



HENNING LARSEN ARCHITECTS AS AVD  
TRONDHEIM  
Postboks 9420 Torgarden  
7493 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Anne Lilienthal

Vår ref.  
2024/34927  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
20.12.2024

## Torvmyra 4, Tonstad skole, r20240045, tilbakemelding etter oppstartsmøte

### Anbefaling om oppstart av reguleringsplanarbeid



Figur 1: Eksisterende situasjon



Figur 2: Forslag til planavgrensning

Postadresse:  
Trondheim kommune  
Byplankontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 7

Telefon:  
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

<b>Adresse</b>	Torvmyra 4, 7091 Tiller	323/934
<b>Planens navn/planident</b>	Tonstad skole	r20240045
<b>Mottatt planinitiativ</b>	18.11.2024. Suppleringer mottatt 11.12., 12.12. og 16.12.2024	
<b>Oppstartsmøte</b>	18.12.2023	

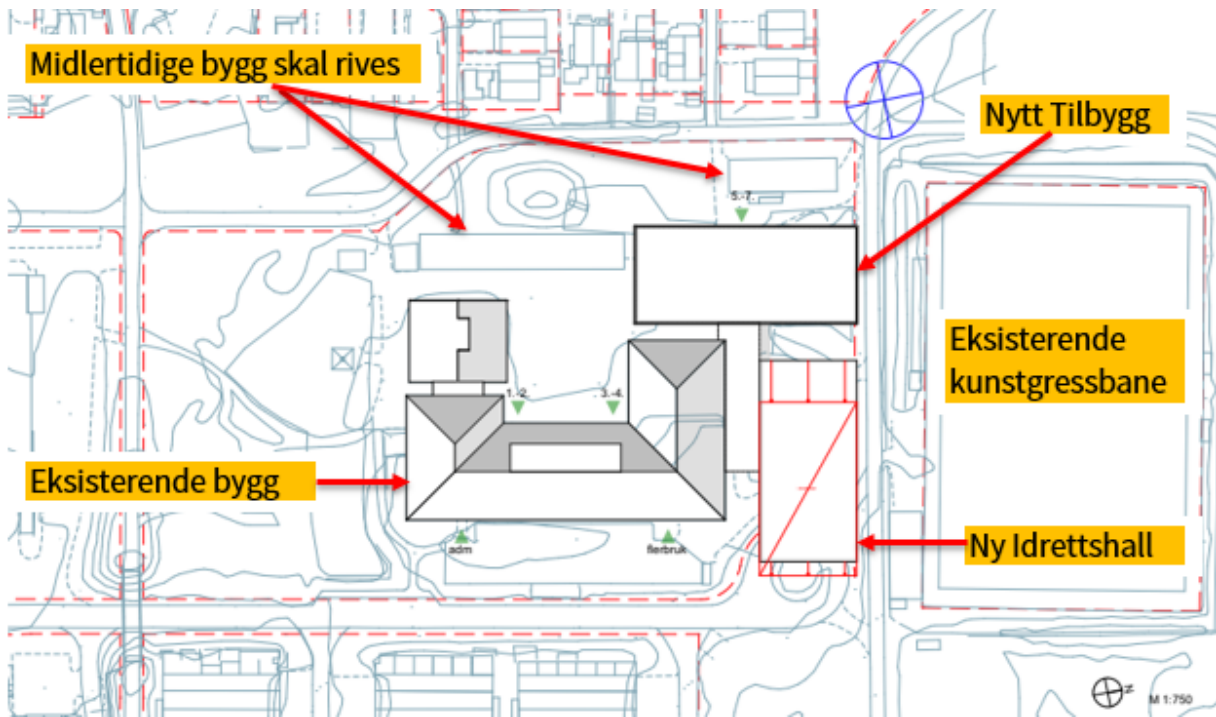
<b>Rolle</b>	<b>Navn</b>	<b>Org./firma</b>	<b>Kontaktinfo</b>
<b>Forslagsstiller</b>	Elin Randli, (Morten Marøy)	Trh. Eiendom	Tel 48 17 77 53 Tel 99 57 60 88
<b>Plankonsulent</b>	Anna Rongen, (Harald Aas)	Henning Larsen Architects	Tel 94 24 93 65 harald.aas@henninglarsen.com
<b>Saksbehandler</b>	Anne Lilienthal	Byplankontoret	Tel 48 09 73 76
<b>Partner</b>	Jon Sivert Granhaug	Byplankontoret	Tel 47 50 86 59
<b>Annen kontaktperson</b>	Jan Albert Hårvik, (Thomas K.-Kvam)	Eierskapsenheten	Tel 99 37 10 20 Tel 92 67 30 00

### **Forslagsstillers planinitiativ**

Tonstad skole skal gå fra å være en barne- og ungdomsskole til å bli en ren barneskole for 700 elever. I den forbindelse må skolen rehabiliteres og utvides. Det skal også bygges en flerbrukshall/idrettshall. Ved møtetidspunkt var det ikke avklart enda om den nye skolen skal inneholde et tilrettelagt autismetilbud, slik den har i dag.

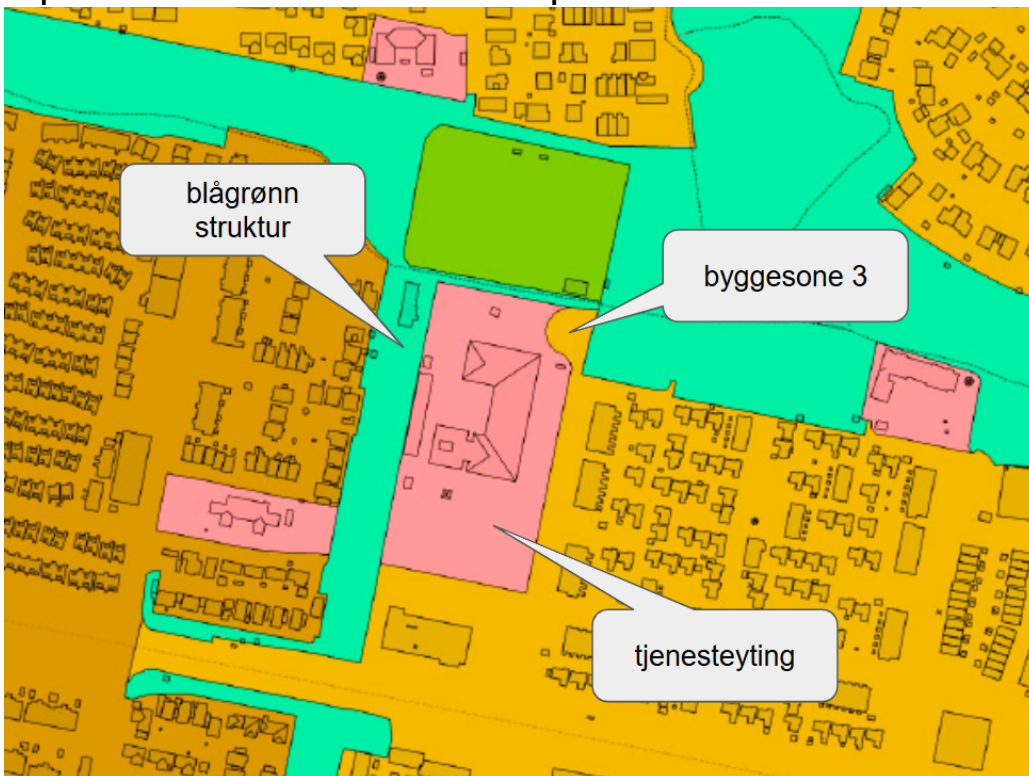
Dagens skoleanlegg består av et hovedbygg og to frittstående paviljonger, der særlig paviljongene er i dårlig stand. Paviljongene planlegges revet. Hovedbygget har også utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjon og manglende funksjonalitet for god skoledrift. Dagens to tilfluktsrom skal videreføres i det nye skoleprosjektet. Det tas sikte på byggestart høsten 2026 og gjenåpning av skolen februar 2029.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie for utvidelse av skolen med ny idrettshall. Mulighetsstudien inneholder 6 alternativer hvor tomtens muligheter og begrensninger er belyst, og hvor utarbeidet konseptnotat anbefaler at «alternativ 6» videreføres. Alternativ 6 innebærer at skolebygget utvides med et nytt volum i nordvest. Mellomtrinnet planlegges plassert i nybygget, mens småtrinnet får tilhold i eksisterende bygg. Ny idrettshall planlegges sammenkoblet med eksisterende skolebygg i nord. Adkomst og parkering planlegges lagt om.

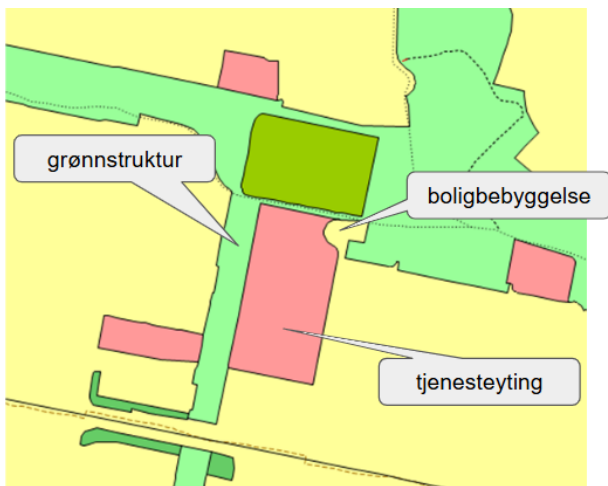


Figur 3, foreløpig situasjonsplan foretrukken variant av «alternativ 6», 11.12.2023. Nord mot høyre

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

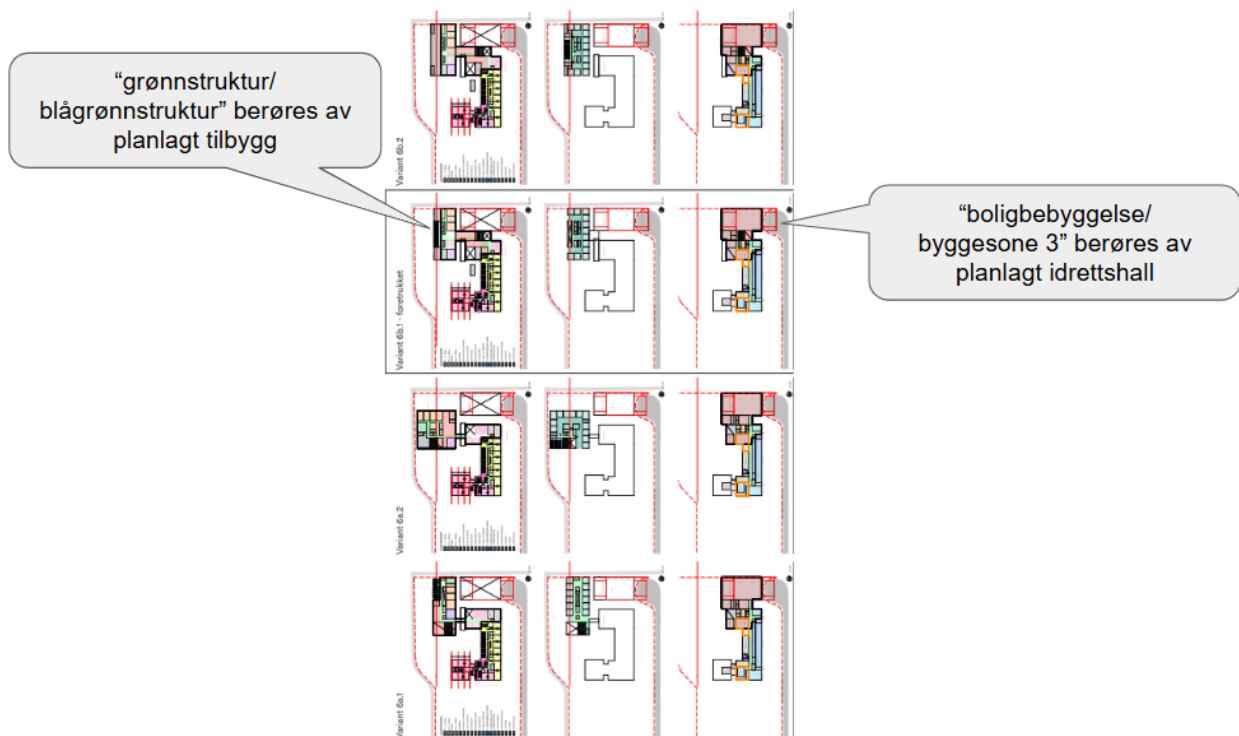


Figur 4, område i ny KPA (vedtatt men ikke rettskraftig enda)

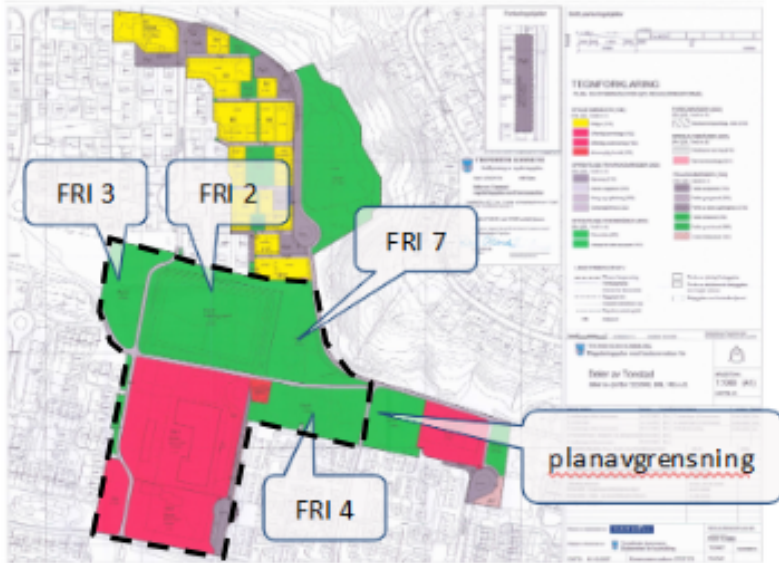


Figur 5, område i eksisterende KPA

Planforslaget avviker delvis fra rammer i overordnet plan, både fra eksisterende og fra ny KPA. Foreløpige skisser viser at planforslaget vil kunne berøre formålene «grønnstruktur/ blågrønnstruktur» langs vestsiden av regulert formål «tjenesteyting» og på østsiden inn i «boligbebyggelse/ byggesone 3» der det i dag er opparbeidet en snuplass. Det jobbes med forskjellige varianter som på hver sin måte vil kunne være delvis i konflikt med formål i KPA – i forskjellig grad.



Figur 5, det jobbes med ulike varianter. Variantene avviker fra overordnet planramme i ulik grad.



Figur 6, gjeldende reguleringsplan Tonstadbrinken r0013aa

Planforslaget avviker fra rammene i gjeldende reguleringsplan *Tonstadbrinken r0013aa*. Avvikene gjelder overskridelse av byggehøyder, overskridelse av byggegrense og overskridelse av tomteutnyttelse.

For å oppfylle uteromsnormen for skoler planlegges det å innlemme FRI 2,3,4 og 7 i skolens uteromsregnskap.

Dagens situasjon avviker noe fra regulert situasjon, blant annet når det gjelder snuplassen, som er opparbeidet lengre nord i området enn reguleringskartet viser.

#### Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

- Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.
- Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet.
- Plansaken faller ikke inn under pbl §12-14 Endring av plan – forenklet prosess.

#### Pbl § 12-14:

*«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. (...)*

Planforslaget avviker delvis fra rammene i gjeldende reguleringsplan og delvis fra rammene i både eksisterende og ny KPA. Villkårene for saksbehandling etter pbl § 12-14 anses følgelig ikke som oppfylt.

- Det ble drøftet i møtet om Byplankontoret selv kan legge ut planforslaget til offentlig ettersyn med delegert myndighet (førstegangs behandling) for å spare tid. Byplankontoret har myndighet til å gjøre dette i kurante saker. Dette beror på en totalvurdering på om saken er konfliktfylt rundt for eksempel naturinngrep eller naboinnspill. Med et visst forbehold så tror Byplankontoret at dette kan være en aktuell fremgangsmåte i dette tilfellet.

**Råd for videreutvikling av planinitiativet** (Se også vedlagt matrise fra internt samråd samt tegning fra byarkitekt og særinnspill fra kommunalteknikk)

- Det er ikke avklart om skolen skal inneholde et tilrettelagt autismetilbud. Byplankontoret anbefaler at det legges inn muligheter for ekstra arealbehov som dette, for å unngå forsinkelser i saksbehandlingen som kan oppstå om behovet skulle melde seg sent i prosessen.
- Det må, i videreutvikling av planforslaget, rettes fokus mot bevaring av grønne/blågrønne verdier. Friområdene FRI 4 og FRI 7 skal inngå i skolens uteromsregnskap med bruk som frileksområder. Fordi konsekvensene for naturmangfold som økt bruk medfører ikke er kjent, må det gjøres en fagkyndig kartlegging og beskrivelse av friområdene som har naturverdier. Dette gjelder også større trær i planområdet. Friområde 2 er regulert til idrett og sport og friområde 3 er et område med grusbane. Fremtidig bruk av alle friområdene som planlegges innlemmet i skolens regnskap må beskrives. Det er viktig å finne en balanse som gir nok uterom per elev, uten for mye inngrep i naturverdier. Disse trenger heller ikke være gjensidig utelukkende da det kan være positivt med uterom med naturpreg som del av en gjennomtenkt helhet.
- Om skolens krav til romprogram gjør at andre arealer enn «tjenesteyting» berøres, anbefaler byplankontoret å prioritere arealer som er avsatt til «byggesone 3», istedenfor grønne arealer. Det bør også vurderes om deler av den nye bebyggelsen kan utvides i høyden, fremfor å bygge på arealer som er regulert til grønne formål.
- Det er viktig å få planlagt logistikk og infrastruktur (sporingskurver for boogibuss, avfallsløsning, sykkelparkering, etc.). Da dagens adkomstveg også betjener andre enn skolen, må foreslått løsning ta høyde for dette i tillegg.

#### **Tilbakemelding fra internt samråd**

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der og har fått tilbakemeldinger derfra. De er vedlagt i et eget skjema, samt tegning fra byarkitekt og særinnspill fra kommunalteknikk.

Enkelte ganger kan det være at interesser fra ulike kommunale enheter ikke sammenfaller (for eksempel vern av natur og idrettsinteresser). Det anbefales i så fall å gjennomføre særmøter/temamøter for å finne omforente løsninger. Byplankontoret kan forsøke å legge til rette for møter om behovet melder seg.

### **Planprosessen**

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med følgende parter:

- naboer
- representanter fra skolen, ikke minst barn og unge
- aktuelle idrettslag og organisasjoner fra nærmiljøet
- ev. representant av ungdommens bystyre

Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Byplankontoret er klar over de stramme tidsrammene i planprosessen og vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. Vi har som mål å ha en effektiv planprosess og om å være mest mulig omforent før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

### Avtale om foreløpig framdrift

- Ev. arbeidsmøter (Idrett og friluftsliv, kommunalteknikk, TRV, klima- og miljøenheten, etc. ...)
- Informasjonsmøte for naboer, barn og unge, med flere
- Sende inn utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag
- Komplette planforslag sendes inn
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Ev. merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Forslagsstiller kunne ikke antyde en konkret tidsplan i oppstartsmøtet. Det er Byplankontorets oppfatning at med mål om byggestart høsten 2026, bør dere levere inn et komplett planforslag sommeren 2025. Dette slik at vi kan gjennomføre behandling og offentlig ettersyn av

planforslaget før jul 2025, med vinteren 2026 til revideringer, og våren 2026 til sluttbehandling av planforslaget.

Felles behandling av planforslag og byggesøknad etter pbl §12-15 skal vurderes for å spare tid. Hva som er den raskeste og sikreste fremgangsmåten for å rekke viktige tidsfrister må avklares i samråd med byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan vurdere å behandle ombyggingen av eksisterende skole separat. Byggesakskontoret må også vurdere om tiltaket faller inn under hovedombygging, eller ikke.

Fremdrift har vært et viktig tema i møtet, men for å kunne planlegge med milepeler og forpliktende tidsfrister, må viktige beslutninger om endelig utbyggingsbehov avklares snarest. Det vil være behov for at vi har en løpende dialog for å få dette til så godt som mulig.

Det ble i oppstartsmøtet gitt informasjon om at prosjektet kan bli et «Future Built»-prosjekt.

### **Krav til komplett planmateriale**

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Flom/ ekstremnedbør
- Støy
- Trafikkulykker
- Tilfluktsrom
- Brann i bygninger
- Sabotasje/ terror

### **Illustrasjoner**

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

### **Behandlingsfrist**

Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i *Utfylt liste med krav til komplett materiale* vedlagt.

Det er enighet om at 12 ukers fristen (maks frist) skal gjelde.

Dere må varsle saksbehandler og partner senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag, slik at vi får satt av tilstrekkelig tid til å gå gjennom materialet raskt når det kommer.



**Gebyr**

Det er enighet om at behandlingskostnadene faktureres Trondheim Eiendom i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen

Trondheim kommune

Anne Lillienthal  
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

**Kopi:**

- Trondheim Eiendom
- Eierskapsenheten
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag
- Byggesakskontoret
- Klima- og miljøenheten

**Ragna FagerliVedlegg:**

- 1 Tonstad skole, planinitiativ
- 2 Tonstad skole, matrise - internt samråd
- 3 Tonstad skole\_internt samråd, innspill fra Kommunalteknikk VA
- 4 Torvmyra 4, Tonstad skole, krav til komplett materiale
- 5 Torvmyra 4, Tonstad skole, adresseliste
- 6 Tonstad skole, tegning fra byarkitekt

