



**Byrådssak /21**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2020/99100-2

**Fana, Gnr. 12, Bnr. 34 m.fl., Sandbrekkevegen, Reguleringsplan, 2. gangs behandling**

**Kva saka gjeld:**

TAG Arkitekter AS har på vegner av Wahl Eiendom Boligutvikling AS lagt fram forslag til detaljregulering for eit område i Sandbrekkevegen, ved Paradis Auto i Fana bydel.



Figur 1 og 2: Oversiktsfoto og illustrasjon av planområdet

Planområdet

Planområdet er 7,6 dekar stort, og ligg sentralt til om lag 500 meter aust for Paradis sentrum. Det er gangavstand til både bybanestopp, barnehage og grøntområde.

Planområdet består i dag for det meste av eksisterande busetnad, eit asfaltert dekke, ein hageflekk og randsoner med ein bratt fjellvegg i nordvest. Det er ikkje registrert viktige naturtypar sentralt i planområdet, men nord i området langs Sandbrekkevegen står det fire hule eiker. To av dei er innafor planområdet, og ei av dei skal bevarast.

Sandbrekkevegen, som delvis går inn i planområdet, har årstdøgnstrafikk (ÅDT) på om lag 4000.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Føremålet med planforslaget er å legge til rette for nye bustader fordelt på to hovudfelt; konsentrert småhusbusetnad i form av rekkehus (felt BKS) og blokkbusetnad i form av eit leilegheitsbygg (felt BBB). Det skal leggast til rette for oppføring av 23 varierte familiebusstader. I tillegg er det regulert inn eit lite felt for frittliggande småhusbusetnad (BFS) på gnr. 12 bnr. 63, på grunn av at ein eksisterande garasje skal rivast.



Figur 3: Illustrasjon av planlagt busetnad med privat og felles uteoppholdsareal

Rekkehusa er planlagt i tre etasjar, og leilegheitsbygget i fire etasjar som blir trappa ned til tre og to etasjar i takt med terrenget i søraust. Føreslått utnytting for felt BKS er 120 %-BRA. Føreslått byggehøgde for feltet er kote +51. Det svarar til tre etasjar over bakkeplan. For felt BBB er føreslått utnytting 190 %-BRA. Maksimalt tillate gesimshøgde for leilegheitsbygget er sett til kote +55. Heishus kan gå over denne gesimshøgda med maksimum 1,5 meter. Der bygget blir trappa ned til tre og to etasjar mot søraust er byggehøgda sett til høvesvis kote + 52 og kote + 49. Den del av parkeringsgarasje, støyskjerm, bodar og sykkelparkering som fell inn under føremålet er rekna med i utnyttingsgraden.

Parkering for felta BKS og BBB skal løysast i garasje under grunnen, med innkøyrsløp via rampe ned til parkeringsanlegget frå tilkomstveg (f\_SV2) i sørvest. Det er lagt opp til ei parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bustadareal, som blir 18 parkeringsplassar. Alle parkeringsplassar skal ha høve til lading av el-bil, og 10% skal utformast som handikap-parkering. Krav til sykkelparkering er sett til 2,5 sykklar per bueining. 30% av plassane skal vere tilrettelagt for lading av el-sykklar.

Alle bustadene skal ha privat uteoppholdsareal, anten på mark eller balkong. Rekkehusa har i tillegg takterrassar. Felles leike- og uteoppholdsareal er planlagt i forkant av bustadane mot sør, skjerma mot vegen av ein støyvegg som består av bodar, sykkelparkering og sykkelverkstad. Inngangsparti og hageinngangar for rekkehusa er vendt mot felles uteoppholdsareal. Det er tenkt at dette, saman med fellesfunksjonar som felles kjøkken, sykkelverkstad, og tun med leikeplass skal fremje tanken om delingsøkonomi og eit godt fellesskap.



Figur 4 og 5: Illustrasjon av felles tun/uteareal og illustrasjonsplan for heile området

Sandbrekkevegen (SKV) skal oppgraderast på strekinga frå Nattlandsbotnen og fram til krysset ved Birkelundsbakken. Langs nordre del av vegen er det regulert inn gang- og sykkelveg (o\_SGS1-3) med langsgåande rekkverk. Gjennomføringa av denne er sikra gjennom rekkefølgekrav i planføresegnene.

Ved Fana brannstasjon i Sandbrekkevegen er det ei eik som er definert som «hul eik» som skal bevarast. Området rundt eika blir difor regulert til omsynssone for bevaring av kulturmiljø (H560). Aust i planområdet går det eit historisk vegfar i form av ei gammal postrute som er omfatta av omsynssone kulturmiljø.

#### Prosess og medverknad

Det blei varsla oppstart av planarbeidet 17.12.2016, og fullstendig planforslag blei sendt inn til Plan- og bygningsetaten 03.11.2017. Planforslaget låg ute til offentleg ettersyn i perioden 27.01.2018 til 13.03.2018. Det kom inn 19 private merknader og 16 uttaler frå høyringsinstansar. Viktige tema som blei tatt opp var arkitektur og stadstilpassing, volum og byggehøgder på busetnaden, sol- og naboforhold, naturverdiar, trafikkforhold og tilpassing til KPA 2018.

I etterkant av offentleg ettersyn blei det gjort ei rekke endringar i planforslaget. Planforslaget blei sendt ut til ei avgrensa høyring i perioden 05.06.2019 til 05.07.2019. Ved denne høyringa kom det inn ti merknader. Dei viktigaste endringane etter offentleg ettersyn og avgrensa høyring var følgjande:

- Føremål BBB blei delt i to felt (BKS og BBB), tal på bueiningar blei redusert frå 38 til 23 og byggehøgda blei redusert.
- Planområdet blei utvida noko mot aust og innskrenka i vest.
- Sykkelfelt på sørsida av Sandbrekkevegen blei tatt ut.
- Sanering av avkøyrslar på sørsida av Sandbrekkevegen blei tatt ut.
- Fortau på nordsida av Sandbrekkevegen blei endra til ein 3.5 meter brei gang- og sykkelveg med langsgåande rekkverk.
- Køyrevegen er regulert til minimum seks meter, men innsnevra til fire meter ved omsynssone for bevaring av hol eik.
- Linjer for nedtrapping i felt BBB er tatt inn i plankartet.
- Energianlegg (SE) er tatt ut av plankartet. I føresegnene er det sikra at energianlegg er tillate innafor felt BKS, og plassering er illustrert i illustrasjonsplan.
- Renovasjonsareal (f\_BRE) er justert. I føresegnene er det sikra etablering av oppstillingsplass med høve til å snu for bossbil utan rygging/manøvrering på offentleg veg.
- Byggegrenser mot nord, aust og vest er fastsett i plankartet.
- Det er sikra i føresegnene at alle tiltak som gjeld eika skal gjennomførast av sertifisert trepleiar eller annan med tilsvarande kompetanse.
- Omsynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) er regulert inn.

- Det er innarbeidd presiseringar i føresegnene knytt til arkitektur og estetikk, renovasjon, rekkefølgeføresegner, høgde og utforming på støyskjerm, støy i bygge- og anleggsfasen og krav til tekniske planar.

For meir detaljerte opplysningar blir det vist til plandokumenta og saksdokumenta elles.

### **Overordna planar og føringar**

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligg området innafor byfortettingssona (sone 2). Planområdet ligg innafor gul støysone for vegtrafikk. Heilt sør i planområdet går det eit historisk vegfar som er omfatta av omsynssone kulturmiljø.

### **Fagetaten si vurdering og anbefaling:**

Plan- og bygningsetaten har utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I fortsettinga vil berre dei viktigaste vurderingane bli gjort greie for. For meir detaljerte opplysningar om Plan- og bygningsetaten sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

### Utnyttingsgrad og byggehøgder

Plan- og bygningsetaten viser til at byggehøgder og utnyttingsgrad har vore eit sentralt tema i planprosessen. Til offentleg ettersyn var naboar, Akasia Paradis barnehage og Rådet for byforming og arkitektur kritiske til byggehøgder og storleiken på bygningsvolum. Det blei mellom anna peika på konsekvensar for utsikt og solforhold, og at den føreslåtte busetnaden braut for mykje med strøkskarakteren.

Etter dette har ikkje byggehøgder og bygningsvolum blitt vesentleg endra, men volumet er bearbeidd og redusert noko ved at rekkehusbusetnaden (felt BKS) har ei maksimal byggehøgde på kote +51. Det vil særleg betre solforholda for barnehagen på vinterstid, noko Plan- og bygningsetaten vurderer som positivt.

For leilegheitsbygget er maksimal byggehøgde sett til kote + 55 som skal trappast ned i takt med terrenget bak. Plan- og bygningsetaten vurderer at denne busetnaden i liten grad vil påverke sol- og utsiktsforhold for eksisterande bustader.

Plan- og bygningsetaten vurderer at busetnaden har ei god plassering og nedtrapping av bygningsmassen som følgjer terrenget i aust. Det blir vidare vist til at det i føresegnene er lagt føringar for terrengbehandling, utforming av murar og høgde på støyskjermar. Variasjon i typologi vil gje eit moderne uttrykk som er betre tilpassa den villaprega strøkskarakteren.

Samla sett sluttar Plan- og bygningsetaten seg til føreslåtte byggehøgder og grad av utnytting, ettersom det blir vurdert at relevante omsyn og føringar er ivaretatt på ein tilfredsstillande måte.

### Bustadtype og arkitektur

Arkitektur, kvalitet og estetikk har vore eit sentralt tema i planprosessen, og planforslaget har blitt endra etter innspill frå både Plan- og bygningsetaten og Rådet for byforming og arkitektur. Plan- og bygningsetaten viser til at forslagsstillar har vektlagt Bergen kommune sin arkitekturstrategi, Arkitektur+ som retningsgivande for utforming av busetnaden, og at det i revidert planforslag er lagt opp til ei differensiert bustadsamansetning med rekkehus og leilegheiter med familiebusstader. Det er gitt krav om at minimum 10 % av bustadene skal ha inngang direkte frå bakkeplan og at alle nye bueiningar skal ha tilgang til gode, trygge og trafikksikre uteareal. Plan- og bygningsetaten viser til at det er i tråd med dei overordna føringane i KPA 2018.

Plan- og bygningsetaten viser elles til at voluma er trappa ned i aust til tre og to etasjar og i vest til tre etasjar. Svalgang er tatt ut og tal på bueiningar er redusert til 23 einingar. Rekkehusa har markterrasse og inngangsparti i front, balkong og takterrasse, medan

leilegheitene på bakkeplan har markterrasse i front, med felles inngang med trapp og heis på bygget si bakside. Det vurderer Plan- og bygningsetaten som positivt for den totale opplevinga av busetnaden og at det lettar tilkomsten til private og felles uteopphaldsareal.

Også materialbruk og fargeval har vore eit tema i planprosessen, og det har blitt peika på at det bør leggast vekt på naturmateriale som kan få busetnaden til å verke mindre ruvande og meir tilpassa omgjevnadane. Materialval og estetikk er no sikra i føresegnene, og Plan- og bygningsetaten sluttar seg til det forslaget som no ligg føre når det gjeld dette.

#### Konsekvensar for naboar

Naboar og Akasia Paradis barnehage har i planprosessen hatt innvendingar til planforslaget. Dei har vist til uro for trafikale løysingar i Sandbrekkevegen, at det blir planlagt med ein for høg utnyttingsgrad og at byggehøgden vil ha følger for sol og utsikt, spesielt for naboane i Birkelundsbakken 9B til 9E og for barnehagen. Det er òg peika på at busetnaden bryt med strøkskarakteren. Naboane har òg etterlyst ein betre medverknadsprosess.

Plan- og bygningsetaten viser til at planforslaget er bearbeidd etter offentleg ettersyn, og at det frå Plan- og bygningsetaten si side har blitt lagt stor vekt på solforhold og konsekvensar for barnehagen. Det er utarbeidd sol- og skuggediagram i tråd med gjeldande retningslinjer i KPA 2018, i tillegg for den 21. desember kl. 12.00. Plan- og bygningsetaten vurderer at planlagt busetnad slik forslaget no ligg føre ikkje vil påverke solforholda til barnehagen i vesentleg grad. Midtvinters vil det falle noko skugge på den sørlegaste delen av uteopphaldsarealet. Dette arealet ligg lågast og har i dag skuggefall frå eksisterande gjerde og omkringliggande tre. Det blir òg vist til at planforslaget regulerer inn ein sti som kan nyttast som snarveg frå Sandbrekkevegen og opp til barnehagen.

Når det gjeld naboane på sørsida av Sandbrekkevegen, viser Plan- og bygningsetaten til at innsnevring av vegbanen til eitt felt på grunn av omsynet til den hole eika kan skape midlertidig kø foran tilkomsten til gnr. 12 bnr. 25. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at fordelane veg opp for ulempene når det gjeld dette.

Vidare viser Plan- og bygningsetaten til at endringar i volum og samansetning av bygningsmassen etter offentleg ettersyn vil skjerme mot vesentleg innsyn frå den nye busetnaden. Det blir vist til at byggehøgda er redusert for delar av busetnaden, at takterrasse for leilegheitsbygget er fjerna og for rekkehusa trekt inn. I tillegg vil det etter illustrasjonsplanen vere ein grøn buffer mellom tilgrensande naboar i nord og planlagt busetnad.

Samla sett vurderer Plan- og bygningsetaten at det er gjort mange gode tilpassingar mellom tomt, terreng og stadstilpassing. Ettersom planområdet ligg innafor byfortettingssona i KPA 2018, og i nærleiken av Paradis som er under transformasjon, vurderer Plan- og bygningsetaten det som akseptabelt at nokre naboar får noko endra sikt- og solforhold som følge av utbygginga.

#### Naturmangfald

Plan- og bygningsetaten viser til at det ikkje er registrert viktige naturtypar innafor planområdet. Det er likevel fleire eiketree som utløyser strenge krav til vurdering dersom dei skal fellast.

Når det gjeld eika som står ved Sandbrekkevegen 18 viser Plan- og bygningsetaten til at den ikkje vil kunne bevarast. Avkøyrsla til eigedomen skal utformast som kryss, med inntrekk gang- og sykkelveg. Den nye gang- og sykkelvegen kjem i konflikt med treet. Vidare blir det vist til at treet har ei stammeomkrins som ligg i grensa for om treet kan vurderast som ein utvald naturtype (hol eik) etter naturmangfaldlova. Plan- og bygningsetaten viser òg til at

treet ikkje blir vurdert som viktig for landskapsbiletet eller til å ha ei særleg viktig rolle i andre samanhengar.

Eika ved brannstasjonstomta (gnr. 12 bnr. 44) skal bevarast. Plan- og bygningsetaten viser til notat om risikovurdering som gjer greie for at det ikkje bør gravast i dryppsona på treet, som vil seie fem meter frå stamma. Det svarar til storleiken på omsynssone H560 i plankartet. I tillegg er det sikra i føresegnene at dersom eika skal formast, skal det utførast av sertifisert trepleiar.

Til offentleg ettersyn viste Plan- og bygningsetaten til at planområdet burde utvidast i nord for å regulere dette området til grønstruktur, i tillegg til å sikre tilkomst i form av sti frå bustadprosjektet til barnehagen i nord. Stien er sikra i planforslaget som no ligg føre, men planområdet er ikkje utvida mot nord for å sikre grønstruktur. Plan- og bygningsetaten vurderer at det kan akseptast, ettersom illustrasjonsplanen som er gjort retningsgivande i planføresegnene viser at det skal etablerast grøntareal inn mot eigedomsgransene i nord.

Samla sett vurderer Plan- og bygningsetaten at naturmangfaldsverdiar er tilstrekkeleg ivaretatt i planforslaget.

#### Risiko og sårbarheit (ROS)

Til offentleg ettersyn viste ROS-analyse at planområdet er sårbart for grunnforureining, steinras og støy. Plan- og bygningsetaten vurderte at risikoen var akseptabel då det var vist som grøn sone. Til andre gangs behandling av planforslaget er ROS-analysen revidert etter ei ny ROS-vurdering.

Når det gjeld grunnforureining er det vist til at eigedomen har blitt nytta som bilverkstad sidan 1960-talet, og vurdert som aktsemdsområde. Det er ikkje påvist forureining i grunnen som vil føre til behov for masseutskifting, men i ROS-analyse blir det vist til at dei geotekniske eigenskapane til massane er setningsømfintlege på grunn av innhaldet av organisk materiale, og at det kan gjere det nødvendig med masseutskifting. Det er sikra i planføresegnene at det skal gjennomførast supplerande prøvetaking i område der det er planlagt gravearbeid. Det skal utarbeidast miljøsaneringsrapport, som mellom anna skal gjere greie for forureining i grunnen. Det skal vidare takast prøvar der eksisterande busetnad ligg og der nedgravne oljeutskillarar kan ha vore, og i område der det er planlagt gravearbeid.

Når det gjeld steinsprang er det observert avløyst berg som ikkje er sikra i skjeringa som ligg tett bak den eksisterande verkstaden i nordaust. Til offentleg ettersyn stilte Plan- og bygningsetaten difor spørsmål om det burde tas inn ei omsynssone for skredfare i plankartet. Det er ikkje gjort til andre gangs behandling av saka, men det er sikra i planføresegnene at dersom det skal sprengast på tomten skal geolog tilkallast for å vurdere stabiliteten i utspregde skjeringar.

Når det gjeld støy, vurderer Plan- og bygningsetaten at forholda knytt til dette er tilfredsstillande løyst i planforslaget.

#### Konklusjon og anbefaling til vedtak

Plan- og bygningsetaten sluttar seg til hovudføremålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Dei anbefalar difor følgjande vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:

a. Fana, Gnr. 12, Bnr. 34 mfl, Sandbrekkevegen, arealplan-ID 65310000, vist på plankart, sist datert 21.08.2020

b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 20.10.2020

### Byrådet si vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet vurderer at planforslaget er i tråd med KPA 2018. Planområdet ligg i byfortettingssona, og legg opp til fortetting i form av 23 varierte familiebusnader sentralt på Paradis. Det er lagt opp til lav parkeringsdekning, kort avstand til bybane og oppgradering av gang- og sykkelveg. Det vil òg bidra til å støtte opp under sentrale visjonar i mellom anna Kommuneplanens samfunnsdel, slik som gåbyen Bergen. Byrådet sluttar seg til Plan- og bygningsetaten sine vurderingar, men vil kommentere nokre forhold særskilt.

### Sol- og støyforhold for barnehagen

Akasia Paradis barnehage er nabo nord for planområdet. Planforslaget sine konsekvensar for barnehagen har vore ei sentral problemstilling gjennom planprosessen. Barnehagen har mellom anna vist til uro for at det blir planlagt med ein for høg utnyttingsgrad og at byggehøgden vil ha følger for sol og utsikt.

Byrådet ser det som svært viktig at barnehagen har gode solforhold på uteopphaldsareala, og at planforslaget ikkje påverkar dette i for stor grad. Planforslaget er bearbeidd etter offentlig ettersyn. Det er utarbeidd sol- og skuggediagram i tråd med gjeldande retningslinjer i KPA 2018, i tillegg for den 21. desember kl. 12.00. Byrådet er einig med Plan- og bygningsetaten i at planlagt busetnad ikkje vil påverke solforholda til barnehagen i vesentleg grad slik forslaget no ligg føre. Midtvinters vil det falle noko skugge på den sørlegaste delen av uteopphaldsarealet. Dette arealet ligg lågast og har i dag skuggefall frå eksisterande gjerde og omkringliggende tre.



Figur 6: Solforhold før og etter utbygging. Barnehagen sine sol-/skuggeforhold er vist innafør rødt omriss

På bakgrunn av dette vurderer byrådet at solforholda til barnehagen er ivaretatt i tilstrekkeleg grad.

### Arkitektur/volum/stadstilpassing

Arkitektur, kvalitet og estetikk har vore eit sentralt tema i planprosessen, og det har mellom anna kome innspel om at utnyttinga er for høg og at utforminga ikkje er tilpassa staden. For byrådet er det avgjerande at fortetting skal skje med god kvalitet, der arkitektur og stadstilpassing er gjennomtenkt for å gje gode løysingar. I dette arbeidet vil kommunen sin arkitekturstrategi, Arkitektur+ stå sentralt.

Planforslaget har blitt endra etter offentleg ettersyn, etter innspel frå både Plan- og bygningsetaten og Rådet for byforming og arkitektur. Plan- og bygningsetaten viser til at forslagsstillar har vektlagt Bergen kommune sin arkitekturstrategi, Arkitektur+ som retningsgivande for utforming av busetnaden, og at det i revidert planforslag er lagt opp til ei differensiert bustadsamansetning med rekkehus og leilegheiter med familiebusnader. Det er gitt krav om at minimum 10 % av bustadene skal ha inngang direkte frå bakkeplan og at alle nye bueningar skal ha tilgang til gode, trygge og trafikksikre uteareal. Vidare er voluma trappa ned i aust til tre og to etasjar og i vest til tre etasjar. Svalgang er tatt ut og tal på bueningar er redusert til 23 einingar. Materialval og estetikk er sikra i føresegnene.

Byrådet vurderer at desse temaa har vore gjennom ein grundig prosess. Byrådet ser endringane som er gjort som positive, og finn at dei løysingane som no ligg føre som tilfredsstillande.

### Underlag på leikeareal

For å sikre at leikeplassen blir opparbeidd med miljøvenlege material, føreslår Byrådet at følgjande ny setning blir tatt inn i føresegn § 3.2.1.1.c (jf. innstillinga punkt 2 a):

*«Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag»*

### Stadeigne plantar

Byrådet ber vidare om at det så langt som mogleg blir brukt lokale, stadeigne plantar ved planting i planområdet. Aktuelle plantar kan vere lokalt voksande tre som bjørk og osp, lågare vekstar som kattermynte, blåsvingel, sølvbunke, bregne og låge vekstar som gras, marikåpe, krokus, røsslyng og markjordbær. Byrådet oppmodar også til at det blir planta nyttevekstar som frukttrær og bærbuskar, for å auke trivsel og bukvalitet. Byrådet tilrår å ta inn følgjande ny setning i føresegn § 3.2.1.1.d (jf. innstillinga punkt 2 b):

*«All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedeigne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker»*

### Grøne tak

Byrådet ber om at takflatene så langt som mogleg blir utforma som grønne tak planta med vegetasjon. Grønne tak vil mellom anna kunne bidra til betre handtering av overvatn, og til å ivareta omsyn til naturmangfald. Byrådet tilrår derfor å ta inn følgjande ny føresegn § 3.2.1.2.c (jf. innstillinga punkt 2 c):

*«Takflatene skal utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon i partier der det er mulig»*

På bakgrunn av dette innstiller byrådet til bystyret å vedta planforslaget.

### **Grunngjeving for at saka blir lagt fram til bystyret:**

Etter plan- og bygningslova (2008) § 3-3, 2. ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.



**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:

1. Fana, Gnr. 12, Bnr. 34 mfl, Sandbrekkevegen, arealplan-ID 65310000, vist på plankart, sist datert 21.08.2020
2. Tilhøyrande reguleringsbestemmelser, sist datert 20.10.2020, med følgjande endringar:
  - a. Ny setning i føresegn § 3.2.1.1.c:  
*«Lekearealet skal så langt det er mulig opparbeides med miljøvennlige materialer. Alternativer til gummi og plast skal vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at man ikke trenger fallunderlag»*
  - b. Ny setning i føresegn føresegn § 3.2.1.1.d:  
*«All beplantning i felles uteoppholdsareal skal så langt som mulig skje ved bruk av stedegne planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker»*
  - c. Ny føresegn § 3.2.1.2.c:  
*«Takflatene skal utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon i partier der det er mulig»*

Dato: 16. februar 2021

Roger Valhammer  
Byrådsleder

Thor Haakon Bakke  
Byråd for klima, miljø og byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 09.11.2020  
Plankart datert 21.08.2020  
Reguleringsføresegner datert 20.10.2020  
Planskildring datert 06.07.2020  
Merknadsskjema datert 14.02.2020  
Merknadsskjema datert 22.04.2020  
Illustrasjonsplan datert 29.06.2020  
Snitt datert 30.06.2020  
Sol- og skuggeillustrasjon datert 30.06.2020  
Risiko- og sårbarheitsanalyse datert 22.03.2020  
VA-rammeplan datert 27.03.2020, med uttale datert 17.04.2020  
Kulturminnedokumentasjon datert 08.11.2017  
Støyfagleg utgreiing datert 13.02.2020  
Trafikkvurdering datert 11.05.2017  
RTP datert 07.02.2020  
Godkjenning av tekniske planar datert 03.04.2019  
MUA plan datert 29.06.2020  
MUA solstudie datert 29.06.2020  
Vurdering av luftkvalitet datert 02.06.2017  
Miljøgeologisk undersøking datert 20.04.2017  
Geoteknisk grunnundersøking datert 18.04.2017  
Geologisk uttale datert 29.09.2017  
Tilstandsrapport for eik datert 12.05.2017  
Risikovurdering graving utan dato

Risikovurdering graving utan dato  
Stadsanalyse datert 13.01.2017