

Saksframlegg

DETALJREGULERING AV ARNE GARBORGS VEG 31

SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 07/9713-39

Saksbehandler: Synøve Tangerud

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Arne Garborgs veg 31, som vist på kart i målestokk 1:500, merket Varmbobygg, datert 8.7.2010, sist endret 22.2.2011 og i bestemmelser sist endret 22.2.2011.

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

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Sammendrag

Hensikten med planen er å regulere et flerleilighetshus med 6 boenheter.

Området er i dag regulert for småhusbebyggelse, to hus. Utnyttelsen avviker således fra gjeldende regulering. Planen medfører fortetting i tråd med kommuneplanens arealdel.

Ved varsling av planen kom det merknad fra 29 naboer i 19 boenheter i Arne Garborgs veg og Olav Aukrust veg. De mener utnyttelsen er for høy og at bebyggelsen ikke er tilpasset området. Ved høring og offentlig ettersyn ble det stilt vilkår for egengodkjenning om minimumskrav til boligtettheten og krav til ute- og lekearealer. Begge vilkårene er etterkommet. Det kom også merknader om blant annet universell utforming, gateparkering og skoleveg. Det er innarbeidet tillegg i bestemmelsene som skal sikre en tilfredsstillende gjennomføring av planen.

Planen medfører ikke vesentlige konsekvenser. Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert og i tråd med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Planen har en god planfaglig kvalitet.

Reguleringsforslaget anbefales vedtatt.

Bakgrunn

Komplett reguleringsforslag forelå 7.9.2010. Forslagstiller og tiltakshaver er Varmbo Eiendom AS. Planområdet omfatter eiendommen Arne Garborgs veg 31 med tillegg 1 og 2, gnr. 104, bnr. 2212, 2213 og 2214. Hjemmelshaver er Varmbo Eiendom AS.

Tidligere vedtak og planpremisser

Bygningsrådet vedtok enstemmig i møte 12.10.2010 å legge forslaget til detaljregulering ut på offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring.

Planområdet omfattes av R 1080, regulering av Herlofsens veg, Per Sivles veg og Ivar Aasens veg med omliggende områder, stadfestet 22.11.1968 og R 1080a, endring av traseen for del av Arne Garborgs veg med mer, vedtatt 7.7.1970. Planområdet er regulert til boligformål. I følge reguleringsbestemmelsene skal bebyggelsene være eneboliger eller tomannsboliger, i 1 etasje med eventuell sokkel.

I kommuneplanens arealdel vises området som eksisterende tettbebyggelse. I temaplan til kommuneplanens arealdel er planområdet vist som viktig naturområde lokalt.

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarmetilknytning.

Forholdet til overordnet plan

Fortettingen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Boligene vil få universell utforming. Naturområde som er registrert som viktig lokalt går tapt.

Utredninger inklusiv risiko- og sårbarhetsanalyse

Det redegjøres for forholdet til eksisterende bebyggelse, sol - og skygge og geoteknikk. Det er gjort en ROS- analyse.

Trondheim kommune

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet måler 1543 m². Det er ubebygget, bratt skrånende mot sør og skogkledd med løvskog og tett bunnvegetasjon. Området har gode solforhold på dagtid, men ikke på kveldstid.

Planområdet er bratt og skyggefull og benyttes ikke av barn og unge til lek eller fritidsaktiviteter. I nærområdet finnes det rikelig med uteområder til slike formål.

Karakteren av bebyggelsen i området er variert med rekkehus og eneboliger med 1-2 etasjer og boligblokker med terrassestruktur.

Området sogner til Dalgård skole (barneskole) og Uгла skole (ungdomsskole). Skolekapasiteten er tilfredsstillende. Det er ca 750 meter til Dalgård skole. Bare de nærmeste vegene til denne skolen har tilfredsstillende tilbud for gående og syklende. Uгла skole ligger ca 650 meter fra planområdet. Tilbud for gående og syklende mangler også til denne skolen.

Nærmeste barnehage er Kystadåsen barnehage som ligger ca 200 meter fra planområdet.

Området har atkomst fra Byåsvegen via Odd Husbys veg og Olav Duuns veg. Arne Garborgs veg ender i en snuplass ca 400 meter fra planområdet. Det er bitvis smale fortau knyttet til disse vegene.

Nærmeste bussholdeplass og dagligvarebutikk ligger ca 600 meter fra planområdet. Nærmeste trikkeholdeplass ligger ca 1 km fra planområdet.

Det går vann-, spillvann- og overvannsledninger i Arne Garborgs veg. Nabobebyggelse i nord har stikkledninger som går over planområdet.

Det er ikke påvist forurensning i grunnen. Radonforekomsten er ikke undersøkt. Området er ikke eksponert for miljøbelastninger utover trafikken i Arne Garborgs veg.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Barn og unges interesser ble bedt ivaretatt i planforslaget. Tilgang til kvartalslekeplasser, friområder, skoler, barnehage, idrettsanlegg ble bedt utredet i planbeskrivelsen. Det ble påpekt behov for fortau fram til Uglavegen, samlet avkjørsel og utredning for avfallshåndtering. 29 beboere i 19 boenheter i Arne Garborgs veg og Olav Aukrusts veg mener at en boligblokk med 3-4 etasjer og en høyde på 12,7 meter ikke passer inn i området som i dag består av småhusbebyggelse med 1-2 etasjer.

Kommentar

Saken ble bedre utredet. Foreslått byggevolum ble opprettholdt.

Høringsuttalelser og merknader ved offentlig ettersyn

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 30.11.2010

Fylkesmannen vurderer det som positivt at det er lagt opp til konsentrert utbygging, da en effektiv arealbruk i sentrale områder vil bidra til å spare landbruksressurser. Det foreslås innarbeidet minimumskrav som sikrer god utnyttelse. Det bes om at universell utforming for bygget og uteområdene sikres i bestemmelsene. Fylkesmannen stiller følgende vilkår for egengodkjenning av planen: "Det må innarbeides minimumskrav til boligtettheten som sikrer god utnyttelse av tomta."

Trondheim kommune

Kommentar

Vilkåret for egengodkjenning etterkommes ved følgende endring av bestemmelsenes § 3.1:
"Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan bygges maksimum 6 og minimum 4 boenheter." Det er innarbeidet følgende bestemmelse § 3.4.3 for å sikre universell utforming:
"Bebyggelsen med uterom og trafikkareal skal utformes med tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse." I det ligger det at det må anlegges HC- parkering og være heis. Bestemmelsen vurderes å samsvare med TEK 10.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 3.11.2010

Fylkeskommunen vurderer at det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, som betyr at arbeid må stanses og fylkeskommunen varsles dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne). Fylkesmannen mener lekeområdene ikke er sikret på en god måte. Det stilles følgende vilkår for egengodkjenning av planen: "Ute - og lekearealer må vises på plankartet. Subsidiert kan det settes konkrete arealkrav i bestemmelsene."

Kommentar

Ute - og lekeareal vil bli opparbeidet i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Planmaterialet redegjør for hvordan dette kan tilfredstilles. Det er det ikke nødvendig å sikre slike areal i bestemmelsene, men for å etterkomme vilkår for egengodkjenning er det innarbeidet følgende nye § 3.6.2: "Bebyggelsen skal ha et samlet uteareal egnet for uteopphold på minimum 300 m², av dette skal minimum 150 m² være til felles bruk."

Politiet, datert 28.10.2010

Politiet har ingen særskilte kommentarer til den fremlagte detaljreguleringen av Arne Garborgs veg 31 med tillegg.

Barnas representant, datert 1.12.2010

Barnas representant viser til at området på temakart er vist som viktig naturområde lokalt og ber derfor om at barns bruk av området blir utredet. Han påpeker at planforslaget må ivareta hensynet til trafikksikker skoleveg/ ferdsselsårer for barn og unge, med fortau langs Olav Duuns veg fartsreducerende tiltak.

Kommentar

Området er for bratt og ulendt til at det kan ha noen funksjon som leke- eller oppholdsareal. Det jobbes med å utbedre skoleveger i området. Eksisterende bebyggelse i området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus uten livsløpsstandard. Målgruppen for dette prosjektet er folk som ønsker seg en lettere bolig. Tiltakhaver opplyser at interessenter hittil har vært +55 år.

Byantikvaren, datert 21.10.2010

Byantikvaren mener det er feil å kreve at bebyggelsen i et område som dette skal ha flatt tak. Han foreslår at saltaksløsning utredes og at kravet modifiseres.

Kommentar

Bestemmelsenes § 3.4.2 endres til "Bebyggelsen kan ha flatt tak. Ved saltaksløsning skal maks mønehøyde ikke overstige angitt maks gesimshøyde."

Trondheim kommune

Internt

Det foreslås tillegg om rystelseskrav i bestemmelsen om grunnforhold. Areal for avfallshåndtering bes opparbeidet flatt og uten hindringer i forhold til fremkommelighet for renovasjonsbil. Kravet om fortau bes tydeliggjort. Tilgjengelighet for alle bes sikret. Det bes stilt krav for bygge- og anleggsperioden. Større trær og annen vegetasjon i skråningen bes hensyntatt. Det ble bedt om redegjørelse for ledninger som går over tomta.

Kommentar

Følgende krav er tilføyd i § 5.1 i bestemmelsene. "Rystelseskrav må overholdes i henhold til beregninger av grenseverdi for vertikal svingehastighet etter NS 8141."

§ 3.7 i bestemmelsene er supplert med "Areal for avfallshåndtering skal opparbeides flatt og uten hinder for renovasjonsbil. Anlegget skal ha bunntømte avfallscontainere."

Kravet om fortau i § 5.3 er endret til "Fortau i Arne Garborgs veg langs hele planområdet skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligene." Selv om det tidligere ikke alltid er krevd opparbeidelse av fortau i andre saker i området, bør kravet opprettholdes. Fokuset på skoleveg er styrket de senere år og vil være det i framtida.

Tilgjengelighet sikres ved tillegg i § 3.4.3.

Krav om plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen er innarbeidet ved § 5.5 i bestemmelsene.

I § 3.6.1 er det tilføyd et krav om at "større trær og annen vegetasjon i skråningen skal bevares så langt det er mulig."

Det antas at bebyggelsen ikke kommer i konflikt med private ledninger som går over tomta. Uansett vil det være et privatrettslig forhold å avklare forholdet til disse ledningene i forbindelse med bygging.

Pål Benum, Inge Krokanns veg 6, merknad av 29.11.2010

Han mener parkeringskravet er 2 og ikke som foreslått 1,5 plasser pr. boligenhet. Han viser til at mange skolebarn passerer daglig forbi området og at det er stor trafikk på grunn av høy befolkningstetthet innerst i Arne Garborgs veg, i Olav Aukrusts veg, i Inge Krokanns veg, og en barnehage. Han er derfor bekymret for parkering i vegen, særlig vinterstid, i forhold til de myke trafikantene. Han mener det må innføres parkeringsforbud i Arne Garborgs veg samtidig som det kreves 2 parkeringsplasser pr. bolig. Han betviler at tomta er stor nok for at all lagring av snø kan foretas på egen tomt.

Kommentar

Krav til bilparkering for boliger i ytre sone er minimum 1,5 plass, i henhold til § 7.1 i kommuneplanens arealdel. Det er ikke noe spesielt med denne saken som tilsier at gjeldende parkeringskrav skal fravikes. Det forutsettes at parkering skal skje på egen tomt. Dersom det viser seg at det ikke holder stikk vil det bli vurdert parkeringsforbud i Arne Garborgs veg senere. Det vurderes å være tiltrekkelig areal for at snølagring kan skje på vanlig måte og i likhet med andre eiendommer.

Merknad fra tiltakshaverne

Det bes om at tillatt BRA økes fra 850 m² til 960 m². Grunnen er at parkeringa på bakken ikke var medregnet i T-BRA ved utarbeidelse av planforslaget.

Kommentar

BRA er økt som foreslått. I følge TEK10 skal parkering alltid regnes med i BRA. Bruksareal under terreng skal medregnes i grad av utnyttning. Dette betyr ikke noen reell økning av bebyggelsen.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Formålet er byggeområde for bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse. Det legges opp til økning av utnyttelsesgraden i forhold til gjeldende regulering. Eksisterende avkjørsel til naboeiendommene reguleres felles for gnr. 104, bnr. 70, 117, 532, 570, 2212, 2213 og 2214. Byggegrenser er satt i tråd med omrisset av planlagt bebyggelse. Parkering og avfallsanlegg som bestemmelseområder på plankartet.

Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse er planlagt i form av en boligblokk i 4 etasjer. Nederst blir det en parkeringsetasje. Det blir boliger i de tre øverste etasjene, til sammen 6 boliger. Maksimum gesimshøyde settes til cote +200. I tillegg tillates det etablert rom for heis- og ventilasjonsinstallasjon en meter over det. Grunnmuren på nærmeste naboeiendom i nord, gnr. 104, bnr. 70, ligger på ca cote +199.

Utforming av bebyggelsen tar utgangspunkt i terrengformen på tomta. Tomta er bratt, med et gjennomsnittlig fall på 1:2,5. Kjelleretasjen benyttes til parkering da det er vanskelig å oppnå gode boforhold på dette nivået. I hver av de øvrige tre etasjene etableres to leiligheter med felles gang og heis.

Det tenkes rullestolrampe opp til uteareal sør for første etasje fra utendørs parkering. Felles uteareal nord for øverste etasje vil få atkomst fra terrasseutgang på øverste plan. Det tenkes gjennomgående heis fra kjeller til øverste etasje.

BRA er 960 m² inklusivt parkeringskjeller. Fotavtrykket på bebyggelsen er ca 280 m² BYA.

Parkering

Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser og 2 sykkelplasser pr. boenhet. Det er ikke plass på bakkeplan til mer enn sykkelparkering og 3 biloppstillingsplasser. Således vil det måtte anlegges 1 bilparkeringsplass pr. boenhet i sokkel/ underetasje.

Medregnet biloppstillingsplassene på bakken blir BYA ca 35 %. BRA blir ca 960 m² når parkering på bakken regnes med.

Uterom

6 boliger gir krav til minimum 300 m² uterom. Det tenkes privat veranda orientert mot sør eller vest for alle boligene og to felles uterom, et ved hovedinngangen i første etasje og et større nordvest på tomta med atkomst fra heis- og trapperommet i 3 etasje, på henholdsvis 50 m² og 240 m². Det største fellesområdet tenkes utstyrt som lekeareal. Det vil være tilgjengelig og tilrettelagt for bruk av alle (universell utforming). Det har bra solforhold og er trafiksikkert. Uterommet ved hovedinngangen tenkes møblert med sitteplasser slik at den skal bli en naturlig møteplass for beboere. Private verandaer vil bli fra 8-16 m² store, til sammen blir det ca. 70 m². Samlet uterom kan bli ca. 360 m².

Det ligger et stort friområde ca 230 meter sør for planområdet ved Kystadåsen barnehage, som kan nås via Olav Aukrust veg og Inge Krokans veg. Det er atkomst til marka ca 100 meter lenger inn i Arne Garborgs veg. Derfra er det ca 500 meter til Lianvatnet og ca 1700 meter til Kyvatnet.

Infrastruktur

Adkomst blir direkte fra Arne Garborgs veg. Det legges opp til separate avkjørsler til parkeringskjeller og utendørs parkeringsplass.

Trondheim kommune

Snøopplagring vil skje på egen eiendom.

Eksisterende anlegg for vann og spillvann har tilstrekkelig kapasitet for tilknytning. For overvann er det 3 alternativer som må avklares før igangsettingstillatelse kan gis. Krav som sikrer tilfredsstillende overvannshåndtering er innarbeidet i bestemmelsene. Det er enten fordrøyning, ny overvannsledning tilknyttet større ledning ca 100 m mot vest eller oppdimensjonering av eksisterende overvannsledning i samarbeid med Trondheim kommune.

Geotekniske forhold

Det er utført geotekniske undersøkelser på tomten av Sweco AS. Undersøkelsene konkluderer med at det antas å være gode fundamenteringsforhold på tomten. Det er 0,5-1 meter løsmasser på fjell over hele tomten. Sprengning antas nødvendig for å komme ned på planlagt fundamenteringsnivå. Det er ikke gjort vurderinger av bergmassene, men dette må utføres av kvalifisert ingeniørgeolog før sprengningsarbeidene settes i gang. Det settes krav til gjennomføring av stabilitetsvurderinger og vurdering av eventuelt permanentsikring for bergmassene, i bestemmelsene.

Miljøforhold

Eiendommen grenser inn til Arne Garborgs veg, men trafikken i vegen er så liten at det ikke er nødvendig med støyreducerende tiltak.

Det legges opp til felles renovasjonsordning og Trondheim Renholdsverk har tilrådd bruk av 3 stk. bunntømte containere på 1,5 m³. Dette vil være hensiktsmessig spesielt med tanke på vintersituasjon og tung håndtering av 6 stk. 660 liters plastcontainere med hjul som vil være alternativet. Løsningen innebærer løfting over fortau. Normalt så anbefales ikke slike løsninger. Tomta har en beskaffenhet, form og størrelse som umuliggjør at avfallsbil kan snu på tomta. Dersom tømning skal skje inne på tomta må avfallsbilen rygge ut i vegen. I dette tilfellet vurderes løsningen med løfting over fortau derfor til å være den beste. Avfallcontainerne plasseres så nær vegen som mulig for å redusere løfteavstanden.

ROS

Ved hjelp av en sjekklister er planlagt utbygging gjennomgått med henblikk på om en uønsket hendelse vil innvirke på planlagt tiltak og om planlagt tiltak vil kunne utløse en uønsket hendelse. Geotekniske forhold og trafiksikkerhet er undergitt en nærmere risikovurdering. Krav i bestemmelsen sikrer at bygging skjer på en geoteknisk tilfredsstillende måte. Det settes også krav om at fortau må opparbeides inntil planområdet før det gis brukstillatelse.

Byggegrenser

Byggegrenser settes til 8,0 meter fra senterlinje i Arne Garborgs veg. Minste avstand til felles parkering er 1,0 meter fra vegkant. Avstand til naboeiendommer i vest og nord blir 4,0 meter.

Byggegrensen er lagt nærmere Arne Garborgs veg enn i gjeldende plan fra 1970. Bebyggelsen som ligger på nordsiden av denne vegen danner ingen entydig byggelinje. Blant annet ligger terrassehuset i Arne Garborgs veg 35 ca 8 meter fra senterlinja. Bebyggelsen på sørsida av Arne Garborgs veg danner en mer entydig linje, men et garasjeanlegg rett sørvest for planområdet ligger ca 5 meter fra senterlinja.

Planlagt gjennomføring

Byggeprosjektet planlegges satt i gang når det eventuelt foreligger en godkjent reguleringsplan.

Trondheim kommune

Virkninger av planforslaget

Planen anses å være i samsvar med kommuneplan og kommunens politiske målsetting om fortetting i eksisterende boligområder.

Prosjektet vurderes ikke å ha en størrelse som gir spesielle samfunnsmessige konsekvenser eller vesentlige konsekvenser for natur og miljø. Tiltaket vil heller ikke påvirke kapasiteten i teknisk eller sosial infrastruktur i området noe vesentlig. Det er valgt en løsning med løfte av containere fra vegen isteden for en løsning med rygging ut fra tomta.

Trafikksikkerhet i området er ikke god, da det ikke er gjennomgående fortau til skoler (Ugla og Dalgård), barnehager, butikker, bussholdeplasser m.m. Det legges opp til at fortauet forbi og inntil Arne Garborgs veg 31 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Avstand til Uglavegen er ca 440 meter. Gjeldende regulering fra 1964, 1965 og 1991 viser tosidig fortau med bredde 1,5 meter langs Arne Garborgs veg fram til Uglavegen. Da fortau ikke er opparbeidet i løpet av denne tiden, er det urimelig å knytte rekkefølgekrav til fortau for hele strekningen til denne planen. Opparbeiding av fortau langs med de farligste delene av Uglavegen er i gang. Det er igangsatt reguleringsarbeid for utbedringstiltak i forhold til myke trafikanter i Olav Duuns veg. Utbedringstiltak i Olav Duuns veg vil bedre skoleveg til barneskolen. Rekkefølgekrav for opparbeiding av fortau fram til Ugla eller langs Olav Duuns veg betyr byggestopp for et lite prosjekt som dette. Det er positivt med boliger med universell utforming i området som har mye bebyggelse uten slik utforming. Det er grunn til å anta at det blir få skolebarn i dette prosjektet. Det knyttes ikke rekkefølgekrav om fortau langs disse vegene til denne planen.

Gesimshøyde på bygget (cote +200) vil bli noe lavere enn golv i 1. etasje hos nabo i nord. På motsatt side av Arne Garborgs veg stiger terrenget mellom ca. cote +195 og +200. Utsyn fra nabo vil derfor i ubetydelig grad bli berørt av høyden på planlagt nybygg. Beboerne vil beholde utsikten til naboer på andre siden av vegen og utsikten videre mot øst i retning Estenstadmarka. Terrengsnitt viser at det vil være uheldig å senke bygget under cote +200, da det vil medføre økt utgraving/ sprengning for å få nødvendig klaring mellom vinduer og terrenget. Gesimshøyden er gunstig ut fra adkomstforholdene til inngangspartiet og nedkjøring til garasjen.

Det antas ikke å være kulturminner innenfor planområdet.

Det forventes ikke vesentlige konsekvenser i anleggsfasen (støy, trafikkbelastning m.m.).

Avveining av konsekvenser

Fordelen med å få en fortetting og nye universelt utformede boliger veier tyngre enn ulempene naboene mener bygget vil medføre.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert 14.11.2008. Berørte parter er varslet i brev av 10.11.2008. Planforslaget er utført og utredet i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 14.1.2009.

Planen medfører fortetting i tråd med kommunens arealplanpolitikk. Trondheim kommunes mål om at mer

Trondheim kommune

enn 50 % av nye boliger skal ha universell utforming blir oppfylt. Området vil kunne få en fin utforming. Prosjektet vurderes som et bra fortettingsprosjekt med et moderne uttrykk. Illustrasjonene viser imidlertid at det bør arbeides videre med fasadeløsningen mot øst og høydevirkningen. Dette er forhold som vil bli avklart i byggesaksprosessen.

Forslag til reguleringsbestemmelser er bearbeidet i samråd med forslagstillerne.

Konklusjon

Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Planen har en god planfaglig kvalitet. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 08.03.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Planforslag, datert 8.7.2010, sist endret 22.2.2011
- Vedlegg 2: Forslag til reguleringsbestemmelser, sist endret 22.2.2011
- Vedlegg 3: Oversiktskart
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 5: Volumillustrasjoner
- Vedlegg 6: Områdeillustrasjon
- Vedlegg 7: Sol- og skyggestudie

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)