

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Fana, gnr. 13 bnr. 366 mfl.

Paradis S2 og S3

Nasjonal arealplan-ID 4601_70400000

Saksnummer	2020/11896 og PLAN-2022/20633
Vedtatt av bystyret	
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	06.06.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bolig- og sentrumsbebyggelse med utgangspunkt i vedtatt områdeplan for Paradis sentrum. Sentrum av Paradis med det offentlige torget skal utvikles med sentrumsrettet næringsvirksomhet og boliger.

Innenfor område KBA1-KBA3 legges det til rette for boliger i leiligheter i kombinasjon med kontor, forretning og tjenesteyting, med publikumsrettede funksjoner i første etasje på bygg som vender ut mot torg og fortau. Innenfor område BK1-BK3 legges det til rette for boliger i konsentrert småhusbebyggelse. Det legges til rette for varierte uteoppholdsarealer og fellesløsninger i planen.

Planen omfatter regulering av offentlig torg, offentlig miljøgate i del av Paradisleitet, offentlig turveg mellom Paradisleitet og Storetveitvegen, og del av fv. 582 Storetveitvegen/Nesttunvegen og fv. 585 Sandbrekkevegen med fortau.

Utfyllende beskrivelse er gitt i planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1. Universell utforming

2.1.1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteareal. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av

befolkningen som mulig, og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.

- 2.1.2. Alle boliger i BK1-BK3 og KBA1-KBA3 skal ha universell tilkomst til minst ett område for felles uteopphold og lek. Dette kan løses innenfor både byggeformål og felles uteoppholdsareal.

2.2. Estetisk utforming

- 2.2.1. Formingsveileder datert 06.06.2024 og formingsveileder for samferdselsanlegg i Paradis sentrum datert 11.10.2016, skal legges til grunn for utforming innenfor planområdet.
- 2.2.2. Illustrasjonsplan datert 22.03.2024 er retningsgivende for disponering innen planområdet.
- 2.2.3. Alle bygg, byrom, samferdselsanlegg og øvrige utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Elementer fra strøket skal brukes for å gi historisk forankring og samtidig skal det være et urbant formspråk. Tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre skal benyttes i størst mulig grad. Farger på bygg skal være harmoniske og i tråd med omkringliggende omgivelser. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på fasader eller tak. Det vises til prinsipp for utforming fastsatt i formingsveiledere.
- 2.2.4. Ved innglassing av private uteoppholdsarealer skal glasset plasseres inntrukket i fasadeliv og integreres sømløst i fasaden jf. formingsveileder datert 06.06.2024.

2.3. Terrengbehandling og vegetasjon

- 2.3.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.
- 2.3.2. Murer skal gis en tiltalende utforming. Murer skal i hovedsak utføres i naturstein, eller ved gjenbruk av materialer fra planområdet, etter prinsipp i formingsveileder datert 06.06.2024. Dersom det er nødvendig med murer høyere enn 1,5 meter skal disse terraseres. Eventuelt, som kompenserende tiltak, kan mur beplantes med klatreplanter, eller øverste del av mur skrås slik at den fremstår lavere. For eksisterende murer som skal reetableres og tilpasses prosjektet, og som er høyere enn 1,5 meter, er det tillatt at disse ikke terraseres, men murene skal videreføres på samme måte som dagens situasjon og tilpasses prosjektet.
- 2.3.3. Mindre justeringer på inntil 0,5 m i plasseringen av støttemurer som er vist i plankartet kan tillates i byggesak eller byggeplan for veg.
- 2.3.4. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.
- 2.3.5. All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedeegne planter, og inkludere bruk av pollinatorvennlige planter.
- 2.3.6. Ved plantevalg for trær og busker i planområdet skal det tilstrebes årstidsvariasjon.
- 2.3.7. Til sammen i felt KBA1-KBA3 skal det etableres minimum 570 m² grønne tak. Grønne tak skal beplantes med stedeegne arter (eks. blomstereng av NIBIOs Regionale frøblanding for Vestlandet).
- 2.3.8. Store trær i felt BK1-BK4 skal så langt som mulig bevares. Dersom det ikke er mulig å bevare de to kartlagte, større almetrærne innenfor felt BK1-BK4, kan disse tas ned. Da skal hoveddelen av stammene bevares på bakken som del av naturmangfoldet i utomhusanlegget. I tillegg skal minimum to av de kartlagte, mindre almetrærne som ikke kan bevares på sitt nåværende voksested, flyttes til egnet sted i utomhusanlegget. Der skal det settes av tilstrekkelig areal til at de kan utvikle seg til større trær. Jf. RIM-NOT-001, datert 01.10.2021.
- 2.3.9. Eksisterende mur på eiendom gnr. 13 bnr. 19 skal søkes bevart så langt som mulig. Om deler av muren må fjernes midlertidig, skal den reetableres som tørrmur ved ferdigstilling av området.

2.4. VA-rammeplan og overvannshåndtering

- 2.4.1. VA-rammeplan for området, datert 19.10.2022, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- 2.4.2. Områder som skal bebygges, skal detaljplanlegges med tiltak for overvann og fordrøyning.

2.5. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.5.1. Støy

- 2.5.1.a. Støytiltak skal gjennomføres i tråd med støyrapport datert 04.07.2023, eller ev. oppdatert rapport.
- 2.5.1.b. Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.5.1.c. For felt KBA1-KBA3 er grenseverdi for støyutsatt side $L_{den} = 70$ db. Det tillates unntak fra dette kravet for felt KBA2, der støynivå på én fasade kan være opptil $L_{den} = 73$ dB.

Der støybelastningen er større enn $L_{den} = 70$ db er det følgende krav til boenheten:

- Innendørs lydnivå fra utendørs støykilde skal tilfredsstille lydklasse B i NS8175:2012.
- Det skal være balansert ventilasjon med mulighet for kjøling.
- Utvendig solskjerming skal vurderes.

- 2.5.1.d. For felt BK1-BK4 er grenseverdi for støyutsatt side $L_{den} = 65$ db.
- 2.5.1.e. Uteoppholdsareal: Støynivået for uteoppholdsareal jf. 3.1.1.n skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. Det tillates innglassing av private uteoppholdsareal mot veg for å oppfylle kravet, med utforming jf. pkt. 2.2.4.

2.5.2. Grunnforurensning

- 2.5.2.a. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 felt KBA1-KBA3 skal det gjøres nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget av forurenset grunn. Dersom det påvises forurensning, må det også utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn som må godkjennes av Bergen kommune før eventuelle grunnarbeider kan starte.

2.6. Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 12)

2.6.1. Geologisk vurdering

- 2.6.1.a. Oppdatert geologisk vurdering av byggetomt skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Dersom det skal sprenges ut skjæringer skal skjæringene vurderes med tanke på behov for stabilitetssikring. Ettersyn av eksisterende skjæringer og eventuelle behov for stabilitetssikring av disse skal også inngå i den geologiske vurderingen. Vurderingen skal gjøres av foretak med geologisk kompetanse. Eventuelle krav til sikring skal gjennomføres.

2.6.2. Sikringsplan

- 2.6.2.a. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for sikring av området i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:
- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
 - Gjennomføring av støykartlegging og støymålinger samt implementering av støytiltak og bruk av metoder og maskinerier som støyer minst mulig.
 - Implementering av støvforebyggende tiltak, jf. RILU-RAP-001, datert 01.10.2021.
 - Tiltak for å ivareta myke trafikanter sikkerhet.

- Ivaretagelse av trafikksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
- Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyende og/eller risikofylte aktiviteter.
- Midlertidig omlegging av VA-anlegg.

2.6.3. **Massehåndtering**

- 2.6.3.a. Det skal foreligge en plan for massehåndtering og deponering av masser før anleggsarbeid igangsettes.
- 2.6.3.b. Avfall og overskuddsmasser som kan gjenbrukes, skal primært gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærområdet. Hvis gjenbruk ikke er mulig, skal det transporteres til nærmeste godkjente deponi for å begrense transportavstandene.
- 2.6.3.c. Jord fra området skal håndteres i tråd med plan for håndtering av fremmede arter. Jf. RIM-NOT-001, datert 01.10.2021.

2.7. **Energibruk (§ 12-7 nr. 4)**

- 2.7.1. Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på 500 m² BRA, dersom det er lagt fram ledningsnett til feltet. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes med fjernvarme.
- 2.7.2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk. Lavenergi- og passivhusløsninger skal vurderes for alle typer bebyggelse.

2.8. **Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

- 2.8.1. Ved byggesøknad skal barnehage- og skoledekning i bydelen dokumenteres.
- 2.8.2. Før graving i veggrunn skal det foretas kabelpåvisning med varsel til BKK.

3. **Bestemmelser til arealformål**

3.1. **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

3.1.1. **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1-BK4, BB, SF, RA1-RA2, UTE, AUT, KBA1-KBA3, BAA1-BAA2) (§ 12-5 nr. 1)**

Byggegrenser

- 3.1.1.a. Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen.
- 3.1.1.b. Innenfor bebyggelse- og anleggsformålene tillates byggegrensen justert med inntil 0,5 m i byggesak. Justeringen skal behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak og kan bare tillates dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringene ikke har nevneverdig betydning for andre parter eller interesser.
- 3.1.1.c. Det åpnes for at bygningskonstruksjoner under bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrensen i bestemmelsesområde #1 og #2, jf. pkt. 5.1 og 5.2.
- 3.1.1.d. Privat uteoppholdsareal med balkonger, terrasser o.l. tillates etablert utenfor byggegrensene i felt BK1-BK3. Ved utkraging over felles uteoppholdsareal i felt BK1-BK3 skal det være fri høyde på minimum 3 meter over bakken.
- 3.1.1.e. Trapper, ramper mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealer, murer, terrengbehandling, sykkelramper til parkeringskjeller kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse

elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet eller frisikt.

- 3.1.1.f. Møblering, belysning og lette takoverbygg i form av pergola eller lignende kan tillates oppført innenfor f_AUT og f_UTE og uteareal/takterrasse i KBA1-KBA3.
- 3.1.1.g. Det tillates at ny garasje og oppstillingsplass på gnr/bnr 13/456, som skal erstatte garasje som rives ved etablering av o_KV3 og f_KV4, kan plasseres utenfor regulert byggegrense i felt BK4.
- 3.1.1.h. Det tillates at ny garasje på gnr/bnr 13/122, som skal erstatte garasje som rives ved etablering av f_KV5 og f_FO8, kan plasseres utenfor regulert byggegrense i felt BB.

Byggehøyder (gesims- og mønehøyder)

- 3.1.1.i. Maksimale byggehøyder (gesims- og mønehøyder) er påført plankartet som kotehøyde (k+) for felt BK1-BK3 og KBA1-KBA3 og meter over gjennomsnittlig planert terreng for felt BK4. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde. Det gis unntak fra maksimal byggehøyde i plankartet for:
 - Støyskjerm i KBA2. Støyskjermen kan ikke overstige maks høyde på kote +43,5, og skal tilfredsstille krav gitt i pkt. 3.1.5.h.
 - Piper og ventilasjonshetter kan etableres på opptil 1,5 m over maksimal byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims og utformes slik at de utgjør en enhetlig del av bebyggelsen.
 - Rekkverk (på takterrasse og uteoppholdsareal på dekke) kan etableres på opptil 1,2 m over maksimal byggehøyde.
 - Pergola, lekeinstallasjoner og møblering (på takterrasse og uteoppholdsareal på dekke) kan etableres på opptil 3 m over maksimal byggehøyde. Installasjonene skal være minimum 1 meter tilbaketrukket fra gesims.
- 3.1.1.j. Juridiske høydelinjer i plankartet har en fleksibilitet på inntil 2 meter horisontalt, under forutsetning at hovedtrekkene i planen ikke endres, og det ikke har nevneverdig betydning for andre parter eller interesser.

Grad av utnyttning

- 3.1.1.k. Planområdet kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) som er angitt på plankartet. Grad av utnyttning skal regnes ut uten tillegg for tenkte plan.

Uteoppholdsareal

- 3.1.1.l. I feltene KBA1-KBA3 skal det etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og minimum 15m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.
- 3.1.1.m. I feltene BK1-BK4 skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Maksimum 50 % på tak/altan. Minimum 50% av arealet skal være fellesareal. Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- 3.1.1.n. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:
 - Slakere enn 1:3.
 - Skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare.
 - Skjermet mot vind, og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol gjennomsnittlig i 4 timer ved vårjevndøgn.
 - Uteoppholdsarealer med tilstrekkelig solforhold jf. kravet ovenfor skal ha beliggenhet på stille side, dvs. at støynivået ikke skal overstige nedre grenseverdi for gul sone.
 - Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
 - Opparbeides med god og varig kvalitet.
- 3.1.1.o. Uteoppholdsareal for felt KBA1-KBA3 og BK1-BK3 sees i sammenheng og løses i byggeområdene KBA1-KBA3, BK1-BK3 og i f_UTE og f_AUT.
- 3.1.1.p. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglassing dersom utformingskrav jf. pkt 2.2.4. er oppfylt.

- 3.1.1.q. Det tillates at felles uteoppholdsareal etableres på dekke der naturterreng ikke er mulig. Arealet skal da opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan etableres med jorddybde på minimum 0,5-0,8 m, og det skal hensyntas god overgang til naturlig terreng.
- 3.1.1.r. Det skal etableres felles takterrasse i KBA3 på minst 50 m² og maks 70 m². Takterrassen skal være tilgjengelig for alle beboerne i BK1-BK3 og KBA1-KBA3 og ha følgende krav til kvalitet:
- Utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en kvalitetsmessig utforming med innslag av vegetasjon i varierende høyder.
 - Minst 20% av takterrassen skal ha plantekasser el.l. som har tilstrekkelig jorddybde for å plante busker, klatreplanter, blomster eller annen vegetasjon (minst 40 cm).

Parkering for bil og sykkel

- 3.1.1.s. Parkering skal opparbeides i henhold til krav i angitt tabellen nedenfor.

Formål	Enhet	Bil (minimum - maksimumskrav)	Sykkel (minimumskrav)
Bolig felt KBA1-KBA3	Per 100 m ² BRA	0,3-0,4	3
Bolig felt BK1-BK3	Per 100 m ² BRA	0,6-0,7	3
Bolig felt BK4	Per 100 m ² BRA	0,6-1,2	2,5
		Bil (maksimumskrav)	Sykkel (minimumskrav)
Restaurant/pub/kafé	Per 1000 m ² BRA	1	6
Annen tjenesteyting (service) og forretning	Per 1000 m ² BRA	4,5	12
Kontor	Per 1000 m ² BRA	3	12

- 3.1.1.t. Alle bilparkeringsplasser skal løses innendørs i fellesanlegg. Det gis unntak for inntil en parkeringsplass for bevegelsehemmede som tillates innenfor f_AUT.
- 3.1.1.u. Alle bilparkeringsplasser skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.
- 3.1.1.v. Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst.
- 3.1.1.w. Minimum 10% av bilparkeringsplassene for bolig skal avsettes til gjesteparkering.
- 3.1.1.x. Minimum 75% av sykkelparkeringsplassene skal løses innendørs.
- 3.1.1.y. Eksisterende oppstillingsplass og garasje i felt BK4 som er vist med rivesymbol, tillates erstattet med ny oppstillingsplass og garasje av tilsvarende størrelse innenfor felt BK4.

Etappevis utbygging

- 3.1.1.z. I ulike utbyggingsfaser tillates midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger skal etableres. Løsningene må godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- 3.1.1.æ. Til rammesøknad skal det leveres terrengsnitt med oppriss av eventuelle murer og utomhusplan som viser hvordan bestemmelsene er tenkt oppfylt. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse. Målestokk skal være 1:200 for alle offentlige og

fellesareal. Dersom planområdet utvikles i flere byggetrinn, skal planen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhusarealene. Planen skal vise:

- Omriss av alle planlagte bygg
- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Materialbruk med utforming og opparbeidning av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas ved terrengtilpasning
- Universell utforming
- Skjæringer, fyllinger, murer, ramper og gjerder
- Sti og trappeforbindelser
- Trær og vegetasjon
- Nettstasjon
- Renovasjonsløsning
- Ev. ledelinjer
- Belysning
- Uteoppholdsarealer, inkl. takterrasser/takhager, med lekeapparater og sitteplasser
- Inngangssoner og adkomst til boligene
- Støyskjerming
- Adkomst til bil- og sykkelparkering
- Vise områder med tilstrekkelig vekstdekke
- At planens solkrav oppfylles
- Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy

Illustrasjonsplan datert 22.03.2024 er retningsgivende for utforming av utomhusplanen.

3.1.1.Ø. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det gjøres rede for aktuelle forhold som viser hvordan reguleringsplanens intensjon, plankart og bestemmelser blir oppfylt.

3.1.1.Å. Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som redegjør for bygningers og utomhusanleggs plassering og utforming.

3.1.1.aa. Ved søknad om tillatelse til tiltak for nye boenheter i felt BK4, BB og SF skal det være utarbeidet godkjent VA-rammeplan for feltet og foreligge en renovasjonsteknisk plan. Det må innhentes uttalelse fra BIR til den renovasjonstekniske planen, som skal vedlegges.

3.1.2. **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1-BK4**

3.1.2.a. Felt BK1-BK3 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.2.b. Innenfor felt BK1-BK3 skal bebyggelsen bestå av oppdelte volumer der det skal benyttes trekledning med variert fargebruk. Det tillates innslag av andre materialer i varig kvalitet. Øverste etasje av byggene skal varieres med forskjellige skråtaksetasjer med tydelige gesimser, etter prinsipp i formingsveileder datert 06.06.2024. Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveilederen.

3.1.2.c. Felt BK4 reguleres til boligbebyggelse for etablering av konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker med opptil 3 etasjer.

3.1.3. **Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB**

3.1.3.a. Felt BB er regulert til blokkbebyggelse i samsvar med gjeldende tilgrensende områdereguleringsplan (planID 60760000, Paradis sentrum).

3.1.4. **Sentrumsformål SF**

3.1.4.a. Felt SF er regulert til sentrumsformål i samsvar med gjeldende tilgrensende områdereguleringsplan (planID 60760000, Paradis sentrum).

3.1.5. **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål KBA1-KBA3**

3.1.5.a. Felt KBA1-KBA3 er kombinert formål for etablering av boliger (inkl. felleslokaler), forretning, kontor og tjenesteyting. Tjenesteyting defineres herunder som servering, kafé, restaurant, frisør, hudpleie o.l. Forretning defineres herunder som detaljhandel med for eksempel salg av

apotekvarer, bakevarer, blomster, interiørvarer o.l. Det er ikke tillatt med etablering av plasskrevende handel, som for eksempel salg av biler og trelast.

- 3.1.5.b. I KBA1-KBA3 skal del av 1. etasje som vender ut mot offentlig torg o_TO1 og offentlig fortau o_FO2 og o_FO3 ha aktive fasader med inngangsparti og vinduer. Boligformål og innadrettede kontorformål tillates ikke på bakkeplan der det skal være aktive fasader. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet forretning, kontor med publikumsadgang, visningsrom, bevertning, undervisning og fellesareal for beboere og brukere. Det åpnes for inngangspartier til boliger. Vinduer skal ikke tildekkes, men det er tillatt med tilpasset logo/reklame.
- 3.1.5.c. For KBA1 og KBA3 er minimumshøyde på 1. etasje 4,5 meter bruttohøyde.
- 3.1.5.d. For KBA2 er minimumshøyde på 1. etasje 4 meter bruttohøyde.
- 3.1.5.e. For KBA1-KBA3 er minste tillatte m² BRA bolig per boenhet 35 m² eksklusiv bodareal. Minst 50% av boenhetene skal være over 80 m² BRA eksklusiv bodareal. Maksimum 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m².
- 3.1.5.f. I felt KBA2 skal det etableres felles uteoppholdsareal iht. kravene i pkt. 3.1.1.l-q. Som en del av uteoppholdsarealene skal det etableres differensiert lekeareal for alle aldersgrupper. Lekeareal skal inneholde beplantning og installasjoner som fremmer aktivitet for barn og være universelt utformet.
- 3.1.5.g. Føringer for materialbruk og formgivning fremgår av formingsveileder datert 06.06.2024. Øverste etasje av byggene i KBA1-KBA3 skal utformes med en hovedandel skråtaksetasjer med tydelige gesimser og karnapper, i variasjonen med flate tak, etter prinsipp i formingsveilederen. Bebyggelsen skal ha fasader med ulike typer teglstein og trekledning. Det tillates innslag av andre materialer i god kvalitet.
- 3.1.5.h. Det er tillatt å etablere støyskjerm som en del av fasaden i KBA2 og KBA3. Støyskjermene skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Støyskjerm i KBA2 skal utføres i transparent materiale.
- 3.1.6. **Renovasjonsanlegg f_RA1-RA2**
- 3.1.6.a. Innenfor felt f_RA1-RA2 skal det etableres renovasjonspunkt med nedkast til avfallshåndtering for KBA1-KBA3 og BK1-BK3, i henhold til renovasjonsteknisk plan datert 16.05.2024.
- 3.1.6.b. Det skal benyttes løsning med nedgravde bunntømte containere.
- 3.1.6.c. Nedkast på bakken, dekke og møblering skal passe inn i det øvrige uteanlegget og gis en tiltalende utforming.
- 3.1.6.d. I feltene skal det benyttes dekke som skiller seg fra tilgrensende fortau for å tydeliggjøre hvor det er kryssningspunkt for myke trafikanter.
- 3.1.6.e. Renovasjonspunktet skal være tilgjengelig med lastebil.
- 3.1.7. **Uteoppholdsareal f_UTE**
- 3.1.7.a. Felt f_UTE er felles uteoppholdsareal for boligene i BK1-BK3 og KBA1-KBA3.
- 3.1.7.b. Området skal gis en grønn opparbeiding, der det skal etableres gangveger, sittegrupper, trær og annen beplantning, samt gjøres nødvendige tiltak og terrengbehandling, slik at det blir et tiltalende oppholdssted. Det skal tilrettelegges for lek, blant annet med beplantning som fremmer lek (eksempelvis klatretrær, pilhytte og bærbusker). Illustrasjonsplan, datert 22.03.2024, er retningsgivende for utformingen.
- 3.1.7.c. Innenfor området skal det etableres en gangforbindelse jf. pkt. 5.3.
- 3.1.7.d. I ytterkant av formålet mot veg, er det tillatt å etablere støyskjerm på inntil 1,5 m høyde for skjerming av uteoppholdsarealene. Støyskjermen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis en materialbruk som henger sammen med resten av uterommet.
- 3.1.8. **Annet uteoppholdsareal f_AUT**
- 3.1.8.a. Felt f_AUT er annet uteoppholdsareal for boligene i BK1-BK3 og KBA1-KBA3.
- 3.1.8.b. Området skal møbleres og beplantes for gjennomgang og opphold, og skal gis en materialbruk med sammenheng til tilgrensende miljøgate o_SK1 og uteoppholdsareal f_UTE, slik at det framstår som helhetlige byrom.

- 3.1.8.c. Gjennom området tillates det etablert atkomstveg fra o_SK1 til parkeringskjeller i bestemmelsesområde #2.
- 3.1.8.d. Det tillates etablert transformatorstasjon og inntil 1 parkeringsplass for bevegelsehemmede innenfor feltet og utenfor siktlinjer fra veg.

3.1.9. **Angitt bebyggelse og andre anleggsformål med andre angitte hovedformål BAA1-BAA3**

- 3.1.9.a. Felt BAA1-BAA2 er kombinert formål boliger, forretning, kontor og tjenesteyting kombinert med fortau, der det tillates at nytt bygg i KBA3 krager ut over fortau. Det stilles krav om minimum 3,5 meter fri høyde under utkragningen.

3.1.10. **Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

- 3.1.10.a. Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:
- f_UTE, f_AUT og f_RA1-2 er felles for felt BK1-BK3 og KBA1-KBA3.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, TO, GG, AVT, AVG, SK)**

Juridiske linjer

- 3.2.1.a. Veganlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det tillates mindre justeringer på inntil 0,5 m innbyrdes mellom de ulike samferdselsformålene. Forutsetningen er at justeringene bygger på hovedløsning for samferdselsanlegg i planen og at justeringene er godkjent av rette vegmyndighet.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- 3.2.1.b. Før tiltak innenfor offentlige vegformål kan igangsettes skal det foreligge teknisk plan for utforming av de offentlige vegarealene, godkjent av riktig vegmyndighet og vegeier.
- 3.2.1.c. Situasjonsplan for torget o_TO1 skal være godkjent av Bymiljøetaten før tiltak på torget kan igangsettes.

3.2.2. **Kjøreveg o_KV1-KV3 og f_KV4-KV5**

- 3.2.2.a. Felt o_KV1-KV3 og f_KV4-KV5 er utbedrede kjøreveger.
- 3.2.2.b. Det skal benyttes storgatestein eller tilsvarende kvalitetsdekke i o_KV1, der det er vist i o-tegning knyttet til byggeplan for Paradis sentrum, O202 datert 28.04.2017.
- 3.2.2.c. Atkomster for eksisterende bruk i felt BK4 og BB er vist som piler i plankartet.

3.2.3. **Fortau o_FO1-FO3, o_FO5-FO6, f_FO7-FO8 og o_FO9-FO10**

- 3.2.3.a. Felt o_FO1-FO3, o_FO5-FO6, f_FO7-FO8 og o_FO9-FO10 er nye fortau.
- 3.2.3.b. Det skal benyttes granitheller eller tilsvarende kvalitetsdekke i o_FO1-FO3 og o_FO9, der det er vist i o-tegning knyttet til byggeplan for Paradis sentrum, O202 datert 28.04.2017. Det åpnes for videreføring av materialbruken i o_FO5 dersom det henger sammen med helheten i området.
- 3.2.3.c. I o_FO5 og o_FO6 skal det benyttes nedsenket kantstein mot krysningpunkt over o_KV3 for å tydeliggjøre krysningpunktet.
- 3.2.3.d. I o_FO5 skal det etableres trær jf. pkt. 5.4.

3.2.4. **Torg o_TO1 og f_TO2**

- 3.2.4.a. Felt o_TO1 er nytt offentlig torg. Torget skal utformes som en allment tilgjengelig møteplass med i hovedsak fast dekke. Området skal ha høy kvalitet på materialer og skal utformes med et gjennomgående grønt preg med flere trær. Området skal tilrettelegges for, og gis en møblering for opphold, helhetlig belysning, beplantning og synlige vannelement, for eksempel åpen vannrenne eller regnbed som dekorativt og funksjonelt element for overvannshåndtering.

Møblering skal ikke hindre naturlige ganglinjer. Det åpnes for bruk av torget til utstilling, salg, servering o.l. fra de næringsdrivende i tiliggende butikker/lokaler, der Bergen kommune regulerer utleie og omfang. Situasjonsplan for torget skal utformes i samarbeid med Bergen kommune og skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

3.2.4.b. Det er tillatt med kjøring for utrykningskjøretøy og varelevering til næringsvirksomhetene på torget o_TO1.

3.2.4.c. Felt f_TO2 er ny felles torg/møteplass for BK1-BK3 og KBA1-KBA3. Området skal ha høy kvalitet på materialer og tilrettelegges med møblering for opphold og beplantning. Det skal etableres minimum tre trær i feltet.

3.2.5. **Gangareal o_GG**

3.2.5.a. Felt o_GG er nytt gangareal. Feltet skal ha sammenhengende materialbruk som o_FO5.

3.2.5.b. I o_GG skal det etableres trær jf. pkt. 5.4.

3.2.6. **Kombinert formål – kjøreveg og gang- og sykkelveg o_SK1-SK3**

3.2.6.a. Felt o_SK1 er ny offentlig miljøgate regulert som kombinert formål kjøreveg og gang- og sykkelveg. Miljøgaten skal utformes med høy romlig og estetisk kvalitet og gis en materialbruk som skiller seg fra tilgrensende kjøreveger med bruk av storgatestein eller lignende belegningsstein. Materialbruken skal passe sammen med det arkitektoniske uttrykket og formen til tilgrensende fortau o_FO5 og torg o_TO1, slik at det framstår som helhetlige byrom. Gaten skal gis en opparbeiding som bidrar til lav kjørehastighet. Kjøring skal foregå på myke trafikanterens premisser. Nødvendig bredde og manøvreringsareal til brannbil, bossbil, flyttebil, syketransport o.l. skal innpasses.

3.2.6.b. Felt o_SK2 er kombinert formål for offentlig kjøreveg og fortau ved avkjørsel o_KV2. Feltet skal utformes som gjennomgående fortau i opphøyd gangfelt.

3.2.6.c. Felt o_SK3 er kombinert formål for offentlig kjøreveg og gang- og sykkelveg som kobler seg til turveg o_TV.

3.2.7. **Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-AVT3, f_AVT4-AVT7 og o_AVT8**

3.2.7.a. Felt o_AVT1-AVT3, f_AVT4-AVT7 og o_AVT8 er nødvendig sideareal til veg.

3.2.8. **Annen veggrunn – grøntareal o_AVG1-AVG4**

3.2.8.a. Felt o_AVG1-AVG4 er nødvendig sideareal til veg.

3.2.8.b. Arealene skal gis en grønn og tiltalende utforming.

3.2.8.c. I o_AVG1-AVG4 langs begge sider av o_KV1 skal det plantes trekker i samsvar med O-tegning til byggeplan for Paradis sentrum, O202 datert 28.04.2017.

3.2.9. **Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

3.2.9.a. Alle felt med merket med prefiks o_ er offentlige.

3.2.9.b. Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- f_TO2 er felles for BK1-BK3 og KBA1-KBA3.
- f_KV4, f_FO7 og f_AVT4 er felles for KBA1-KBA3, BK1-BK4 og øvrige eiendommer som bruker eller har rettigheter til vegen: Gnr./bnr. 13/456, 13/282, 13/432, 13/527, 13/962, 13/1139, 13/594, 13/122
- f_KV5, f_FO8 og f_AVT5-AVT7 er felles for eiendommer som bruker eller har rettigheter til vegen: Gnr./bnr. 13/282, 13/432, 13/527, 13/962, 13/1139, 13/594, 13/122.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turveg (felt o_TV)

3.3.1.a. Felt o_TV er offentlig turveg som skal være åpen for allmenn ferdsel.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringsone frisikt (sone H140)

4.1.1. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensende veg.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bygningskonstruksjoner for etablering av parkeringsgarasje for bil, sykkelparkering, boder og næringslokale (forretning/kontor/tjenesteyting) under bakken.

5.1.2. Næringslokalet skal ha fasade med vindu og atkomst på bakkeplan mot offentlig fortau o_FO2 og o_FO3.

5.2. Bestemmelsesområde #2

5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bygningskonstruksjoner for etablering av parkeringsgarasje for bil, sykkelparkering, boder og felleslokale for boliger under bakken.

5.2.2. Felleslokalet skal ha fasade med vindu og atkomst på bakkeplan mot sørvest.

5.3. Bestemmelsesområde #3

5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres gangforbindelse med trapp og trinnfri gangveg mellom o_SK1 og felles uterom på nivå med inngangspartiene i BK1-BK3.

5.4. Bestemmelsesområde #4

5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det etableres minimum tre trær. Minimum 2,5 m gangbredde skal sikres forbi trærne.

5.5. Bestemmelsesområde #5-8 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

5.5.1. Bestemmelsesområde #5-8 kan benyttes som midlertidig bygge- og anleggsområde i byggeperioden for utbygging av offentlige og felles veganlegg. Det kan gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeid med dette formål. Dette gjelder også lagring av masser, brakkerigg og lager.

5.5.2. Områdene skal snarest, og senest påfølgende vekstsesong etter ferdigstilling av veganlegget i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.

5.5.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

5.6. Bestemmelsesområde #9-11 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

5.6.1. Bestemmelsesområde #9-11 kan benyttes som bygge- og anleggsområde i byggeperioden for utbygging av offentlig turveg o_TV. Det kan gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeid med dette formål. Dette gjelder også lagring av masser.

5.6.2. Etter at anlegget er avsluttet skal området i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.

- 5.6.3. Området skal ferdigstilles påfølgende vekstsesong etter at turvegen er ferdigstilt.
- 5.6.4. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av turvegen eller senest 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Utbyggingsavtale

- 6.1.1. Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlige byrom.
- 6.1.2. Rekkefølgekrav knyttet til tiltak som alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og eventuelt andre offentlige instanser, og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføringen av tiltak i henhold til avtalen.

6.2. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (felt KBA1, KBA2, KBA3, BK1, BK2, BK3 og nye boenheter i felt BK4, BB og SF)

- 6.2.1. o_SK1-SK2, o_KV1-3, o_FO1-FO3, o_FO5-FO6, o_FO9-FO10, o_AVG1-AVG4, o_AVT1-AVT3 inklusiv tilhørende grøntareal/trerekker og eventuelle vanntiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 6.2.2. Vann- og avløpsnett skal være i samsvar med godkjent rammeplan for VA. Det tillates trinnvis opparbeiding knyttet til byggetrinn.
- 6.2.3. Renovasjonsløsning skal være etablert i tråd med renovasjonsteknisk plan.
- 6.2.4. Uteoppholdsarealer skal være opparbeidet. Det tillates trinnvis opparbeiding knyttet til byggetrinn.

6.3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (felt KBA1, KBA2, KBA3, BK1, BK2, BK3)

- 6.3.1. Felt KBA1: o_GG og f_TO2 skal være opparbeidet.
- 6.3.2. Felt KBA3: Takterrasse i feltet, o_TO1, f_KV4, f_FO7 og f_AVT4 skal være opparbeidet.
- 6.3.3. Felt BK1, BK2 og BK3: f_UTE og f_AUT skal være opparbeidet.

6.4. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (nye boenheter i felt BK4, BB og SF)

- 6.4.1. Felt BB på gnr/bnr 13/1139 og felt BK4: f_KV4-KV5, f_FO7-FO8 og f_AVT3-AVT4 skal være opparbeidet.
- 6.4.2. Felt BB på gnr/bnr 13/527: o_TV skal inngå som en del av det offentlige gangvegnettet.

6.5. Øvrige rekkefølgekrav

- 6.5.1. Veger/avkjørsler som skal stenges, kan ikke stenges før tilfredsstillende alternativ atkomst er etablert.
- 6.5.2. Rekkefølgekrav som gitt i områdereguleringsplan (Plan-ID 60760000) og detaljreguleringsplan (Plan-ID 65020000) gjelder også for denne planen der det er aktuelt.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, datert 22.03.2024

VA-rammeplan, 10214216-RIVA-NOT-001, datert 19.10.2022

Renovasjonsteknisk plan, datert 16.05.2024

Støyrapport, 10214216-01-RIA-RAP-001, datert 04.07.2023

Lokal luftkvalitet, 10214216-01-RILU-RAP-001, datert 01.10.2021

Vurdering av naturmangfold, 10214216-01-RIM-NOT-001, datert 01.10.2021

Formingsveileder, Link arkitektur, datert 06.06.2024

Formingsveileder for Paradis, Multiconsult for Statens vegvesen, datert 11.10.2016

O202-tegning til byggeplan for Paradis sentrum, Statens vegvesen datert 28.04.2017

FORSLAG