

Saksframlegg

ELGESETER GATE 49

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/10074

Saksbehandler: Marthe Mollan

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Elgeseter gate 49 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II Arkitektkontor AS, datert 24.09.08 og bestemmelser sist endret 07.10.08.

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

Trondheim kommune

Saksframstilling

Privat forslag til reguleringsplan for "Elgeseter gate 49" er mottatt 23.06.08. Revidert plan og bestemmelser for behandling av planforslaget forelå 15.05.08.

Reguleringsplan for "Elgeseter gate 49" fremmes av Pir II Arkitektkontor på vegne av Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT).

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Pir II Arkitektkontor, datert 24.09.08, bestemmelser sist endret 07.10.08 og illustrasjonsmateriale, datert 23.09.08, saksvedlegg 1, 2 og 3.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) kan etablere ca. 120 studentboliger på eiendom gnr. 405, bnr. 95 i Elgeseter gate 49.

Den europeiske arkitektkonkurransen "Europan 9" for unge europeiske arkitekter ble arrangert våren 2007, og det spanske arkitektkontoret MEK vant konkurransen på Trondheims prosjekt. Grunneier er Trondheim kommune. Kommunen stilte tomt gnr. 405 bnr. 95 i Elgeseter gate 49 til disposisjon for studentboliger i regi av SiT.

Intensjonen for vinnerprosjektet i arkitektkonkurransen "Europan 9" er å gjennomføre et innovativt studentboligbygg med beliggenhet i en grønn akse mellom Gløshaugen og Nidelvkorridoren, som et viktig rom for bydelen og som kan bidra til å redusere Elgeseter gate som barriere i området.

I planforslaget er det vist mulighet for en fotgjengerundergang under Elgeseter gate, samt to torg (T1 og T2) på hver sin side av Elgeseter gate. Det er rekkefølgekrav i forhold til opparbeidelse av torg T1 og flytting av lyskryss i Elgeseter gate, men ikke rekkefølgebestemmelse i forhold til opparbeidelse av fotgjengerundergang og opparbeidelse av torg T2.

Planforslaget avviker fra kommunedelplan for Elgeseter når det gjelder forhold som høyde, plassering, boliger i 2. etasje, gjennomgående leiligheter, utforming, uterom og parkering.

Selv om det er forholdsvis mange avvik fra kommunedelplan for Elgeseter, mener rådmannen at planforslaget er i tråd med hovedformålet i planen ettersom det legges til rette for fortetting på en kompakt måte innenfor et etablert boligområde og oppgradering av gate, plass og parkrom på en bymessig måte. Planforslaget legger også til rette for å bedre fremkommeligheten for gang- og sykkeltrafikk gjennom å styrke hovedsykkel- og gangtrasé i temaplan transport i kommunedelplanen for Elgeseter.

Samarbeidsprosjektet med å etablere en grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva kan være med på å bidra til å gi et løft for hele bydelen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

Den etterfølgende beskrivelse bygger i hovedsak på forslagsstillers planbeskrivelse, men rådmannen har gjort tilføyelser og endringer for å søke og belyse forslaget bedre.

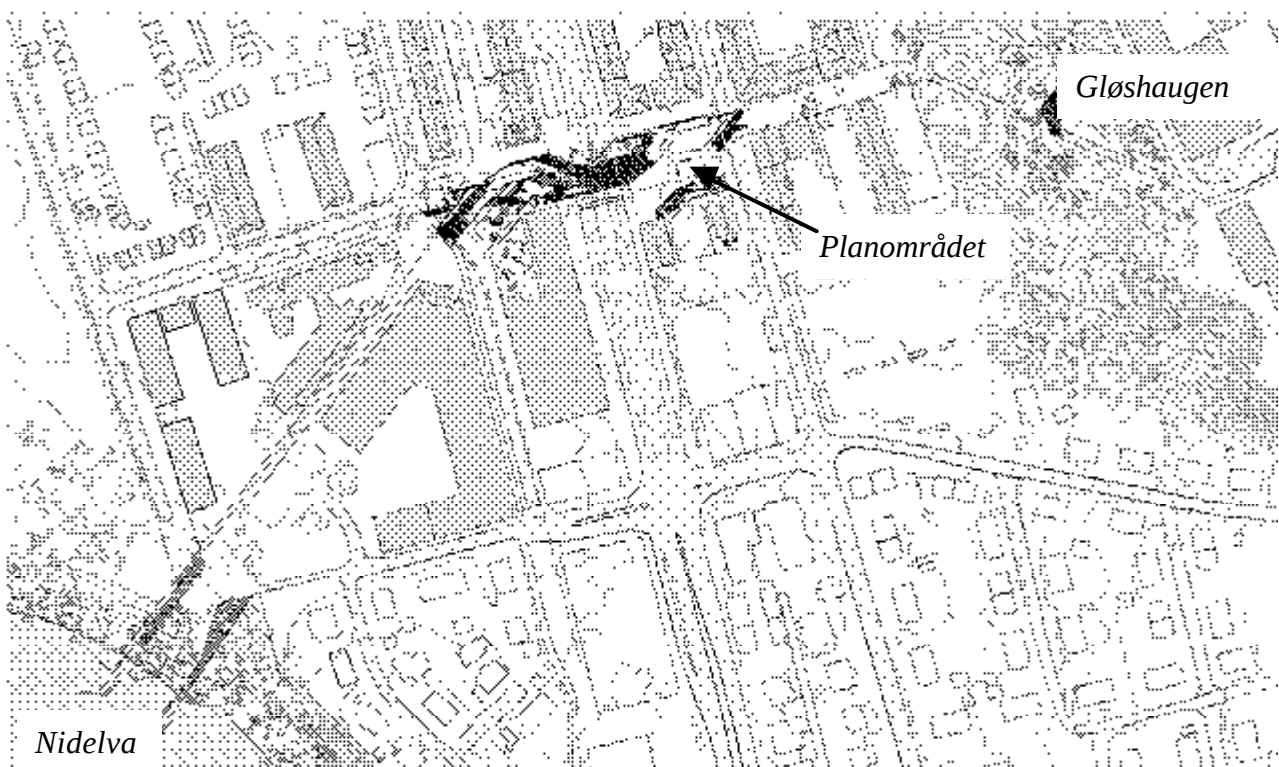
Bakgrunn

Trondheim kommune

Trondheim er en utpreget studentby med ca. 28 000 studenter. Ca. 20 000 studenter er ikke registrert bosatt i Trondheim, og kommer derfor i tillegg til byens ca. 165 000 innbyggere. Studentsamskipnaden i Trondheim er per i dag hovedaktør for bygging av nye studentboliger i Trondheim. Pr. i dag bor ca. 13 % av studentene i SiT-boliger. Samskipnadens mål er 20 % dekningsgrad i Trondheim. SiT's boligbygging gjennomføres ved hjelp av statsstøtte. Kunnskapsdepartementet setter i dag en øvre kostnadsgrense for bygging av studentboliger dersom det skal gis statlig tilskudd til prosjektet.

I samarbeid med Trondheim kommune har SiT deltatt i "Europas 9", en arkitektkonkurranse for unge europeiske arkitekter under 40 år med tema "Europeisk urbanitet og strategiske prosjekter". Trondheim kommune stilte tomten i Elgeseter gate 49 til disposisjon for et studentboligbygg.

Målsettingen med konkurransen er å realisere nyskapende prosjekter innen bolig- og byutvikling som evner å påvirke utviklingen av et bymessig område som er betydelig større enn selve tomten. Et spansk arkitektteam fra Madrid ble vinnere i Trondheim med prosjektet "My space". Studieområdet for offentlige plasser har vært et grønt byrom fra Gløshaugplatået via parken til Abels gate, kryssing av Elgeseter gate, via Dalsenget torg og diagonalen til bredden av Nidelven. Kartet nedenfor viser dette området:



Planstatus

Overordnede planer

Kommunedelplan for Elgeseter vedtatt 30.09.99 gjelder foran kommuneplanens arealdel 2007-2018. Arealdelens bestemmelse §§ 7.1 og 7.2 med retningslinje 2.4.5 og 2.4.6 gjelder likevel foran kommunedelplanen.

Planområdet er i kommunedelplan for Elgeseter avsatt til områder for bybebyggelse, samt boligområder. I kommunedelplanen er det et mål om fortetting i eksisterende byggeområder, samtidig som det er viktig å bevare det åpne grønne preget og rekreasjonsverdiene i området.

Eiendommen som skal bebygges er avmerket som felt 11 i kommunedelplanen og bestemmelsene for dette

Trondheim kommune

feltet sier: ”I området skal det ut mot Klæbuveien oppføres bygårder med boliger som i volum, formspråk og materialbruk er tilpasset den omkringliggende bygårdsbebyggelse. Mot Elgeseter gate kan det oppføres tilsvarende bygårder med blandet arealbruk i samsvar med § 6. Bebyggelsen skal ha adkomst fra Klæbuveien og Abels gate”.

Gjeldende reguleringsplaner i området

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for eiendom gnr. 405 bnr. 95.

I planforslaget inngår også del av Dalsenget torg, som i reguleringsplan r0417 ”Teknobyen, Dalsenget torg”, vedtatt 01.03.2001, er avsatt til gate, parkering, annet veiareal, samt at det er vist en fotgjengerundergang ved Dalsenget torg.

Det er ikke krav om reguleringsplan til dette området spesielt i kommunedelplanen, men det kreves reguleringsplan for alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealkart eller bestemmelser.

Forslag til reguleringsplan for ”Elgeseter gate 49 – studentboliger” er i strid med kommunedelplan for Elgeseter på følgende punkter: plassering av bygning på plankartet i kommunedelplanen, bestemmelser om byggehøyde, boliger i 2. etasje ut mot Elgeseter gate, gjennomgående boliger, utforming av ny bebyggelse, uterom og parkering.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Elgeseter gate, ca.1,6 km sør for Trondheim sentrum.

Grunneiere innenfor planområdet

405/95 Trondheim kommune (SiT har opsjon på eiendommen)
404/419 Trondheim kommune
405/77 Trondheim kommune
405/36 Sameiet Klæbuveien 54
405/97 Borettslaget Elgeseter gate 51
405/101 Statsbygg

Eksisterende situasjon

Planområdet er ikke bebygd med unntak av en midlertidig sykkelbod. Eiendom gnr. 405/95 benyttes til parkering. Trondheim kommune leier ut 16 parkeringsplasser til beboere i området.

Bebyggelsesstruktur i området

Planområdet ligger i et område med fragmentert bebyggelse av forskjellig karakter. De tilliggende områdene som ligger vest for Elgeseter gate består hovedsakelig av næringsbebyggelse. Teknobyen og Teknostallen grenser inntil planområdet. KLP's nye kontobygg i 7 etasjer på motsatt side av Elgeseter gate er under oppføring. Nord for planområdet er det boligbebyggelse bestående av leilighetsblokker på 5 etasjer. Den tilliggende delen av området som ligger øst for Elgeseter gate og Klæbuveien, består utelukkende av bygårdsbebyggelse på 4-5 etasjer.

Verneverdi

Bygårder ut mot Abels gate og Klæbuveien er av antikvarisk verdi, klasse C. I temakartet byform, som tilhører kommunedelplan for Elgeseter, er bebyggelsen som grenser inntil planområdet avsatt til antikvarisk bevaringsområde. I kommunedelplanen er det markert ei siktlinje gjennom planområdet.

Trondheim kommune

Landskap

Planområdet ligger på en grus/asfaltert flate mellom Nidelva og Gløshaugen i en bymessig sone mellom grøntdraget langs Nidelva i vest og i Høyskoleparken i øst i skråning opp mot Gløshaugen.

Grunnforhold

Aktsomhetskartet for forurenset grunn, som også er et temakart til kommuneplanens arealdel, viser at planområdet ikke har forurenset grunn som Trondheim kommune har opplysninger om.

Det er ikke påvist kvikkleire i området, jf. aktsomhetskart for kvikkleire.

Trafikk

Elgeseter gate har årsdøgntrafikk (ÅDT) på 30 000. Den høye trafikkmengden innebærer en stor miljøbelastning med hensyn til luftforurensning og støy. Planområdet har ingen eksisterende inn- eller utkjøringer til Elgeseter gate.

I Elgeseter gate er det registrert forholdsvis høye tall på trafikkulykker.

Langs Elgeseter gate er det brede fortau på begge sider. Innenfor planområdet foregår kryssing av Elgeseter gate i et lysregulert, sakset gangfelt. Det er gode gang- og sykkelforbindelser i planområdet. I transportplanen for Trondheim 2006-2015, ligger hovednettet for sykkel både i Klæbuveien og i Udbyes gate.

Elgeseter gate er en av to hovedinnfartsåre til Trondheim sentrum. Dette bidrar til at planområdet er tilknyttet det beste kollektivtilbudet i Trondheim.

Energiforsyning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Planprosess

Kunngjøringsannonse om igangsatt reguleringsarbeid ble annonsert i Adresseavisa 26.04.08.

Berørte naboer, gjenboere og myndigheter med innsigelsesadgang ble varslet i brev datert 28.04.08.

I tillegg til lovpålagt varsling og annonsering av offentlig ettersyn ble det arrangert åpent møte i SiT's lokaler 20.05.08. Alle berørte naboer/gjenboere ble invitert til dette møtet i varselbrevet.

Det ble avholdt felles samrådsmøte den 03.06.08, der følgende ble invitert;

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, KLP, NTNU, miljøenheten, stabsenhet for byutvikling, byantikvaren og barnas representant.

KLP, miljøenheten, stabsenhet for byutvikling og byantikvaren stilte i møtet.

Det kom inn 4 merknader etter varsel om oppstart/samrådsmøter.

Oppsummering av forhåndsuttalelser med forslagstillers kommentarer:

1) Sameiet Klæbuveien 54, brev datert 06.06.08

Nybygget bør få en høyde som ikke skiller seg fra takhøyden på bebyggelsen ellers i området, ha maks 5 etasjer og ikke rage høyere enn nabohuset i Klæbuveien 54. Nybygget bør ikke oppføres inntil husveggen på Klæbuveien 54, men slik at det kan være fremkommelig med bil, i alle fall sykkel, imellom. Det er ønskelig at bod for sykkel, søppel, hageredskaper og lignende kan bli stående. Boden står delvis på eiendommen til sameiet Klæbuveien 54 og delvis på eiendommen som inngår i planområdet for Elgeseter gate 49. Det kreves at denne erstattes dersom den må rives som følge av planen. Primært kreves det en

Trondheim kommune

erstatning for tap av avfallskontainere. SiT bør bidra med å løse det behovet for parkeringsplasser som oppstår etter at et betydelig antall parkeringsplasser, som disponeres av beboerne i Klæbuveien 54 og Elgeseter gate 51, blir fjernet. Soneparkering vil være et dårlig alternativ, i det antallet plasser for soneparkering ser ut til å bli begrenset. Nybygget bør utformes slik at gårdsrommet mellom Klæbuveien 54 og Elgeseter gate 51 ikke blir noe naturlig tilholdssted for beboerne i studentboligene. Gnr./bnr. 405/36 er en privat tomt, som eksklusivt tilhører sameiet Klæbuveien 54. På nybygget bør det ikke være noen dør med utgang til nevnte gårdsrom/bakgård.

Forslagstillers kommentar:

Studentboligene vil få inntrekning mot Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54 fom. 5. etasje. Det bygges inntil gavlene, men det er sikret at bygningsvolumet er trappet ned mot gavlene. Boden er delvis satt opp utenfor eiendomsgrensene til Klæbuveien 54, og har kun midlertidig godkjenning og må forutsettes revet i planen. SiT vurderer etablering av søppelsug som løsning for avfallshåndtering for studentboligene, og vurderer samtidig en felles løsning med naboer i Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54. Forslaget legger ikke opp til en erstatning av de 16 midlertidige plassene som ligger på eiendommen. Ut i fra uttalelser fra Stabsenhet for byutvikling er det i dag kapasitet innenfor gjeldende soneparkering, selv om planforslaget åpenbart medfører større press på soneparkeringen. For at boligene skal få noe uterom på bakkeplan er det i planforslaget foreslått at det kan tilrettelegges for uterom for beboerne under balkong mot sør, dvs. inntil gårdsrommet som er felles for eiendommene gnr. 405/97 og gnr. 405/36.

2) Politiet, brev datert 30.05.08

Det bør ivaretas at bebyggelsen har tilgang fra egne områder slik at varelevering og søppeltømming ikke belastes vegnettet eller andre offentlige områder. Politiet ser at det i dag i stor grad leveres varer og tømmes søppel fra Elgeseter gate på strekningen, noe som i særdeleshet bør unngås.

Denne typen aktivitet skal heller ikke foregå fra gang- og sykkelvei eller fortau. En kan i stor grad forutse at det blir mye flytting i området, og dette bør det også tas hensyn til under dette punktet.

Det bør avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser i anlegget slik at parkering ikke unødvendig belastes nærmiljøet. Det er en stor kamp om parkeringsplasser i dette området, og erfaringsmessig vil studenter også ha med bil inn i boligområder. Politiet ser for seg at det med stor underdekning av parkeringsplasser vil bli stort behov for parkeringsregulering og håndheving i området. Det bør her også ses på prising av parkeringsplasser i eget anlegg slik at beboerne faktisk ønsker å benytte egne parkeringsplasser, fremfor å forsøke å finne parkeringsplasser i nærområdet.

Byggingen vil være av forholdsvis stort omfang, og vi mener at anleggsfasen bør planlegges nøye. Det bør tas hensyn til at Elgeseter gate er en hovedinnfartsåre til Trondheim sørfra og en viktig kollektivtrasé med kollektivfelt. Klæbuveien er i tillegg til å være boliggate en viktig trasé for gående og syklende inn til byen, og har stor trafikk av skoleelever. Myke trafikanter bør i særdeleshet tas hensyn til og dette er viktig i anleggsfasen, som vil strekke seg over lang tid. Spesiell fokus må her være transport inn og ut av anleggsområdet, sikring av anleggsområdet og behov for plassering av kran mv.

Forslagstillers kommentar:

Hovedadkomst til bygget vil være fra Klæbuveien via Abels gate. Det tilrettelegges for varelevering, og inn- og utflytting herfra. Avfallstømming løses ved nedgravde containere eller avfallssug.

Rådmannen mener at man før sluttbehandling av reguleringsplanen bør ha tilstrekkelig sikkerhet for at begge disse løsningene er mulige og akseptable og at konsekvenser av begge løsningene må utredes og vurderes nærmere. Det legges opp til minimum 10 gjeste- og HC-parkeringsplasser i kjeller, men parkeringskjeller kan utbygges med inntil 24 parkeringsplasser. SiT stiller for øvrig fjernparkeringsplasser på Moholt disponible for beboerne.

Hensynet til gående og syklende ivaretas i reguleringsbestemmelsene, der det i pkt 5.5 anføres følgende; ”Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående/syklende er ivaretatt og ev. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes”.

3) Sør Trøndelag fylkeskommune, brev datert 02.06.08

Så vidt STFK kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer de det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike. STFK minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeiding skulle støte på mulig fredet kulturminne, må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

4) Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 09.06.08

Det er viktig at barn og unges interesser vurderes i det videre planarbeidet. Fylkesmannen krever utredning i forhold til om uteromsnormen kan avvikes, og de vil komme tilbake med en nærmere vurdering av dette når en slik utredning foreligger. Fylkesmannen forutsetter at planen ikke medfører at dagens forhold for barn og unge forringes. Fylkesmannen forutsetter at støy og luftforurensing utredes. Det er nødvendig å se resultatene fra denne utredningen før de kan ta endelig stilling til saken ut fra folkehelsehensyn.

Forslagstillers kommentar:

I reguleringsforslaget foreslås det minimum 2 m² uterom per boenhet. Bakgrunnen for å gå ned på kommuneplanens krav til minimumsareal for boliger er:

- boligene skal beboes bare en kortere tidsperiode
- det skal opparbeides et offentlig torg utenfor studentboligene
- det arbeides med å etablere en grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva.
- planområdets nærhet til Høyskoleparken gjør at det er attraktive uteområder i umiddelbar nærhet til studentboligene.
- på bakgrunn av boligenhetenes størrelse og den boformen det legges opp til, vil det ikke komme til å bo barn i studentboligene.

Konklusjonen er at planen ikke vil forringe dagens forhold for barn og unge, da det legges opp til en oppgradering av uteområdene. Det er også planlagt en del fellesarealer i bygningskroppens indre for studentene i tillegg til uterommene på felles terrasser og plassareal på bakkenivå.

Det vises til utredning om luftforurensning og støy, datert 19.05.08.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende reguleringsformål med underformål:

- Byggeområde: Boliger med tilhørende anlegg (B1)
- Offentlige trafikkområder: Gate med fortau (T3), torg/plass (T1, T2)
- Fellesområder: Felles avkjørsel (FA)

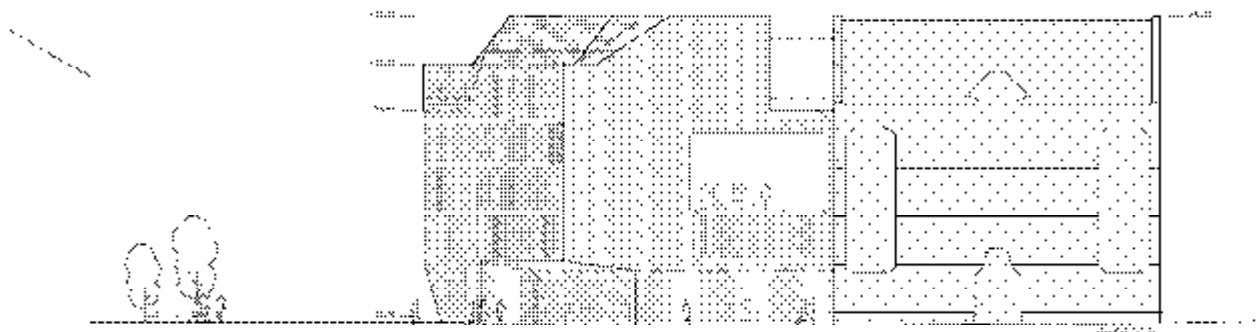
Forholdet til gjeldende planer

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for eiendom gnr. 405 bnr. 95. Det er derfor kommunedelplan for Elgeseter som er gjeldende for byggeområdet i planforslaget. Utgangspunktet for planforslaget er vinnerforslaget i en internasjonal arkitektkonkurranse, der bygningen har fått et moderne uttrykk og avviker fra kommunedelplan for Elgeseter på flere områder.

Trondheim kommune

Oversikt over avvik fra kommunedelplan for Elgeseter:

- Høyde: Kommunedelplanen for Elgeseter angir tillatt bygningsvolum på 3-5 etasjer. Planforslaget legger opp til maksimal byggehøyde på 5 etasjer med en inntrukket 6. etasje. Maksimal kotehøyde i planforslaget er c+44,0. Kotehøyde på gatenivå er c+24,0.
- Plassering av bygning: I planforslaget er det foreslått bebyggelse på deler av området som er avsatt til åpen plass i kommunedelplanen for Elgeseter. Den åpne plassen er en del av Sverre Pedersens reguleringsplan fra 1914.
- Boliger i 2. etasje ut mot Elgeseter gate: Kommunedelplanen for Elgeseter angir at det ikke skal etableres nye boliger i de to nederste etasjene i områder som i kommunedelplanen er vist som bybebyggelse på plankartet. I planområdet er en del av området ut mot Elgeseter gate vist som bybebyggelse, den andre delen er vist som boligområde. I planforslaget er det foreslått at det åpnes opp for hybler i 2. etasje ut mot Elgeseter gate.
- Gjennomgående boliger: Kommunedelplanen for Elgeseter angir at nye boliger langs Elgeseter gate skal være gjennomgående. Planforslaget legger opp til boligheteter ut mot fasadene og fellesfunksjoner i midtsonen av bygget for å oppnå lett tilgjengelighet til fellesfunksjonene fra alle bolighetene. Avviket begrunnes også med at oppholdstiden inne i hver enkelt boenhet begrenses ved at fellesfunksjoner som matlaging, spising, vasking av klær og sosiale tiltak legges til fellesområdene.
- Utforming: Kommunedelplanen for Elgeseter angir at det i området mot Klæbuveien skal oppføres bygårder med boliger som i volum, formspråk og materialbruk er tilpasset den omkringliggende bygårdsbebyggelsen. I planforslaget er det lagt opp til et innovativt uttrykk, som i volum, formspråk og materialbruk skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil fullføre karréstrukturen slik det legges opp til i kommunedelplanen.
- Uterom: I kommuneplanens arealdel § 7 er minimumskravet for uterom for boliger i indre sone 30 m² pr. 100 m² BRA til boligformål eller pr. bolighet. I planforslaget er det i bestemmelsene foreslått at det minimum skal være 2 m² uterom pr. boenhet. Det utgjør minimum ca. 5,5 m² pr. 100 m² BRA til boligformål.
- Parkering: I kommuneplanens arealdel § 7 er minimumskravet for parkering for boliger i indre sone 0,5 parkeringsplass pr. 70 m² BRA eller boenhet. I planforslaget er det åpnet for at det kan etableres parkeringskjeller som kan romme inntil 25 parkeringsplasser, samt bodareal. Det skal minimum etableres 10 parkeringsplasser som skal benyttes til handicap- og gjesteparkering.



Skisse som viser planlagt bebyggelse fra vest (Elgeseter gate) .

Trondheim kommune

Planlagt bebyggelse

- Volum og høyde: Innenfor området foreslås det at det åpnes opp for en ny bygning for studentboliger med et totalt bruksareal på ca. 4 300 m² BRA og byggehøyde på 5 etasjer med en inntrukket 6. etasje. Eksisterende nabobebyggelse mot sør (Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54) har en mønehøyde på henholdsvis k+43,6 og k+42,3. Nybygget vil ha maksimum samme høyde som møne på Elgeseter gate 51. Ny bebyggelse planlegges med en nedtrekking til kote 38,6 inn mot gavlene. Mellom gavlene er det regulert et volum som kan krages ut fra 3.-5. etasje. Bebyggelsen vil også ha inntrukket 6. etasje mot Abels gate. Gesims mot Klæbuveien vil være tilsvarende øvre gesims på eksisterende bebyggelse i Klæbuveien 54. Fra og med gesims skal bygningsvolumet skrås opp mot maks regulert kotehøyde.

- Utforming av ny bygning:

I byggets form er det foreslått en friere stilling i situasjonen både når det gjelder hovedform med knekt hjørne ut mot Elgeseter gate/Abels gate og i utforming av taklandskapet på bygningen.

Reguleringsplanen legger opp til en tilbaketrukket 1. etasje ut mot plassen mot Abels gate slik at man kan opprettholde intensjonen om plassens størrelse i den overordnede planen. Bakgrunnen for dette er at plassgulvet skal gå inn under bygningen, og danne gulvet for fellesfunksjoner på plan 1. På denne måten vil bygningen ha en tydelig henvendelse inn mot plassrommet. Dette grepet sikres i reguleringsbestemmelsene.

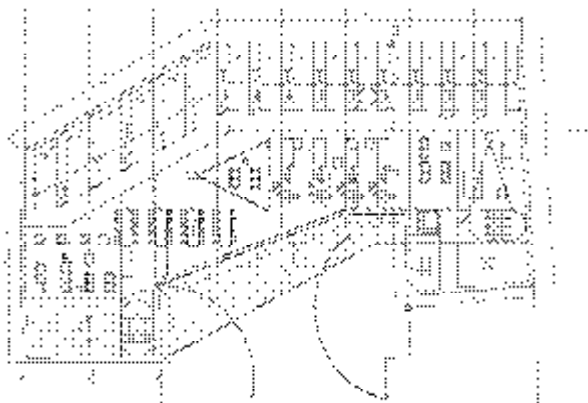
På bakgrunn av ovennevnte forhold er bygningen seg klart til eksisterende bebyggelse, og bidrar også til klart å definere plassrommet mot Abels gate. Denne utformingen av bygget forsterker også siktlinjen opp til høyskoleparken.

Målsetningen for arkitektkonkurransen European er å realisere nyskapende prosjekter innen bolig- og byutvikling på en måte som evner å påvirke utviklingen av et bymessig område som er betydelig større enn tomte.

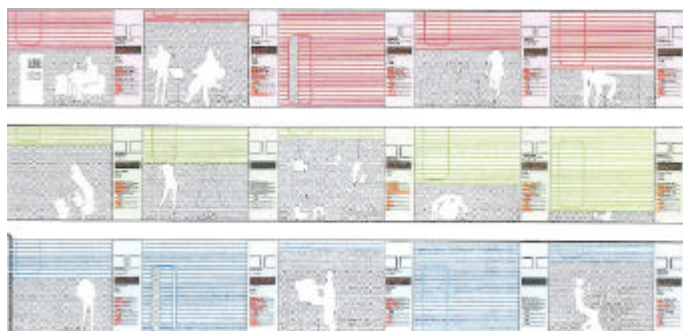
- Formål: Det er i bestemmelsene satt krav om at det skal etableres næringsvirksomhet i 1. etasje mot Elgeseter gate. I bestemmelsene åpnes det også opp for at det kan etableres næringsvirksomhet på det øvrige arealet i 1. etasje, samt i 2. etasje.

- Innvendige løsninger:

Arkitekten har hatt målsetning om å skape innovative studentboliger, både i byggets utforming og innvendige løsninger. Nedenfor vises eksempler fra et par av løsningene som er spesielle i bygningen:



Planskisse kjøkken – Stort felles kjøkken i 3. etasje for alle hyblene. Rommet er åpent over to plan midt i bygningen.



Illustrasjon av garasjeport på hver hybel - Alle hybler har vegg som kan åpnes i sin helhet ut mot fellesareal midt i bygningskroppen, i tillegg til egen vanlig dør på samme vegg.

Uterom

Minimumskravet for samlet uterom for nye boliger i sone for indre by er, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse § 7.1, 30 m² pr. 100 m² BRA til boligformål eller boligenhet. I planforslaget er det i bestemmelsene foreslått at det avsettes minimum 2 m² uterom pr. boenhet, det vil si ca. 6 m² uterom pr. 100 m² BRA til boligformål. Avviket fra minimumskravet i kommuneplanens arealdel begrunnes med at boligene skal bebos i en kortere tidsperiode, opparbeidelse av offentlig torg i tilknytning til boligene samt at det er planlagt mye fellesarealer inne i bygningen. Uterommet er planlagt som felles terrasser og plassareal på bakkenivå.

Parkeringsløsning

Minimumskravet for parkering for nye boliger i sone for indre by er, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse § 7.2, 0,5 parkeringsplass pr. 70 m² BRA eller boenhet. I planforslaget foreslås det ca. 10 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkeringsplassene skal benyttes til gjesteparkering og HC-parkering. SiT viser til tilsvarende studentboligprosjekter andre steder i Trondheim, og deres erfaring er at studenter tilpasser seg eksisterende forhold. SiT stiller for øvrig fjernparkeringsplasser på Moholt disponible for beboerne. Det skal tilrettelegges for 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i kjeller eller ute. Det tilfredsstiller minimumskravet til sykkelparkering i kommuneplanens arealdel bestemmelse § 7.2.

Universell utforming

Boligene og næringsarealet i Elgeseter gate 49 vil utformes med universell utforming. Det vil tilrettelegges for HC-parkering i kjeller med direkte adkomst til hver etasje med heis. Krav til universell utforming skal også ivaretas ved opparbeidelse av uteoppholdsareal.

Offentlig plass

Intensjonen for vinnerprosjektet i European 9 for Elgeseter gate 49 har vært å lage et strategisk prosjekt for den grønne akse mellom Gløshaugen og Nidelvkorridoren, som et viktig offentlig rom for byen, og som forbindelse ned til Nidelva, som bidrar til å redusere Elgeseter gate som en barriere i området.

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av offentlige byrom på hver side av Elgeseter gate. Plassene skal være tilgjengelige for alle, og forutsettes benyttet av alle aldersgrupper. Plassen mot Teknobyen henger sammen med uteområdene for det nye KLP-bygget som er under oppføring.

Plassen øst for Elgeseter gate (T1) er ca. 650 m², mens plass i vest (T2) er 1120 m². Torgene T1 og T2 adskilles av Elgeseter gate, som utgjør område T3 i reguleringsplan.

I forbindelse med planarbeidet er det knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av torg på område T1 på plankartet og til flytting av lyskryss sør for planområdet til område T3 på plankartet. Område T1 skal opparbeides med en variasjon mellom grønne soner og fast dekke. Det skal tas nærmere stilling til utforming og kostnadsfordeling for torg T1 gjennom utomhusplan i forbindelse med byggesøknad og gjennom utbyggingsavtale med kommunen.

Infrastruktur

I planen er det ikke rekkefølgekrav i forhold til gjennomføring av en planfri kryssing av Elgeseter gate. Det er i prosessen avklart med Statens vegvesen at de trolig ikke vil belaste studentboligprosjektet med et rekkefølgekrav for gjennomføring av gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate. Det har derfor ikke

Trondheim kommune

vært fokus på plassering og utforming av gang- og sykkelundergang. I planforslaget er det foreslått at det må vedtas en bebyggelsesplan før ny gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate kan etableres, og at det ikke tillates tiltak for områdene T1, T2 og T3 som er til hinder for etablering av undergang under Elgeseter gate.

Det er ikke satt av plass til høyre av- og påkjøring fra Elgeseter gate til Abels gate. Av den grunn må all adkomst til Teknobyen skje via Professor Brochs gate.

Avkjøring til parkeringskjeller i Elgeseter gate 49 skal skje fra Klæbuveien. Avkjøring til inngang til studentboligene i forbindelse med for eksempel flytting og søppeltømming skal også skje fra Klæbuveien.

Studentboligene vil bli tilknyttet det offentlige vann- og avløpssystemet.

Avfallshåndtering

I retningslinjer for bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er det i pkt 2.4.25 angitt at kommunen kan treffe bestemmelser om hvilke avfallsløsninger som skal benyttes ved utbygging/rehabilitering. Ved utbygging av over 1000 m² BRA skal utbygger lage en plan for avfallshåndtering, samt at det skal vedlegges utredning om søppelsug.

SiT vurderer to alternative løsninger for avfallshåndtering for studentboligene, og det vurderes også å etablere en felles avfallsløsning med Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54.

De to alternative løsningene som vurderes er følgende:

- Nedgravde avfallskontainere: Formålet med nedgravde avfallskontainere er å tilby en løsning som gir estetiske fortrinn og minimerer forurensning. Det er funksjonelle løsninger for beboerne i forhold til betjening, hygiene, servicenivå, arealbruk og sikkerhet.
- Avfallssug: Etablering av avfallssug har mange av de samme fordelene som etablering av nedgravde avfallskontainere, men i forhold til tilgjengelighet og trafikkstøy kan denne løsningen være noe bedre.

Uansett hvilken løsning som velges vil det, gjennom samarbeid med Renholdsverket og Trondheim kommune, kunne tilbys kostnadseffektive løsninger i forhold til drift av systemene og investering, samt tilbys rasjonelle og miljøriktige løsninger mht. registrering, innsamling og videre disponering av avfallet. I planbestemmelsene § 6.8 anføres det at utomhusplanen skal vise plassering av avfallsløsning for prosjektet.

Miljøforhold

Området er støyutsatt, og støysonekart for området viser at planområdet ligger innenfor rød sone, noe som angir at området har en støybelastning på mer enn 65 dBA. For å få tilfredsstillende lydnivå i alle rom i bygningen skal det etableres en tung veggkonstruksjon med lydisolerte vinduer mot Elgeseter gate.

For å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet innendørs skal det etableres et balansert ventilasjonssystem.

Krav til tilfredsstillende nivå for støy og luftforurensning på utendørs oppholdsareal vil ikke oppnås i planforslaget ettersom det ikke er foreslått avbøtende tiltak i planforslaget.

Konsekvenser av planforslaget

Planlagt gjennomføring

Byggestart for studentboligene planlegges våren 2009, og endelig ferdigstilling høsten 2010.

Trondheim kommune

Samfunnsmessige konsekvenser

- Konsekvenser for barn og unge: Området er ikke godt egnet til lek og opphold i dag. Torg skal opprustes slik at området vil få et bymessig preg og fremstå som en sammenhengende del av det åpne beltet fra Nidelva til Gløshaugen. Området er i dag lite egnet til langvarig opphold på grunn av sin beliggenhet ved Elgeseter gate som er svært utsatt for forurensning i form av støv og støv. Det arbeides parallelt med å etablere en grønn og urban akse fra Gløshaugen til Nidelva der Samskipnaden i Trondheim vil bidra. I dette prosjektet jobbes det blant annet med tilrettelegging av områder for barn og unge blant annet gjennom eksempelvis akebakke ved Gløshaugen, oppholds- og lekeareal ved Nidelva og andre opplevelser langs akse mellom Gløshaugen til Nidelva.

- Trafikk: ÅDT for Elgeseter gate er ca. 30 000. Trafikken til og fra studentboligene vil ikke påvirke dette tallet i vesentlig grad, da det kun tilrettelegges for HC- og gjesteparkering. I forbindelse med utbygging i Elgeseter gate 49, må det etableres en ny adkomst til planområdet fra Klæbuveien, samt til planlagt parkeringskjeller.

I planen er det tatt stilling til at det ikke avsettes plass til en eventuell fremtidig høyre av-og/eller påkjøring mellom Abels gate og Elgeseter gate. All adkomst til Teknobyen tenkes gjennomført via Professor Brochs gate.

Planforslaget vil tilrettelegge for en fremtidig etablering av ny fotgjengerundergang under Elgeseter gate som, noe som vil bedre gang- og sykkelforbindelsene i området og sikre intensjonene i kommunedelplanen om et sammenhengende sykkelveinett.

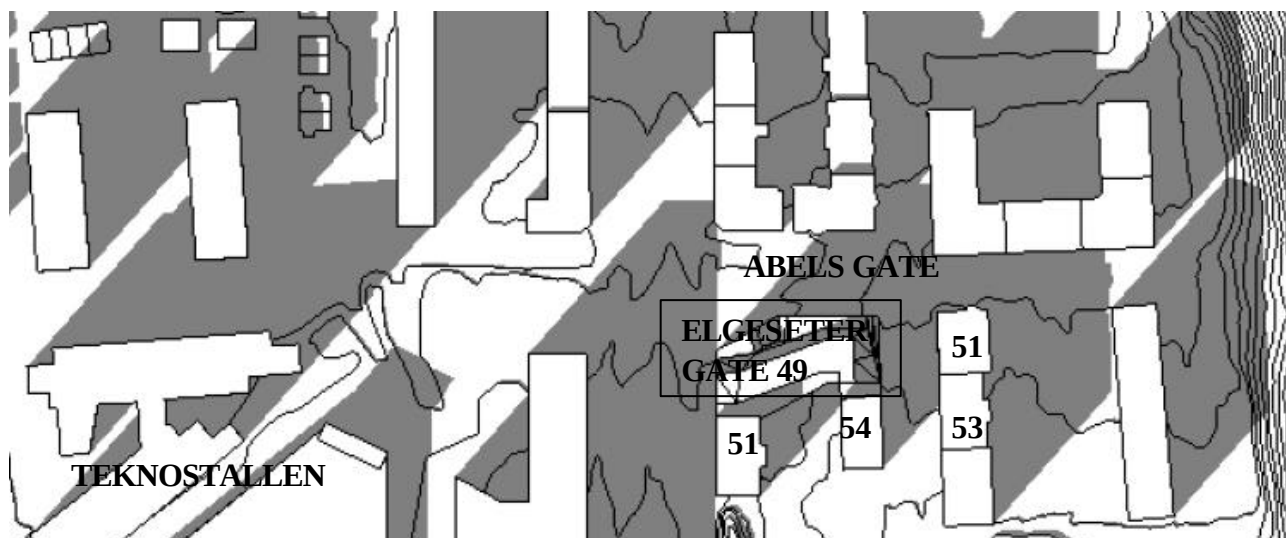
Eksisterende lysregulerte overgang i plan over Elgeseter gate ca. 60 meter sør for planområdet skal i forbindelse med gjennomføring av planforslaget flyttes til område T3 på plankartet. Flytting av lyskrysset vil gi en bedre overgang i plan enn eksisterende "sakseovergang" over Elgeseter gate.

Ca. 120 nye studentboliger vil bidra til en større kundegruppe for det eksisterende kollektivtransportsystemet. Kollektivtilbudet i området er svært godt ettersom det ligger inntil en hovedåre for kollektivtransport inn til byen.

- Parkering: Innenfor planområdet er det i dag 16 parkeringsplasser som leies ut til beboere i området. Disse vil forsvinne ved realisering av planen og ikke bli erstattet. Det skal bygges minimum 10 parkeringsplasser i kjeller på studentboligen, forbeholdt besøkende og hc-plasser. Det kan bygges inntil 24 parkeringsplasser i parkeringskjeller. At minimumskravet til parkering fravikes kan medføre at det skaper press på sonen parkeringen i gatene i området, noe som vil være en vesentlig konsekvens for beboerne i området.

- Byform, estetikk: Den nye bygningen vil avslutte karrèbebyggelsen slik kommunedelplanen forutsetter. Prosjektet har en nyskapende form og vil stå i kontrast til formspråket til bygningene i nærheten. Prosjektet har tilpasset seg høyden til bygningene som ligger inntil planområdet.

- Sol-/skyggeforhold: Ny bebyggelse på den i dag åpne plassen vil gi reduserte solforhold for nabobebyggelse, spesielt eksisterende bebyggelse langs Abels gate og Klæbuveien 51. Sol- og skyggekart for 21. mars kl. 15:



- Anleggsfasen: Planområdet ligger ved en av hovedfartsårene for gang- og sykkeltrafikk inn til byen. I anleggsfasen er det derfor viktig at trafikksikkerheten for gående/syklende er ivaretatt. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for gående/syklende i området i anleggsperioden. Eventuelle avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

- Skole- og barnehagekapasitet: Planområdet ligger innenfor Singsaker skolekrets. Etablering av studentboliger vil ikke ha konsekvenser for kapasiteten i skolekretsen eller for barnehagekapasiteten i området ettersom det er ikke er planlagt studentboliger for familier, men ca. 110 hybler med felles kjøkken og oppholdsrom.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune og SiT har inngått en opsjonsavtale om overtagelse av kommunal byggetomt gnr. 405, bnr. 95. Trondheim kommune vil dermed få noe inntekter ved salg av tomten. Trondheim kommune leier i dag ut 16 parkeringsplasser på dette området i dag, og det er inntekter som vil forsvinne ved byggestart.

I forbindelse med opparbeidelse av de offentlige torgene og flytting av lyskryss er det mulig kommunen må være delaktige i opparbeidelseskostnader. Opparbeidelse av torg er en pågående prosess som må avklares i en utbyggingsavtale.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Forholdet til overordnede planer

Det er forholdsvis mange avvik fra kommunedelplan for Elgeseter, jf. punkter ovenfor.

Studentboligprosjektet i Elgeseter gate 49 er resultatet av en samarbeidsavtale Trondheim kommune, SiT og European Norge inngikk i januar 2007 om gjennomføring av arkitektkonkurransen European9 i Trondheim. Hensikten med European er å fremme idékonkurranse for unge arkitekter og planleggere under 40 år med temaet "Europeisk urbanitet og strategiske prosjekter". Målsetting med konkurransen er å realisere nyskapende prosjekter innen bolig- og byutvikling som evner å påvirke utviklingen av et bymessig område som er betydelig større enn selve byggetomten.

Trondheim kommune har gått inn i prosjektet og tilbudt byggeklar tomt for studentboliger. Tilrettelegging for så mange boenheter innebærer at prosjektet nærmest i utgangspunktet avviker fra kommunedelplanen

Trondheim kommune

for Elgeseter, slik som eksempelvis parkering og uterom. Rådmannen finner det akseptabelt å redusere kravet til uterom ettersom studentboliger kun skal bebos i en kortere periode samt at det er planlagt fellesarealer i bygningskroppens indre, felles terrasser og offentlig plass på bakkenivå og forhåpentligvis etablering av en grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva på sikt.

Det er minimumskrav i forhold til parkering for boliger i området, både for bil og sykkel. Rådmannen mener at minimumskravet for parkering kan avvikes ettersom det her legges opp til mange små boenheter for studenter og at målsetningen i kommunedelplanen for Elgeseter blant annet er å begrense veksten i biltrafikk i området ved blant annet å ikke øke det totale antallet parkeringsplasser, begrense arbeidsplassparkeringen og styrke besøksparkeringen. Rådmannen finner det positivt at det skal etableres en parkeringskjeller og at det sikres minimum 10 parkeringsplasser for HC-parkering og gjesteparkering.

Deltakelse i arkitektkonkurransen Europan9 medfører også at resultatet ville bli et nyskapende prosjekt som kunne stå i kontrast til omkringliggende bygårdsbebyggelse i forhold til volum, formspråk og materialbruk. Vinnerprosjektet for Elgeseter gate 49 fra det spanske arkitektkontoret MEK ble valgt av en uavhengig internasjonal jury i konkurransen.

Studentboligene forholder seg i stor grad til kommunedelplan for Elgeseter i forhold til at den avslutter karrébebyggelsen ved at det bygges inntil gavlene på bebyggelsen i Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 53 slik det legges opp til i planen. En del av området som er avsatt til plass i tråd med Sverre Pedersens reguleringsplan fra 1914 foreslås nå bebygd. Reguleringsplanen legger videre opp til en tilbaketrukket 1. etasje ut mot plassen mot Abels gate slik at man kan opprettholde noe av intensjonen i den overordnede planen. På denne måten vil bygningen ha en tydelig henvendelse ut mot plassrommet, og siktlinjen opp til høyskoleparken forsterkes. Dette grepet sikres i planbestemmelsene og på plankartet.

Avvik i forhold til volum og høyder er før 1.gangsbehandling bearbeidet etter rådmannens anbefalinger, og rådmannen finner nå at høyde og volum er godt tilpasset nabobebyggelse:

- Bebyggelsen overstiger ikke mønehøyden til bebyggelsen i Elgeseter gate 51 og Klæbuveien 54.
- Gesims mot Klæbuveien er lik øvre gesims på eksisterende bebyggelse i Klæbuveien 51.
- Ny bebyggelse skal ha lik takvinkel som bebyggelse i Klæbuveien 54.

Et annet avvik fra kommunedelplan for Elgeseter er at det tilrettelegges for noen studenthybler i 2. etasje ut mot Elgeseter gate. Bakgrunnen for dette er at støymålinger viser at det er en minimal forskjell på støybelastningen på 2. og 3. etasje. For å få tilfredsstillende lydnivå i alle rom i bygningen, vil det etableres en tung veggkonstruksjon med lydisolerte vindu mot Elgeseter gate, og det vil i tillegg etableres balansert ventilasjonssystem.

Planen legger også opp til at det skal etableres næringsvirksomhet i 1. etasje på plan 1 mot Elgeseter gate, og den åpner for at det kan etableres næringsvirksomhet for øvrig på plan 1 og på plan 2. Næringsarealet er tiltenkt virksomheter som ikke genererer stor trafikk jf. kommunedelplanen.

Selv om det er forholdsvis mange avvik fra kommunedelplan for Elgeseter, mener rådmannen at planforslaget tilfredsstiller hovedformålet i planen ved at det legges til rette for en fortetting på en kompakt måte innenfor et etablert boligområde og oppgradering av gate, plass og parkrom på en bymessig måte. Planforslaget legger også til rette for bedre fremkommelighet for gang- og sykkeltrafikk gjennom å styrke hovedsykkel- og gangtrasé i temaplan transport i kommunedelplanen for Elgeseter.

Det mer langsiktige samarbeidsprosjektet med å etablere en grønn akse fra Gløshaugen til Nidelva kan

Trondheim kommune

være med på å bidra til å gi et løft for hele bydelen.

Vurdering av planforslaget

Bebyggelsen

Rådmannen finner at bebyggelsens form og uttrykk er nyskapende, og finner det spennende at det bygges et studentboligprosjekt der man har utenlandske arkitekter. Rådmannen syns det er særlig positivt at det er en bærekraftig miljøtankegang som er nedfelt i arkitekturen.

Rådmannen antar at de innvendige løsningene i bygningen vil vekke stor interesse i og med at det tenkes helt nytt i forhold til åpenhet i bygningen og tilretteleggingen av fellesareal.

Det er viktig at bygningen får tilfredsstillende lyd- og luftnivå, noe som synes ivare tatt ved at det etableres tung veggkonstruksjon med lydisolerte vinduer mot Elgeseter gate, samt etableres et balansert ventilasjonssystem.

Høydetilpasning i forhold til omkringliggende bebyggelse har vært et vesentlig tema i planprosessen. Det foreslåtte volumet ligger ikke over mønehøyde på bygninger i sør og tilpasser seg gesimshøyden og skrå takform i Klæbuveien 54. Ut mot bebyggelsen i nord er det 5 etasjer og en inntrukket 6. etasje. Gesimshøyden tilpasser seg bygningene nord for Ables gate. Denne bebyggelsen vil få de største konsekvensene i forhold til lys- og solforhold i og med at de i dag har en åpen plass foran seg i sør. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse i inntil 5 etasjer, og rådmannen mener konsekvenser for naboene bør være akseptable.

Ut mot Elgeseter gate vil 6 etasjer være den dominerende høyden til den nye bebyggelsen. Rådmannen mener Elgeseter gate tåler denne byggehøyden vurdert i forhold til annen bebyggelse i gata. Mot nabobebyggelse i Elgeseter gate 51 er det gjennom planen sikret at byggehøyden trekkes ned 2 etasjer mot bygningens gavl. Rådmannen finner dette grepet positivt i og med at bygningen, som er spesiell i form og uttrykk, får mer luft og avstand fra den eldre bebyggelsen.

Bygningens plassering følger byggelinjen til bebyggelsen i Klæbuveien 51 langs Abels gate. Plasseringen avviker noe fra området som er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, men rådmannen ga i arkitektkonkurransen ikke uttrykk for at dette var en premiss i oppgaven. Det er uansett avsatt et torgareal nord for bygningen som synes tilstrekkelig stort, særlig ettersom 1. etasje er inntrukket for store deler av arealet ut mot torget og på hjørnet mot Elgeseter gate. Rådmannen syns grepet med å tilpasse seg byggelinjen til Klæbuveien 51 er tilfredsstillende.

Det skal bygges parkeringskjeller under bygget. I parkeringskjelleren skal det bygges boder og minimum 10 parkeringsplasser for handikap- og gjesteparkering. Dersom parkeringskjelleren bygges ut til maksimumsbegrensningen kan det bygges til sammen inntil 24 parkeringsplasser, i tillegg til boder. For øvrig legger parkeringskjellerens maksimale utstrekning hindring for at gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate kan bygges i rett linje fra slik den er vist i gjeldende reguleringsplan r0417 "Teknobyen, Dalsenget torg". Undergangen vil gjennom dette planforslaget bli regulert bort, og erstattet av område T2 i planen med et krav om bebyggelsesplan før opparbeidelse av gang- og sykkelundergang for T1, T2 og T3.

Uterom

Avviket fra krav om uterom begrunnes med at boligene skal bebos i en kortere tidsperiode, samt at det er planlagt mye fellesarealer inne i bygningen, felles terrasser og plassareal på bakkenivå. Torg T1 og T2 vil bli parkmessig opparbeidet, men støynivået her gjør at stedene ikke egner seg til oppholdsareal som kan

Trondheim kommune

medregnes som uterom for beboerne. Rådmannen finner det ikke naturlig at det etableres støyskjerm av offentlig plass mot Elgeseter gate, men finner det viktig at plassen utformes slik at den oppleves som attraktiv for bybildet og for sammenhengen i arbeidet med den grønne aksen fra Gløshaugen til Nidelven.

Avfallshåndtering

SiT vurderer to alternative løsninger for avfallshåndtering for studentboligene: Søppelsug og nedgravde containere. Rådmannen mener at man før sluttbehandling av reguleringsplanen bør ha en sikkerhet for at begge disse løsningene er mulige og akseptable og at konsekvenser av begge løsningene må utredes og vurderes nærmere.

Trafikkareal

Ettersom vegvesenet har signalisert at de trolig ikke vil fremme et rekkefølgekrav for gjennomføring av en gang- og sykkelundergang under Elgeseter gate, som ligger inne i gjeldende reguleringsplan for Teknobyen, R0417, finner rådmannen at det er bedre at det gjennom en bebyggelsesplan vil være en planprosess der det er større fokus på plassering og utforming enn hva tilfellet nok vil være gjennom dette planforslaget.

Trondheim kommune

Konklusjon

I arkitektkonkurransen og i planprosessen etterpå har det vært fokus på den arkitektoniske karakteren i prosjektet og dette er i stor grad bundet opp i plan og bestemmelser for området. At det på tomten skal være et arkitektonisk spennende prosjekt er bakgrunnen for at kommunen har gått inn i et Europaprojekt og stilt tomt til disposisjon. Det er også noe av begrunnelsen for at rådmannen kan anbefale å fravike vesentlige bestemmelser i kommunedelplanen for Elgeseter

At studenter skal bo i sin bolig kun for en kort tidsperiode og at det skal opparbeides offentlig torg i tilknytning til boligene, samt at det er lagt opp til hybler og ikke familieleiligheter gjør at rådmannen finner det tilrådelig å fravike minimumskravet både for uterom og parkering. Rådmannen finner at planforslaget i tilstrekkelig grad er i samsvar med hovedmålsetningene i kommunedelplanen for Elgeseter.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsplan for Elgeseter gate 49 med plankart, bestemmelser og illustrasjonsmateriale legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen i Trondheim, 08.10.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringsplan, målestokk 1:1000, datert 24.09.08
Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, sist endret 07.10.08
Saksvedlegg 3: Illustrasjonsmateriale: Snitt som viser balkong mot sør og oppriss av bygningen fra nord, datert 23.09.08

Orienteringsvedlegg 1: Situasjonsplan, sist revidert 23.09.08, målestokk 1:500
Orienteringsvedlegg 2: Foto av modell, datert 23.09.08
Orienteringsvedlegg 3: Oppriss fra sør av bygning, datert 23.09.08
Orienteringsvedlegg 4: Oppriss fra vest av bygning, datert 23.09.08
Orienteringsvedlegg 5: Oppriss fra øst av bygning, datert 23.09.08

Uttrykt orienteringsvedlegg: Utredning om luftforurensning og støy, datert 19.05.08
Uttrykt orienteringsvedlegg: Planbeskrivelse datert 24.09.08
Uttrykt orienteringsvedlegg: Kopier av sakens øvrige dokumenter