



Til  
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

## Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20467-23  
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel  
Dato: 03.11.2023

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Fana, Gnr. 13, Bnr. 107 mfl., Jacob Kjødes veg, Arealplan-ID 64570000

### Om planforslaget

Tippetue Arkitekter AS foreslår på vegne av Anne Marita Milde detaljregulering for et område på Paradis i Fana bydel.



Planforslaget har som formål å legge til rette for boligblokkbebyggelse med uteoppholdsareal. I KPA er arealet som inngår i planområdet avsatt til byfortettingssone, og ligger innenfor hensynssone infrastruktur (fjernvarme), funksjonell strandsone, kulturmiljø. Fordi planområdet ligger i hensynssone kulturmiljø, har strøkstilpassing vært viktig i planarbeidet.

Det er lagt vekt på en menneskelig skala, og at det skapes god kontakt både fysisk og visuelt mellom boligbygg, gate og uterom. Bebyggelsens form, uttrykk og synlige etasjer varierer avhengig av hvor man befinner seg rundt bebyggelsen. Bebyggelsen har mellom tre og fire

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

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

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

boligetasjer. Bygget nærmest Jacob Kjødes veg har tre etasjer i tillegg til parkeringskjeller som vil være synlig etter innkjøring mot Kjødeparken. Utforming og plassering viderefører tomtens premisser med murer og beplantning i forkant. I planforslaget er det foreslått en utnyttelsesgrad på opptil %-BRA = 140%.

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 i perioden 09.05.2020 – 23.06.2020. Det kom inn 9 private merknader og 15 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endrings skjema datert 03.05.2022. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Byggehøyder, volum og terrenginngrep
  - Reduksjon av volum, byggehøyde og utstrekning grunnet negative konsekvenser for nabobebyggelse i form av økt innsyn, dårligere utsyn og forverret sol/skygge-forhold.
  - Bygget framstår massivt og dominerende med manglende tilpassing til strøkets karakter, typologi, terreng og topografi.
  - Nedtrapping i terreng foreslås av flere høringsparter.
  - Bygningsstrukturen må deles opp, ta i bruk saltak og ha volum nærmere villabebyggelsen i området
- Trafikksikkerhet
  - Høyere parkeringsdekning for å motvirke uønsket gateparkering
  - Det pekes på flere trafikale utfordringer for vegen, som stor trafikkmengde, bratt veg, smale siktsoner, manglende fortau og stor lokal fotgjengertrafikk.
  - Framtidig adkomst bør være der den er i dag, med hensyn til trafikksikkerhet.
  - Renovasjonsløsningen er ikke tilfredsstillende, da den vil medføre rygging/manøvrering på kommunal veg, og kraning av buss over fortauet.
  - Det må tilknyttes til rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse at Paradiskrysset med tilkomst til Jacob Skjødes veg skal være ferdig utbygget i samsvar med reguleringsplan for gang og sykkelvegen Tunvegen – Jacob Kjødes veg (arealplanID 65020000).
- Naturmangfold:
  - Bebygd areal bør trekkes lenger unna grønnstruktur, det må gjøres botanisk befaring som belyser bevaringsverdig biologisk mangfold og så mye som mulig av eksisterende vegetasjon innenfor funksjonell strandsone må bevares
  - Stier som leder til friluftsområdet «Dødehavet» må ikke avskjæres eller på annen måte ødelegges.

### Begrenset høring

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring for utvidelse av krysset mellom kommunal og privat del av Jacob Kjødes veg i perioden 21.06.2022-21.08.2022. I det reviderte forslaget

ble det foreslått utvidelse av kryss. Fortau har blitt forlenget inn i privat del av Jacob Kjødes veg og renovasjonsløsning med individuelle beholdere/tradisjonell løsning.

Det kom inn 4 private merknader og 2 uttalelser fra høringsinstanser til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjema datert 25.11.2022.

- Naboene i øst (Jacob Kjødes veg 8) og sør uttrykker en viss skepsis til om løsningen er trafikksikker. Skepsisen handler også om at det i sør (gnr. 13, bnr. 115 og 119) gjøres inngripen på naboeiendom, mens løsningen som fremmes er mer trafikksikker enn det som ble presentert til offentlig høring og ettersyn.
- Bymiljøetaten fraråder nye avkjørsler til gnr. 13, bnr. 131.

#### Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 03.05.2022. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Oppsummert innebærer endringene:

- Byggehøyder, volum og terrenginngrep
  - Bruksareal er redusert fra 160% til 140% (reduksjon på 250 kvm).
  - Antall boenheter redusert fra 16 til 14.
  - Bebyggelsen er lagt lavere i terrenget. Bygget i nord er trukket lenger inn både fra nordøst, vest og sør. Det trappes ned fra nord mot sør.
  - Øverste etasje er brutt opp i to volum for å ivareta siktlinje mellom Røde Korsbygget og Kjøddeparken.
  - Redusert volum gir mindre skyggekast mot Jacob Kjødes veg 8.
  - Takform skal være tilpasset strøkets karakter og det er stilt krav om sal- eller mansardtak.
  - Inngang direkte fra gateplan.
  - Balkonger etableres innenfor byggegrensen.
  - Krav om dempet fargeskala
  - Murer mot tilkomstvei til Jacob Kjødes veg 15 (Kjødeeiendommen) får lavere høyde. Murer skal avtrappes og beplantes per 2. meter samt kles med naturstein.
- Trafikk
  - Avkjøring fra Jacob Kjødes veg mot Jacob Kjødes veg 13-15 er utvidet for større svingradius.
  - I samme avkjøring er det lagt til rette for mer fortau på nordsiden, samt etablering av fortau på sørside av vei.
  - Før det gis igangsettingstillatelse skal Paradiskrysset og avkjøring Jacob Kjødes veg/Statsminister Michelsens veg være bygget ut.
- Renovasjon
  - Renovasjonsløsning er endret fra bunntømte containere til individuelle beholde (tradisjonell løsning med løse trillbare spann).
- Grønnstruktur

Grensen er justert mot vest for å tilpasse planforslaget til eldre reguleringsplan.

#### **Vurdering av planforslaget**

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

I kommuneplanens arealdel (KPA) er størstedelen av planområdet avsatt til byfortettingssone. I henhold til KPA skal byfortettingssonen videreutvikles som bolig- og næringsområde. Planforslaget følger derav opp KPAs intensjoner for byfortettingssonen. Mindre deler i vest er avsatt til grønnstruktur.

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel (KPS) er det satt mål om å legge til rette for en attraktiv og aktiv gåby. I Sykkelstrategien 2020-2030 er det en målsetting om flere syklende og at sykkelnett skal sikres ved all utbygging. Det nasjonalt politiske nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransport i byområder skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Beliggenhet nær sentrumsområdet på Paradis og bybanen gjør det naturlig å tilrettelegge for en høyere tomteutnyttelse i området.

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer. Det vises til forslag til vedtak.

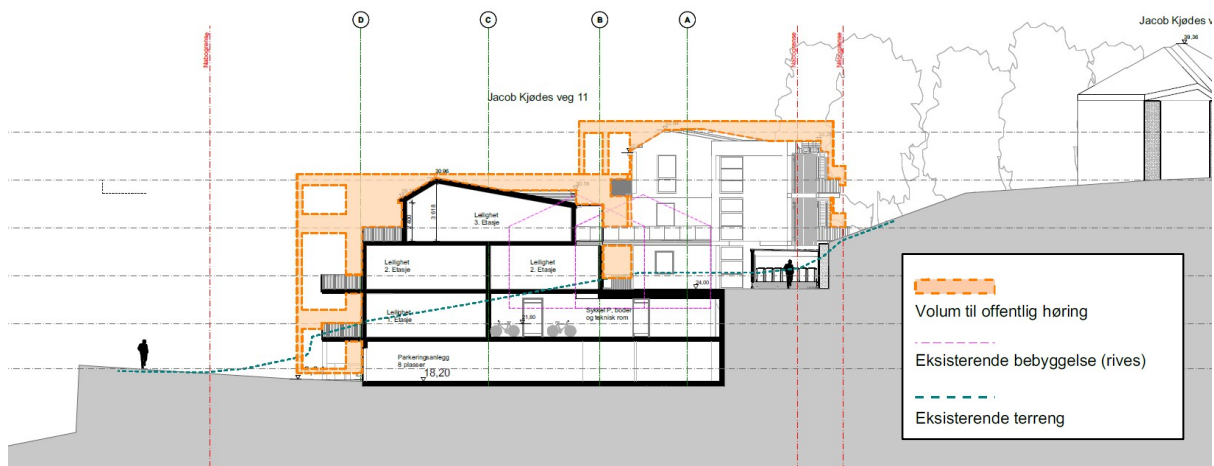
#### Grad av utnyttelse, bebyggelsesstruktur

I planforslaget blir det foreslått et strøkstilpasset leilighetsbygg med et moderne uttrykk. Maksimal utnyttelsesgrad er foreslått til å være %BRA= 140, som skal tilsvare 14 boenheter. For å gjøre bebyggelsen mer tilpasset strøkskarakter og en menneskelig skala, er byggegrensen trukket inn fra vest og sør. Inntrekningen fra vest er også gjort for å redusere fjernvirkning.



Figur 1. Forslag til ny bebyggelse markert med rød ring. Parkanlegget til Kjødeeiendommen i forgrunnen.

Søndre del av bebyggelsen som ligger mot Jacob Kjødes veg ligger én etasje lavere enn nordre del. Nordre dels øverste etasje blir splittet opp i to volum med åpning imellom for å ivareta lys og sikt for eksisterende bebyggelse i nord. I forslaget er bebyggelsen illustrert med saltak. Søndre del er lavere for å ikke bli for ruvende i møte med vei. Variasjonene i tak er sikret i bestemmelsene ved at hovedform skal være sal- eller mansardtak. Vi slutter oss til foreslåtte byggehøyder, grad av utnyttning og bebyggelsesstruktur.



Figur 2. Snitt av forslag til bebyggelse, fra venstre sett i sør-nord-retning. Rødt er forslag til volum for ny bebyggelse ved offentlig ettersyn og høring.

### Beboersammensetning

De 14 boenhetene er foreslått med varierte størrelser fra 50 til 130 m<sup>2</sup>. Det er foreslått krav om minst 2 familieboliger som skal være over 80 m<sup>2</sup> og med utgang direkte til uteareal på bakkeplan. Planforslaget følger opp KPA2018s krav til boligsammensetning.

### Uteoppholdsareal

Søndre del av tomten er foreslått som felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal skråne sørover og gis universell utforming.

Utforming og plassering viderefører tomtens premisser med murer og beplantning i forkant. Uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene og forslag til utforming er vist i illustrasjonsplan. Krav til størrelse er sikret i bestemmelsene. Fellesarealet foreslått med kvaliteter som blir sikret i bestemmelsene, dette gjelder naturterreng (2.3.1 og 2.5.3) og lekeplass (3.1.1.2e). Vi slutter oss til forslag til uteoppholdsareal.



Figur 3. Uteoppholdsarealene er foreslått opparbeidet med naturterreng og lekeareal.

## Samferdsel og Gåbyen Bergen

I planbeskrivelsen er kort avstand til bybane fremhevet. I dag er det ca. 480 meter, men når veisystemet etter områdeplanen er ferdig, vil avstanden kortes ned med ca. 100 meter.



Figur 4. Dagens vei til bybanen er ca 485 meter. Når veisystemet etter områdeplanen er ferdig, vil gangrute via stiplede linje være ca. 100 meter kortere.

Det foreslås en parkeringsdekning på 0,6 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, som innebærer plass til åtte biler for fjorten husstander. Det legges ikke til rette for bildeling. I forslag til bestemmelser skal alle p-plasser legges til rette for elbillading. Det foreslås sykkelparkering i parkeringsanlegget på 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, som med beregningsgrunnlaget gir 26 p-plasser.

Planforslaget inneholder relativt gode forslag for å opprettholde nullvekstmålet og legge til rette for en mer bærekraftig gåby. Nyere forskning om mobilitet og deleløsninger kan gi prosjekter et nytt handlingsrom, jf. TØI rapport om bildeling i Bergen. Rapporten viser at 1 delebil i Bergen erstatter 10-15 private biler. Med utgangspunkt i skisseprosjektet som legger opp til 8 parkeringsplasser for 14 boenheter, vil bildeling sørge for at flere beboere får tilgang til bil. Det bør også vurderes om deler av parkeringsanlegget kan gjøres offentlig tilgjengelig for å oppnå best mulig effekt av delebilordningen. Vi slutter oss til foreslått parkeringsdekning, men innstiller på at ti prosent blir gjesteparkering, og at 25 prosent reserveres for bildeling, hvor antall plasser blir avrundet til nærmeste hele tall. For 14 boenheter blir dette da én gjesteplass og to delebilplasser. Det vises til forslag til vedtak.

## Renovasjon

Det har blitt sett på flere alternativ til renovasjonsløsning. BIR ville opprinnelig ha nedgravd bunntømt container. PBE var skeptiske til dette på grunn av kraning over offentlig vei. Løsning med hydraulisk lift ble foreslått. BIR hadde betenkeligheter med dette på grunn av terrengstigning og flytting av tunge avfallsspann over skrånende fortau. I bearbejdet planforslag foreslås tradisjonell løsning (individuelle beholdere).

Det er foreslått et bygg for oppbevaring av bosspann og ett område ute for henting av avfall på tømmedag. Begge arealene ligger på egen eiendom, men hentearealet er plassert slik at bossbil kan stoppe i Jacob Kjødes veg. Det er i samråd med bymiljøetaten akseptert at renovasjonsbil kan stanse i kjørevei ved tømning, og kjørende trafikk kan passere mens tømning pågår.

#### Grønne tak og vegger

Takene er foreslått å være enten sal- eller mansardtak i bestemmelsene. Illustrasjonene viser et forslag med saltak. Takløsning er en del av strøkstilpassingen og er derfor ikke helt forenlig med grønne tak. I forslag til bestemmelser er det derimot innarbeidet at det skal etableres naturterreng og pollinatorvennlige planter på uteoppholdsarealene.

Overvannshåndtering er foreslått håndtert med infiltrasjonsbasseng på uteoppholdsarealet. Under andre omstendigheter ville det vært mer hensiktsmessig å lede vannet til sjø, men det tekniske tiltaket dette ville medført er frarådet av hensyn til naturmangfold (rødlistet ramsløkflue).

#### Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. PBE vil i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

#### *Kunnskapsgrunnlaget, § 8*

Det har blitt undersøkt tilgjengelig kunnskap i Naturdatabasen til Miljødirektoratet, Artsdatabanken AR5 og Kilden (skogoglandskap.no). I arealressurskart AR5 er vestlige deler av planområdet vist som blandingsskog med særs høy bonitet. I kommunens temakart for grønnstruktur er det registrert liten ramsløksflue i det vestlige vegetasjonsbeltet som vender mot Dødehavet. Ramsløkflue er en nær truet art i Norge. På grunn av registreringen ble det gjennomført botanisk befarings for søk etter ramsløkplanten, som ramsløkfluen er avhengig av (rapport fra befaringsen er datert 11.08.2020). Det ble gjort funn av planten i en skråning vest i planområdet, utenfor foreslått byggeområde.

#### *Føre-var-prinsippet, § 9*

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Foreslått utbygging tar utgangspunkt i dagens bebygde arealer. Det foreslås en høyere utnyttelse og større flatemål for ny boligbebyggelse, samtidig som at eksisterende skog og vegetasjon i hovedsak bevares. PBE vurderer at planforslaget ikke medfører vesentlig skade på naturmangfoldet, og at føre-var-prinsippet er tilstrekkelig ivaretatt.

#### *Økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10*

Den samlede belastningen på et økosystem skal vurderes.

Forslaget til utbygging holder seg innenfor areal som er hustomt med hageareal og således er allerede påvirket areal. Foreslått ny bebyggelse er høyere og større enn dagens bebyggelse, og vil komme tettere på vegetasjonssonen i vest, slik at ny bebyggelse planforslaget kan medføre noen negative konsekvenser for naturmangfoldet lokalt. PBE vurderer at forslag om at uteoppholdsareal skal opparbeides med naturterreng med pollinatorvennlige planter (bestemmelse 2.5.3 og 3.1.1.2.e) vil bidra positivt til det lokale økosystemet.

### *Kostnader ved miljøforringelse, § 11*

Planforslaget har bestemmelser om at uteoppholdsareal skal opparbeides med naturterreng og pollinatorvennlige planter. Dette bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfold.

### *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12*

PBE vurderer at forslag om at uteoppholdsareal skal opparbeides med naturterreng med pollinatorvennlige planter vil bidra positivt til det lokale økosystemet.

### Trafikk – tilkomst og sikkerhet

Eksisterende kryss mellom Jacob Kjødes veg/sidevei til Jacob Kjødes veg 15 er foreslått utvidet mot sør. På grunn av terrengforholdene er det praktiske begrensninger på å lage et større kryss. Derfor er det foreslått et kryss med siktsone 20x10 meter istedenfor 20x20 meter, som er kravet etter N100. Dette forsvares med at trafikknivået er lavt, samt at veistandard og fartsdempende tiltak er med på å begrense kjørefarten.

Det er foreslått å forlenge eksisterende fortau på vestsiden av Jacob Kjødes vei rundt svingen i krysset frem til ny garasjeport. Videre er det foreslått en ny trafikkøy med gangareal på motsatt sørsiden av krysset for å lede gangtrafikken bort fra kryssområdet. Fortau er foreslått utvidet slik at det får en bredde på minst 2,5 meter.

På grunn av lav trafikkmengde er det vurdert som tilstrekkelig at sykling kan i skje i blandet trafikk i kjørebanelen.

Nord i planområdet er det foreslått å regulere en ny avkjørsel til gnr./bnr. 12/131 etter innspill fra eier av eiendommen. I samråd med bymiljøetaten ser ikke PBE behov for å etablere en ytterligere tilkomst i dette området, da flere avkjørsler som krysser fortau på en skoleveg svekker trafikksikkerheten. Den aktuelle eiendommen har tilkomst via gnr./bnr. 13/894. Både gnr./bnr. 13/894 og 13/131 skal få ny tilkomstvei gjennom planen *Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg* (planID 4601\_65020000 ) som er i prosess. PBE innstiller på å ta ut foreslått avkjørsel i nord til gnr./bnr. 13/131 med bakgrunn i forannevnte. Det vises til forslag til vedtak.

### Støy

På vestre og nordre fasade ligger fjerde plan i gul støysone, dvs. at støynivået krever tiltak på bygget for å overholde støykravene innendørs. Foruten TEK-kravene så foreslås krav om at minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom må plasseres på den stille siden.

### Energi og klima

I bestemmelsene foreslås det at bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme, alternativt andre energiløsninger hvis de er bedre ut ifra et «miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.»

PBEs vurdering at energitilførelsen kan suppleres med solceller på tak, så fremt dette kan integreres på en måte som underordner seg strøkskarakteren (f.eks. integrert i tak).



Fordi saken har vært lenge i prosess for å nå et omforent plangrep, har det ikke blitt satt krav om klimagassberegning i denne saken. Tema som gjenbruk av bygg og bygningsmaterialer eller fossilfrie/utslippsfrie anleggsplasser har derfor ikke blitt spesifikt vurdert. I byggesaksbehandlingen må disse temaene vurderes i klimagassberegningen.

### **Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
  - a. Fana, Gnr. 13, Bnr. 107 mfl., Jacob Kjødes veg, arealplan-ID 64570000 vist på plankart, sist datert 12.05.2023
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 24.08.2023
2. Med følgende endringer.
  - a. Avkjørselspil til gnr./bnr. 13/131 fjernes fra plankartet. Bestemmelse 2.10.3 strykes.
  - b. Ny bestemmelse 3.1.1.3.e: Gjesteparkering skal utgjøre 10% av totalt antall parkeringsplasser. Minimum 25% skal avsettes til bildeling. Antallet plasser avrundes til nærmeste hele tall.
  - c. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

### **Aslaug Aalen**

*Avdelingssjef*

### **Tarje I. Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 12.05.2023

Reguleringsbestemmelser datert 25.08.2023

Planbeskrivelse datert 07.07.2023

Merknadsskjema datert 25.11.2022

Illustrasjonsplan200 datert 25.11.2022

Illustrasjonsplan500 datert 25.11.2022

Snitt og oppriss datert 30.09.2022

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 10.11.2022

Lengde- og tverrprofiler vegv datert 27.04.2022

ROS-analyse datert 03.05.2022

VA-rammeplan datert 15.01.2020

Kulturminnedokumentasjon datert 24.09.2019

Støyrapport datert 30.10.2018

Renovasjonsteknisk plan datert 17.02.2022

Trafikkfaglig notat datert 25.02.2021

Trafikkanalyse datert 30.01.2019

Botanisk befaring datert 11.08.2020

Tilleggsdokumentasjon om kryssutforming og mindre justering av planområde datert 04.11.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20467