anses som kritikkverdig.
- Ballplass vil skape store ulemper for næringseiendommen.
- Behovet for at skoletomta skal inneha areal for en ballplass må vurderes nærmere. Det er rikelig med ballplassarealer på Spongdal. Noen hundre meter nord for nåværende skole ligger en stor ballplass med flere kunstgressbaner. I forhold til andre bydeler i Trondheim har Spongdal en høy dekningsgrad.
- Et alternativ tomteareal for ny skole må vurderes for å unngå konflikt med nasjonal jordvernpolitikk. Mange alternative tomter finnes, større areal på Spongdal er i dag bevakst med krattskog.
- Plassering av skole nær trafikkert veikryss er uheldig i forhold til trafiksikkerheten til de minste barna spesielt.
- Flertallsmerknaden fra bygningsrådet viser en næringsfiendtlig holdning til annen næring enn landbruk.
- Erstatning vil bli krevd dersom ny reguleringsplan for Spongdal skole vil gi begrensninger i forhold til nåværende og framtidig bruk av næringseiendommen.

Rådmannens kommentar: Næringseiendommens formål er utvidet til industri, kontor og forretning. Boliger er vurdert som lite egnet innenfor eiendommen, da det ikke er tilstrekkelig uteareal til et slikt formål og kombinasjon med industri er vanskelig. Det er i GAB- registeret ikke vist boligareal ved eiendommen i dag.

Næringseiendommen er innlemmet i planområdet da det har vært behov for å regulere en sammenhengende gang- og sykkelvei fra RV 707 til foreslåtte skole, det er foreslått å ta i bruk sørøstre hjørne av eiendommen til offentlig formål og det er vurdert løsninger med felles adkomst til næringseiendommen og offentlig byggeområde. Som kompensasjon for omregulering av deler av næringseiendommen til offentlig formål er eiendommen utvidet i vest.

Innenfor planområdet er det avsatt areal for et nærmiljøanlegg med ballplass og ikke et idrettanlegg med kunstgressbane. Ballplassen vil primært ha funksjon som uteareal for skolen og som nærmiljøanlegg.

Revidert planforslag, ny begrenset høring

I november 2008 sendte byplankontoret revidert planforslag på en begrenset høring til berørte parter. Endringene skyldtes at skjermvegetasjon mot dyrkamark ble avsatt som egne formål, planområdet ble utvidet for å gi tilstrekkelig areal til en bredere skjerm, næringsformålet ble utvidet til å omfatte kontor og forretning, nye bestemmelser og rekkefølgekrav ble foreslått og karttema som viser at eiendomsgrenser skal oppheves ble tatt ut av plankartet.

I forkant av høringen ble det avholdt befarings med berørte parter. Utforming av skjermvegetasjon mot dyrkamark og tilhørende utvidelse av planområdet ble drøftet i møte med fylkesmann og fylkeskommune.

Endringene i planmaterialet før ny begrenset høring er nedenfor beskrevet punktvis:

- Planområdet ble utvidet tre meter mot landbruksareal i sør.
- Formålsområder for skjermvegetasjon, kalt O2 og spesialområde vegetasjonsskjerm ble avsatt

Trondheim kommune

i plankartet. Bestemmelsene for utforming av området ble innarbeidet for disse formålsområdene og byggeområdet B1.

- Offentlig byggeområde for skole og idrett ble inndelt i de nye underformålene O1 område for skole og flerbrukshall og O2 skjermvegetasjon mot dyrkamark.
- Byggegrense rundt flerbrukshallen erstattet tidligere formålsområde for hallen.
- Næringseiendommen ble redusert tre meter mot øst. Dette for å gi rom for atskilte adkomster til offentlig område og næring og for å sikre areal til beplantning mot næringseiendommen fra kommunens eiendom.
- Næringseiendommens formål ble utvidet fra industri og lager til industri, forretning og kontor.
- Nye bestemmelser for næringsområdet begrenset muligheten for utvendig lager og rigg.
- Nye bestemmelser stilte vilkår om beplantning langs offentlig veg for både næringseiendom og offentlig byggeområde.
- BYA ved næringseiendommen ble utvidet fra 40 til 50 %. Dette for å gi tilstrekkelig areal for bilparkering tilpasset en forretningsvirksomhet.
- Næringseiendommen får rekkefølgekrav om beplantning langs omkringliggende veier.

Under ny begrenset høring av planforslaget kom følgende merknader inn til planforslaget:

Sør-Trøndelag fylkeskommune (20.11.08): Ingen merknader

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (12.12.08): Ingen merknader

Næringsforeningen i Trondheim (09.01.09): Ingen merknader

Wullum Amcar AS (19.11.08): merknaden er vedlagt i orienteringsvedlegg 5.

- Forretning og kontor foregår på eiendommen i dag. Det er også en bolig i bruk ved eiendommen.
- Grunneier ønsker at reguleringsplanen skal omfatte dagens bruk av eiendommen.
- Eiendommen må reguleres til kombinert formål næring og bolig.
- Formålsområdet for næringseiendommen må endres i samsvar med eksisterende eiendomsgrenser. Dette for å ivareta hensynet til bussadkomst rundt bygget og nødvendige biloppstillingsplasser.
- Bufferareal mot fremtidig skoletomt må løses innenfor skolens areal, da det er ny arealbruk ved skolen som utløser behov for skjerming.
- BYA 70 % kreves for å gi tilstrekkelig areal for biloppstillingsplasser tilpasset dagens virksomhet.
- Ungdommens bystyres forslag om at utvendig lager ikke kan finne sted og krav om beplantning og skjerming er ikke tilpasset en eksisterende næringseiendom.
- Utvendig lager har vært en naturlig del av verksteddriften ved eiendommen i snart 60 år. Bestemmelsen synes urimelig for både eiere og leietakere innenfor dagens næringseiendom.
- Krav om beplantning / grøntbelte mot offentlig vei vil umuliggjøre innkjøring til dagens verkstedshaller for store kjøretøyer. Kravet er urimelig da dagens praksis forutsetter bruk av gang- og sykkelvei for nødvendig adkomst til verkstedshallene for større kjøretøyer.
- Avgrensning mot kjørevei på riksvei 707 med et solid veirekknverk og en gang og sykkelvei er i dag god.
- Krav til næringseiendommens utforming må vurderes etter dagens situasjon med tilgrensende dyrkamark og spredt bebyggelse, og ikke som en del av tettbebyggelse.
- Wullum Amcar har ingen ønsker om å bli en del av en sentrumsorientert næringsvirksomhet.
- Kommunen vil bli krevd erstatning for alle ulemper som påføres næringseiendommen som følge av gjennomføring av reguleringsplanen.

Trondheim kommune

Rådmannens kommentarer til innkomne merknader:

Bolig ønskes ikke innenfor næringsseiendommen da kombinasjonen mellom boligformål og industri er konfliktfylt. Det er ikke en godkjent boligenhet ved eiendommen i dag. Bussadkomst rundt eiendommen er vurdert mulig innenfor formålsområdet. I kommunens behandling av saken er det ikke tatt stilling til hvordan areal for adkomst og parkering skal løses, da det er tilstrekkelig radius for buss.

Bufferareal med beplantning mellom skole- og næringsstomt er løst innenfor offentlig byggeområde. Formålsgrensen mot næring er justert for å få tilstrekkelig areal for et slikt grøntbelte. Merknader om lager er delvis imøtekommet. Det foreslås at lager tillates som en del av næringsformålet forutsatt at utvendig lager skjermes for innsyn og at det ikke plasseres langs offentlig veg.

I nyere reguleringsplaner for næringsvirksomhet i tettbebyggelse eller sentrumsområder er det normalt å kreve både beplantning mot offentlig vei og innlemme bestemmelser som begrenser muligheter for utvendig lager. Beplantning bør normalt kunne innpasses i alle industriområder for å gi en god avgrensning og skjerming av virksomheten. Bruk av gang- og sykkelvei som adkomst til verkstedshall kan ikke tillates av hensyn til trafikksikkerhet.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Landbruk, kulturlandskap og naturverdi

Hoveddelen av planområdet benyttes i dag til landbruksvirksomhet med kornproduksjon og kennel tilknyttet gårdstunet Mule Jensgård. Jorda har på bonitetskart A-verdi, er lett dyrket, er del av et større sammenhengende jordbruksområde og har en høy kvalitet som gjør området godt egnet for kornproduksjon. Området fremstår som en integrert del av landbrukets kulturlandskap på Byneset.

Innenfor gårdsanlegget er det noen større trær. Det er ellers ikke spesielle naturverdier eller landskapsverdier som markerer området.

Kulturminneregistrering ble gjennomført for området i 13.5.2008. Ingen funn ble registrert.

Bebyggelse ved planområdet

Gårdsbebyggelsen til bruket Mule Jensgård, byggeområde B2, består av våningshus, låve og en driftsbygning. Den minste av lånene er registrert med verdiklasse C, lokal verdi, på kommunens kart over antikvarisk bygningsmasse.

Wullum Amcar ligger i krysset mellom RV 831 og RV 707.



Bygningen benyttes i dag til verksted, forretning for større biler, lager og tilhørende kontorlokaler. Team

Trondheim kommune

trafikk har inngått avtale med grunneier om bruk av trafikkarealet rundt bebyggelsen til snuplass. Eiendommen har tidligere vært benyttet til bussterminal. Bygget er oppført i teglstein og har en grunnflate på 1250 m². Verksted og næringsareal er oppført i henholdsvis en til to etasjer.

Bebyggelse ved tilgrensende områder

Dagens skole ved Spongdal ligger ved motsatte side av sentrum ca. 300 meter nordøst for planområdet, se orienteringsvedlegg 1. Ny skole skal erstatte eksisterende skolebygninger da disse er i svært dårlig stand, og deler av anlegget anbefales revet.

Butikken, som ligger vis a vis planområdet, har en grunnflate på ca. 1200 m² og en høyde på 3,5 meter over terreng. Eldresenter har en stort og lavt bygningsvolum som er oppdelt i mange fløyer. Grunnflaten er på tilpassen nærmere 4400 m².

Infrastruktur

R 707, som går gjennom det sentrale området på Spongdal, har i følge radarmålinger en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på ca. 1500. R 831, som går langs østsiden av skoletomta, har en årsdøgnstrafikk (ÅDT) på ca. 1000.

I tillegg til skolebusser går det rutebusser forbi området.

Terrengforhold, grunnforhold og geoteknikk

Planområdet ligger i en slak vestvendt skråning med interne høydeforskjeller på mellom fem til ti meter. Grunnen ved eiendommen er preget av leire med varierende stabilitet.

Det er registrert punkter med kvikkleire sør og øst i planområdet. Trondheim kommune har i forbindelse med planarbeidet foretatt en geoteknisk vurdering av området. Denne viser at skoletomta er teknisk bebyggbar, men at geotekniske forhold vedrørende stabilitet må vurderes nærmere før prosjektering og igangsetting av byggetiltak.

Lokalklima

Området er åpent og lyst. Planområdet er del av et større åpent landskapsrom preget av markante vinddrag fra nord og sørvest.

Støy og forurensning

Det er ikke registrert støy ved området. Nærhet til dyrkamark kan gi noe mindre støv avhengig av drift og årstid.

Beskrivelse av planforslaget

Område for offentlig bebyggelse - skole

Det planlegges oppført en ny grunnskole for 480 elever. Skolen skal dekke alle klassetrinn fra 1. til 10. Byggegrensene fastsetter at skolen skal plasseres sentralt i området. Byggegrensene er satt på en romslig måte slik at et fremtidig bygg lett kan tilpasses planen. I bestemmelsene er det åpnet for en grunnflate på inntil 4500 m² og et samlet bruksareal på 7 000 m². Bygget kan oppføres i inntil to etasjer. Kjellerareal kan ved behov oppføres i tillegg. Modellbilder av mulig bebyggelse er vist i orienteringsvedlegg 3. Det er vurdert at ny skole og flerbrukshall gjennom foreslåtte bestemmelser skal kunne utformes slik at volum og uterom kan tilpasses skalaen ved annen sentrumsbebyggelse.

Illustrasjonsplan for området, se orienteringsvedlegg 2, viser muligheter for oppføring av en skole med flere fløyer. Dette medfører at uteområdet blir oppdelt i mange mindre soner samtidig som bygningsvolum blir

Trondheim kommune

lite fremtredende. Østre del av skolegården er avsatt til opparbeidet ballfelt. Banearealet er noe mindre enn en sjuerbane og er ment som et aktivitetsanlegg for uorganisert aktivitet til bruk i skole og fritid.

Mot landbruksarealet skal et område med skjermvegetasjon oppføres. Dette for å hindre konflikter mellom landbruksdrift og skolegård. Nærhet til dyrkamark med kornproduksjon kan på deler av året medføre støv på skolegården. For landbruk er det samtidig ønskelig med et gjerde som hindrer ferdsel over dyrkamark. Deler av skjermvegetasjonen kan inngå i skolegården og skal opparbeides som en del av offentlig byggeområde. Mot dyrkamark vil vegetasjonsskjermen til en viss grad kunne tilpasses gjeldende driftforhold.

Flerbrukshall

Ny flerbrukshall og fotballbane er sammen med felles parkeringsplass for skole og idrett plassert på østsiden av det offentlige byggeområdet. Det er lagt opp til at flerbrukshall kan oppføres med en høyde på 9 meter over gjennomsnittlig terreng. Det stilles ikke krav om at deler av hallen skal legges under terreng, da det er ønsket å opprettholde en god fleksibilitet i forhold til fremtidig planløsning. Det er vurdert at oppføring av hallen på terreng vil gi en høyde som er akseptabel i forhold til både skole med skolegård og bebyggelse ved tilgrensende senterområde. Planen legger til rette for en hall med grunnflate på inntil 2300 m². Det planlegges i første omgang oppført en hall med lik størrelse som flerbrukshallen på Åsheim og Vikåsen. Byggegrensene åpner for en noe større grunnflate enn det som er nødvendig for en standard flerbrukshall. Dette gjør at bygget kan tilpasses eventuelle fremtidige behov for en mindre garasje for driftsutstyr, scene og lignende.

Inngangspartiet til hallen foreslås henvendt mot senterområdet og skolegården. Da hallen er plassert i tilknytning til skolegården, ligger det godt til rette for en aktiv bruk av veggflater som vender mot skolegård til klatrevegg eller annen lignende aktivitet.

Både skole og flerbrukshall skal følge Trondheim kommunes retningslinjer for universell utforming i publikumsbygg.

Skolegård med ballbane

Utforming av skolegård med ballbaner skal illustreres nærmere når opparbeidelsesplan for området utarbeides i forbindelse med byggesak. Illustrasjonsplanen, vist i orienteringsvedlegg 2, viser at det er lagt til rette for en sentral gangadkomst fra gang- og sykkelveien i vest og senterområdet mellom skole og flerbrukshall. Sykkelparkering vil sannsynligvis plasseres i tilknytning til denne gangaksen.

Mot byggefeltene B1 og B2 er det vurdert som fornuftig å opparbeide en sone med naturlig preg og uteoppholdsarealer av mindre format. Ballplass og flater tilpasset nærmiljøanlegg og aktivitet i større grupper er foreslått i ytterkanten av skolegården. Ballplass avsatt mellom næringseiendommen og dyrkamark i vest vil kunne få en størrelse tilpasset trening. Det er ikke tilstrekkelig areal til at ballplassen kan oppfylle idrettsforbundets krav til konkurranse for breddeidrett. Ballplassen er derfor på illustrasjonsplanen beskrevet som et nærmiljøanlegg.

Adkomst til skole og flerbrukshall

Adkomst til offentlig institusjonsområde planlegges løst ved eget kollektivanlegg med hente-/ bringearealer og felles parkeringsplass. Vare- og driftadkomst til skole og idrettsanlegg skal løses via interne gangveier fra parkeringsanlegget. Det foreslås et gangfelt over R 831 for bolig- og forretningsområdet nord for planområdet.

Trondheim kommune

Kollektivarealet er foreslått som en del av R 831 med snuplass. Dette gir en oversiktlig trafikksituasjon uten rygging. Kollektivarealet er dimensjonert for sju busser da det i forbindelse med varslet om påbud om bruk av sikkerhetssele i skolebuss er vurdert et fremtidig behov for økt busstrafikk til skolen. Kollektivfeltet er dimensjonert med kapasitet til hente- og bringetrafikk til skole med privatbil.

Felles parkeringsplass for skole og idrettsanlegg er dimensjonert for inntil 50 biler. Dette med utgangspunkt i erfaringstall for parkering til skole og flerbrukshall. Egen sykkelparkering må plasseres innenfor skolegård, i illustrasjonsplan vist i orienteringsvedlegg 2 er det vist areal for sykkelparkering. For å gi en god avgrensning av skolegård mot offentlig vei, er det i bestemmelsene stilt vilkår om beplantning.

Energi, vann og avløp

Skole og flerbrukshall forutsettes oppført med anlegg for vannbåren varme. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Et nytt biobrenselanlegg i Spongaldal vurderes oppført. Biobrenselanlegget planlegges å forsyne skole, flerbrukshall og sykehjem med energi.

Nytt vann- og avløpsanlegg må anlegges. Det er vurdert at eksisterende VA-nett langs riksvegen har tilstrekkelig kapasitet.

Boligområde B1 og B2

Boligområdene B1 og B2 er regulert med sikte på en fremtidig utvikling av senterområdet i form av nye boliger. Planforslaget åpner for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med en høyde på inntil åtte og en halv meter over planert terreng. Innenfor området kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger, firemannsboliger med videre med en tetthet på ca. 2,5 boliger per dekar. For B1, som har en størrelse på ca. 4,3 daa, innebærer dette mellom 12 til 15 boliger avhengig av planløsning og bygningstype. På grunn av at en større vegetasjonsskjerm mot dyrkamark forutsettes innpasset i byggeområdet og at det skal avsettes areal til lekeplass på egen grunn, vil den effektive utnyttelsen bli forholdsvis høy.

Utforming av bebyggelsen med tilhørende lokalisering av felles uteområder, parkering og adkomst forutsettes løst i bebyggelsesplan. Gjennom bestemmelsene er det stilt krav om at det i bebyggelsesplan skal stilles krav om utforming av en noenlunde ensartet bebyggelse med blant annet lik takform. Det er vurdert som viktig at ny boligbebyggelse fremstår med et forholdsvis likt preg for at den i fremtiden kan bidra til en god utvikling av senterområdet.

Innenfor B1 er det i bestemmelsene stilt vilkår om at det oppføres en vegetasjonsskjerm mot dyrkamark med bredde 10 meter.

Ved byggeområdet B2 er det åpnet for at eksisterende gårdsbebyggelse utvikles til et boligfelt dersom grunneier på sikt ønsker dette. Med en tilsvarende tetthet som ved felt B1, kan det innenfor arealet oppføres inntil ti boliger. Med en utnyttelsesgrad på BYA 30 % er det forutsatt at det kan tas tilstrekkelig hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Planen åpner for at gårdsbygningene fortsatt kan driftes ved at det er avsatt tilstrekkelig areal til adkomst for større kjøretøy rundt driftsbygningene.

Næringsarealer

Næringsområdet foreslås regulert til industri, forretning og kontor med bestemmelser tilpasset en næringsvirksomhet med beliggenhet i tettbebyggelse. Av hensyn til naboskap til skole og idrettsanlegg er det innarbeidet bestemmelser som sikrer en viss opprydding av dagens lagring utendørs. Da det i dag er

Trondheim kommune

praksis med slik lager, er det valgt å fremme en bestemmelse om at utvendig lager skal skjermes for innsyn. Det er videre stilt vilkår om at utvendig ikke tillates etablert mot offentlig veg.

Høyde og utnyttelsesgrad er tilpasset dagens virksomhet med parkering. Byggegrensene åpner for tilbygg mot foreslåtte skoletomt i den vestre delen av eiendommen. Ved en eventuell utvidelse med større arealer for forretningsvirksomhet og kontorer kan det forventes større behov for flere parkeringsplasser enn i dag. Byggets volum vil som i dag kunne bidra til en tydelig avgrensning av senterområdet.

For å gi en bedre avgrensning mellom næringsvirksomheten og vei foreslås oppført en grøntrabatt med tre meters bredde. I tillegg til at dette vil gi en bedre skjerming av dagens industrivirksomhet med verksted, vil en tydelig rabatt mot vegen medvirke til en tydeligere markering av senterområdet og en mer tiltalende grense til gang- og sykkelvei. Grunneier har opplyst at det i dag praktiseres manøvrering over gang- og sykkelvei for nødvendig adkomst til verkstedshall for større kjøretøy. Beplantning langs vei vil begrense denne muligheten. Dette er av rådmannen vurdert som akseptabelt, da rygging på gang- og sykkelveien er uheldig i forhold til trafiksikkerhet.

Gjennomføring

Ny skole er i kommunens foreliggende planer foreslått åpnet i 2014.

Det må utarbeides en utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier av boligområdene B1 og B2 om opparbeidelse av offentlige veiareal.

Eiendomsoverdragelse og grensejustering er nødvendig i forhold til grunneiere Anne-Lise Toresen, Lars Brå og Halvor Braa samt Wullum Amcar AS ved Tore Wullum. Reguleringsplanen tar ikke stilling til fremtidige eiendomsforhold. Etter at reguleringsplanen er vedtatt må det fremmes en egen delesak der fremtidige eiendomsforhold avklares. Grunneier av næringseiendom har signalisert en negativ holdning til alle endringer vedrørende dagens eiendomsgrenser. Dette gjør at det kan bli nødvendig å gjennomføre ekspropriasjon for å gjennomføre vedtatt plan.

Det foreligger ingen kjente planer for en videre utvikling av næringsvirksomhet innenfor planområdet. Bestemmelsenes krav om skjerming av utvendig lager og beplantning langs offentlig veg vil først utløses ved første søknad om nye tiltak ved næringseiendommen.

Beskrivelse av alternative løsninger for næringstomt

Illustrasjonsplaner i orienteringsvedlegg 3 og 4 viser alternative løsninger for omdisponering av næringseiendom til offentlig formål. I det første alternativet er ballplass foreslått lokalisert i krysset mellom RV 707 og RV 831. I det andre alternativet er ny flerbrukshall foreslått lokalisert i krysset. Ballplass er plassert mellom flerbrukshall og skole.

Alternativ en viser løsning for en situasjon der en ny fotballbane er plassert over dagens verkstedsbygning. Fotballbanen vil være såpass stor at den kan oppfylle idrettsforbundets krav til 5-er fotball i serie. For å unngå konflikt med de tilgrensede hovedveiene, vil inngjerding langs offentlig vei være nødvendig. Nærhet til flerbrukshallen vil gi et godt utgangspunkt for gjennomføring av arrangement ved fotballbanen.

Nødvendig parkeringsareal for skole og idrettshall må ved denne løsningen utformes som en større parkeringsplass mellom hall og utendørs idrettsanlegg. Dette vil begrense den visuelle kontakten mellom anleggene og vil gi utfordringer i forhold til trafiksikkerhet på gangadkomst fra hall til fotballbane. Bruk av bane i skoletid vil være begrenset til undervisning og annen organisert aktivitet på grunn av lang avstand fra skole samt trafiksikkerhet.

Trondheim kommune

Alternativ to viser en løsning der ny flerbrukshall er plassert over dagens verkstedsbygning. Fotballbanen kan ved dette alternativet plasseres slik at langsiden legges langs veien. Dette gir rom for plassering av parkeringsanlegget langs hovedveien.

Kontakten mellom flerbrukshall og fotballbane vil ved denne løsningen bli god samtidig som fotballbanen vil ligge så nær skolen at den kan tas i bruk i friminutter. Plassering av en flerbrukshall i veikrysset vil bidra til en god og ryddig markering av senterområdet på Spongdal.

Alternative løsninger er vist i illustrasjonsplaner. Det er ikke foretatt utredning som viser gjennomførbarhet av forslagene. Dersom løsningene skal innarbeides i reguleringsplan for Spongdal skole, må planforslaget endres og sendes på nytt offentlig ettersyn. En ny førstegangsbehandling er nødvendig for å sikre at alle forhold er tilstrekkelig belyst.

Konsekvenser av planforslaget

Lokalsamfunn

Tiltaket vil på mange måter bidra til en positiv utvikling av lokalsenteret på Spongdal.

Ny skole på Spongdal er nødvendig, da det er dårlig tilstand på dagens bygning. Ny skole er dimensjonert med kapasitet til økt elevtall. Både skole, flerbrukshall og ny skolegård gir arealer som kan nyttes til innbyggernes organiserte og uorganiserte aktiviteter på fritid.

Nye institusjonsbygg, aktivitetsområder for fysisk aktivitet og boliger vil bidra til økt aktivitet i senter av Spongdal. Nye boligområder gir økt befolkningstall i senterområdet. Dette vil kunne skape økt etterspørsel etter servicetilbud og tjenester. Næringseiendommen kan i henhold til reguleringsplanen utvides og utvikles til å inneholde forretning og kontorlokaler dersom dette ønskes på sikt. I tillegg til at dette kan føre til en mer variert sammensetning av næring og tjenestetilbud kan næringseiendommen kan på sikt gi flere arbeidsplasser enn i dag. Sammen med sykehjem, butikk og verkstedshall vil de nye byggene bidra til en tydeligere markering av senterområdet.

Fraflytting av dagens skoletomt kan på sikt gi muligheter for en fremtidig tettstedsutvikling på dette området. En sammenhengende gang- og sykkelvei kombinert med beplantning forbi byggeområdene vil gi et tydelig definert gateløp gjennom senterområdet.

Trafikkmessig er lokalisering av skole og flerbrukshall vurdert som effektivt og miljømessig heldig, da samlokalisering reduserer bilavhengighet. Ved større arrangementer i området, vil bruk av parkeringsarealer tilknyttet butikk og sykehjem kunne benyttes. Det legges opp til markert krysningspunkt for fotgjengere i området mellom flerbrukshallen, skole og butikk. Eksisterende gang- og sykkelveger vil bli supplert ved planområdet.

Miljø

Landbruksareal vil ved gjennomføring av planen omdisponeres til byggeområde. Av hensyn til matvaresikkerhet er det uheldig at ca. 40 daa med høybonitets dyrkamark bygges ned. Tiltaket vil fragmentere det store sammenhengende kulturlandskapet i området.

Skolen og idrettsanlegget skal prosjekteres med anlegg for vannbåren varme slik at energi fra planlagt biobrenselanlegg på Spongdal kan benyttes. Det er positivt at det legges til rette for tiltak som muliggjør at avhengigheten av elektrisitet i nye bygg kan reduseres.

Trondheim kommune

Barn og unge

Skolegård med ballfelt vil på ettermiddager, helger og ferier kunne fremstå som et viktig nærrekreasjonsanlegg for barn og unge på Spongdal. Nærhet mellom flerbrukshall og fotballbane gir et godt og oversiktlig utgangspunkt for trening og arrangement. Fotballbanen vil ha en trafiksikker adkomst fra skoleområdet.

God trafiksikker adkomst gjør skole- og idrettsområdet godt egnet for fritidsaktiviteter og som møtested.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen legger til rette for et større offentlig anlegg som skal bekostes av kommunen. Grunnen eies ikke av Trondheim kommune og må erverves. Det må gjennomføres grensejustering mot Wullum Amcar AS. Grunneier har i møter med kommunen og gjennom uttalelse til planforslaget motsatt seg all form for samarbeid om et makeskifte, og det kan derfor bli nødvendig med ekspropriasjon.

Andre konsekvenser

Reguleringsplanen endrer avgrensningen av reguleringsplan R 646 Myran.

Konsekvenser i forhold til tidligere vedtak

Rådmannen finner det riktig å opprettholde dagens næringsseiendom innenfor planområdet. Bygningsrådets flertallsmerknad ved førstegangsbehandling av planen er ikke videreført i planforslaget. Bruk av dyrkamark til skoleformål anses som nødvendig for å oppnå ønsket samfunnsutvikling på Spongdal.

Konsekvenser av alternative løsninger for næringsomt

Begge alternativene skissert i illustrasjonsplaner vist i orienteringsvedlegg 3 og 4 vil frigi areal til dyrkamark. Da området som frigis er forholdsvis smalt og kantsoner er nødvendig mot både vei, skole og idrettsanlegg vil det gjenstå et forholdsvis lite areal til effektiv landbruksdrift. Skoletomta vil ved begge løsningene bli større.

Dersom næringsseiendommen skal omreguleres til offentlig byggeområde, vil dette gi konflikt med grunneier som ønsker å opprettholde dagens næringsvirksomhet ved eiendommen. Team trafikk må finne nye lokaler for terminalstopp. Noen arbeidsplasser vil gå tapt.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen foreslår å opprettholde næringsvirksomhet innenfor planområdet. Dersom det skal arbeides videre med alternativ arealbruk ved næringsseiendommen, anbefales det en løsning der ny flerbrukshall erstatter dagens verkstedsbygg. Dette alternativet er presentert i illustrasjonsplan alternativ to presentert i orienteringsvedlegg 4.

Trondheim kommune

Konklusjon

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og sentrale planer og retningslinjer og med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen har en god utforming og er utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer for planfremstilling.

Rådmannen i Trondheim, 03.03.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Plankart, senest endret 26.01.09
Saksvedlegg 2:	Planbestemmelser, senest endret 26.01.09
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart med planomriss, målestokk 5000
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan - hovedalternativ
Orienteringsvedlegg 3:	Illustrasjonsplan – alt. løsning A (jamfør flertallsmerknad fra bygningsrådet ved førstegangsbehandling, datert 26.01.09)
Orienteringsvedlegg 4:	Illustrasjonsplan – alt. løsning B
Orienteringsvedlegg 5:	Skissetegninger av volumstudier
Orienteringsvedlegg 6:	Høringsuttalelse fra Wullum Amcar 19.11.08