



Oslo kommune  
**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Bydelsutvalget

**BU-sak 90/2014**  
**BUK-sak 14/2014**

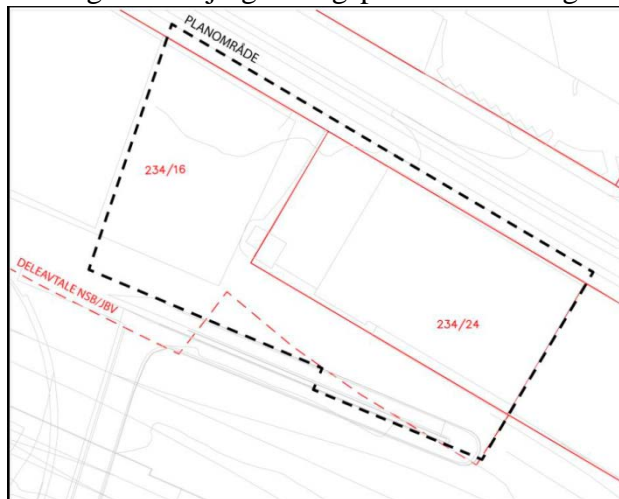
Deres ref: Vår ref (saknr): Saksbeh: Marianne Netland, 23431109 Dato: 30.05.2014  
2013/436 Arkivkode: 512.1

**BU-sak 90/2014 BYDELENS UTTALELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV  
DETALJREGULERING - SCHWEIGAARDS GATE 33**

Bydelsadministrasjonen mottok 30.05.2014 detaljreguleringsplan for Schweigaards gate 33 på høring. Saken er tilgjengelig på saksinnsyn med saksnummer 201303356.

Saksopplysninger

Forslag til detaljreguleringsplan for Schweigaards gate 33 er lagt ut på høring med følgende



planavgrensning, som innbefatter tomt 235/16 eiet av Jernbaneverket (ROM Eiendom) og 250/13 eiet av Statens vegvesen, samt 234/24 eiet av Rom Eiendom. Området er foreslått omregulert til kontor med publikumsrettet virksomhet i første etasje.

Det foreligger to ulike planalternativer. Alternativ 1 er utarbeidet av LPO arkitekter as for ROM Schweigaards gate 33 – 1- AS. Alternativ 2 er utarbeidet av PBE.

Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse rives og erstattes med kontorbebyggelse. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et eget alternativ da de ønsker at det tilrettelegges for boliger i de to øverste etasjene. I tillegg til uenighet om boligetablering er det også følgende uenigheter mellom forslagsstiller og PBE:

- Skjermingstiltak for mindre takoppbygg
- Hvor stor andel av første etasjes areal som skal gå til forretning/ bevertning



**Bydel Gamle Oslo**  
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Platousgate 16

Postadresse:  
Postboks 9406 Grønland  
0135 Oslo

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 43 10 01  
Bankkonto: 13150100431  
Org.nr.: 974778742

Internett: [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@bgo.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bgo.oslo.kommune.no)

- Hvilke underformål som kan inngå under tjenesteyting
- Avstand og antall broforbindelser mellom bygningsvolumene

### Bydelsutvalgets uttalelser

Bydelsutvalget har ikke hatt saken til uttalelse. Bydelsdirektøren kom med uttalelse til planinitiativet da dette ble sendt på samråd i 2012:

#### Bydel Gamle Oslo

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til tiltak som kan gi liv til Schweigaards gate på gateplan, og anser det som positivt at bygget holder seg innenfor de høydene som er vedtatt. Et nytt allment tilgjengelig byrom i Schweigaards gate er velkomment. Det bemerkes derimot at deler av Schweigaards gate har trange fortau som gjør det vanskelig for gående å manøvrere seg, og mange steder med helning på fortauet som gjør det vanskelig å ferdes der på vinterstid på grunn av is. For at Schweigaards gate skal få det tiltrenge livet på gateplan er det viktig at det arbeides med å få til gode fotgjengerforhold og gode lysforhold da deler av strekningen er mørk og siden det ikke er boliger direkte ut mot Schweigaards gate i det aktuelle strekket av gaten, kan det fremstå som utrygt å gå der på kveldstid. Selv om dette ligger utenfor den foreslåtte planavgrensningen, bes det om at disse forholdene vurderes i det videre planarbeidet, blant annet må det vurderes om planinitiativet kan sees sammen med planinitiativet i Schweigaards gate 33B, slik at bedre løsninger kan oppnås i fellesskap. Det er også nevnt i planinitiativet at forslagsstiller har flere tomter i området.

#### Forslagsstillers tilsvare:

Planforslaget vil sikre forsvarlig utforming av fortau innenfor planområdet. Planområdet omfatter ikke belysning i Schweigaards gate men forslagstiller ivrer også for en oppgradering av Schweigaards gate som helhet og planforslaget inngår som et av flere ledd i oppgraderingen av denne gaten.

#### Plan- og bygningsetatens kommentar:

Plan- og bygningsetaten legger opp til boliger i de to øverste etasjene gjennom alternativ 2, noe som vil tilføre gaten mer aktivitet og liv også på kveldstid og gjøre gaten tryggere. Til offentlig ettersyn er planavgrensningen endret til også å gjelde fortauet langs Schweigaards gate. Bymiljøetaten oppfordres til å uttale seg vedrørende opparbeiding av fortauet. Gaten vil oppleves som mer fotgjengervennlig ved at Platous gate og Hollendergata forlenges. Planforslaget ses i sammenheng med planforslag for Schweigaards gate 33 B ved at Hollendergata forlenges som en gangforbindelse mellom de to områdene, og kobler seg på Nordenga bro. I forlengelsen av Platous gate vil det tilrettelegges for uteservering, og det skal sikres publikumsrettede formål i første etasje i Schweigaards gate 33.

### Eksisterende forhold

Tomten er lokalisert mellom sporområdene til Oslo S og Schweigaards gate, med en avstand til inngang Oslo S på 400 meter. Planområdets størrelse er 4.4 da. Tomten er delvis bebygget med et kontor- og administrasjonsbygg samt verkstedsbygning. Nabobygget 33 b ligger med fasadeliv i eiendomsgrensen.

Rett utenfor planområdet i øst ligger grensen for «Middelalderbyen», et automatisk fredet kulturminne. Det kan ikke utelukkes at det finnes spor etter førreformatorisk aktivitet tilhørende middelalderbyen også utenfor avgrensningen.

Planområdet er utsatt fra støy fra flere sider, og vil for det meste ligge i rød støyzone både i dagens og fremtidig situasjon. Rød sone angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme formål, og der etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås iht Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Overskridelsen gjelder for alle etasjer, men vil være størst for de nederste. Sumstøy varierer mellom 70 og 75 dB fra både jernbane, trikken og veien.

## Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Retningslinjene tilsier en høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter og kan få særlig god kollektivdekning.

RPR for barn og unge i planleggingen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Anlegg som skal benyttes av barn og unge skal utformes slik at de er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

### Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Gjennom å synliggjøre områder med potensielle støyproblemer vil utbyggere og arealplanleggere bevisstgjøres på at spesielle hensyn til støy kan være nødvendig. Bruk av støysoner som virkemiddel er viktig element i retningslinjen. I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

### **Gjeldende overordnede planer**

#### Kommuneplan 2008. KP 2008

I arealstrategikartet går planområdet inn under et område avsatt til allsidig bymiljø med stor andel bolig. Oslo skal tilrettelegge for et konsentrert og knutepunktbasert utbyggingsmønster, og forsterke den multifunksjonelle byen, danne levende bymiljøer og gode lokalmiljøer.

### KP 2009 arealdel

Juridisk bindende arealdel for Oslo (vedtatt 16.12.2009) viderefører arealstrategiene i Kommuneplan 2008.

### KDP 13 for Indre Oslo – infrastruktur, bystruktur, bymiljø (vedtatt 02.12.1998)

KDP 13 sier at fortetting og byforbedring danner hovedprinsippene i byutviklingen, og at fortetting i Oslo i stor grad må baseres på at det bygges høyere og større volum der det ligger til rette for det. Tett utbygging stiller imidlertid større krav til kvalitet i byformingen. Når det gjelder utforming av den enkelte bygning er et viktig tema på hvilken måte bygningen tilpasses eller kontrasterer det strøket det skal bygges inn i. Overordnede prinsipper er at ny bebyggelse, uansett stilart og formspråk, skal bidra til å styrke indre bys urbane karakterer.

### KDP 17 for torg og møteplasser (vedtatt 22.04.2009)

Schweigaards gate er i plankart for indre Oslo markert som strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møteplass. "Strøkgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er definert som; en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre i samsvar med vedtatte planer.

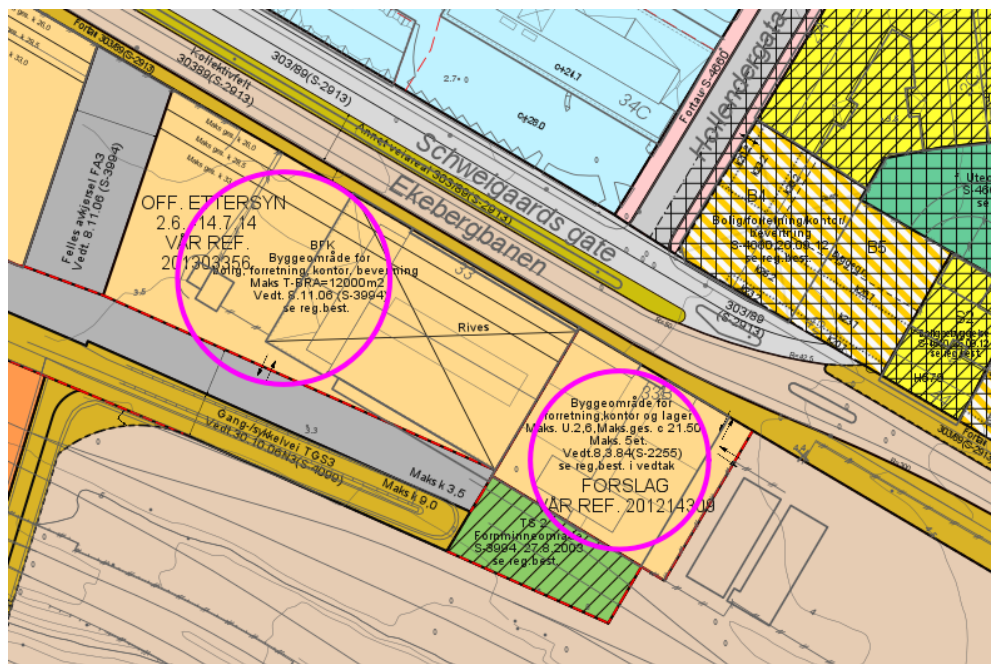
### Gjeldende regulering

*Oppfølgingsplan Schweigaards gate 15 mfl. Mindre vesentlig reguleringsendring, vedtatt 08.11.2006 (S-3994).*

Formålet i planen er byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning. I planen legges det opp til at bebyggelsen kan utformes med skråflater innenfor angitt maks. gesimshøyder på k 26 mot gate som trapper opp til 29,5 og 33,0. Maks T-BRA innenfor felt BFK skal ikke overstige 12 000m<sup>2</sup>. Intensjonen i planen er at utviklingen her skal formes som en del av den nye byutviklingen langs Schweigaards gate. Reguleringen skal bidra til en opprusting av Schweigaards gate og god tilknytning til Grønlands-området. Ny bebyggelsesstruktur skal innordne seg både Schweigaards gate og den planlagte byutviklingen i Bjørvika. Bebyggelsen skal uttrykke modernitet samtidig som den skal forankres i områdets egenart. Bebyggelsen tillates oppført i 8 etasjer med 7. og 8. etasje inntrukket langs Schweigaards gate.

*Østre Tangent Mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser, vedtatt 30.10.2006 (S-4099).*

Knytninger mot andre planer S-2255, S-3994, S-4099. Gjelder gang- og sykkelveirampe fra Nordenga bru.



### Nærmere om de to ulike planalternativene

ALTERNATIV 1 (Forslagsstillers alternativ):

Rom Eiendom AS ønsker å regulere tomten til kontorformål med utadrettet virksomhet i første etasje. Utnyttelsen på 12 000 m<sup>2</sup> i gjeldende regulering for felt BFK er tilpasset formål for bolig og uteareal for disse. I forslaget økes utnyttelsen på BRA = 20800 m<sup>2</sup> inklusive kjeller og det er dermed stilt krav om reguleringsplan. Det innsendte forslaget legger til rette for kontorformål, med ca 50 % forretning/bevertning/privat- offentlig tjenesteyting i første etasje og to underetasjer, med parkering i 2. underetasje.

Eksisterende bebyggelse er tenkt revet. Bebyggelsene skal oppføres med to volumer over høy første etasje, sammenbundet med to broforbindelser. Det tilrettelegges for en forbindelse fra Hollendergata til Nordenga bro med en trapp opp til et nivå høyere enn gateplan hvor forbindelsen videreføres til Nordenga bro. Kjøreatkomst er tenkt fra Platous gate og atkomst til underjordisk bilparkering går via rampe på sørsiden av bygget. Sykkelparkeringsplassene er tenkt plassert under rampe for Nordenga bro og/eller i kjeller.

Forslagsstillers begrunnelse for hvorfor det ikke ønskes boligutvikling:

#### *Planområdets egnethet til boliger*

Planområdet egner seg svært dårlig for bolig. Dette skyldes primært støyforhold og forurensing. Planområdet har sin beste solvendte side inn mot sentralbanestasjonens sporområde. Togtrafikken generer en støy som er ekstrem høy og overgår anbefalte grenseverdier. Området er i all hovedsak innen rød sone, bare et lite hjørne i sør ligger i gul sone. Kommunene er forpliktet i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 å hindre etablering av ny støyfølsom bebyggelse, dvs. bolig, i rød og gul støysone. Boligbebyggelse kan aksepteres i gul sone, dersom det gjøres tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. En bolig skal ha tilgang til "stille side" fra oppholdsrom og minst et soverom, og det skal være utendørs uteoppholdsareal som tilfredsstillende støykravene. I Schweigaards gate 33 kommer støyen fra alle sider, og for å oppnå en skjermet situasjon må det enten bygges et lukket gårdsrom eller det må bygges støyskjerm Tomten er smal og lite egnet for en bebyggelse med lukket gårdsrom. Etaten anbefaler derfor boliger i de to øverste etasjer. For å oppnå "stille side" og akseptable forhold på uteareal, må det bygges en 3 m (dvs. over en etasjes) høye støygjerder. Luftforurensingen er på et nivå som tilsvarer rød sone, som ikke anbefales for boligformål. Det vil også sannsynligvis være for høye verdier av vibrasjoner fra trikk i forhold til grenseverdier for boliger. Ettersom avtrykket av bygget er så begrenset vil det også være en svært plasskrevende å få innpasset trapperom for boligene i forhold til totalt areal. På denne tomten med et lite avtrykk og relativt få etasjer betyr det å tilpasse for boliger store tiltak for å oppnå en svært liten boligmasse. Tomten har heller ikke tilgang til utearealer i nærheten som kan kompensere for et begrenset areal og kvalitet på uterommet. Tomten har heller ikke andre spesielle attraktive verdier, slik som flott utsikt eller attraktivt nærmiljø. Tomten er på alle måter lite egnet for boligformål. Konsekvensen av planforslaget er at bolig utgår som formål.

Beregnet en begrenset økning i trafikk i planområdet på YDT 150-300. Planforslaget medfører en redusert parkeringsutbygging ift gjeldende regulering fra 76 til 46. Det etableres 140 sykkelparkeringsplasser fordelt på 60 plasser på terreng under rampe fra Nordenga bru, og 10 plasser på terreng ved forretning i Platousgates forlengelse og de resterende i kjeller.

Forslagsstiller har en intensjon om å oppnå BREEAM-NOR klassen Excellent. Området vil bli tilført vegetasjon på 50 % av takflatene.

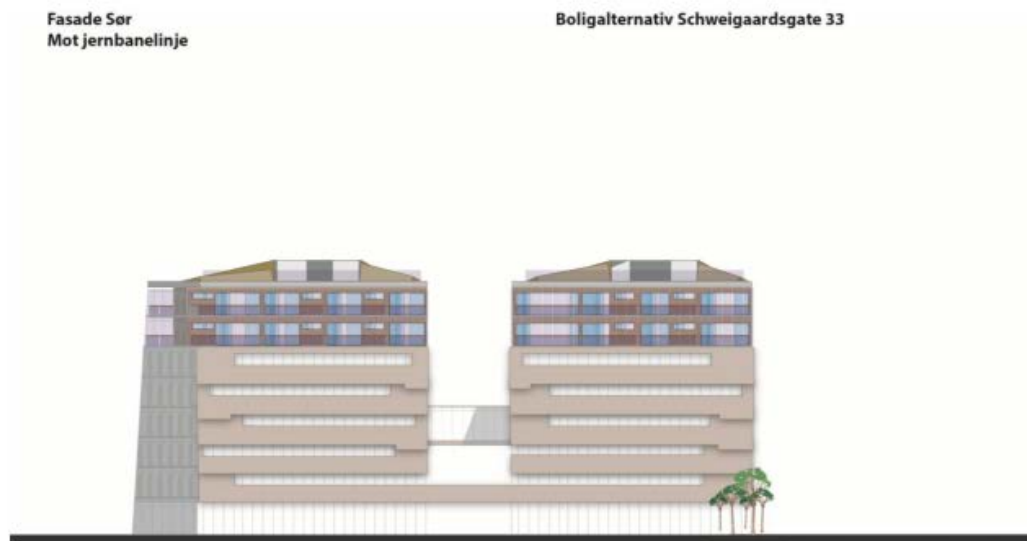
Hovinbekken vil gå i kulvert gjennom området.

#### ALTERNATIV 2 (PBEs alternativ)

Alternativ 2 er utarbeidet da PBE ønsker at det legges inn formål bolig i de to øverste etasjene med en felles takterrasse på minimum 700 m<sup>2</sup>, og private takterrasser til alle boenhetene på minimum 6 m<sup>2</sup>. Andelen forretning, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting

skal minimum utgjøre 60 % av byggets førsteetasje. PBE legger opp til kun 1 broforbindelse, og utnyttelsen er noe lavere enn forslagstillers forslag.

PBE har utarbeidet illustrasjoner for å vise hva de ønsker for tomten:



### Bydelsdirektørens vurdering

#### *Boligformål og intensjonen om aktivitet på gateplan*

Gjeldende reguleringsplan legger opp til boliger fra 2. til 8 etasje dersom tilfredsstillende miljøforhold kan oppnås. På bakgrunn av en støyrapport fra Norconsult har ROM Eiendom tatt initiativ til en omregulering. Ifl støyrapporten kan det konkluderes med at hele eiendommen fra alle sider vil være utsatt for støynivåer mellom 60 og 68 dB, dvs i gul og delvis i rød støysone, fra både jernbane, veitrafikk over Østre tangent, trikken og veitrafikk over Schweigaards gate. I tillegg til støy fra tog og veitrafikk, må omgivelsene relativt ofte påregne anleggsstøy nattetid i forbindelse med vedlikehold, fornyelse og ombygginger av sporområdet på Oslo S. Bydelsoverlegen og konsulent innen miljørettet helsevern har uttalt følgende om problemstillingen: *Erfaringene våre med støy og støvsaker i området mtp det helsemessige aspektet tilsier vanskelig å støtte forslag om boliger her. PBEs argumenter om trygghetsaspekt er forståelig, men veier ikke opp for helseulempene ved å bo i et såpass støy- og luftforurenset område.*

Videre sier bydelsoverlegen/helsekonsulenten at: Støy er det miljøproblemet som rammer flest mennesker i Norge. Forstyrrelse av søvn regnes blant de mer alvorlige virkningene av støy, og i Norge har 200 000 problemer med nattesøvnen på grunn av støy. Forskning viser at støy kan gi psykisk stress, og helseplager som muskelspenninger og muskelsmerter. Støy kan også være en medvirkende årsak til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Støyproblemet øker med økende tetthet. Omfanget av støyproblemer er derfor størst i byer og tettbygde strøk. I rød sone (T-1442) overskrider grenseverdiene for det som kan sies å være helsemessig tilfredsstillende og det er derfor ikke anbefalt å bygge boliger i denne sonen. Når det ikke er anledning til å etablere «stille soner», vil den helsemessige belastningen kunne bli stor.

Området er også støvbelastet. Kommunen har et ansvar for å beskytte befolkningen mot faktorer i miljøet (støy og støv) som kan ha innvirkning på helsen etter lov om folkehelse og forskrift om miljørettet helsevern, i sær i forbindelse med utvikling/planlegging og valg av beliggenhet:

#### Folkehelseloven § 4. Kommunens ansvar for folkehelsearbeid

Kommunen skal **fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold** og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og **bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.**

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

#### Forskrift om miljørettet helsevern § 8. Beliggenhet

**Ved valg av beliggenhet for nye virksomheter og ved vesentlige endringer og utvidelser av eksisterende virksomheter skal det blant annet tas hensyn til trafikkforhold, tilgjengelighet, forurensning, støy, klimaforhold og risikofaktorer i miljøet, samt områdets utforming og topografi.** Dette gjelder både miljøfaktorer som kan få innvirkning på virksomhetene, og miljøfaktorer som virksomhetene kan påføre omgivelsene.

Bydelsdirektøren mener at intensjonen om økt aktivitet gjennom å etablere boliger på tomten er god, men er av oppfatningen av at muligheten til å etablere gateliv ligger litt utenfor hva en enkelt frimerkeregulering kan få til, og hva to etasjer med boliger på toppen av et kontorkompleks kan gi. Skal en øke gatelivet må en se på de vilkårene fotgjenger og syklist har på gateplan, og i Schweigaards gate er vilkårene ikke spesielt gode. Som sagt ved planinitiativstadiet må det etableres gode forhold for fotgjengere, og dette skjer ved å lage gode brede fortau, i tillegg til egne sykkelfelt. Boliger brukes som argument for aktivisering av gatefasader og gaterom i de fleste byutviklingssakene som bydelen har fått på bordet sitt. Det bydelsdirektøren savner i denne saken er vurderingen av hvorvidt en lukket og tilbaketrukket boligdel uten kontakt med gaten vil virke aktiviserende på gateplan. For aktivisering og for å skape *trygghet* nok til at bylivet etablerer seg, er det også viktig med det som betegnes som [«eyes on the street»](#), som bydelsdirektøren er usikker på om boligdelen på toppen av en kontorblokk med støyskjerming kan få til. Med tanke på at det kommende boligprosjektet Hollenderkvartalet ligger i umiddelbar nærhet, er det kanskje ikke en mangel for Schweigaards gate at det ikke blir boligformål i akkurat nr 33.

Bydelsdirektøren er også skeptisk til å etablere boliger uten uteareal på bakkeplan. Bydelsdirektøren er opptatt av at det er *gode* boliger også i indre by. Boliger uten uteareal på bakkeplan er ikke å anbefale. For å få til gode, trygge bomiljøer er det viktig å etablere en variert befolkningssammensetning, og en må legge til rette for barn i by. Dette skjer ikke ved å legge boliger på toppen av en kontorblokk uten nødvendig uteareal. Bydelsdirektøren er også redd for at om dette blir vedtatt, at det kan medføre at boligkvaliteten i indre by blir svekket over tid, da en slik løsning kan skape presedens for senere prosjekter. På bakgrunn av dette vil bydelsdirektøren anbefale forslagsstillers forslag når det gjelder formål – og dermed at det ikke legges opp til boligformål på tomten.

Bydelsdirektøren støtter PBE når de i reguleringsbestemmelsene legger opp til minimum 60 % av arealet i byggets første etasje skal være beregnet på forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, service, helse, treningssenter) i motsetning til forslagsstillers krav om 50 %.

Bydelsdirektøren vil også påpeke at utkragede fasadeelementer mot Schweigaards gate kan virke mot hensikten om å aktivisere gaten dersom det ikke legges til rette for en god belysning på kveldstid.

Bydelsdirektøren er også opptatt av at sykkelparkeringsplassen under broen etableres med godt med lys. Blir den for bortgjemt, øker sjansen for tyverier.

**Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:**

1. Bydelsutvalget er skeptisk til boligetablering i Schweigaards gate 33 på bakgrunn av:
  - a. Støy og støvproblematikk. Erfaringene våre med støy og støvsaker i området mtp det helsemessige aspektet tilsier vanskelig å støtte forslag om boliger her. PBEs argumenter om trygghetsaspekt er forståelig, men veier ikke opp for helseulempene ved å bo i et såpass støy og luftforurenset område.
  - b. Manglende uteoppholdsareal på gateplan. Bydelsutvalget mener at det også må legges til rette for god boligkvalitet i indre by, og er skeptisk til presedensen en løsning med bolig uten uteoppholdsareal på bakken i dette området kan gi.
  - c. At boligetablering i toppetasjene på et kontorbygg ikke nødvendigvis gir aktivitet på gateplan da det mangler den nødvendige kontakten med gaten. Bydelsutvalget savner en vurderingen av hvorvidt en lukket og tilbaketrukket boligdel uten kontakt med gaten vil virke aktiviserende på gateplan. For aktivisering og for å skape *trygghet* nok til at bylivet etablerer seg, er det også viktig med det som betegnes som «eyes on the street»/sosial kontroll, som bydelsutvalget er usikker på om boligdelen på toppen av en kontorblokk med støyskjerming kan bidra til.
2. Dersom det mot bydelsutvalgets anbefaling vedtas boligformål på tomten, ber bydelsutvalget at det legges til rette for en god variasjon i boligstørrelse. Bydelen har en overvekt av små leiligheter som fører til mye gjennomtrekk og lite stabilitet og trygghet. For å sikre gode oppvekstvilkår og stabile boforhold er det viktig at det etableres noen større leiligheter i området.
3. Bydelsutvalget støtter PBEs forslag om minimum 60 % av arealet i byggets første etasje avsatt til forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting.
4. Bydelsutvalget påpeker at utkragede fasadeelementer mot Schweigaardsgate må etableres kun om det legges til rette for god belysning på kveldstid.
5. Det er også viktig at sykkelparkeringen under broen tilrettelegges med god belysning for å unngå tyverier.

**Bydel Gamle Oslo**

Lasse Østmark  
bydelsdirektør

Randi Nagelhus  
avdelingsdirektør

**Vedlegg:**

1. [Vedtak om planforslag til offentlig ettersyn](#)
2. [Trafikkanalyse](#)
3. [Vurdering miljømessige forhold](#)
4. [Fagrappport lokalklimaanalyse](#)
5. [Illustrasjonsprosjekt regulering revidert mai 2014](#)
6. [Plan- og bygningsetatens stedsanalyse](#)



7. [Plan- og bygningsetatens bolialternativ, illustrasjonvedlegg](#)
8. [Plankart til offentlig ettersyn alternativ 1](#)
9. [Plankart til offentlig ettersyn alternativ 2](#)