

Saksframlegg

Detaljregulering av Selsbakkvegen 37, r20160007, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/48-53

Forslag til innstilling:

Bystyret er forelagt to alternative forslag til detaljregulering av Selsbakkvegen 37.

Alternativ 1:

Bystyret vedtar planforslagets alternativ 1 vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS, datert 12.12.2019, sist endret 13.8.2021, i bestemmelser sist endret 25.8.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 25.8.2021.

Alternativ 2:

Bystyret vedtar planforslagets alternativ 2 vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, datert 13.8.2021, i bestemmelser sist endret 25.8.2021 og beskrevet i den samme planbeskrivelsen som alternativ 1, sist endret 25.8.2021.

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

Saken gjelder

Innsendt reguleringsplanforslag utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Selvaag Bolig ASA. Det legges fram to alternativer i saken. Der det alternative planforslag er utarbeidet av Kommunedirektøren.

De to planforslagene er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen, som er felles for alternativ 1 og 2. Alternativene har egne plankart og reguleringsbestemmelser.

Tidligere vedtak

Kommunedirektøren problematiserte i saksfremlegget ved første gangs behandling spesielt følgende punkter:

- betydelig lavere parkeringsdekning i forhold til krav i KPA
- for lite felles uteoppholdsareal sammenliknet med krav i KPA
- virkninger av foreslått høyhus på 14 etasjer
- utvikling av lokalt sentrum i bydelen med god terrengmessig tilpasning til omgivelsene og utadrettede fasader mot bymiljøet.

Trondheim kommune

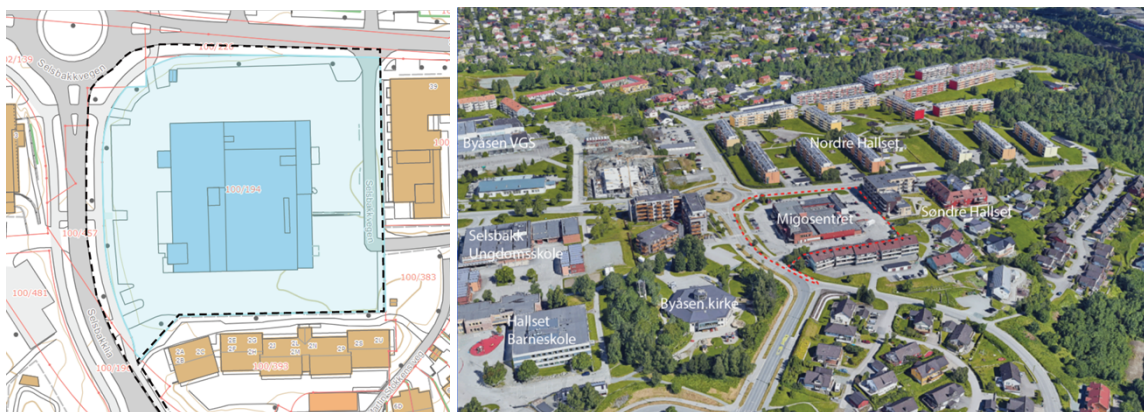
I bygningsrådets møte 29.9 2020 ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med fem vedtakspunkt som skulle vurderes nærmere før sluttbehandling:

1. *Bygget mot øst oppå forretningsdelen, kalt bygg D i illustrasjonsprosjektet, tas ut av planforslaget for å sikre bedre solforhold for naboer i Selsbakkvegen 39 samt øke størrelsen på felles uterom.*
2. *Planforslaget skal bearbeides slik at ny bebyggelse forholder seg bedre til omgivelsene. Det må enten settes av mer areal utendørs til å ta opp terrengvariasjonene eller høydeforskjellene må tas opp innendørs.*
3. *Bestemmelsene skal bearbeides i samarbeid med forslagsstiller slik at de sikrer arkitektonisk kvalitet og materialbruk i fasader, bygulv og felles grønne uterom*
4. *Toppetasjen av høyhuset settes av til fellesarealer.*
5. *Arealene som forsvinner med bygg D fordeles på øvrige bygg.*

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bebyggelse med handelsareal og boliger i Hallset lokale sentrum. Det planlegges også for nye utendørs møteplasser i form av torg og forplasser til forretningslokalene. Migosenteret, som ligger innenfor planområdet i dag, forutsettes revet. Planområdet som inkluderer offentlige samferdselsanlegg er på ca. 9,7 dekar, og tomtestørrelsen er på 8,5 dekar. Planområdet ligger på et naturlig platå ovenfor Leirelvas utløp i Nidelva, ca. 7 km sør for Trondheim sentrum.

Hallset var Trondheims første drabantby, planlagt av Sverre Pedersen tidlig i 1960-årene. Nærområdet preges av blokkbebyggelse på 4-5 etasjer med flate tak. Blokkene har ulike plate- eller teglfasader. Det finnes også enkelte to-etasjes leilighetsbygg med saltak og trekledning i området. I nærheten av Migosenteret ligger Byåsen kirke, Hallset skole, Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole.



Planens avgrensning(stiplet), tomtestørrelse (lys blå) (t.v.) og oversiktsbilde over området (t.h.)

Hovedutfordringen i planarbeidet har vært å finne en god balanse mellom fortetting med høy utnyttelse og hensyn til steds karakter, bokvalitet og viktige landskapstrekk.

Selvaag bolig ASA fremmer et planforslag som inkluderer et høyhus, benevnt Alternativ 1.

Kommunedirektøren fremmer et alternativt planforslag, benevnt Alternativ 2, uten høyhus.

Forslagsstiller ønsker ikke at det fremmes to alternativ, og mener alternativet uten høyhus ikke er økonomisk gjennomførbart.

Trondheim kommune

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger innenfor bestemmelsesområde lokalt sentrum og kollektivåre. KPA stiller krav om minimum 6 boliger/daa for prosjekt innenfor lokale sentrum. Planforslaget er i tråd med arealformål i overordnet plan, men det foreslås avvik fra bestemmelser om parkering. Planområdet ligger innenfor ytre sone for krav til parkering, men det foreslås å redusere kravet vesentlig, slik at det ligger lavere enn krav til parkeringsdekning i indre by.

Kommuneplanens arealdel (KPA) refererer til definisjoner fra høyhusveilederen når det gjelder plassering av høyhus:

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grønndrag og markante trær. Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

Kommunedirektøren mener at et høyhus ikke er i samsvar med KPA, ettersom viktige landskapstrekk ikke blir hensyntatt dersom det etableres et høyhus på Hallset. Hallset ligger ikke i et eksisterende høyhusområde og høyhuset vil ikke inneholde fellesskapsfunksjoner. Samtidig kan man si at høyhuset markerer Hallset som lokalt sentrum, med skoler, barnehage og kirke like ved.



Alternativ 1: Illustrasjon viser hvordan ny bebyggelse vil bryte med landskapsilnetten, sett fra E6 på vei inn mot Trondheim sentrum.

Kulturmiljø

Byantikvaren har fra planoppstart spilt inn at høyhus på Hallset ikke er ønskelig, ut i fra et landskapsperspektiv. Ut ifra antikvariske hensyn vurderes det at en punktblukk vil ha negative konsekvenser for bysilnetten i flere retninger, også mot ås- og dal- landskapet sørover.

Trondheim kommune

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av bygningsrådet 29.9.2020, og var på offentlig ettersyn i perioden fra 2.10.2020 til 14.11.2020. Det er innkommet 20 merknader. Med bakgrunn i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmet Statsforvalteren i Trøndelag innsigelse til planen inntil det er gjort en ny vurdering av samlet arealbruk for å sikre at det oppnås tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet og slik at ulempene for nabobebyggelsen blir minst mulig. Det er også gitt flere faglige råd.

Planforslaget er noe bearbeidet som følge av dette, og i brev fra Statsforvalteren datert 22.2.2021 anser Statsforvalteren at innsigelsene til planen er imøtekommet, gitt at endringene som er beskrevet innarbeides i plankart og planbestemmelser.

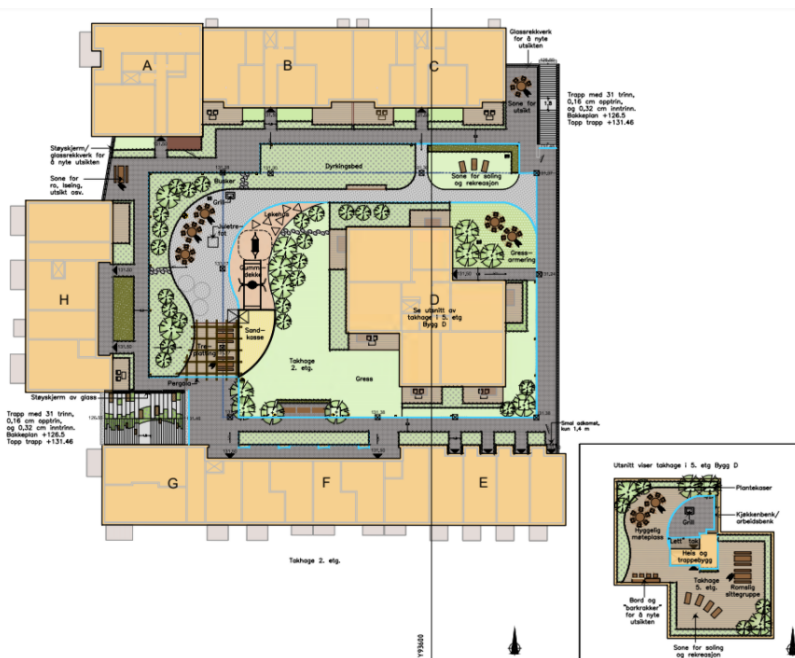
Innspill fra befolkningen i høringsperioden omhandlet i hovedsak negative reaksjoner på foreslått høyhus, brudd med steds karakter samt negative virkninger av høy utnyttelse og lav parkeringsdekning for de nærmeste naboene.

Vedtaks punktene, merknader og innsigelse fra Statsforvalteren er før sluttbehandling fulgt opp med følgende vurderinger og konklusjoner:

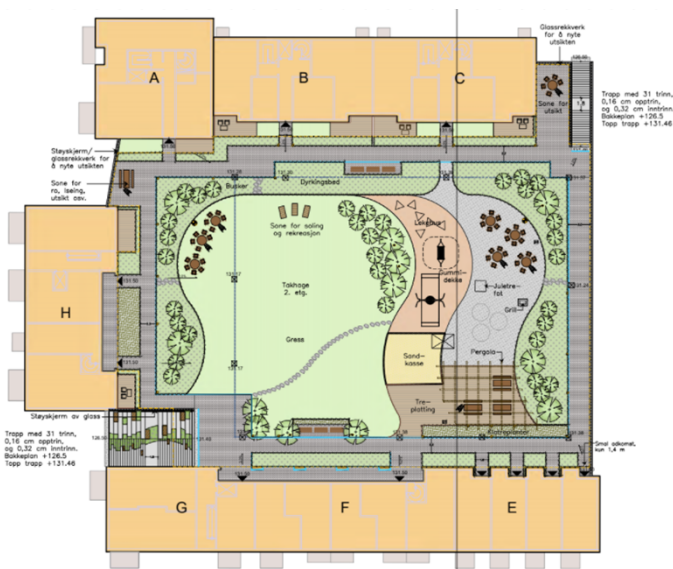
Til offentlig ettersyn ble det besluttet at bygg D skulle tas ut av planen på grunn av skyggevirksomheter for naboene i øst. Det ble samtidig vedtatt at dette arealet skulle fordeles på øvrige bygg. Det er derfor lagt til en etasje på bygg H. Virkningene av dette vil være noe mer skygge på eget uteareal og eget prosjekt, men det vil ikke gi negative skyggevirksomheter for naboer. Det vil fortsatt være tilstrekkelig solfylt uteareal med en økning på en etasje, ettersom utearealet er større etter at bygg D er tatt ut av planen. En ekstra etasje vil gi visuelle virkninger for naboer, men høydeforskjellen for omgivelsene vurderes ikke å være til stor ulempe. Kommunedirektøren har derfor vurdert at denne endringen ikke medfører behov for nytt offentlig ettersyn. Planforslaget er bearbeidet, slik at det forholder seg bedre til omgivelsene. Mot sør er første etasje trukket tilbake, slik at det er plass til en 3 meter bred parkeringslomme, som gir plass til HC parkering og varelevering. I tillegg er adkomstveien f_SKV2 flyttet mot nord, for å gi plass til snøopplag og skape litt avstand til nabogrense i sør. Mot nord er byggegrense trukket tilbake, og korresponderer med Selsbakkvegen 37. Dette har gitt plass til å ta opp høydeforskjellene på en bedre måte, uten at de oppleves som barrierer. Gang- og sykkelveg har fått en bedre løsning.

Offentlig renovasjon er nå samlet sammen med øvrig renovasjon, og plassert slik at det totalt sett skal gi minst mulig negative virkninger for naboer. Bygg D er i sin helhet tatt ut av planen, dette sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal og solforholdene for naboene forbedres. Det er lagt til en etasje på bygg H. I tillegg er det gjort en del mindre endringer i plankart og bestemmelser for å sikre intensjonene i planen bedre.

Kommunedirektøren mener at planen har beveget seg i positiv retning, men at et høyhus på Hallset ikke nødvendigvis er ønskelig, og har derfor valgt å utarbeide et alternativ uten høyhus, slik at bystyret har et valg i tråd med innspillene fra byantikvaren og flere av naboene. En noe lavere utnyttelse muliggjør også bedre parkeringsdekning, som i planforslaget er lavere enn kravet i indre by.



Illustrasjonsplan til offentlig ettersyn, som viser forslag med bygg D, og for lite uterom.



Illustrasjonsplan til sluttbehandling, som viser at bygg D er tatt ut, og uterommet er blitt tilstrekkelig stort.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny bebyggelse i en del av Hallset lokale sentrum. Det planlegges for en blanding av boliger, utadrettede lokaler for handel og tjenesteyting, samt torg og uterom som møteplass for nye beboere og befolkningen forøvrig. Det sikres også arealer til samferdselsformål. I planprosessen har det vært viktig å sikre at ny bebyggelse henvender seg mot og aktiviserer gaterommet. Planforslaget legger til rette for boligblokker plassert i kvartalsstruktur med forretning og parkeringskjeller under. Byggene vil både definere gateløpene og danne et skjermet tun med uterom for beboerne. Kjøreadkomst planlegges fra øst.

Trondheim kommune

Statsforvalteren mener det er uheldig at nye lokale sentra blir utvikla før de generelle retningslinjene blir vedtatt i ny KPA. Kommunedirektøren har i planarbeidet hatt fokus på å sikre verdier som arealer til handel og tjenester, som henvender seg mot gode byrom for bydelens befolkning.

Forslagsstiller planlegger relativt mange små leiligheter, og det åpnes opp for inntil 21 leiligheter under 35 m², hvorav inntil 5 kan være under 30 m². Dette er et kompromiss for å unngå svalganger i de nordlige byggene. Alle leiligheter er sikret privat uteplass som et kompensierende tiltak for å sikre god boligkvalitet. Det er sikret at minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² og minimum 15 % skal være større enn 70 %.

Alternativ 1- forslagsstillers planforslag, med høyhus

Beskrivelse av høyhus og bygningsstruktur

Med høyeste bygg på kote +174 vil foreslått bebyggelse synes godt i landskapet, også på avstand. Fra forslagsstillers side er en intensjon å skape et orienteringspunkt i et område som i stor grad er preget av lavblokker og småhusbebyggelse. Dagens handelscenter er allerede et samlingspunkt, og forslagsstiller mener at et høyhus her understøtter denne funksjonen som et kjerneområde i bydelen. Forslagsstiller mener høyhuset er utformet i tråd med kommunens veileder for høyhus med tanke på form og beliggenhet i landskapet, selv om det ikke ligger innenfor det som i veilederen er definert som høyhusområde i kommunen. Øvrige byggehøyder i planforslaget trappes ned mot sør og øst av hensyn til sol og nabobebyggelse.

Beskrivelse av tetthet

Illustrert planforslag viser 9363 m² BRA bolig. KPA legger en gjennomsnittsstørrelse på 70 m² BRA boligformål til grunn for beregning av tetthet, og planforslaget har med denne metoden en tetthet på omtrent 13,8 boliger/daa om hele planområdet legges til grunn. Beregnet kun etter tomtestørrelse er tettheten 15,7 boliger/daa. Det er illustrert 120 leiligheter i planforslaget.

Tomteutnyttelse inkludert handel og tjeneste er i Alternativ 1: 170 %

Beskrivelse av virkninger

Et høyhus bryter med stedets karakter, og blir et nytt element i bydelen. I tillegg vil det gi skyggevirksomheter på omkringliggende bebyggelse.

Byåsen kirke ble i sin tid bevisst utformet slik at ikke total høyde skulle bli for dominerende i landskapet. Tidligere vedtatte planer i området har fått tydelige føringer når det gjelder høyder av hensyn til kirke og landskap.

Høyhuset kaster lange skygger på fellesområdene til Selsbakkhøgda borettslag. Høyhus produserer kastevinder, og vind kan øke betydelig ved foten av høyhuset. Dette kan skape utrivelige inngangspartier og gi negative konsekvenser for det nordlige torget.

Den høye boligtettheten gir en parkeringsdekning som ligger under KPAs krav for indre by. I bestemmelsene sikres minimum 0,4 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA. Kravet for dette området er i dag 1,2 parkeringsplasser per 70 m² BRA. For handel og tjeneste sikres det maksimum 1,25 plasser/100 m² BRA. Også dette er lavere enn kravene i KPA som er 1,5-4 plasser/100 m² BRA.

Beskrivelse av virkninger for byen med høyhus

Det er riktig å bygge tett i lokale sentrum og knutepunkt, men dersom vi tillater høyhus i alle lokale sentra og knutepunkter, vil byens silhuett og landskap endres for alltid. Det er derfor viktig at dette temaet løftes slik at vi kan ha forutsigbarhet i plansaker i byens fortettingsområder.

Trondheim kommune

Dagens KPA legger til grunn at viktige landskapstrekk skal bli hensyntatt. I tillegg er det viktig å ta hensyn til folkehelse aspektet og lokale klimautfordringer som høyhus vil skape. Høyhus er ikke spesielt funksjonelle bygg og gir ikke nødvendigvis særlig god arealøkonomi. Høyhusveilederen anbefaler at høyhus ikke benyttes til boliger i noen stor skala.

Virkningene for byen vil være store dersom man etablerer et høyhus på Hallset, ettersom landskapssilhuetten endres. Høyhuset vil synes fra mange steder i byen fordi Hallset ligger på et høydedrag, som går bratt ned mot Nidelva i øst.



Alternativ 1. Forslagsstillers forslag. Etasje som er markert rød, er lagt til på bygg H etter offentlig ettersyn.



Alternativ 2. Alternativt forslag utarbeidet av Kommunedirektøren, uten høyhus. Etasje som er markert rød, er lagt til etter offentlig ettersyn.

Trondheim kommune

Alternativ 2- uten høyhus

Beskrivelse av bebyggelse uten høyhus

Alternativ 2 er et planforslag hvor bebyggelsen ikke overstiger seks etasjer. Med seks etasjer vil ny bebyggelse fortsatt være den høyeste i nærområdet, også høyere enn kirketårnet på Byåsen kirke. Kommunedirektørens forslag, med et totalt antall boenheter på 98 enheter, ivaretar kravet i KPA til 6 boliger per daa i lokale sentrumsområder.

Beskrivelse av tetthet

Redusert forslag, hvor høyhuset reduseres til 5 boligetasjer over næringsetasjen, gir omtrent 7485 m² BRA bolig. KPA legger en gjennomsnittstørrelse på 70 m² BRA boligformål til grunn for beregning av tetthet, og planforslaget har med denne metoden en tetthet på 11 boliger/daa om hele planområdet legges til grunn. Beregnet kun etter tomtestørrelse, som er den foretrukne beregningsmetoden, er tettheten 12,5 boliger/daa.

Tomteutnyttelse inkludert handel og tjeneste er i Alternativ 2: 146 %

Beskrivelse av virkninger av redusert høyde

Et planforslag uten høyhus tar bedre hensyn til bydelen, og landskapssilhuetten. 5-6 etasjes bebyggelse er allerede en ganske stor endring for Hallset som bydel.

Det er i tråd med byutviklingsstrategien å bygge tettere i lokale sentra og knutepunkter, men det er også viktig å sikre god stedstilpasning, godt lokalklima og offentlige byrom med gode oppholdssoner. Selsbakkvegen vil kunne utvikle seg som en fremtidig sentrumsgate, og høyder på 5-6 etasjer sikrer en bedre menneskelig skala. Menneskelig skala i bebyggelsen har betydning for vår trygghetsfølelse og vår mulighet for kontakt med andre mennesker. Lavere bebyggelse vil også være positivt for klimautfordringer (skygge og vind) som skapes av høyhus.

Et planforslag uten høyhus tar i større grad hensyn til Byåsen kirke, som vist i snittene nedenfor. Planforslaget er likevel høyere enn kirkens høyeste punkt.

Planforslag uten høyhus vil fortsatt gi en høy boligtetthet, og redusert planforslag vil gi en bedre parkeringsdekning, selv om den fortsatt er langt under kravet i KPA. Uten høyhus vil parkeringsdekning ligge på KPAs minimumskrav i indre by. I bestemmelsene for alternativ 2 sikres minimum 0,5 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA.



Forslagsstillers planforslag (alternativ), i oppriss fra sør mot nord. Byåsen kirke markert til venstre.

Trondheim kommune



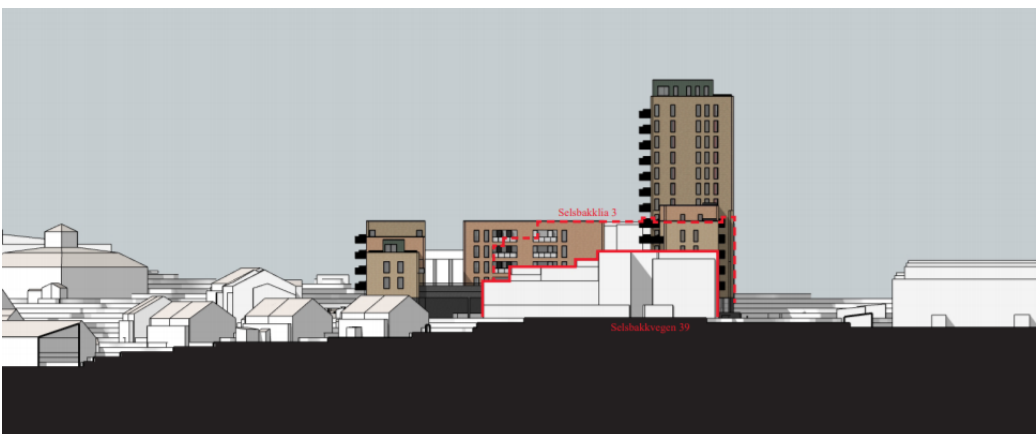
Kommunedirektørens forslag (alternativ 2) i oppriss fra sør mot nord. Byåsen kirke markert til venstre.



Alternativ 1. Planforslaget i oppriss fra nord mot sør.



Alternativ 2. Kommunedirektørens forslag i oppriss fra nord mot sør.



Alternativ 1. Planforslaget i oppriss fra øst mot vest.

Trondheim kommune



Alternativ 2. Kommunedirektørens forslag i oppriss fra øst mot vest.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

For å oppnå nullvekst i persontransporten, må vekst i transportbehov tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planområdet ligger omtrent 7 km sør for Trondheim torg, men i tilknytning til et lokalt sentrumsområde og rett ved endeholdeplass for metrobuss. Boligbygging her vil i liten grad føre til behov for flere bilrestriktive tiltak, og er i tråd med byvekstavtalen.

Planforslaget legger opp til et betydelig antall nye boliger i kort avstand til viktige målpunkt som skole, barnehage, dagligvarehandel, og annen service og tjenesteyting. Dette legger til rette for at flere kan gå og sykle. Sammen med kollektivholdeplass for Metrobuss vil planforslaget støtte opp under kommunens mål om reduksjon i personbiltrafikken.

Den lave parkeringsdekningen kan føre til økt press på eksisterende parkeringstilbud i byen. Dette er det redegjort for i trafikknottet som fulgte saken til første gangs behandling.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget legger til rette for mer areal til forretning og tjenesteyting, og vil bidra til at det kan etableres flere funksjoner og skapes flere arbeidsplasser på Hallset. Samtidig som det planlegges for torg som møteplass for befolkningen, og god tilgjengelighet for gående og syklende langs Selsbakkvegen og Selsbakkli, planlegges det for mange nye boliger midt i sentrumsområdet på Hallset. Dette vil til sammen føre til at flere i nærområdet benytter seg av tilbudet og således bidrar til et bedre grunnlag for å drive virksomheter i området, noe som kommer hele bydelen til gode. Handel og tjeneste i lokale sentrum skal ikke være så omfattende at det vil føre til handelslekkasje fra Midtbyen. Dette reguleres i bestemmelsene.

Medvirkningsprosess

Det har vært stort engasjement rundt planarbeidet, og planen har vært omtalt i media ved flere anledninger. Media har i all hovedsak fokusert på høyde og brudd med steds karakter. Det kom inn 20 merknader i høringsperioden, hvorav omtrent 15 kom fra naboer til planen, flere fra borettslagene i området. Merknadene omhandlet i hovedsak negative reaksjoner på foreslått høyhus, brudd med steds karakter samt negative virkninger av høy utnyttelse og lav parkeringsdekning for de nærmeste naboene. Vedlegg med merknadsbehandling følger planforslaget.

Forslagsstiller har også arrangert nabomøter underveis i prosessen.

Vurdering

Begge alternativene i planforslaget skiller seg fra omkringliggende bebyggelse, både ved at det er betydelig høyere utnyttelse og at det er mer bymessig kvartalsbebyggelse. Planlagt bebyggelse er høyest mot nordvest, og rundkjøringa, og fremstår i begge alternativene noe massivt i bydelen, og

Trondheim kommune

særlig mot småhusene i Martin Stokkens Veg. Flere boliger medfører mer trafikk, men planforslaget sørger samtidig for en ryddigere trafikksituasjon.

Avveining av konsekvenser

Det er i planforslagets alternativ 1 tatt inn et høyhus på 14 etasjer. Høyhuset har til hensikt, i tillegg til å gi rom for boliger, å markere Hallset som lokalt sentrum i bydelen. I Trondheim kommune åpnes det for høyhus som markerer viktige steder og felleskapsfunksjoner i byen. Et høyhus plassert her vil få store konsekvenser for landskapsbildet, for det vil synes fra store deler av byen og bryte landskapssilhuetten i flere retninger.

Virkningene av høyhuset er utredet i en egen utredning som følger planforslaget. Høyhuset vil bli svært synlig fra mange steder i byen. Slik planforslaget foreligger er det ikke sikret spesifikke felleskapsfunksjoner i høyhuset, slik bygningsrådet ba om i sitt vedtak ved førstegangsbehandling av saken, ut over nærings- og handelsareal i førsteetasje.

Forslagsstiller argumenterer med at et lokalsenter hører inn under viktige felleskapsfunksjoner, som kan markeres med et høyhus, dersom det ellers tilpasses landskap og bystruktur.

Kommunedirektøren anbefaler primært alternativ 2 uten høyhus, hvor bebyggelsen ikke er høyere enn 6 etasjer. Dette er fortsatt svært høy tetthet, men gir langt mer akseptable virkninger lokalt og for fjernvirkningen. Begge forslagene sikrer handel og service på bakkeplan med henvendelse ut mot offentlige torg som vil bli attraktive møteplasser for befolkningen i bydelen. Begge forslagene har kun uterom for boligene på tak, men sikrer etablering av gode trappeforbindelser mellom torg og uterom.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få drifts- og vedlikeholdsansvar for alle offentlige samferdselsarealer og byrom.

Skolekapasitet

Planområdet tilhører Hallset barneskolekrets og Selsbakk ungdomsskolekrets. Det er i dag kapasitet på begge skoler.

Rekkefølgekrav

Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslagets alternativ 2 vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 19.9.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Tonje Bostad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart alternativ 1

Vedlegg 3: Reguleringskart alternativ 2

Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser alternativ 1

Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser alternativ 2

Vedlegg 6: Illustrasjonsplaner

Vedlegg 7: Snitt

Vedlegg 8: Utredning høyhus

Vedlegg 9: Oppsummering av merknader etter offentlig ettersyn

Vedlegg 10: Teknisk notat veg