



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

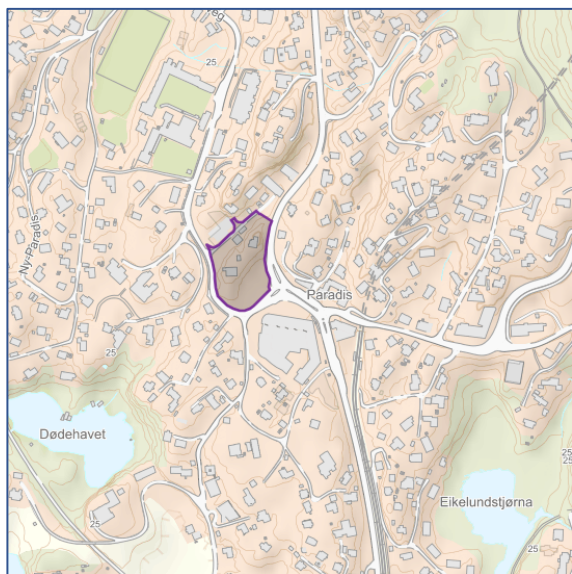
Vår referanse: PLAN-2022/20470-8
Saksbehandler: Alette Hus Kråkenes
Dato: 18.08.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 13, Bnr. 143 m.fl., Paradis Hage, Reguleringsplan, Arealplan-ID 64230000

Om planforslaget

Opus As foreslår på vegne av Paradis Hage As detaljregulering for et område sentralt på Paradis i Fana bydel. Området er i hovedsak innenfor byfortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA). Planområdet ligger i delfelt S1 i områdereguleringsplan for Paradis sentrum, Plan-ID 60760000.



Figur 1: Planområdet med utheving



Figur 2: Planområdet markert med rød ring, sett fra sør

Hensikten med planforslaget er å regulere området til kombinert formål bolig, forretning, kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting. Hoveddelen vil være bolig med inntil 75 nye boenheter. Det skal tilrettelegges for aktive fasader på gateplan med varierte funksjoner. Bebyggelsen skal fremstå åpen og tilgjengelig, med tilgang til gårdsrommet. Det planlegges for kvartalsbebyggelse rundt et gårdsrom. Foreslåtte høyder varierer mellom 5 og 6 etasjer med inntil 6 etasjer langs Storetveitvegen. I planforslaget legges det opp til %-BRA=320% i utnyttelsesgrad.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 03.12.2016.

Høringsfristen var 19.01.2017. Det kom inn 2 private merknader og 13 uttalelser fra høringsinstanser. Merknader til høringene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 14.08.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene til offentlig ettersyn ble det i hovedtrekk pekt på følgende:

- *Renovasjon*: Renovasjonsløsningen er trafikkfarlig og det er uavklart trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- *Varelevering*: Det må settes av areal til varelevering.
- *Byggehøyder og volum*: Byggehøyde og utnyttelsesgrad er for omfattende. Gesimshøyde mot o_KV10 må bli lavere for å gi mer lys til gaten/byrommet. Høyden bør ikke overstige områdereguleringsplanens bestemmelser.
- *Arkitektur og kulturmiljø*: Planlagt bygg passer ikke inn i eksisterende bebyggelse, og materialbruken bør i større grad gjenspeile stedets egenart. Det er mangelfulle romlige kvaliteter og fasadene bør brytes mer opp, og gjøres mer åpne og fleksible. Det anbefales brudd mellom sokkel og øvrige etasjer.

Innsigelse til planforslaget

Ved offentlig ettersyn fremmet Statens vegvesen (SVV) innsigelse til planforslaget.

Innsigelsen omhandlet i hovedsak krav om trygg skolevei mellom utbyggingsområdet og Paradis skole, dersom planområdet blir utbygget før fv.189 Statsminister Michelsens veg er utbedret.

I planprosessen har det vært dialog med SVV for å få løst innsigelsen. Planområdet er utvidet for å sikre myke trafikanter i en overgangsfase før gjennomføring av veisystemet i og gjennom Paradis. Etter 1. januar 2020 har det vært dialog med Vestland fylkeskommune som fra den datoen overtok ansvaret for fylkesveiene. Vestland fylkeskommune godkjente utforming av veiarealer i brev av 13.08.2020. Endringer i planforslaget førte til at Statens vegvesen trakk innsigelsen, bekreftet i e-post datert 10.09.2020. Det er ikke foretatt endringer av planforslaget etter denne dato som berører arealene som Statens vegvesen fremmet innsigelse til.

Begrenset høring

Det er foretatt begrenset høring av planforslaget i perioden 01.12.2022 - 23.12.2022 for endringer etter offentlig ettersyn.

Samlet representerer endringene noe nedskalering av bebyggelsen når det gjelder volum, utnyttelse, antall boenheter og parkeringsdekning. Det arkitektoniske uttrykket er endret og volumene er brutt opp i større grad. Det foreslås endret materialvalg ved å benytte tegl og tre og minimere bruk av fasadeplater. Det kom inn 3 private merknader og 1 uttalelse fra

offentlige høringsinstanser til den begrensede høringen. Merknadene og uttalelsen er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema datert 14.08.2023.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Planmaterialet er oppdatert etter offentlig ettersyn og begrenset høring, og endringene innebærer i hovedsak følgende:

- %-BRA er redusert fra %-BRA=395% til %-BRA=320%
- Antall boenheter redusert fra 85 til 75
- Plangrensen er utvidet for å sikre trygge gangforbindelser i en midlertidig situasjon. Midlertidig løsning er sikret med bestemmelsesområder.
- Revidert og endret utforming, volum og materialvalg.
- Fortau er regulert rundt hele planområdet (o_FO1).
- O_KV3 er utvidet fra 5,0 metter til 5,5 meters veibredde.
- Byggehøydene er endret og regulert med høydelinjer i plankart.
- Renovasjonsanlegg er regulert inn med eget formål (RA).
- Fortau o_FO1 er lagt bak RA for å unngå løfting av avfallscontainere over fortau.
- Bestemmelsesområde #2 er lagt inn for å sikre åpning i fasade.
- Bestemmelsesområde #3 er lagt inn for å sikre at utkraging av fasade får en minimumshøyde over gårdsrom/inngangsparti.
- Parkeringsdekningen er justert fra 1,2 - 1,4 til 0,4 - 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig.
- Parkeringsdekning for sykkel er økt fra 2 til 2,5 plasser per 100 m² bolig.
- Støyskjermer skal utformes med helt eller delvis transparent materiale. Porter eller grunder mot offentlig gate kan ikke etableres.
- Det er åpnet opp for mindre avvik i krav til støy på uteopphold dersom dette gjør at støyskjermer i portal kan utelates.
- Volum og fasader er bearbeidet, og det arkitektoniske uttrykket herunder materialbruk er bedre sikret i bestemmelsene.

Medvirkning

Naboer har organisert seg i velforeninger, og Paradisleitet vel og Eikåsen og Omegn Velforening har sendt inn merknader ved offentlig ettersyn.

I løpet av planprosessen har det vært avholdt flere møter mellom plan- og bygningsetaten, og forslagstiller/plankonsulent, i tillegg til en betydelig utveksling av e-poster og telefonsamtaler. Etter at planforslaget ble returnert fra byrådsavdelingen har det vært flere møter med Byarkitekten. Dialogen med Byarkitekten og plan- og bygningsetaten har ført til positive endringer av planforslaget.

Planprosessen

Planprosessen knyttet til planforslaget for Paradis Hage har pågått over flere år. Bystyret vedtok områdereguleringsplan for Paradis i sak 280-14 der det ble fremsatt følgende merknad: «Bystyret ser positivt på at det i detaljplan for området S1 i plankartet, kan vurdere en tomteutnyttelse på opp mot 395%». I utgangspunktet kunne felt S1 blitt behandlet som en ordinær byggesak etter vedtatt områdereguleringsplan, men ønsket om høyere utnyttelse, og med en forventning i bystyrets merknad valgte forslagsstiller å starte en planprosess med

detaljregulering av eiendommen. Forslagstiller/plankonsulent og plan- og bygningsetaten har hatt ulik oppfatning av hva bystyrets merknad om mulighet for økt utnyttelse på inntil %-BRA=395% innebar. Plan- og bygningsetatens oppfatning er at økt utnyttelsesgrad må vurderes på lik linje med alle andre planfaglige tema slik som bokkvalitet, uteoppholdsarealer, høyder og andre forhold som går ut over områdereguleringsplanens bestemmelser, og skal vurderes samlet.

Plan- og bygningsetaten oversendte planforslag til politisk behandling i november 2020. Det ble avholdt et møte mellom forslagstiller og byråden den 26. april 2021. Tema for møtet var drøfting av prosjektets kvaliteter sett mot utnyttelsesgrad og kvaliteter og forslagstillers endringsvilje med tanke på reduksjon i volum, parkeringsdekning, samt mulighet for etablering av grønne tak. Byrådet innstilte til ytterligere reduksjon og endringer som støttet opp under flere kritiske innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn. Det handlet bl.a. om en større åpning og bedre tilpasning til omgivelsene, hensyn til barn og unges interesser og klimahensyn. Bergens klima- og miljømål skal overholdes, og nye føringer for kvalitet i arkitektur- og kulturminne-strategien skal vektlegges. Gode oppvekstsvilkår for barn og unge skal prioriteres.

Endringene som byrådet foreslo, har ført til redusert utnyttelsesgrad.



Figur 3: Bildene viser utvikling av fasade mot Storetveitvegen: 1. ved offentlig ettersyn; 2. I prosess med endringer 3. Planforslaget, bearbeidet i dialog med Byarkitekten og plan- og bygningsetaten slik det legges frem nå.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst og løst.

Etter retur av planforslaget til videre oppfølging ved plan- og bygningsetaten er det avholdt flere arbeidsmøter med forslagstiller, forslagstillers arkitekt, Byarkitekten og plan- og bygningsetaten. Forslagstiller har fulgt opp byrådets anmodning om redusert utnyttelse, lavere parkeringsdekning, grønne tak, samt bedre formgivning, herunder volum, materialbruk og farger. Antall leiligheter er redusert fra tidligere 85 til nå 75 boenheter. Uteoppholdsarealene er mer differensiert, og skal tilpasses ulike aldersgrupper. Bebyggelsen er åpnet opp mot sør-vest slik at uteoppholdsarealene får bedre solforhold.

Vi slutter oss til hovedformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting), og det planfaglige grepet. Plan- og bygningsetaten vurderer at forslagstiller i hovedsak har fulgt opp anmodningen fra byrådet om planforslag med bedre kvaliteter. Under følger vår endelig vurdering av planforslaget.

Oppfølging av overordnet plan

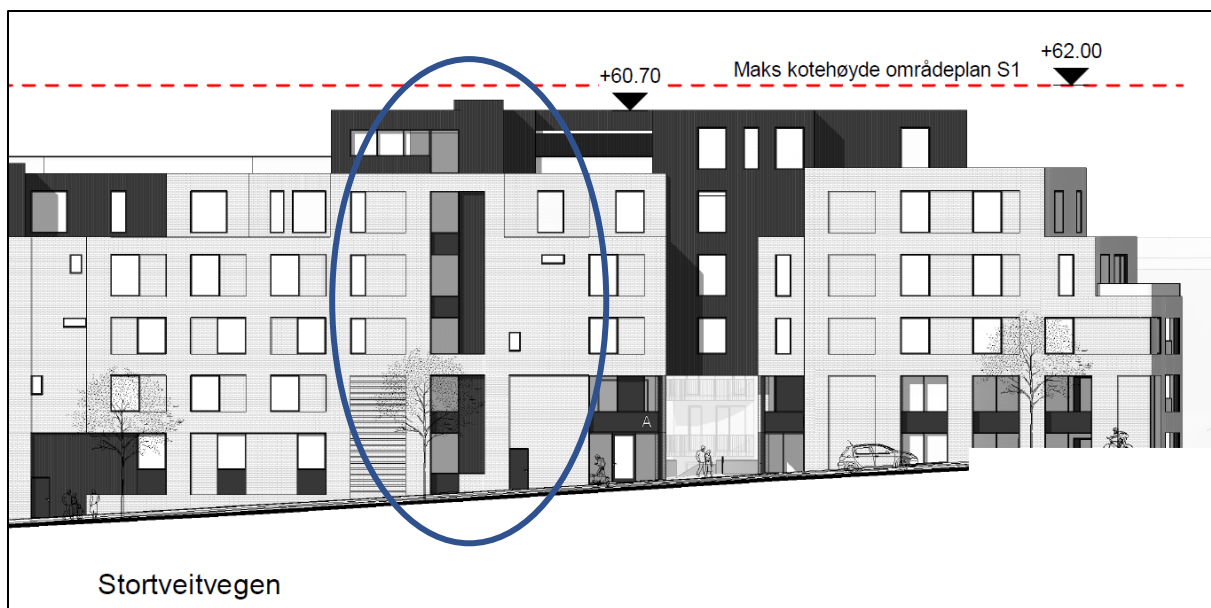
Planområdet har en beliggenhet som gir mulighet for fortetting i tråd med overordnede føringer. Ved planoppstart var KPA 2010 gjeldende og området var innenfor senterområde S15. I områdereguleringsplanen for Paradis er planområdet innenfor delområde S1. I KPA2018 ligger planområdet innenfor byfortettingssone, sone 2. Ønsket om fortetting langs kollektivknutepunkt og bybanen er ytterligere forsterket i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og KPA2018. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Utnyttelsesgrad, næringsareal, materialbruk ol.

For delfelt S1 er det i områdereguleringsplanen fastsatt 4 etasjer der inntrukket 5 etasje kan vurderes. I planforslaget utfordres antall etasjer ettersom det foreslås inntil 6 etasjer for deler av bebyggelsen. Grunnet terrengbearbeiding der det er planlagt at eksisterende kolle sprenges vekk vil maksimal byggehøyde likevel være innenfor kravene i områdeplanen som regulerer delfelt S1 til maks kote +62.

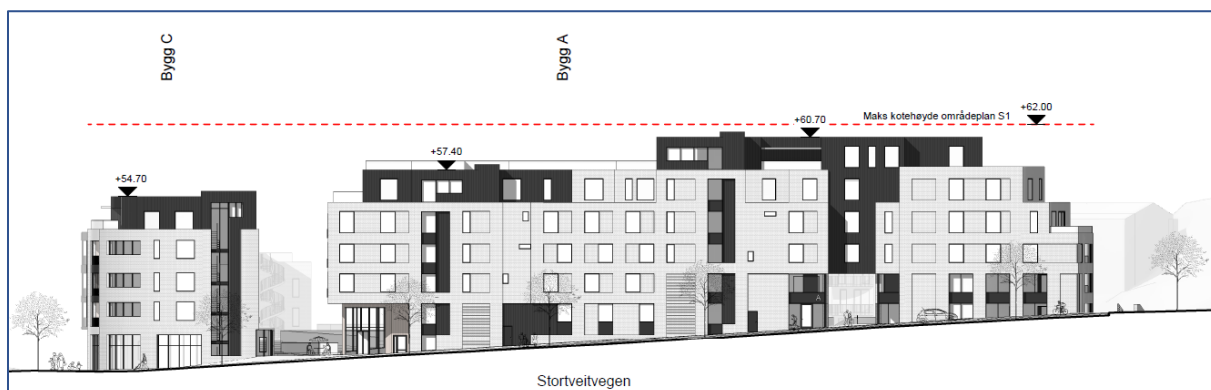
I planforslaget legges det opp til en høyere utnyttelse (%-BRA) enn det som er gitt av områdereguleringsplan for Paradis. Områdereguleringsplanen har bestemmelser om %-BRA=300%, mens det i planforslaget foreslås %-BRA=320%. Til offentlig ettersyn var det foreslått %-BRA=395%.

Foreslått bebyggelse planlegges med 6 etasjer langs Storetveitvegen mot nord, der øverste etasje er delvis tilbaketrukket og 5 etasjer med inntrukket 5 etasje mot sør (se figur 5). Terrenget faller mot sør. Heis og trapperom er i flukt med fasaden og er følgelig ikke inntrukket, men får en mørkere farge i illustrasjoner. Øverste etasje som foreslås inntrukket vil ikke fremstå særlig synlig fra bakkeplan når en ferdes langs fasaden, med unntak av heis og trapperom (se figur 4).



Figur 4: Del av foreslått bebyggelse med 6 etasjer, der heis og trapperom ikke er inntrukket. Se også illustrasjon sol- og skygge.

Grunnet områdets topografi vil bygningsmassen bli godt synlig for omkringliggende bebyggelse med høyere beliggenhet og utsikt mot Paradis. Særlig den øverste etasjen vil kunne føre til at bebyggelsen oppleves som ruvende, sett fra Stortveitvegen og fra overliggende områder. Planlagt takterrasse krever adkomst via trappehus og heis.



Figur 5: Foreslått bebyggelse langs Stortveitvegen som fremsatt, bearbeidet i dialog med plan- og bygningsetaten og Byarkitekten.

Bebyggelsen vil bli eksponert ut mot Stortveitvegen og Statsminister Michelsens veg (både hovedvei og sidevei o_KV3). Det legges opp til næringsarealer i første etasje ved Statsminister Michelsens vei. I bestemmelse § 3.1.2.1.b er det krav om at minimum 500 m² skal benyttes til forretning, kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting. For å sikre mulighet for publikumsrettet virksomhet skal arealene ha minimum 4,5 meter brutto etasjehøyde i tråd med områdereguleringsplanen.

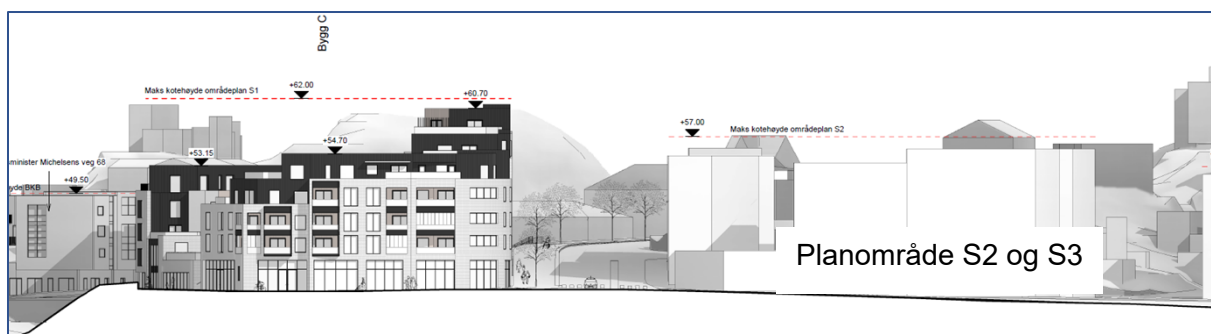


Figur 6: Illustrasjon som viser fasader med publikumsrettet virksomhet ut mot o_KV3.



Figur 7: Illustrasjon av fasade ut mot Storetveitvegen sett mot inngang til gårdsrommet

Det er startet opp planarbeid for gnr. 13, bnr. 366 m.fl., Paradis S2 og S3, Plan-ID 70400000. Planforslaget forventes å bli lagt ut til offentlig ettersyn i løpet av høsten 2023. Planområdet er på motsatt side av Storetveitvegen, og planforslagene må derfor sees i sammenheng.



Figur 8: Detalj av foreslåtte høyder og utforming krysset Statsminister Michelsens veg / Storetveitvegen, Paradis Hage t.v. og S2 og S3 t.h. (illustrasjon til planforslag S2 og S3)

Ved utforming av bygningsmassen skal det i hovedsak benyttes lys tegl og mørk trekledning. Dette er sikret i bestemmelse § 3.1.2.5.a. Plater tilpasset øvrige fargetoner kan benyttes der det er nødvendig grunnet branntekniske forhold. Det vises til planbeskrivelsen der dette kommer frem. Det er i bestemmelsene lagt vekt på at en i størst mulig grad skal unngå reflekterende materialer. Takflater som ikke benyttes til uteopphold skal være grønne tak/sedumtak.

Forslagsstiller har revidert foreslått utbyggingsprosjekt etter at planforslaget ble sendt tilbake fra byrådsavdelingen. Etter en helhetlig vurdering slutter plan- og bygningsetaten seg til foreslått utforming av bebyggelsen når det gjelder byggehøyde, utnyttelsesgrad, volumoppbygging og materialvalg.

Uteoppholdsareal

I planforslaget legges det til rette for minimum 7 m² privatareal og minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For 75 leiligheter innebærer det minimum 525 m² privatareal og 1125 m² fellesareal. Av felles uteoppholdsareal kan maksimalt 50 prosent løses med takhager. Privat areal kan løses på balkonger og liknende. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglassede balkonger. Dette kan være aktuelt der bebyggelsen er utsatt for trafikkstøy.

Gårdsrommet vil ligge oppå dekker til underliggende etasjer som bl.a. benyttes til parkering. Gårdsrommet skal ha god tilknytning til gateplan. Det er tilrettelagt for støyskjermer i portal for å gi gode støyforhold i gårdsrommet, og tilfredsstillende solforhold på fellesarealene. Uteoppholdsarealene skal utformes med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig med avstand på under 50 meter fra bygningenes hovedinnganger.



Figur 9: Illustrasjon i fugleperspektiv av gårdsrommet og felles takhage

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til uteoppholdsareal er ivaretatt, og slutter oss til foreslått løsning.

Adkomstveien o_KV3

Adkomstveien o_KV3 og håndtering av renovasjon har vært tema som er viet mye oppmerksomhet i utarbeidelsen av planforslaget. Områdereguleringsplanen regulerer veien med 5,0 meters veibredde og 2,5 meter fortau. Veien er delvis bygget med denne veibredden, og det er etablert fortau og gatebelysning i forbindelse med realisering av plan for gnr. 13, bnr. 18, Statsminister Michelsens veg 68. Ved offentlig ettersyn i 2016 anbefalte Bymiljøetaten at veibredden ble utvidet til 5,5 meter, bl.a. grunnet størrelsen på renovasjonskjøretøy, og slik at to lastebiler på 2 x 2,55 meter kunne passere. Veiutvidelsen er begrunnet i trafikksikkerhetsmessige forhold. Forslagstiller etterkom anmodningen, og veien foreslås regulert til 5,5 meter, og fortau til 2,5 meter.

I forbindelse med omarbeiding av planforslaget frem mot 2. gangs behandling har Bymiljøetaten anmodet om at vegen utvides med ytterligere 0,5 meter, noe som gir en vegbredde på 6,0 meter. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er tilstrekkelig med 5,5 meters veibredde da dette vil tilfredsstille dimensjoner for at store kjøretøy/lastebiler kan passere. Vegen er en blindveg, og vil ha begrenset med trafikk. Det pågår planarbeid for planforslag Marmorkollen gnr.13, bnr. 70, Plan-ID 70740000. Planområdet Marmorkollen vil få adkomst fra o_KV3.



Figur 10: Veien o_KV3 etablert med veibredde 5,0 meter, fortau og belysning (foto februar 2022)

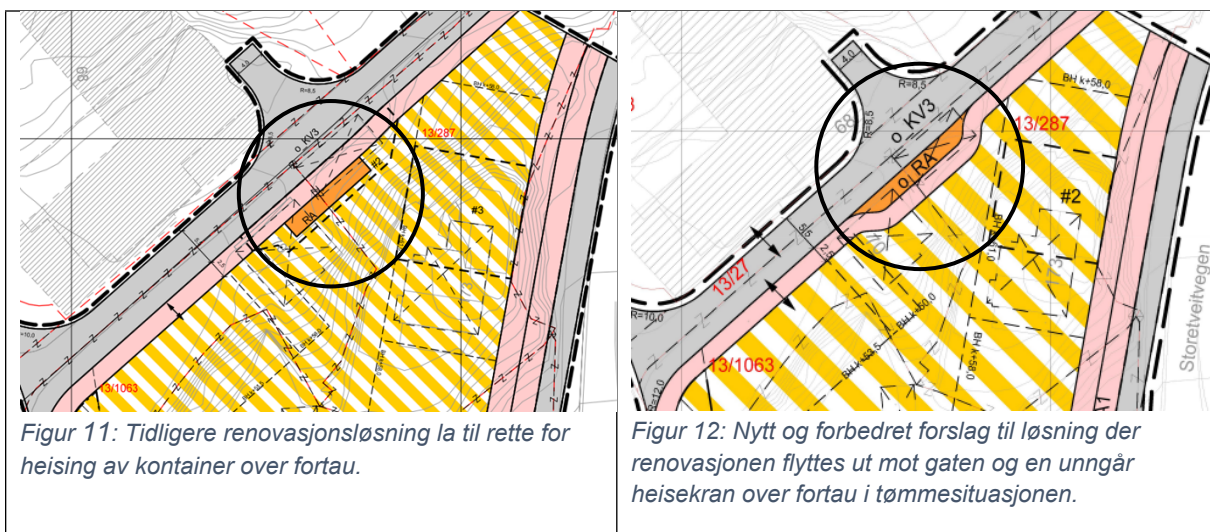
Renovasjon

Når det gjelder renovasjon har Byplan og BIR AS primært anbefalt at det etableres et stasjonært bossuganlegg som kan betjene flere avfallsfraksjoner innenfor Paradis-området. Det er ikke avsatt areal for stasjonært anlegg i områdereguleringsplanen, og det har ikke vært vilje hos forslagstillere til å sette av areal for et slikt anlegg innenfor noen av

delområdene. Løsningen for avfallshåndtering på Paradis er derfor basert på lokale bossuganlegg (restavfall), samt nedgravde containere for det enkelte delområde/prosjekt. For at renovasjonsbilene skal kunne hente avfall kreves mye areal ettersom bilene må snu. Det har dermed vært en oppfordring om at planforslaget samkjører renovasjonsløsning med nærliggende planområder.

Det planlegges nedkast i gårdsrom til mobilt rørbasert anlegg for restavfall. For fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall og plast, blir det etablert nedgravd bunntømte containere i byggeområdet med atkomst fra veg o_KV3, mot den planlagte bebyggelsen. Løsningen er ikke optimal i hentesituasjon grunnet størrelse på renovasjonskjøretøy inkludert støttelapper, og med bakgrunn i at veien er en snarvei for barn på vei til og fra skoler. Løsningen er etter offentlig ettersyn bedre tilpasset myke trafikanter ved at fortau ledes bak nedkast for renovasjon. Det vises til illustrasjonsplan, RTP samt uttalelse fra BIR. Det er regulert snuhammer for o_KV3 innenfor planområdet for Statsminister Michelsens veg 68. Denne er videreført i planforslaget og sikrer adkomst og snumulighet for renovasjonskjøretøy. Dokking-punkt for restavfall er planlagt felles for S1 og S10. Det er inngått privatrettslig avtale med eiere av naboeiendommen Statsminister Michelsens veg 68 (Plan-ID 64690000). Det foreligger renovasjonsteknisk plan som beskriver løsningene.

Avfalls løsningen er regulert inn som eget formål, RA (renovasjonsanlegg), i plankart. Tømming av containere forutsetter oppstilling i gaten. Fortauet er foreslått lagt bak containerne for å unngå heising over fortau. Vi slutter oss til foreslått løsning for renovasjon og oppdatert løsning for henting av avfall. Det vises til figur 11 og 12.



I 2021 ble det startet opp planarbeid for gnr. 13, bnr. 70, Plan-ID 70740000, Marmorkollen som ligger nord for planforslag for Paradis Hage, innenfor delområde S10 i område-reguleringsplanen. I prosessen er det anmodet om at Paradis Hage og plan under arbeid Marmorkollen ser på fellesløsninger for renovasjon og snuplass. Planforslagene er i ulike stadier, og det har ikke lyktes å komme frem til en omforent fellesløsning. Det er likevel mulig å finne frem til felles løsninger på sikt som bidrar til et bedre bomiljø for området. Etter vår vurdering må det tilstrebes samarbeid i det videre arbeidet med den hensikt å samlokalisere renovasjonsløsningen for de tre prosjektene, fortrinnsvis i sammenheng med allerede etablert system for Statsminister Michelsens veg 68. I påvente av permanent løsning kan det

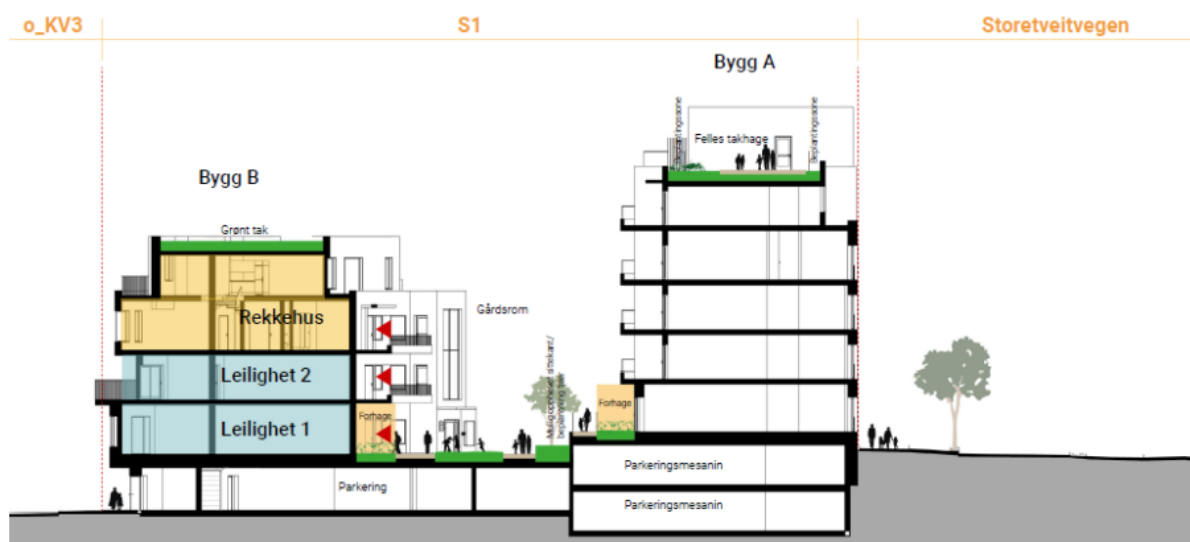
således aksepteres midlertidig løsning for dette planforslaget, gitt at det er inngått avtale om fremtidig etablering av felles løsning. Det vises til forslag til vedtak.

Sykkeltilrettelegging og parkering

Planområdet ligger noen få minutters gange fra bybaneholdeplass Paradis og bussholdeplasser. Antall parkeringsplasser har vært et tema i utarbeidelsen av planforslaget, og er blitt endret fra tidligere forslag til offentlig ettersyn om min. 1,2 - maks.1,4 til min. 0,4 - maks. 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig.

Parkering for bil vil opparbeides i fellesanlegg under bakken med én hovedadkomst fra o_KV3. Det etableres innvendig kjølerampe til underetasjen. For bildeleordning skal det settes av to parkeringsplasser. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladestasjon.

Sykkelparkering er endret fra tidligere forslag om 2 sykkelparkeringsplasser til 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² bolig i tråd med KPA. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal skje innendørs med enkel adkomst. Tilgangen til felles sykkelparkering er under bygg A. I tillegg til innvendig parkering for sykkel er det avsatt areal til sykkelparkering i en nisje mot o_KV3.



Figur 13: Figuren viser de ulike planene i byggene hvor det vil tilrettelegges for bil- og sykkelparkering. Under bygg A vil det tilrettelegges for innendørs sykkelparkering, mens under Bygg B vil det være parkering for bil fra o_KV3.

Grunnet områdets nærhet til bybanestopp og gode bussforbindelser, samt nærhet til dagligvare og annen tjenesteyting vurderer plan- og bygningsetaten at minimumskrav til bilparkering kan utgå, og at det bare opereres med maksimumskrav. HC- parkering og gjesteparkering må sikres utover parkeringskravet. Viser til forslag til vedtak.

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole. I tillegg ligger det Steinerskole i området. Det planlegges flere store boligprosjekter i nærhet til planområdet som vil kunne påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. I planforslaget vises det til at det per dags dato er full bydelsvis barnehagedekning, og av skolebruksplanen fremgår det at antatt økning i elevtall er løst på kort og lang sikt ved

å foreslå å utvide skolekapasiteten på Paradis skole. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de sokner til. Det er i planforslaget tatt inn forslag til bestemmelser om at tilfredsstillende barnehage- og skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettings-tillatelse kan gis.

Barn og unges interesser

Det tilrettelegges for bebyggelse med varierende boligstørrelser. Uteoppholdsarealene herunder lekeplasser for barn og unge vurderes for å være tilstrekkelig sikret når det gjelder plassering, adkomst og størrelse. Det er gangavstand til Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole, og barnehager i relativ nærhet til planområdet. I de siste årene har skoleveien mot Paradis skole blitt forbedret i regi av Vestland fylkeskommune med bredere fortau og sykkelfelt. Planforslag om utvidelse av Storetveit skole er under behandling i plan- og bygningsetaten. Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfold

Forslagstiller informerer om at kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i området hvor bl.a. registreringer fra Artsdatabankens artskart og Naturbase er undersøkt. Planområdet er befart av plankonsulent med henblikk på artsmangfold den 07.01.2015. Det foreligger ingen tidligere artsregistreringer av planområdet. Nord-øst i planområdet er det registrert en rekke fuglearter blant annet tyrkerdue (VU), kjernebiter og grønnefink. Under befaringen er det kartlagt en rekke forekomster av treslaget ask, som er et nært truet treslag. Det vises til planbeskrivelsen kapittel 6.7. Planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven § 8-12.

I planforslaget legges det opp til at terrenget fjernes/sprenges vekk. Det vil derfor ikke være mulig å ivareta steden vegetasjonen og masser og planterester må gjenbrukes eller deponeres på en forsvarlig måte. Tilførte masser skal være rene. Vi vurderer dokumentasjonen som tilfredsstillende.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming (UU) og tilgjengelighet skal legges til grunn for planleggingen, jf. TEK17. Krav om universell tilgjengelighet gjelder både i forhold til byggverk og uteareal. Vi vurderer universell utforming som ivaretatt i planforslaget.

Klimaavtrykk

Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass Paradis. Fylkesveien i og gjennom Paradis er planlagt endret med bedre veisystem, bredere fortau og sykkelfelt. Deler av fylkesveien er gjennomført de siste årene bl.a. Statsminister Michelsens veg fra planområdet mot Paradis skole. Det ligger således godt til rette for gange og sykkel til skole, noe som vurderes å være i tråd med KPS. Det foreslås redusert parkeringsdekning etter offentlig ettersyn.

I planforslaget forutsettes det at eksisterende boliger på tomten rives, terrenget sprenges og det fjernes masser. Planforslaget var på offentlig ettersyn før KPA 2018 ble vedtatt, og plan- og bygningsetaten har derfor ikke stilt krav om klimagassberegning. Ved rammesøknad må det utarbeides klimagassberegning som følger søknaden. Massehåndtering skal komme frem i klimagassberegningene. Dette er tilføyet i forslag til endringer. I bestemmelsene er det sikret at det må utarbeides plan som sikrer at massene håndteres på en måte som sikrer

samfunnstjenlig bruk. Overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes skal deponeres på nærmeste tilgjengelige deponi for å hindre transportdistanse. Ny bebyggelse skal delvis ha grønne tak (sedumtak eller lignende) på takflater som ikke benyttes til takterrasser.

Oppfølging av planforslaget etter retur fra byrådsavdelingen

Etter vår vurdering har forslagstiller fulgt opp byrådets anmodning om redusert utnyttelse, lavere parkeringsdekning, grønne tak, samt bedre kvalitet i arkitektur og formgivning, herunder materialbruk og farger. Uteoppholdsarealene er mer differensiert og kan tilpasses ulike aldersgrupper. Bebyggelsen er åpnet opp mot sør-vest slik at uteoppholdsarealene får bedre solforhold.

Plan- og bygningsetaten har imidlertid forslag om å endre deler av bestemmelsene når det gjelder minimumskrav til parkering, og midlertidig renovasjonsløsning. Det vises til forslag til vedtak.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Paradis Hage, arealplan-ID 64230000 vist på plankart, sist datert 17.04.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 15.06.2023
2. Med følgende endringer:
 1. Ny bestemmelse § 3.1.1.6.c: *Det kan vurderes tilrettelegging av midlertidig renovasjonsløsning for fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall, plast og tekstil, dersom avtale om felles, samlokalisert renovasjonsanlegg med plan 70740000 og plan 64690000 foreligger.*
 2. Endring i bestemmelse §3.1.1.5.a. Minimumskrav på 0,4 fjernes i tabell og erstattes med maksimum parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig
 3. Tillegg til bestemmelse §3.1.1.5.b. *Det skal etableres parkeringsplass for forflytningshemmede og gjester. Dette kravet gjelder utover parkeringskravet i tabellen over. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. Gjesteparkering for bil skal utgjøre 10 % av totalt antall parkeringsplasser for boligene.*
 4. Ny bestemmelse § 3.1.1.7.k: *Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegning.*

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 17.04.2023
Reguleringsbestemmelser, datert 15.06.2023
Planbeskrivelse med ROS analyse, datert 15.06.2023
Merknad- og endringsskjema, datert 14.08.2023
Illustrasjonsplan, datert 31.07.2023
Illustrasjonsplan for bestemmelsesområde, datert 27.03.2023
Illustrasjonsplan gatetun, datert 31.07.2023
Illustrasjonshefte, datert 21.09.2022
Arkitektonisk redegjørelse, datert 21.09.2022
Fasadeoppriss, datert 21.09.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 21.09.2022
Etasjeplaner, datert 21.09.2022
Terrengsnitt, datert 21.09.2022
Massebalanse, datert 22.09.2022
Renovasjonsteknisk plan med uttale fra BIR, datert 08.12.2022
Vurdering av tiltak i.h.t naturmangfoldloven, datert 14.01.2014, revidert desember 2018
Støyvurdering, datert 11.10.2022
Trafikkvurdering myke trafikanter, datert 26.10.2018
Frisikt- notat Multiconsult, datert 05.05.2017
VA-rammeplan med uttale, datert 21.10.2022
Kulturminnedokumentasjon, datert 30.06.2015

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20470