

## Saksframlegg

---

### DETALJREGULERING AV HARALD BOTHNERS VEG 21

### NY VIDEREGÅENDE SKOLE PÅ STRINDA

### SLUTTBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 09/25761-57

---

Saksbehandler: Ragna Fagerli

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar detaljregulering av Harald Bothners veg 21, ny videregående skole på Strinda, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket LINK arkitektur AS, datert 17.02.2011, sist endret 05.05.11 og i bestemmelser sist endret 03.05.11.

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 ny videregående skole på Strinda. Sammenslåing av Ladejarlen og Strinda videregående skole er et ledd i gjennomføring av Skolebruksplan 3 – ”Løft for læring”, vedtatt av fylkestinget i Sør-Trøndelag i desember 2008. Elevtallet økes fra 600 til 1200/1300 elever. I arealet inngår ny flerbrukshall og kulturhusdel.

Det er gjennomført en arkitektkonkurranse som legges til grunn for planen. Byggestart er planlagt sommeren 2011. Det planlegges parallell behandling av reguleringsplan og byggesak.

Hovedutfordringer har vært tilpasning til bevaringsverdig del av skolebygningen, andel bakkeparkering, høyder, forholdet til ungdomskolen, nok plass til trekkene rundt skolen og henvendelsen mot friområdet/hovedsykkeltraseen nord for skolen.

Før sluttbehandling er deler av sykkelparkeringen lagt under tak.

Fylkesmannen stiller vilkår for egengodkjenning, om endring av bestemmelsene om byggeavfall og forurenset grunn. Vilkåret er etterkommet. De viktigste merknadene ellers gjelder høyden mot ungdomskolen og frykt for et baksidepreg mot de offentlige områdene nord for skolen.

Tiltakshaver er uenig i rekkefølgekravet om nødvendig drenering og opprusting av gressmatten på det kommunale friområdet nord for skolen. Rådmannen mener en opprusting er nødvendig for å tåle økt bruk av friområdet. Friområdet antas å få en økt bruk, med den økningen av elever, ansatte og brukere av flerbrukshallen og kulturhusdelen som det blir.

Rådmannen anbefaler at forslag til plan og bestemmelser vedtas.

### Bakgrunn

Komplett planforslag ble innsendt 18.02.11. Planforslaget er utarbeidet av LINK arkitektur AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr. 58/ bnr. 236. Hjemmelshaver er Sør-Trøndelag fylkeskommune. I tillegg inngår en del av Harald Bothners veg og Magnus Blindes veg og del av gnr. 58, bnr. 368 som er eid av Trondheim kommune.

Tiltaket medfører ikke krav om behandling av planprogram og konsekvensutredning.

### Tidligere vedtak og planpremisser

Det innsendte planforslaget ble i delegasjonsvedtak FBR PLN 60/11 21.02.11 vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Skolebruksplan 3 forutsetter at flere skoler i Trondheim slås sammen fra 1. august 2009. Øst i Trondheim skal det bare være to videregående skoler; Brundalen og Strinda. Ladejarlen skole, som er fagskole, slås sammen med Strinda.

## **Trondheim kommune**

### Forholdet til overordnet plan

Kommuneplanens arealdel viser området som tettbebyggelse, institusjonsområde. Langs planområdet er det vist en hovedgangveg (Strindaruta) som går fra Bakke bro, opp sykkelheisen og forbi Tyholt til Tunga.

Området omfattes av r0146A, reguleringsplan for Blussuvoll nord, Blussuvoll østre og del av Kvilhaugen, stadfestet 01.04.57. Området er regulert til offentlig bebyggelse. I gjeldende plan er det vist alleer langs alle skoletomtens sider. Planeområdet grenser inn mot r0146R, reguleringsplan for Blussuvoll ungdomsskole med tilliggende g/s-veger, boligtomt og friområde, stadfestet 26.05.05.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Temaene kulturhistorie, geoteknikk, støy, trafikk, vann- og avløp og parkering er utredet. Det er utarbeidet ROS-analyse med temaene trafikksikkerhet, støy og geoteknikk. Det har ikke blitt avdekket kritiske punkter i ROS- analysen.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

Planområdet ligger på Tyholt, like ved Tyholttårnet. I nærheten ligger blant annet NRK og NTNU Marinteknisk senter. Skolen ligger inntil et større friområde mot nord og Blussuvoll skole i øst.

Deler av skoletomta er registrert som lokalt viktige naturområder, parklandskap med verdi D. Det er trekker langs tilliggende gatenett. I grøntområdet i sør er det en flott lindeallé. Uteområdet mot sør har gode solforhold og er relativt flatt.

Tretrakkene rundt skolen ble plantet når reguleringsplanen fra 1957 ble gjennomført. I dag er trærne fullvoksne og markerer offentlige rom og anlegg.

Skoleanlegg består av tre sammenbygde bygg. Nord på tomta ligger en tennishall i plast. Byantikvaren og fylkesantikvar mener at det ene av de to eldste byggene (fra 1955), bygg B, bør bevares og innlemmes i den nye skolen.

Nabobebyggelsen består i hovedsak av boliger i to etasjer.

Trafikken til skolen kommer sørfra Jonsvannsveien og videre langs Harald Bothners veg. Trafikken nordfra kommer Otto Nielsens veg og videre til Harald Bothners veg. I Harald Bothners veg er det etablert smale fortau, som vinterstid fungerer som snøopplag. Det er mye langsgående parkering i gata, også delvis på fortauet. Området er ikke utsatt for støy.

Fra Harald Bothners veg er det to avkjørsler inn til skoleområdet. I forlengelsen av Magnus Blindes veg er det en snuplass og parkeringsplasser for Strinda videregående skole. Snuplassen benyttes av taxi som bringer funksjonshemmede elever til Blussuvoll ungdomsskole.

I tillegg til parkeringsplassene i forlengelsen av Magnus Blindes veg er det parkeringsplasser i skoleområdets sørvestre del. Til sammen er det ca. 80 parkeringsplasser for bil, 140 parkeringsplasser for scooter og 54 plasser for sykkel i dag.

Det er tre hovedsykkelruter gjennom området, Strindaruta, Jonsvannsruta og Tyholtruta. Strindaruta tangerer skoletomta i nord.

## Trondheim kommune

Det går ikke skolebuss til skolen. 73 av 600 elever har innvilget gratis skoleskyss. Totalt ca. 250 reiser med buss i dag. Nærmeste holdeplasser er Kvilhaugen og Otto Nielsens veg, ca. 300 – 350 meter fra skolen.

I perioden 2005 – 2009 er det registrert få ulykker i nærheten av skolen. Skolen har fått mange henvendelser fra naboer om uvettig kjøring og parkering i området rundt skolen.

Sweco Norge har laget et geoteknisk notat, som konkluderer med at det er gode fundamenteringsforhold. Det er ikke registrert forurenset grunn. Det er heller ikke registrert automatiske fredede kulturminner i grunnen. Det finnes en nedgravd oljetank på området som sist ble brukt i 2003.

Vann og avløpsledninger på skoleområdet er private. Det ligger kommunale vann- og spillvannsledninger i tilliggende gater. De kommunale overvannsledningene har dårlig kapasitet.

Skolen er tilknyttet fjernvarmenettet.

### **Innspill til planforslaget for første gangs behandling**

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen den 12.09.09 og naboer og berørte ble varslet 11.09.09. Det ble avholdt informasjonsmøte for naboer 19.10.09. Alle innspill som kom før første gangs behandling ble svart opp i delegasjonsvedtaket og vedlagt i sin helhet ved offentlig ettersyn. Her gjengis kun de innspillene som ikke ble tatt til følge. Innspill fra parter som har levert høringsuttalelse ved offentlig ettersyn er også utelatt.

#### Sør-Trøndelag idrettskrets i samrådsmøte 20.01.11

Idrettshallen bør tilfredsstille kravene til håndballbane med sikkerhetssoner. Plassering av HC -parkering bør legges nærmere hovedinngangen, og det bes om snøsmelleanlegg for disse plassene. Det bør etableres tiltak for å styre trafikken ved bruk av flerbrukshallen.

#### *Kommentar*

Idrettshallen får målene 23x44 m (tre salenheter) i tillegg til at det blir en ekstra salenhet. Det blir også en løpebane langs banene. Tre salenheter tilsvarer en håndballbane inkl. sikkerhetssone. Den ekstra salenheten er utenom.

Det planlegges ikke HC-parkering på området foran skoleanlegget; dette for å unngå uønsket biltrafikk på dette området. Det er ikke planlagt snøsmelleanlegg ved HC-parkering. I overganger mellom områder med og uten varmekabler dannes issvuller som er lite heldig for rullestolsbrukere.

#### Syklistenes landsforening, samrådsmøte 20.01.11

Fylkeskommunen bes om å være et foregangseksempel når det gjelder parkering. 20 % parkeringsdekning for ansatte er for høyt. Det er alt for mange MC-plasser. Det må være minimum 500 sykkelplasser. Sykkelparkeringen for ansatte bør legges innendørs, ved garderobes med dusj, slik at det blir attraktivt å sykle til jobb. Sykkelparkeringen for elever bør også legges under tak. Sykkelparkeringsplassene er for små, da syklene ikke vil stå så tett i virkeligheten. Det bør også legges til rette for el- og cargosykler samt ladeplasser for el- sykler. Snuplass for taxi må flyttes til skolens nordøstre hjørne.

## Trondheim kommune

### *Kommentar*

Parkeringsløsningen har framkommet av brukermedvirkning, og fylkeskommunens erfaringstall. Etter førstegangsbehandling er deler av sykkelparkeringen lagt under tak. Snuplassen for taxi er flyttet unna gang- og sykkelvegen.

### Brukerrådet og FAU ved Blussuvoll Skole, brev av 30.11.09

Eksisterende vegnett er ikke tilpasset trafikkbelastningen. Vinters tid er forholdene spesielt vanskelige for fotgjengere. En dobling av elevtallet vil gjøre trafikkbildet enda farligere. Hovedvegen må rustes opp. Det er viktig at anleggsperioden blir kort og at all anleggstrafikk skjer i hovedveg og ledes bort fra bolig-gater hvor det ferdes mange skoleelever. Det må settes av nok parkering. Parkeringskjeller vil bevare eksisterende grøntareal. Parkeringsforbud i tiliggende gater kan kompensere for økt trafikk, også i anleggsperioden. Andre tiltak bør være flere og bredere fortau, nye sykkelveger, bedre skilting og belysning. Kollektivtilbudet i området bør også bedres. Da uteområdet rundt skolen er en ressurs for både skoleelever og beboere i området, er det ønskelig å få bevart mest mulig av eksisterende trær og grøntareal. Rom som ikke er avhengig av dagslys foreslås plassert under bakken for å redusere bygningsvolumet. Rivearbeid bør skje utenfor skoletid. Byggeplassen må sikres forsvarlig og det må unngås at Blussuvoll skoles arealer blir berørt av byggeprosessen.

### *Kommentar*

Parkeringsforbud i området vil bedre trafikkbildet. Rivearbeidene er planlagt i august- til og med september 2011. Anleggsarbeidene skal ikke berøre ungdomsskolens arealer. Det legges krav i bestemmelsene om plan for blant annet trafikksikkerhet for gående og syklende i anleggsperioden. Det ble avholdt informasjonsmøte i oktober 2009. Idrettslagene ble invitert til et møte januar 2010. Det har også vært et møte vedrørende trafikksikkerhet hvor rektor fra Blussuvoll deltok. I dette møtet ble snuplassen mellom skolene diskutert. Vegetasjonen mellom og rundt skolene som fjernes skal erstattes av ny. Uteområdet i sør opprustes. Kjelleretasje er vurdert senere i saken.

## **Høringsuttalelser og merknader etter offentlig ettersyn**

### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 06.04.11

Fylkesmannen stiller vilkår for egengodkjenning på to punkt:

- Det må tas inn en bestemmelse om at bygninger som rives skal kartlegges for evt. innhold av miljøgifter. Kommunen må kreve sluttrapport som før og må gjennomføre tilsyn for å sikre en miljømessig forsvarlig håndtering av avfall fra bygge- og rivevirksomhet.
- Følgende bestemmelse må tas inn som et tillegg til bestemmelse 7.4 vedrørende forurensing av grunnen: Etter ferdigstillelse av tiltak skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene som i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn. Frist for dokumentasjon er 2 måneder etter ferdigstillelse av området.

Ellers forutsetter fylkesmannen at det er tatt høyde for anbefalte avstander mellom trafoen og eventuelle oppholds- og arbeidsrom for teknisk personell.

### *Kommentar*

Følgende bestemmelser tas inn:

- Bygninger som rives skal kartlegges for miljøgifter, og sluttrapport skal forelegges kommunen før ferdigattest kan gis.
- Før ferdigattest kan gis skal dokumentasjon på at tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord i anlegget tilfredsstillende nivåene som i veileder TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser i

## Trondheim kommune

forurenset grunn, forelegges kommunen.

Vilkår for egengodkjenning vil bli avklart med Fylkesmannen før bystyrebehandling. Trafoen er vist som hensynssone på plankartet; H370 og nødvendige avstander er ivaretatt.

### Idrettsrådet i Trondheim, uttalelse datert 11.04.11

Idrettsrådet er positiv til at det reguleres inn idrettshall i prosjektet og til at det legges inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av tilgrensende friarealer slik at dette tåler hardere bruk. Tennishallen på Strinda brukes av Charlottenlund tennisklubb og NTNUI/tennis. Det er mangel på tennisflater i Trondheim og riving av hallen vil medføre 50 % reduksjon i halltilbudet i Trondheim. Riving av hallen er en direkte konsekvens av planen, og idrettsrådet krever rekkefølgekrav om tilrettelegging for tennishall et annet sted i kommunen. Dette kan være i form av anleggsbidrag til et annet anlegg. Idrettsrådet ber kommunen ta ansvar for å følge opp dette forholdet da tennisidretten vil bli kraftig skadelidende umiddelbart når hallen blir revet. Det er viktig at hallen planlegges slik at flere aktiviteter kan pågå parallelt. Idrettsrådet ønsker at idretten får mulighet til å bidra til brukermedvirkning ved detaljutforming av hallen. Kontaktinfo følger vedlagt.

### *Kommentar*

Det foreslås ikke stilt rekkefølgekrav om erstatningsareal for tennishallen. Tennishallen på Strinda ble satt opp på grunn av hallmangel som et midlertidig tiltak. Tennisregion Midt arbeider med realisering av ny tennishall og er i god dialog med kommunen og NTNU angående tomt. Tennis Midt håper på byggestart i 2011. Det vil bli en knekk i tennishalltilbudet når hallen på Strinda rives, men forhåpentligvis vil ikke dette vare lenge. Fylkeskommunen har sagt seg villig til å bidra overfor tennismiljøet med å tilby dagens tennishall vederlagsfritt.

### Sigrid Vasseljen og Johan Henrik Lundbo, naboer i Sigurd Jorsalfars veg 8, brev datert 05.04.11

Flerbrukshallen på mer enn tre etasjer vil bli et dominerende bygg som vil ta sol fra naboens eiendom og fra skolegården på Blussuvoll. I vintermånedene vil Vasseljens eiendom bli fullstendig skyggelagt på formiddagen. Planforslaget viser at ny bebyggelse vil komme 6 meter over bygningsmassen på Blussuvoll. Bygget vil framstå avvisende og vil dele de to skolegårdene på en uheldig måte. Hallen bør legges ned i bakken slik det finnes andre eksempler på i Trondheim. Dersom dette ikke er mulig bør tredje etasje over hallen fjernes. Møtet mellom skole og gang- sykkelvegen og friområdet er viktig. De stiller seg undrende til at skolen ikke utnytter den nære forbindelsen til friområdet – gjennom henvendelse og utganger. Det er viktig at arealet ikke framstår som et bakgårdsareal. I planen må det sikres tilstrekkelig areal og krav om ny beplantning i overgangen mot gang- og sykkelvegen som en videreføring av beplantningen langs Blussuvoll skole. Nedgravde containere bør velges som avfallsløsning.

### *Kommentar*

Bevaring av et av skolebyggene har gitt føringer for plassering av ny bebyggelse og høydemessige tilpasning mellom eksisterende og ny bygningsmasse. Arealknapp tomt samt krav til bevaring av eksisterende grønnstruktur i sør og adkomst har lagt føringer for utformingen.

Skolen vil bli høyere enn dagens bygg og vil komme nærmere Sigurd Jorsalfars veg 8. Ny bebyggelse vil i hovedsak bli i tre etasjer. Mot Sigurd Jorsalfars veg 8 er tredje etasje trukket ca. sju meter tilbake. Hallen blir ca. 0,5 m høyere enn Blussuvoll skole. For å oppnå universell utforming er det en fordel at flerbrukshallen ligger lett tilgjengelig både utenfra og fra fellesareal i første etasje. I romprogrammet er det lagt opp til sambruk med arealer i første etasje. Ved en senkning av hallen vil disse mulighetene reduseres. En senkning vil medføre vanskeligere forhold for rømming/evakuering fra hallen. Dette vil innebære enda

## **Trondheim kommune**

større inngrep i terreng og sprengning/ flytting av fjellmasse.

Hvis tredje etasje over hallen fjernes må dette arealet erstattes et annet sted, med en eventuell 4. etasje. Da vil deler av nybygget og glassgården bli minst 4 meter høyere, og krav til dagslys i undervisningsrom nedover i etasjene blir umulig å ivareta.

Soldiagram viser at den nye skolen ikke vil kaste skygge på Sigurd Jorsalfars veg 8 ved nøkkeltidspunktene vårjevndøgn klokken 15.00 og midtsommer klokken 18.00. Nyskolen begynner å kaste skygge mot boligen ca. kl.13.30 i februar. 23. mars kl. 19.00 ligger hele eiendommen stort sett i skyggen.

Nedgravde containere anses uaktuelt fordi skolens verksteder produserer store mengder avfall som ikke kan håndteres av dette. Verkstedene sorterer i store containere som ikke er egnet for nedgraving. Det bygges to kjølte avfallsrom for matavfall fra kantine og restaurant- og matfag.

Det er planlagt ny beplantning i overgangen mot gang- og sykkelvegen. Eksisterende trerekke erstattes av nye trær. Området med avfallskontainere vil ligge bak en skjermvegg med klatreplanter.

### Sør-Trøndelag fylkeskommune, brev datert 11.03.11

Det er svært positivt at den gamle skolebygningen er bevart som en del av anlegget. I detaljprosjekteringen bør det legges vekt på at den gamle bygningen også visuelt sett kommer klart fram.

#### *Kommentar*

Prosjektet er noe omarbeidet etter offentlig ettersyn for at den gamle skolebygningen skal komme klarere fram.

### Sør-Trøndelag politidistrikt, brev datert 28.02.11

Politiet vil nok en gang påpeke at det bør utarbeides en komplett skiltplan for området som omfatter både offentlige og private områder. Dette vil også kunne avdekke om det finnes områder hvor man kommer i konflikt med formelle regler for skilting.

#### *Kommentar*

Tiltakshaver vil utarbeide en skiltplan som ivaretar bruken av de ulike bruksområdene på skoletomta. Utarbeidelse av skiltplan for området for øvrig vil være en del av arbeidet med parkeringssone rundt skolen. Parkeringssonen er lagt inn som rekkefølgekrav.

### AtB 28.02.11

AtB ønsker at dagens bussholdeplass ved Blussevoll skole i Valentinlystvegen, opprettholdes og om mulig dimensjoneres for to busser.

#### *Kommentar*

Det pågår en prosess mellom ATB og fylkeskommunen angående kollektivtrafikk for å ivareta endringene i skolestrukturen i Østbyen. Utvidet behov for bussholdeplassen i Valentinlystvegen/Lillebergvegen er spilt inn til miljøpakken slik at det ved behov kan gjennomføres sammen med prosjektet fortau i Lillebergvegen.

### Barnas representant, notat datert 23.03.11

Tennishallen bør erstattes i form av ny hall/bane. Reguleringsplanen må legge til rette for et kvalitativt godt

## Trondheim kommune

uterom, hvor også opprusting av friområdet (i nord) legges inn som rekkefølgekrav. Etablering av flerbrukshall og kulturhus er positivt for skolens elever. Bruken av disse bør tilrettelegges slik at de også kommer nærmiljøet til gode. Trygg skolevei må sikres.

### *Kommentar*

Fylkeskommunen legger opp til at flerbrukshallen skal kunne benyttes av frivillig idrett utenfor skoletiden. Skoleveien blir tryggere enn før med opprydding i gateparkeringa.

### Byantikvaren, 25.02.11

Det er lite heldig at planforslaget legger opp til en kompakt utbygging rundt, og svært tett inntil, den gamle "Strinda Høgre" skolebygning. Slik løsningen nå illustreres må man fremdeles kunne si at nybygget "spiser opp" lovlig mye av den gamle bygningen. Det er på denne bakgrunn nå viktig at bestrebelsene i retning av å frigjøre den gamle bygningen visuelt fra nybygget fortsetter, og at dette også innarbeides i planen så langt det er mulig. Det er ønskelig at den eksisterende bygningens hovedfasade i sin helhet eksponeres mest mulig fritt.

### *Kommentar*

Planer og fasader er noe bearbeidet, ved at hovedinngangen til skolen er flyttet lengre mot vest slik at overgangen mellom nybygg og bygget som skal bevares blir mer eksponert.

## **Internt**

Oppholdssoner innen gul støysone ved parkeringsplassene må flyttes eller skjermes.

Reguleringsbestemmelse 7.4. om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn må forsterkes.

Reguleringsbestemmelse 7.5. om støygrenser må skjerpes. Detaljert vann- og avløpsplan for området må utarbeides. Bestemmelsen må kreve universell utforming også av den ubebygde delen av tomten.

Oljetanker må ivaretas på forskriftsmessig måte.

Det har vært diskutert om planen ut fra et folkehelseperspektiv bør endres slik at parkeringen i stor grad legges under bakken, slik at arealet kan nyttes som uterom. Ytterligere areal til friluftaktiviteter kunne også vinnes ved å redusere antall MC-plasser og erstatte dem med sykkelparkeringplasser, og ved å fjerne helt de 35 bilparkeringplassene som er tiltenkt elever over 18 år. Alt dette ville kunne bidra til bedre folkehelse.

### *Kommentar*

Oppholdssoner flyttes ut av gul støysone. §7.4 og § 7.5 er endret i tråd med innspillene fra fylkesmannen. Bestemmelsen om vann- og avløpsplan er forsterket.

De tre oljetankene på skoletomta skal ivaretas etter forskriftene. En ligger utendørs og er på 5000 liter. Denne vil bli gravd opp og destruert i henhold til gjeldende lover og forskrifter. De øvrige to ligger i kjelleren og er på 10 000 liter. Disse er ikke lenger i drift, men kan ikke fjernes på grunn av at de er bygd inn i bygget som skal bevares. Nødvendige tømning og sikkerhetstiltak vil bli satt i verk.

Skolegården på Strinda videregående skole vil få en oppgradering og tilrettelegging for basketball, badminton og sandvolleyball. Fylkeskommunen har vurdert muligheter for å legge parkering under bakken og har fått inn priser fra entreprenør, men har ikke budsjett til å gjennomføre dette.

Det er lagt opp til betydelig færre antall parkeringsplasser for bil og MC enn hva skolen og elevene ønsker. I stedet er antall sykkelplasser økt.



## **Trondheim kommune**

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Utnyttelsesgrad

Dagens skole er på ca 9150 m<sup>2</sup> BRA. Ny skole får et areal på ca.18130 m<sup>2</sup> BRA (ekskl. parkering og horisontalplan for hver 3 m i rom med høyde 4,9 m) og på 22 960 m<sup>2</sup> BRA (inklusive parkering og horisontalplan for hver 3 m i rom med høyde 4,9 m). BRA blir på 111 %.

Maksimal BYA blir på 9360 m<sup>2</sup> (inklusive parkering). Det tilsvarer en BYA på 46 % (inklusive parkering). Til sammenlikning er BYA for Blussuvoll ungdomsskole 35 %.

Maksimal gesimshøyde er på cote 134. Mot Blussuvoll skole er maks gesimshøyde 132. Blussuvoll er regulert til en maksimal gesimshøyde på cote. 127. Fasaden mot ungdomsskolen blir 5,5 meter høyere enn ungdomsskolen, ca 14,1 meter over terreng. Høyden på nybygget overstiger ikke noe sted mønehøyden på eksisterende bygg B, som er på c+ 134.

#### Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres i hovedsak til offentlig undervisningsformål. Infrastrukturen som grenser til skoletomten er tatt med i planen og settes av til offentlig kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og felles kjøreveg. Det blir ca 250 ansatte på skolen og 1200- 1300 elever.

#### Bebyggelsens plassering og utforming

Den nye skolen blir stor, kompakt og arealeffektiv. Bygget plasseres på tomtens nordre del med en klar henvendelse mot sør. Størstedelen av parken mot sør bevares. Skolens hovedinngang er på illustrasjonsplanen plassert ved det eksisterende byggets sørvestre hjørne. Her skal også skolens kantine ligge.

Flerbrukshallen er plassert nærmest Blussuvoll skole. Over hallen er det lagt inn en full etasje. Illustrasjonsplanen viser en egen inngang til hallen fra atkomstplassen mot sør.

Ny bebyggelse blir i hovedsak i tre etasjer. Tredje etasje over flerbrukshallen trekkes noe tilbake mot nord og sør, men beholdes i full høyde mot ungdomsskolen. Det foreslås også en stor garasje ved gang- og sykkelvegen i nord, delvis på kommunal eiendom. Her skal to minibusser, traktor/brøytebil og to varebiler stå. Ved siden av garasjen foreslås også nettstasjon og renovasjonsanlegg i form av containere på bakken. Containerne foreslås skjermet med en skillevegg mot gangvegen.

Nye TEK ivaretar universell utforming av bygg og utomhusarealer.

#### Atkomst

Fra Harald Bothners veg er det to avkjørsler til skolen. Mot nord blir det atkomst for varelevering, garasje og renovasjon. Her blir det snumulighet for lastebil. Hovedatkomst for gående blir fra bolig gatene rundt skolen. Problemstrekninger og kryss opprustes.

Det settes av plass til to parkeringsplasser langs Harald Bothners veg. Sykkelparkering legges foran bygget mot sør og langs flerbrukshallen mot øst. Moped/MC-parkeringen er plassert ved en av parkeringsplassene langs Harald Bothners veg og langs felles kjøreveg mot Blussuvoll skole.

## **Trondheim kommune**

### Bevaring av eksisterende bygning

Nybygget legges inntil bygningen (bygg B) som skal bevares. Sørfasaden på nybygget trekkes litt tilbake, slik at sørfasaden og takflaten til bygg B eksponeres. Overgangene mellom eksisterende og ny bebyggelse skal utformes som tilbaketrukne glassfelt. Illustrasjonsplanen viser en terrasse langs hele fasaden til bygg B. Byantikvaren er skeptisk til denne løsningen. Forslagstiller foreslo en bestemmelse som åpnet for terrassen, men etter samråd med byantikvaren er den tatt ut.

### Uterom

Foran skolen tenkes det et bilfritt område med fast dekke med sittemuligheter, servering for kantinen, sykkelparkering og arealer for streetbasket. Skolegården får gunstige solforhold. Det store kommunale friområdet nord for skolen kan brukes av elevene på Strinda videregående. Dette området får mer skygge på formiddagen vinterstid.

### Bevaring av eksisterende vegetasjon

Det legges opp til å beholde det meste av eksisterende trær og alleer langs skoletomtens randsoner mot sør og vest, samt alleen diagonalt fram til hovedinngangen. Deler av eksisterende trerekker mot nord, øst og vest må imidlertid reetableres da de kommer i konflikt med nye fortau, serviceområdet og anleggsvirksomheten. Treplantingsplan er skissemessig utarbeidet. Det legges inn rekkefølgekrav om etablering av trær i tråd med godkjent treplantingsplan før ferdigattest kan gis.

Stien under alleen langs Magnus Blindes veg skal oppgraderes.

### Solforhold

Det er utarbeidet sol - og skyggediagram, som viser at det nye skolebygget kaster skygge på nabobebyggelsen og skolegården på Blussuvoll ved enkelte tider. Ved nøkkeltidspunktene klokken 15.00 ved vårjevndøgn og klokken 18.00 midtsommers, kaster bygget ikke skygge over naboenes uteareal. Skolegården får gunstige solforhold stort sett hele året unntatt ved lav vintersol. Etter klokken 18.00 kaster nybygget skygge på skolegården på Blussuvoll, selv midt på sommeren. Også eksisterende bebyggelse kaster skygge på skolegården, men ikke like mye.

### Parkering

I kommunens parkeringsveileder gjelder følgende for videregående skoler i ytre sone:

Bil: 2-8 plasser pr. 10 årsverk. Sykkelparkering: 48 plasser per 10 årsverk. (Parkeringsveilederen skiller ikke mellom bil og MC-parkering).

I følge parkeringsveilederen skal det da på nye Strinda være parkering for: 42-166 biler og 994 sykler. Det planlegges parkeringsplasser for: 90 biler, 134 scootere og 288 sykler (140 stk liggende under tak). Sammenliknet med eksisterende situasjon blir det en økning i antall bilparkeringsplasser med 10 plasser, mens antall ansatte og elever doubles. Antall scooterplasser reduseres med 6 plasser. Antall sykkelparkeringsplasser øker fra 54 til 288 plasser. Det er satt av plass til en utvidelse av sykkelparkeringen med 80 plasser, på gressmatta sør for flerbrukshallen. Fylkeskommunen planlegger ladestasjoner på 20 % av parkeringsplasser for bruk av elbil og el-scooter, men dette er ikke lagt inn som krav i bestemmelsene.

### Tilknytning til infrastruktur

Ny skole tilknyttes fjernvarmeanlegget ved vannbårent varmesystem basert på egen varmesentral.

## **Trondheim kommune**

Det er laget et skisseutkast til vann- og avløpsplan samt et notat som beskriver prinsippløsninger. Bestemmelsene sikrer separering av avløpsledninger for spill- og overvann og fordrøyning av overvann. Detaljert vann- og avløpsplan forutsettes levert sammen med rammetillatelse. Den skal blant annet kartlegge kapasiteten på vann- og avløpsnett.

Som avfallsløsning foreslås det en kombinasjon av containere plassert på bakken og to avfallsrom inne. Det er lagt opp til snumulighet for liten lastebil ved avfallskontainerne. Dersom det tas i bruk større biler ved henting av avfallet, vil disse måtte rygge ut over fortauet. Sjøpelsug og nedgravde containere har vært vurdert, men anses uaktuelt fordi skolen produserer store mengder avfall som ikke kan håndteres av dette.

### Planlagte offentlige samferdselsanlegg

Harald Bothners veg og Magnus Blindes veg inngår i planområdet. Fortauene på begge sider av Harald Bothners veg skal oppgraderes. Mot skolen får fortauet 3 m bredde, kjørevegen får 5,5 m bredde og fortauet i vest får varierende bredde. Eksisterende gang- og sykkelveg mellom Blussuvoll og Strinda videreføres fram til Magnus Blindes veg.

### **Planlagt gjennomføring**

Byggesaken skal behandles parallelt med sluttbehandlingen av reguleringsplanen. Fylkeskommunen har lagt opp til en stram framdrift for at kabalen skal gå opp med tanke på midlertidige lokaler for alle skolene som skal rustes opp. Det legges opp til sluttvedtak av reguleringsplanen i bystyret 16. juni og byggestart allerede i juli 2011.

I rekkefølgebestemmelsene kreves det at alle samferdselsanlegg innenfor planen, sikring av krysset Harald Bothners veg - Sigurd Jorsalfars veg, fordrøyning av overvann og andre avbøtende tiltak i henhold til VA-plan skal være utført før ny bebyggelse tas i bruk. Videre er det krav om planting av trær i henhold til godkjent treplantingsplan samt at ubebygde deler av planområdet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

Friområdet nord for skolen antas å få økt belastning ved dobling i elevtallet. Det stilles derfor rekkefølgekrav om at gressmatten må dreneres slik at den tåler ekstrabelastningen.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Stedets karakter, estetikk og arkitektoniske kvalitet

Strinda videregående er viktig for Strindas identitet. Bevaring av bygg B og deler av parkanlegget vil videreføre denne identiteten.

Planforslaget gir trange forhold for trærne øst for og nord for skolen. Det har vært jobbet spesielt med detaljering av denne delen av tomte. Overlevelsen og veksten for trærne er noe usikker. Når trerekka står så nært gang- og sykkelvegen vil den også kunne bli skadet ved snørydding. Kan hende vil et par tre av de trærne som får trangest forhold ikke overleve. De vil da måtte erstattes av store busker.

Det legges inn en bestemmelse om høy kvalitet på arkitektonisk utforming. Fasadematerialet som er valgt er perforerte stålplater som delvis dekker vindusfeltene. Grønne tak er vurdert, men funnet for kostbart.

#### Henvendelse mot offentlige rom

Skolegården sør for skolen blir innholdsrik og får gode solforhold. Eksisterende alleer bevares.

## **Trondheim kommune**

Nordfasaden henvender seg mot en viktig sykkelveg med fortau, og til et stort og viktig offentlig friområde. Det legges ikke opp til innganger mot nord. Det vil si at det langs friområdet blir en sammenhengende 125 meter lang fasade uten inngangsdører. Store vindusflater i første etasje mot nord vil aktivisere fasaden mot friområdet.

Baksiden av en garasje, konteinere, nettstasjon og varelevering legges på nordsiden av skolen, tett opp til sykkelvegen (ca to meter fra sykkelvegen). Behov for et inngjerdet område på ca. 15 m<sup>2</sup> for plassering av propanflasker har kommet fram. Dette er lagt i det nordøstlige hjørnet på tomta. Nordsiden av skolen får delvis et baksidepreg mot hovedåren for myke trafikkanter. Det er derfor viktig at den skjermende vegetasjonen langs Strindaruta blir god, og at detaljering av garasje og skjermvegg bak avfallskonteinere utformes med høy kvalitet.

### Transportproduksjon, trafikksikkerhet

Det er noe usikkerhet knyttet til fremtidig hente- bringetrafikk og trafikk til flerbrukshallen på ettermiddag/kveldstid. Nyskapt trafikk er anslått til ca. 100 kjøretøy per døgn hvorav mesteparten avvikles morgen og ettermiddag. Trafikk til skolens parkeringsplasser vil foregå via Harald Bothners veg, mens hente-/bringttrafikken vil fordele seg noe mer i området, blant annet til Lillebergvegen.

Det legges inn rekkefølgekrav om parkeringsforbud i området rundt skolen. Denne kan få følger for bruken av flerbrukshallen ved at mulighetene for parkering i området rundt skolen reduseres. Redusert parkering i gatene gir en mer oversiktlig trafikksituasjon. Trafikksikkerheten for fotgjengere bedres. Kommunen har igangsatt plan for oppgradering av fortau i Lillebergvegen for å bedre gangatkomsten mellom skolene og Jonsvannsveien/ Dybdahls veg. Bussreisende forholder seg til ordinært tilbud. Fylkeskommunen jobber for en styrking av kollektivtilbudet.

### Energiforbruk

Redusert tomtebruk, mindre areal per elev og energiriktig nybygg erstatter energikrevende bygg.

### Uteområder

Ved at bebyggelsen legges nord på tomta vil fortsatt den mest attraktive delen av tomta bli ubebygget. Skolegården blir ca. 5400 m<sup>2</sup>, mot ca. 6700 m<sup>2</sup> i dag. Dagens skole har ca 11 m<sup>2</sup> skolegård per elev, mens den nye skolen får ca 5 m<sup>2</sup> skolegård per elev.

### Folkehelse

En ny flerbrukshall på Strinda er svært positivt for området. Total spilleflate for de to skolene som slås sammen øker i forhold til i dag. Avvikling av tennishallen vil halvere tennishalltilbudet i Trondheim, men ny hall er under planlegging.

Friområdet er viktig også for beboere i området. Gressflaten er svært fleksibel, uten tribuner eller banemarkeringer, men er i dårlig stand og vil ikke tåle økt bruk uten drenering og istandsetting. Dette er derfor lagt inn som et rekkefølgekrav.

Restriktiv parkeringspolitikk skal oppfordre elever og ansatte til å bruke sykkel og buss, men det er færre sykkelparkeringsplasser enn kravet i parkeringsveilederen. Halvparten av sykkelparkeringa legges under tak. Det legges ikke opp til innendørs sykkelparkering med dusj for ansatte, slik Syklistenes landsforbund ber om. Virkningen kan være at en ikke får med seg potensielle syklistgrupper.

## **Trondheim kommune**

### Konsekvenser for Blussuvoll

Den nye bygningen er dobbelt så stor som dagens bygningsmasse. Skolebygningen er høyere og plassert nærmere ungdomsskolen enn i dag. Høyden tilsvarer en tre-fire etasjes bygning. Eksisterende bygg er på to etasjer pluss saltak, smalere og ligger lengre bort fra ungdomsskolen. Fasaden mot ungdomsskolen blir dominerende. Ettersom det er flerbrukshall her vil det ikke være vinduer før i undervisningsetasjen som ligger over hallen, ca 10 meter over bakken. Langs fasaden planlegges det sykkelparkering, så den tette veggen vil ikke kunne brukes som ballvegg/klatrevegg. Skolegården til ungdomsskolen vil få en tydeligere romavgrensing i vest og vil kunne oppleves som mer intim/avskjermet enn tidligere. Den visuelle kontakten mellom de to skolegårdene vil svekkes. Skolegården til ungdomsskolen får noe mer skygge på kveldene.

### Konsekvenser for naboer

Naboen i eneboligen nord for skolen får mer skygge på eiendommen sin på formiddagen vinterstid. Naboene vest for skolen, i Harald Bothners veg får noe mer skygge på eiendommene sine om morgenen.

Felles kjøreveg opp til snuplassen ved Blussuvoll flyttes nærmere naboene i sørøst. Vegen holdes fortsatt innenfor fylkeskommunens eiendom, men deler av denne eiendommen har blitt tatt i bruk som hage av beboerne langs vegen.

### Avveining av konsekvenser

Ved fortetting av skoletomtene oppnår en mange fordeler. I denne saken er det et stort program som skal inn på en tomt med store begrensninger hva angår bevaringsverdig bygg og vegetasjon. En så tung etablering i et etablert boligområde vil selvsagt ha noen negative konsekvenser, men alt i alt vurderes konsekvensene å være positive.

Konsekvenser som mindre uteareal per elev, noe mer skygge på ungdomsskolens skolegård og en noe ruvende fasade mot ungdomsskolen ville kunne vært unngått dersom parkering og idrettshall ble lagt til kjelleretasjen. Av budsjettensyn har ikke dette latt seg gjøre. Å senke flerbrukshallen eller etablere parkeringskjeller under skolen vil selvsagt ikke være mulig etter at bygget er ført opp, og de negative konsekvensene ved å la være å bygge kjeller er derfor nøye vurdert - og funnet akseptable.

Trerekka bak skolen ville fått bedre plass dersom bygget ble trukket lengre sør. Av antikvariske hensyn er det valgt å la nybyggets sørfasade ligge tilbaketrukket fra B-byggets fasade, slik at B-bygget får komme tydeligere fram. Trerekken nord for skolen ville fått langt bedre forhold dersom gang- og sykkelvegen nord for skolen ble flyttet til regulert plassering, ca en meter lengre nord. Gangvegen er i midlertidig i god stand, og flytting av den anses av rådmannen som dårlig bruk av penger når andre sykkelveger sårt trenger opprusting. Gangvegen vil alltså kunne flyttes nordover senere dersom det viser seg at trerekka får det for trangt.

Innenfor de økonomiske rammene som er satt, er løsningen en har kommet fram til den som ivaretar kulturmiljøet og skolens behov best.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Fylkeskommunen ønsker en avtale med kommunen om drift av gang- og sykkelvegen gjennom alleen inne på skoleområdet. Drift av arealet sør for Sigurd Jorsalfars veg bør tilfalle fylkeskommunen som en del av skoleanlegget. En kartforretning som skjøter arealet mellom dagens gang- og sykkelveg og skoletomten over til fylkeskommunen bør gjennomføres. Dette arealet er allerede satt av til undervisningsformål i

## **Trondheim kommune**

gjeldende reguleringsplan og er i dag kommunalt eid.

Tiltakshaver ønsker ikke rekkefølgekrav om opprusting av gressmatta i friområdet, og ønsker at kommunen skal ta denne kostnaden, ettersom ungdomskoleelevene også benytter denne. Dette vil være et tema i forhandlingen om utbyggingsavtalen. Planen tar ikke stilling til hvem som skal finansiere opprustingen av friområdet nord for skolen.

### **Rådmannens vurdering og anbefaling**

#### Overordnet grep

Overordnede føringer for skolestruktur og innhold i skolebyggene har vært ute på høring i forbindelse med skolebruksplanen. Det har vært gjennomført lukket arkitektkonkurranse i saken. Det er positivt at alternativer har vært utredet.

Skolebygget blir kompakt, rasjonelt og tilgjengelig for alle. Kulturhusdelen vil kunne fungere godt som storstue for området. En ny og stor flerbrukshall på Strinda er svært positivt.

#### Henvendelse mot offentlige rom

Tomten til Strinda videregående er liten i forhold til det store programmet. En antikvarisk verdifull bygning og en flott allé har vært premissgivende for plassering av og henvendelsen til skolen. Dette gjør at skolen henvender seg mot sør, og at skolen får en klar bakside mot nord.

Serviceområdet i nord er nødvendig for skolen. Strinda videregående skole har yrkesfag (restaurant og matfag, elektrofag med mekanisk verksted med mer). Dette er aktiviteter med industriell karakter som det er mest hensiktsmessig å legge i første etasje med vareadkomst fra serviceområdet. Det er uheldig å blande publikumstrafikk med varelevering til skolen.

Garasjebygget blir på størrelse med en enebolig. Sammen med skjermveggen bak avfallskontainerne danner den en sammenhengende vegg på over 60 meter langs Sigurd Jorsalfars veg. Rådmannen mener at prosjektet ville vært tjent med å legge garasjen inn i hovedbygget, men det gir ikke romprogrammet mulighet for. Snuradius for varebiler er dimensjonerende for avstanden til hovedbygningen. Dersom en skal trekke garasjen lengre unna Sigurd Jorsalfars veg, vil det si at hovedbygget også må forskyves, slik at sørfasaden på bygg B vil "forsvinne" bak fasaden på nybygget. Rådmannen mener at antikvariske hensyn i saken bør gå foran plasseringen av garasjen og at bestemmelsen om god materialbruk og belysning, klatreplanter, skjermende busker og lignende vil mildne inntrykket av garasjen og skjermveggen.

#### Trerekken mot nord

Det er knapt areal for å etablere trær, men det vil kunne la seg gjøre langs størstedelen av strekket langs Sigurd Jorsalfars veg. Rådmannen mener at trerekka er ivaretatt godt nok, men at detaljering, plantevalg og skjøtsel må gjøres med omhu for at den skal få gode nok vekstforhold. Det er derfor lagt inn krav om at planteplan, som viser eksisterende og ny vegetasjon, skal følge søknad om tiltak.

Gangvegen nord for skolen har vært vurdert flyttet litt nordover, i henhold til gjeldende reguleringsplan, for å gi plass for den viktige trerekken. Minimumsbredden på arealet til trerekken ville da øke, og forholdene for nyplanting av trær ville forbedres. Konklusjonen av vurderingen er at det beste ville vært om gang- og sykkelvegen ble trukket nordover i forbindelse med etablering av den nye trerekka, men at det er vurdert som et for tungt rekkefølgekrav å legge på skolen. Området bak skolen er planlagt med små marginer, og det er viktig at trerekka ikke blir salderingspost ved detaljprosjekteringen.

## **Trondheim kommune**

### Høyden mot Blussuvoll

Det er vurdert å senke bygget for å redusere høyden mot ungdomsskolen. Fylkeskommunens budsjett tillater ikke at flerbrukshallen senkes ned i terrenget. Øverste etasje kan ikke trekkes tilbake, da dragerne i idrettshallen ikke tåler at ytterveggen flyttes inn. Et krav om senking av hallen kan medføre at prosjektet må skrinlegges.

Flerbrukshallen på Strinda vil være en arena for allidrett, toppidrett, kroppsøving og håndball. I hallen er det en løpebane til friidrett og en buldrevegg for klatring. Skolens fellesareal, kantine med scene, restaurant, auditorium og møterom, er planlagt for sambruk med idrettshallen og vil kunne fungere som flerbruksarena/bydelshus for teater, konserter, utstillinger og andre aktiviteter både på kveldstid og i helger. Golvet i idrettshallen er senket 1,5 m i forhold til plan 1 i bygg B og 0,9 m i forhold til plan 1 i nybygget. Sambruksmuligheten reduseres dersom hallen senkes ytterligere. Varelevering og universell utforming blir også lettere å løse dersom en ikke senker hallen. Rådmannen mener at argumentene for å beholde høyden på hallen er gode, og at fordelene ved det bør veie tyngre enn ulempene som ungdomsskolen får ved noe mer skygge på kveldstid.

### Folkehelse

Det finnes ikke lovpålagte retningslinjer for uterom for videregående skoler. I rapporten IS-1130 "Skolens utearealer fra Sosial- og helsedirektoratet" foreslås det til 50 m<sup>2</sup> per elev som minstekrav for nye barne- og ungdomsskoler. Fylkeskommunen begrunner for å droppe rekkefølgekravet om drenering av friområdet går blant annet på at det for videregående skoler ikke er lovpålagte krav til utearealer, og at friområdet brukes av ungdomsskolen og av hele bydelen og nærområdet utenfor skoletida. Fylkeskommunen viser til at skolegården på Strinda videregående skole vil oppgraderes og tilrettelegges for fysisk aktivitet. Fylkeskommunen mener at det er lite sannsynlig at friområdet får større belastning av elever fra Strinda enn i nåværende situasjon, og anser det derfor urimelig at prosjektet skal belastes for drenering av friområdet mot nord. Fylkeskommunen baserer seg på å busse elever til andre baner for utendørs kroppsøving og vil ikke bruke dette friområdet så mye. Fylkeskommunen hevder også at elevene helst står i klynger ved utgangsdørene.

Nasjonalt mål om økt fysisk aktivitet, en dobling av elevantallet og økning av antall lærere bør medføre økt bruk av friområdet. Rådmannen mener det er stor sannsynlighet for det blir økt bruk av friområdet. Rådmannen mener en drenering og opprusting av gressmatten er helt nødvendig. Per i dag blir gressmatten fort gjørmete i vått vær, og ved økt slitasje vil ikke gressmatta hente seg inn igjen etter slike perioder. Rådmannen mener at økt bruk av friområdet vil utløse behov for drenering av gressmatta, og at det er viktig at rekkefølgekravet opprettholdes. Det at det blir mindre skolegård per elev avbøtes ved at friområdet rustes opp til å kunne tåle økt bruk. Rekkefølgekravet om opprusting av deler av friområdet bør beholdes.

Fylkeskommunen har satt i gang arbeidet for å få et pristilbud på nødvendig drenering og de økonomiske konsekvensene dette medfører for prosjektet. Når tilbudet foreligger vil de ta kontakt med kommunen for å diskutere saken nærmere.

### **Oppsummering/konklusjon**

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

## Trondheim kommune

Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget er utført i samsvar med avtaler gjort i oppstartsmøte 18.05.09.

Det er uenighet rundt rekkefølgekrav om drenering og utbedring av friområdet mot nord.

Det foreligger en modell som vi står i Bytorget fram til vedtak i bystyret.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2011

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

### Vedlegg

Vedlegg 1:	Reguleringskart
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3:	Oversiktskart
Vedlegg 4:	Illustrasjonsplan
Vedlegg 5:	Perspektiver
Vedlegg 6:	Sol- og skyggediagram
Vedlegg 7:	Utkast til treplantingsplan
Vedlegg 8:	Nabomerknad

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