



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20633-16

Saksbehandler: Gudrun Elisabet Stefansdottir

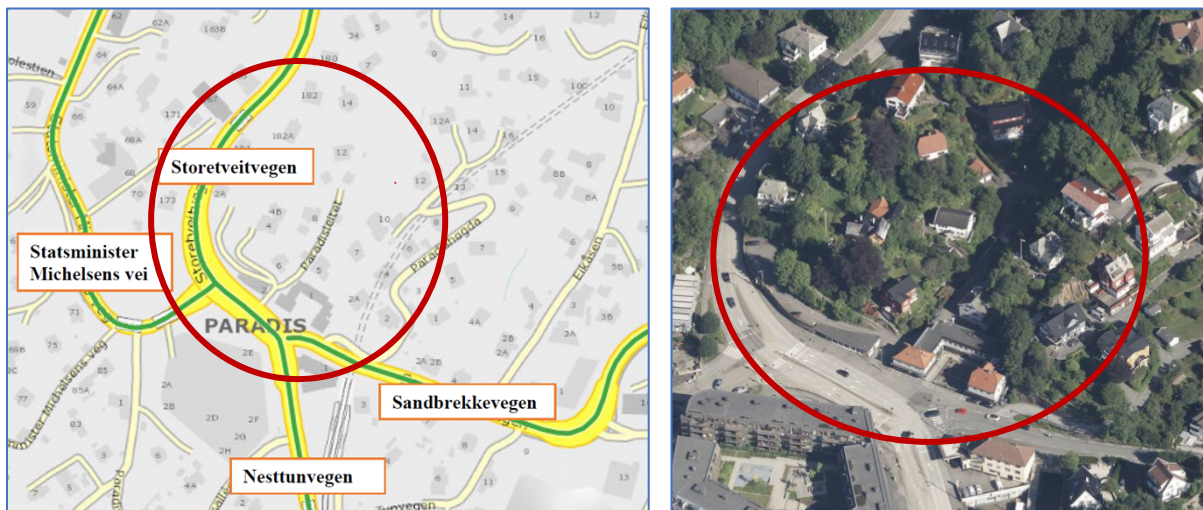
Dato: 27.08.2024

**Forslag til detaljregulering til offentlig ettersyn
Fana, Gnr. 13, Bnr. 366 m. fl., Paradis S2 og S3, Reguleringsplan
arealplan-ID 70400000**

Om planforslaget

Multiconsult Norge AS og Link Arkitektur AS foreslår på vegne av Opphus AS detaljregulering for et område på Paradis i Fana bydel.

Planområdet utgjør 15,9 daa, og er lokalisert sentralt på Paradis. Bybaneholdeplass Paradis og bussholdeplasser ligger i få minutters gangavstand. Plasseringen og utformingen av ny bebyggelse tar utgangspunkt i områdereguleringen for Paradis sentrum. Videre kreves det omlegging av kryssområdet for fylkesveinettet, og ny kommunal adkomstvei fra Storetveitvegen til planområdet. Eksisterende bebyggelse blir delvis revet. Det planlegges å etablere et offentlig torg, inntil 50 boligenheter, forretninger, kontorer og areal for offentlig og privat tjenesteyting.



Figur 1: Planområdet ved Paradiskrysset

Planområdet har en beliggenhet som gir mulighet for fortetting i tråd med overordnede føringer. I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet delvis innenfor sentrumsformål

og delvis innenfor byfortettingssone. Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget for å være i tråd med både KPA og kommuneplanens samfunnsdel (KPS).

Områdereguleringsplan Paradis Plan-Id 60760000 gjelder for planområdet. Planforslaget er i hovedsak i tråd med vedtatt områdereguleringsplan, men fraviker på enkelte punkt. Avvikene kommer frem under vurdering av planforslaget.

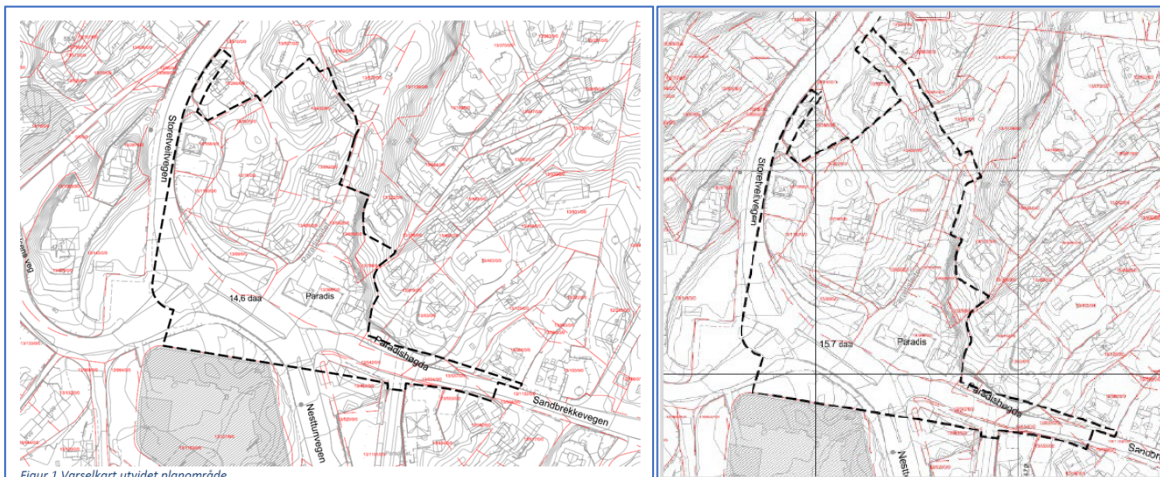
Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart den 29.09.2020. Komplette planforslag til behandling ble mottatt den 07.06.2024.

Det er avholdt flere arbeids- og underveis møter med plan- og bygningsetaten under utarbeidelse av planforslaget. Bymiljøetaten har kommet med innspill i prosessen. Med bakgrunn i drøftelser ble planområdet utvidet to ganger. Uttalelser og merknader fra naboer og høringsparter kommer frem i merknadsskjema for oppstart planarbeid, datert 03.12.2020, begrenset høring av utvidelse av planområdet, datert 22.09.2021, og begrenset høring av utvidet planområde datert 23.08.2022.



Figur 2: Planområdet er utvidet i 2021 og i 2022

Utvidelsene av planområdet i 2021 hadde bakgrunn i at fylkesveien ble medtatt innenfor plangrensen. Utvidelsen i 2022 hadde bakgrunn i planlagt etablering av offentlig snarvei mellom planområdet og Storetveitvegen. Gangveien er regulert i områdereguleringsplan for Paradis sentrum, men det var ønskelig at traséen ved gjennomføring ble tilpasset eksisterende forhold.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 5 private merknader og 16 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 03.12.2020. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

Private merknader

- Foreslåtte høyder bør reduseres med én etasje og ikke gå utover områdereguleringsplanens bestemmelser kotehøyde +52.
- Siktlinjer for bakenforliggende eiendommer må sikres.
- Hensynet til myke trafikanter må vektlegges i større grad.
- Adkomst for utrykning- og renovasjonskjøretøy må sikres i byggeperioden.
- Fjellskrenter må sikres.
- Forurensing må unngås.

Høringsinstanser

- Eierskap, forvaltning og drift av offentlige areal må være avklart ved rammesøknad.
- Det må tilrettelegges og sikres blågrønne strukturer.
- Ny offentlig vei må følge veinormalen med en bredde på minimum 5,0 meter og fortausbredde på 2,5 meter, med veiutvidelse i sving og snuplass i enden av en offentlig vei.
- Forutsetter at planforslaget forholder seg til byggegrenser mot offentlige veier.
- Ny bebyggelse må hensynta kulturminneverdiene på Paradis.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst og løst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Plan- og bygningsetaten har imidlertid noen merknader. Disse kommer frem under vurdering av planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil komme frem av fagnotatet til sluttbehandling.

Arealstrategi og plangrunnlag

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer KPA, KPS og områdereguleringsplan for Paradis sentrum Plan-Id 60760000. Planområdet ligger både innenfor sentrumsområde og byfortettingssone i KPA2018. Planforslaget støtter opp under kommunens mål om bærekraftig utvikling i menneskelig skala, kompakt og arealeffektiv by, samt fortetting med kvalitet. Planområdet er avsatt med hensynssone (H570), rød og gul støysone fra veitrafikkstøy (H210 og H220), og konsesjonsområde for fjernvarme (H410).

Områdereguleringsplanen for Paradis sentrum ble vedtatt i 2014 og gjelder foran KPA2018 med unntak av noen utvalgte tema som handel (§ 21) og støy (§ 22). Samtidig supplerer KPA2018 områdereguleringsplanen med kvalitetskrav. Kvalitetskravene omhandler blant annet arkitektur, boligkvaliteter og uteoppholdsarealer.

Vestland fylkeskommune har pågående reguleringsprosess for Tunvegen, Plan-Id 65020000, som detaljerer og sikrer gjennomføring av veisystemet, gang- og sykkelvei og anleggsområder.

Arkitektonisk utforming og utvikling til et urbant lokalsenter

Et viktig tema i planprosessen har vært å finne en balansegang mellom fortetting med store bygningsvolum og tilpasning til dagens strøkskarakter. Blokkbebyggelse med endret skala og utforming lar seg ofte ikke tilpasses eldre småskala boligbebyggelse. I områdereguleringsplanen for Paradis er det vedtatt at området skal utvikles til et bymessig område med brede fortau der fasadeliv møter fortauet, og bruk av åpne inviterende første etasjer. Det skal tilrettelegges for arealer som inviterer til felles bruk for befolkningen, herunder felles uteoppholdsarealer, byrom og torg.



Figur 3: Illustrasjon av planforslaget med omgivelser (Paradis Hage/Michelsen illustrert øverst t.v. er ikke oppført).

I prosessen ved utarbeidelse av planforslaget har forslagstiller vurdert planforslaget opp mot nylig oppførte bygg i området, nylig vedtatte planer, samt planer i prosess. Samtidig er det lagt vekt på å gi området en egen identitet. Det er sikret i bestemmelse 2.2 *Estetisk utforming* at alle bygg, byrom, samferdselsanlegg og øvrige utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Videre er det stilt krav om at 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.

For utforming av bebyggelsen med tilhørende uteoppholdsarealer er det utarbeidet formingsveileder. Det er sikret i bestemmelsene at denne skal ligge til grunn for utforming innen planområdet. Formingsveilederen viser materialkvalitet, oppbygging av volumer, takløsninger, innglassing, m.m.



Figur 4: Illustrasjon av forslag til bebyggelse sett fra sør



Figur 5: Illustrasjon av forslag til bebyggelse sett fra vest

Plan- og bygningsetaten støtter det foreslåtte plangrepet og den arkitektoniske utformingen som kommer frem i planmaterialet. Forslagstiller har vist vilje til god formgivning, og det er sikret viktige kvaliteter i bestemmelsene, slik som variasjon i bredder, høyder og takutforming på bebyggelsen, samt materialbruk, uteoppholdsareal og terrengbearbeiding.

Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonene som følger planen er veiledende, eksempelvis er det vist i illustrasjoner grønne tak på alle byggene, mens det er sikret at 30% av takflatene har grønne tak. Selv om en del kvalitetskrav er sikret i bestemmelsene må det påregnes endringer ved detaljprosjektering og gjennomføring.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

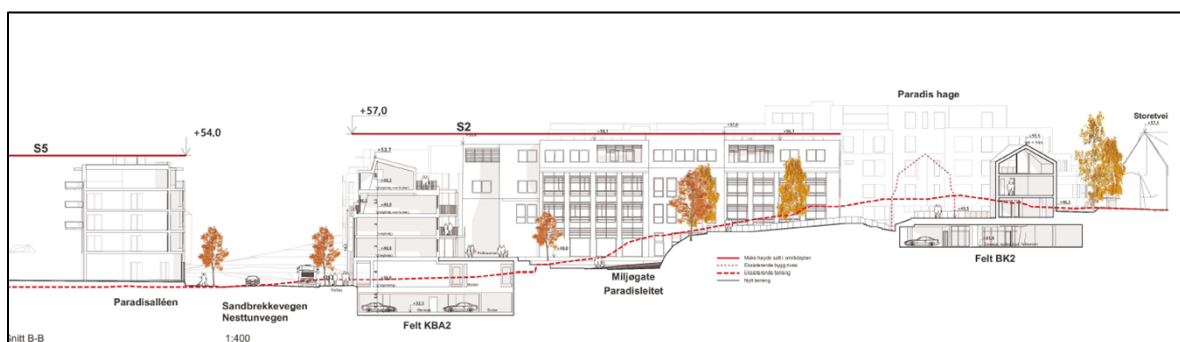
Områdereguleringsplanen har maksimum høyde på kote +57 i delområde S2 og kote +52 i S3 og maks byggehøyde +10 meter i BK2. De fastsatte byggehøydene er i tråd med maks kotehøyde satt i områdereguleringsplanen, men avviker fra krav om maks 4 etasjer, der øverste etasje skal være tilbaketrukket. Det vises til kap. 5.3 i planbeskrivelsen der forslagstiller argumenterer for avvikene. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget viser en god variasjon i utforming av bygningsvolumene, der bl.a. også gesimshøyden for KBA1-3 er sikret i bestemmelsene. Av denne grunn vurderes det at avviket kan tillates.

Bestemmelse 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.» Plan- og bygningsetaten foreslår å endre bestemmelsen til mindre fleksibilitet ettersom 2 meter i horisontalforskyvning vurderes å kunne gi for stor usikkerhet når det gjelder utforming og konsekvenser for naboer. Fleksibilitet på inntil én meter horisontalt kan aksepteres under forutsetning av maksimal kotehøyde innenfor delområdet ikke blir overskredet. Det vises til forslag til vedtak.

Utnyttelsesgraden overstiger til en viss grad områdereguleringsplanens bestemmelser. Det største avviket gjelder for BK1 som foreslås med %-BRA=309%. Området ligger innenfor delområde BK2 i områdereguleringsplanen som har samlet %-BRA=100%. I tillegg overstiger KBA1 og KBA2 utnyttelsesgraden med ca. 25% høyere utnyttelsesgrad enn områdereguleringsplanen legger opp til. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen kap. 5.3, der forslag til utnyttelsesgrad, beregning og argumentasjon fra forslagstiller kommer frem.

Området Paradis er småkuppert og terrenget stiger en del mot nord. Siktlinjer er vist i planbeskrivelsen der det fremkommer at foreslåtte utnyttelse og høyder har noen innvirkning på bakenforliggende bebyggelse. Avvikene har innvirkning på sol- og skyggeforld på uteoppholdsareal grunnet økt volum. Dette gjelder i hovedsak internt i planområdet.

Plan- og bygningsetatens vurderer likevel at foreslåtte bygningsvolumer er akseptable, og at avvikene fra områdereguleringsplanen kan tillates. Dette begrunnet i at planforslaget har høye kvaliteter, og at det er ønskelig med en variasjon i byggehøyder og volum. Videre vil forslag til utnyttelse kunne bidra til at flest mulig kan bo tett på lokalsenteret Paradis, med det gatelivet dette skaper, og de urbane kvalitetene som det planlegges for. Plan- og bygningsetaten vurderer at takformen som er foreslått bidrar til å dempe virkningen av bebyggelsen fra gateplan, og at avvikene derfor kan aksepteres.



Figur 6: Oppriss og snitt gjennom planområdet - rød strek viser maks høyde i områdereguleringsplanen.

Endring i etasjehøyde i første etasje

I områdereguleringsplanen for Paradis er det krav om at første etasje mot offentlig gate skal være 4,5 meter høy for å sikre byliv og arealer til publikumsrettet virksomhet. I løpet av prosessen har man sett at det blir utfordrende å løse høydeforskjellene mot Storetveitvegen og adkomst mellom torg, gårdsrom og gate med denne høyden mot offentlig torg.



Figur 7: Illustrasjon av bebyggelsen etasje mot torget, og torget.



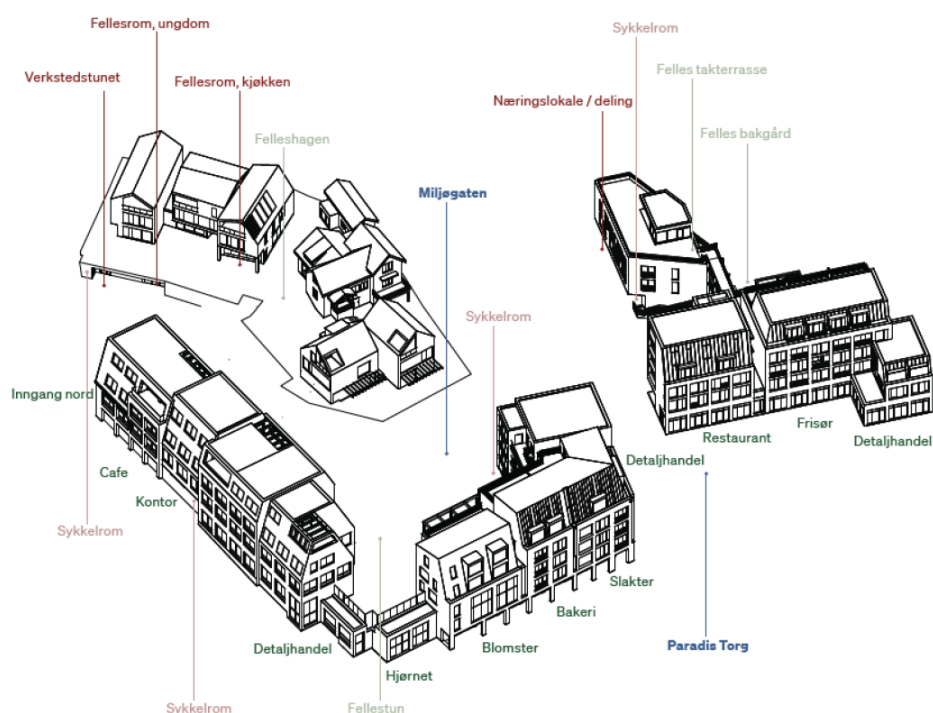
Figur 8: Bakenforliggende vei/gatetun ligger høyere enn arealene ved torget.

Dersom etasjehøyden økes til 4,5 meter i det aktuelle området vil dette påvirke negativt overgangssonen mellom fortau og uteområder. For deler av bebyggelsen som vender mot torget (KBA2) er det derfor foreslått 4 meter i stedet for 4,5. Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til dette.

Bokvalitet og uteoppholdsareal

Det planlegges for variasjon i boligstørrelser. Noen boliger vil være gjennomgående med gode lysforhold, og det er også en intensjon om at noen leiligheter går over to plan jf. planbeskrivelsen. Kun gjennomgående leiligheter er sikret i bestemmelsene, med bakgrunn i støysituasjonen i området.

Det tilrettelegges for flere fellesarealer innenfor planområdet bl.a. felleskjøkken, sykkelrom og takterrasse. Innen delområde BK1-3 planlegges det multirom og verksted. I tillegg til felles uteoppholdsarealer på bakkeplan skal det etableres felles uteoppholdsareal på tak. Felles takterrasse innenfor KBA3 ligger skjermet mot støy og har gode solforhold. Varierte fellesrom vurderes for å være et positivt tiltak for bokvaliteten, særlig tilrettelegging av arealer rettet mot ungdommer. Det er bestemmelser til utforming, og kvalitetskrav til opparbeiding av uteoppholdsarealer på bakkeplan og på tak.



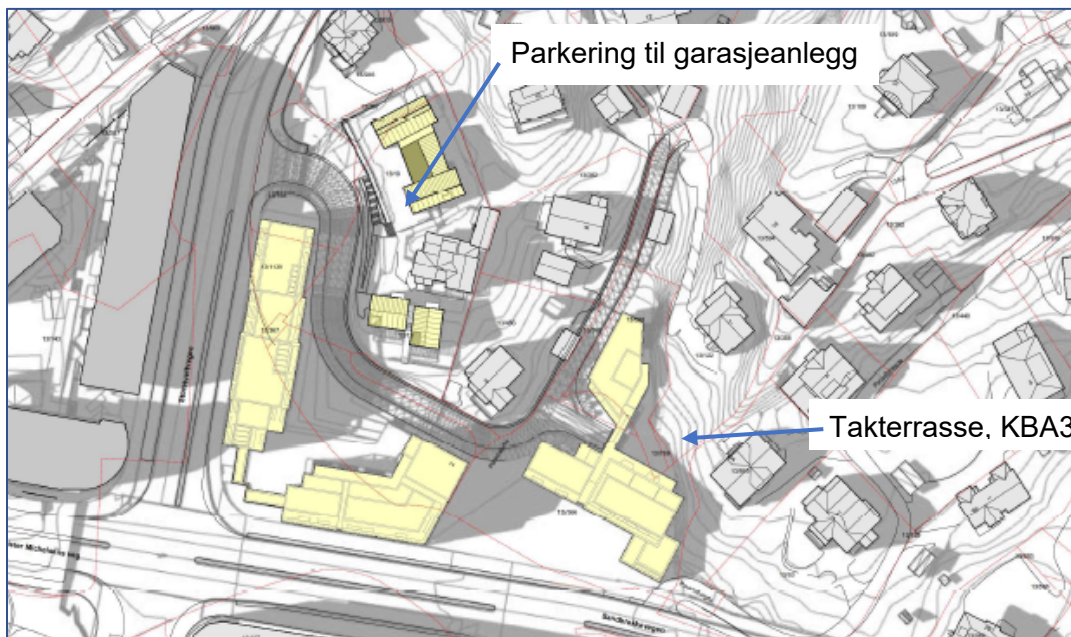
Figur 9: Illustrasjon av fellesrom i planområdet

Soldiagrammer viser at de beste solforholdene ligger i delområder BK1-3. Planforslaget legger opp til at beboerne kan benytte alle fellesområdene innenfor planen.

Planforslaget legger til rette for minimum 7 m² privat uteoppholdsareal og 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette tilsvarer 22 m² per boenhet. Kravene til minimums størrelser på uteoppholdsarealer følger av områdereguleringsplan for Paradis vedtatt i 2014. Områdereguleringsplanen går foran KPA2018 og planforslaget er dermed innenfor vedtatt

plan. Kravene er derimot lavere enn i KPA2018 der minste uteoppholdsareal har økt til 40 m² i byfortettingssone og 25 m² i sentrumssone.

Planområdet har en sentral beliggenhet på Paradis der det skal tilrettelegges for et offentlig torg og småskalaforretninger mot torget. Ifølge områdereguleringsplanen for Paradis kan offentlig torg medregnes i uteoppholdsarealer for sentrumsområder. I planprosessen er det imidlertid besluttet at dette ikke gjelder for planforslaget, til tross for at deler ligger innenfor sentrumsformål, grunnet støysituasjonen på torget. Samtidig vil torget være et positivt bidrag til hele området, med beliggenhet og plassering som sikrer gode solforhold. Vi ber om innspill i høringsen fra Bymiljøetaten vedrørende utformingen av det offentlige torget.



Figur 10: Sol og skygge den 21. juni kl. 18:00

Plan- og bygningsetaten vurderer det som uheldig at planforslaget ikke i større grad ser til kvalitetskrav i KPA2018 når det gjelder minimumskravet for uteoppholdsarealer. Plan- og bygningsetaten aksepterer likevel forslaget med begrunnelse i planområdets beliggenhet og nærhet til torg, samt at det er lett tilgjengelige friluftsområder i nærheten.

Adkomstvei og snuhammer

Veiarealene i planforslaget er i hovedsak tråd med områdereguleringsplanen. I forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringsplanen er det utarbeidet formingsveileder datert 11.10.2016 for de offentlige veiarealene med tilhørende infrastruktur. Det er sikret i bestemmelsene at formingsveilederen legges til grunn for utforming av arealene. Deler av fylkesvegen som er omfattet av planområdet blir regulert i denne planen. Forslagsstiller har vært i dialog med fylkeskommunen om å regulere vegarealet i henhold til gjeldende krav.

Adkomstvei (kommunal vei)

Adkomstveien o_SK1 er regulert i områdereguleringsplan Paradis. Veien har fått endret utforming fra områdereguleringsplanen i planforslaget ved at det nå foreslås gatetun regulert som o_SK1. Bymiljøetaten har i prosessen vært skeptisk til at veien reguleres som gatetun begrunnet i trafiksikkerhet, og har foreslått at det reguleres snusløyfe i enden av den offentlige veien. Snusløyfe vil være arealkrevende og gå ut over utbyggingsformålet innenfor

delområde KBA3. Det er i prosessen kommet fram til at snumuligheten sikres ved renovasjonspunkt, o_KV3. Se figur 13, 14 og 15 under. Paradisleitet er planlagt regulert som delvis offentlig og delvis felles privat.

Den offentlige delen av veien foreslås fra krysset Storetveitveien til og med snuhammer ved renovasjonsområde f_RA1-2 og KBA3. Innenfor det offentlige formålet ivaretas hele snubevegelsen for lastebil på 12 meter. Innkjøringer til felles parkeringskjellere er tilknyttet offentlig vei. Parkering til underjordisk garasjeanlegg skjer etter krysset fra Storetveitveien i vest til kjeller i delområde KBA1-2 og i underetasje for felt BK1-3 og f_UTE.



Figur 11: Ny adkomst til planområdet sett fra Storetveitveien



Figur 12: Adkomst til planområdet sett fra torget i sør

Under forutsetning av tilstrekkelig trafiksikkerhet vurderer plan- og bygningsetaten at bilfrie offentlige gater og gatetun, der biltrafikk skjer på fotgjengernes premisser, kan være en god løsning i byfortettingsområder. Gatetun med en annen overflate enn tilstøtende gater, der det tilrettelegges for lek kan være en berikelse for bomiljøet, særlig for ungdommer som ofte har relativt begrensede muligheter til lek og utfoldelse innenfor nye boligområder.

Plan- og bygningsetaten støtter forslaget slik det nå ligger til grunn, men ber om innspill til foreslåtte løsning. Det er relativt liten trafikk på veien og under forutsetning av at trafiksikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt mener etaten at arealene bør kunne deles med flere brukergrupper.

Renovasjon

Plan- og bygningsetaten og BIR har primært anbefalt at det etableres et stasjonært anlegg som kan betjene flere delområder og eiendommer innenfor områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen har ikke avsatt areal for stasjonært anlegg. Det har ikke vært vilje hos forslagstillere til å sette av nødvendig areal for fellesløsninger innenfor noen av feltene innen områdereguleringsplanens grenser. Løsningen for avfallshåndtering på Paradis er derfor basert på lokale nedgravde containere for det enkelte delområde/prosjekt.

Et viktig prinsipp for avfallshåndtering er å legge den på de minst attraktive arealene. I dette tilfellet har forslagsstiller foreslått arealet som ligger i nordøst. I løpet av prosessen har det vært uenigheter med BIR om avsatt størrelse på snuhammeren og hensynet til trafiksikkerhet.

For å komme videre med denne løsningen ble det avholdt et avklaringsmøte med plan- og bygningsetaten den 06.12.2023. Plan- og bygningsetaten innhentet uttalelse fra Bymiljøetaten. Det ble gitt signal om at forslagstiller kunne gå videre med en løsning som innebærer høyrygging. Løsningen er i etterkant av møtet tegnet ut i detalj i veitegninger og RTP. Planforslaget er revidert iht. løsningen.



Figur 13: Areal avsatt til renovasjon i planområdet vist med rød prikk

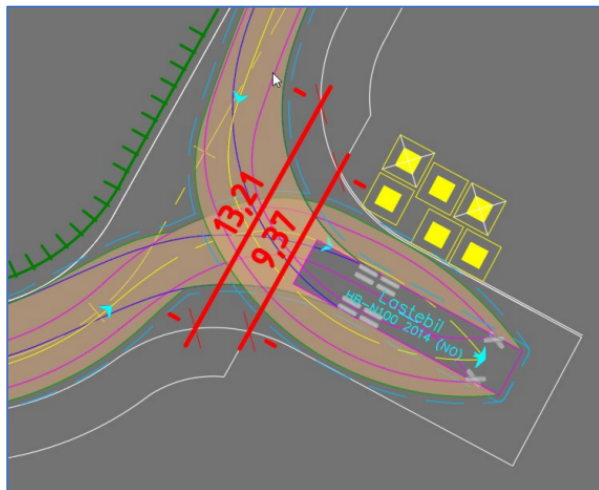
Det er testet ut flere alternativer. I de siste rundene med dialog har forslagsstiller vist en løsning som innebærer at renovasjonsbilene rygger inn i snuhammeren mot høyre. Dette krever mindre areal og vurderes å være tilstrekkelig da renovasjonsbilene henter avfall en gang i uken. Se figur 14 og 15.

BIR har ikke gitt positiv uttalelse til foreslåtte løsning og skriver i e-post den 6. juni 2024 til forslagstiller:

«Ber om at RTP revideres til kun å vise snusekvens med rygging mot venstre (fjern fra RTP snusekvens som viser rygging mot høyre). Alle sporingskurver (L) skal være innenfor veibane og skal ikke være i konflikt med hindringer. Vennligst bekreft at sporingskurve (L) er inkludert overbygg og ikke vil komme i konflikt med hindringer, da sporingskurve er veldig tett på containerplattform og vegg»



Figur 14: Forslag til løsning med høyrygging. Her kjører renovasjonsbilen frem forbi snuhammeren og deretter rygger til høyre.



Figur 15: Alternativ med vensterrygging som er ønsket av BIR. Her vil renovasjonsbilen posisjonere seg rett inn i snuhammeren ved første innkjøring før den må rygge opp i veien, kjøre rett fram og så rygge inn igjen i snuhammeren.

Det har vært jobbet med ulike løsninger og avbøtende tiltak for å gi en god renovasjonsløsning, uten å klare å imøtekomme BIR sine anbefalinger. Til tross for manglende positiv uttale fra BIR legger plan- og bygningsetaten planforslaget ut til offentlig ettersyn for å innhente tilbakemeldinger og innspill. Etaten vurderer at løsningen med høyrerygging bør være tilstrekkelig begrunnet i antallet hentesequenser, og at forslaget som BIR foretrekker medfører totalt sett flere snuoperasjoner for renovasjonsbilen.

Dersom BIR ikke anbefaler forslaget til renovasjonsløsning i RTP, innebærer dette en usikkerhet om gjennomføring, drift og arealbruk. Plan- og bygningsetaten forutsetter at en får en løsning for renovasjon som aksepteres av BIR før 2. gangs behandling av planforslaget.

Sykkel- og bilparkering

Planområdet ligger i gangavstand til bybaneholdeplass Paradis. Fylkesveien i og gjennom Paradis sentrum er planlagt med endret veisystem, bredere fortau og sykkelfelt. Deler av endringen 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 skolen, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Det foreslås 3,0 parkeringsplasser per 100 m² bolig for sykkel, (noe som ligger over kravet i KPA), og 2,5 plasser for sykkel innen felt BK4 (eksisterende boliger). Det er positivt at det tilrettelegges for høy andel sykkelparkeringsplasser. Forslaget gir mulighet for parkering av større sykler som lastesykler og sykkelvogner.

Det tilrettelegges for bilparkering under bakken. Parkeringsdekningen varierer mellom felt og er lavest for delområde KBA1-3 der minimumskravet er 0,3 og maksimumskravet 0,4 per 100 m² bolig. I felt BK4 (eksisterende boliger) er kravet minimum 0,6 og maks 1,2 parkeringsplasser per 100 m² bolig i iht. til krav i KPA.

Plan- og bygningsetaten støtter forslag om høy parkeringsdekning for sykler og lav parkeringsdekning for bil med bakgrunn i den umiddelbare nærheten til bybanen.

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i området med blant annet registreringer fra Artsdatabankens artskart og Naturbase. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport datert 29.09.2021. Planområdet har hageanlegg med store trær, bl.a. to store bøketrær. Den ene blodbøken har 3,4 meters stammekrets. Det er i tillegg to store almetrær.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 er vurdert og svart ut i nevnte naturmangfoldrapport og planbeskrivelsen pkt. 8.6.3. Plan- og bygningsetaten støtter vurderingene i planmaterialet og vurderer at planforslaget ivaretar hensynet til natur, grøntområder og naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, jf. nml § 8. Det følger av dette at føre-var-prinsippet i nml. §9 ikke kommer til anvendelse. Vurderingene har tatt innover seg den samlede belastningen økosystemet er, eller vil bli utsatt for, jf. nml. § 10. Store trær i felt BK1-4 skal så langt som mulig bevares jf. bestemmelse 2.3.8. Dersom det ikke er mulig å bevare de to kartlagte, større almetrærne innenfor felt BK1-4, kan disse tas ned.

Minimum to av de kartlagte, mindre almetrærne som ikke kan bevares på sitt nåværende voksested skal 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. Dette er sikret i bestemmelse 2.3.8.

Grunnet planområdets beliggenhet i senterområdet på Paradis aksepterer plan- og bygnings-etaten at store trær fjernes. Det er sikret i bestemmelsene at det skal beplantes nye trær, og bestemmelsene åpner opp for beplantning av trær. Det vises til illustrasjonsplanen der det kun fremkommer nye trær. Vi foreslår at beplantning av trær sikres ytterligere i bestemmelsene.

Skole- og barnehage

Planområdet ligger i opptaksområdet for Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole. Steinerskolen på Storetveit ligger også i nærheten. Det ligger barnehager i gå- og sykkel-avstand fra planområdet; Paradis barnehage, Lekehagen familiebarnehage og Tryllefløyten Steinerbarnehage.

Kapasitet på barnehager og skoler vil være avhengig av demografiske svingninger. Per dags dato er det full barnehagedekning i bydelen. Av skolebruksplanen fremgår det at antatt økning i elevtall er løst på kort og lang sikt. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de sokner til. Vi vurderer dette som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Barn og unges interesser

Det skal tilrettelegges for varierende boligstørrelser der minimum 50% av leilighetene skal være over 80 m² BRA, egnet for familier. Uteoppholdsarealene herunder lekeplasser for barn og unge vurderes for å være relativt knappe når det gjelder plassering, adkomst og størrelse innen planområdet. Det er gangavstand til Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole, og barnehager i relativ nærhet til planområdet. Det er også relativt kort gangavstand til naturområder som området rundt Eikelundstjørna. I de siste årene har adkomsten for myke trafikanter fra Paradis mot Paradis skole blitt forbedret i regi av Vestland fylkeskommune med bredere fortau og sykkelvei. Utvidelse av Storetveit ungdomsskole er under planlegging. Barn og unges interesser vurderes i hovedsak å være ivaretatt i planforslaget.

Støy

Deler av foreslått bebyggelse har beliggenhet i sentrumssonene iht. KPA2018. Delområde KBA1 og deler av KBA2 ligger imidlertid innenfor byfortettingssone. Denne delen har krav om lavere grenseverdi på Lden enn de områdene som ligger innenfor sentrumssonen.

Planområdet ligger innenfor både rød og gul støysone. Bestemmelsene sikrer kompensierende tiltak. Det vises til bestemmelse 2.5. Det stilles krav om at alle boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom mot stille side. Det tillates unntak for støykrav for bebyggelse som ligger i byfortettingssone i KPA. Planområdet må sees i en sammenheng, og avviket gjelder kun for en mindre del av planområdet. Det er sikret i bestemmelsene at uteoppholdsarealer sikres tilfredsstillende støy- og solforhold.

Plan- og bygningsetaten har ikke merknad til foreslåtte bestemmelser om støy.

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 krav til universell utforming som ivaretatt i planforslaget.

Klima

Bebyggelsen planlegges innenfor allerede opparbeidete flater, og forutsetter riving av syv boliger. Regulert veiareal frigjøres ved gjennomføring og omlegging av fylkesveien i tråd med områdereguleringsplan Paradis. I planprosessen har riving av eksisterende bebyggelse, ombruk og klimagassberegninger vært en del av drøftelsen. Områdereguleringsplanen legger ikke opp til bevaring av bygg innenfor planområdet. Ett bygg skal likevel bevares og foreslås ombygget til flere boenheter.

Det vises til vedlagte klimagassberegninger sist revidert 23.06.2023. Klimagassberegningene viser at prosjekterte bygg oppnår 32 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med referansebyggene som gir en total reduksjon på omtrent 5700 tonn CO₂-ekvivalenter.

Plan og bygningsetaten har ikke stilt krav om bestemmelser om fossilfrie/nullslipps anleggsplasser da det ikke er hjemmel for dette i loven. Forslagstiller anbefales likevel å stille krav om utslippsfri byggeplass, og at kjøretøy for betong- og massetransport bør ha som mål å være utslippsfrie. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det blir utarbeidet gjenbrukskartlegging til søknad om rammetillatelse. Ombruk er ikke sikret i forslag til bestemmelser. Det foreslås at dette blir sikret så langt det lar seg gjøre ved gjennomføring av prosjektet.

Ny bebyggelse skal ha vegetasjon på minimum 30% på tak. Dette utgjør 570 m² grønne tak som ifølge bestemmelse 2.3.7 skal beplantes med stedegne arter, eksempelvis vestlandsk blomstereng. Det skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som mur og tre. Murer innen planområdet skal utføres i naturstein, eller ved gjenbruk fra materialer i planområdet.

Masseuttak og skjæringer

Planforslaget legger opp til masseuttak og skjæringer. Dette i hovedsak grunnet ny adkomstvei til planområdet fra Storetveitvegen (som regulert i områdereguleringsplanen), og parkeringsanlegg under bakken. Adkomst til parkeringskjeller planlegges i underetasjen til felt BK1 og f_UTE med heis til fellesarealer, og i kjeller i KBA1-2. Bestemmelsene stiller krav om massehåndteringsplan. Behov for masseutskifting er foreløpig ikke kartlagt. Terrengbehandling og vegetasjon er sikret i bestemmelse 2.3.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Energibruk er sikret i bestemmelse 2.7.

Gjennomføring

Gjennomføring av planforslaget er avhengig av gjennomføring av planlagte endringer på fylkesveinettet, i tråd med områdereguleringsplanen. Kun deler av fylkesveinettet er ferdigstilt. Finansieringen dekkes delvis av Vestland fylkeskommune og delvis gjennom utbyggingsavtaler. Det må påregnes inngåelse av utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur og offentlig byrom. Forslagstiller er orientert om dette.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr.13, Bnr.366 m. fl., Paradis S2 og S3, Reguleringsplan, arealplan-ID 70400000 vist på plankart, datert 07.06.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 06.06.2024

2. Som forutsetninger for det videre planarbeidet legges følgende til grunn:
 - a. Det må foreligge positiv uttale fra BIR til renovasjonsteknisk plan (RTP) før 2. gangs behandling av planforslaget.
 - b. «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.»

Endres til: Juridiske høydelinjer i plankartet har en fleksibilitet på inntil 1 meter horisontalt, under forutsetning av maksimal kotehøyde innenfor delområdet ikke blir overskredet.
 - c. Trær skal sikres ytterligere i bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 07.06.2024

Reguleringsbestemmelser, datert 06.06.2024

Planbeskrivelse, datert 07.06.2024

Merknadsskjema oppstart, datert 03.12.2020

Merknadsskjema begrenset høring / utvidet planområde, datert 22.09.2021

Merknadsskjema begrenset høring / utvidet planområde, datert 23.08.2022

Merknader samlet, datert 01.09.2022

Illustrasjonsplan 1:500, datert 22.03.2024

Illustrasjonsplan 1:750, datert 22.03.2024

3-d illustrasjoner, datert 22.03.2024

Arkitektonisk redegjørelse, datert 22.03.2024

Formingsveileder, datert 06.06.2024
Stedsanalyse, datert 01.09.2022
Oppriss, datert 22.03.2024
Soldiagram mars, datert 22.03.2024
Soldiagram mai, datert 22.03.2024
Soldiagram juni, datert 22.03.2024
Uteoppholdsarealer, datert 22.03.2024
Illustrasjon byggehøyder, datert 07.06.2024
Illustrasjon bestemmelsesområder, datert 05.06.2024
Illustrasjon byggegrenser, datert 05.06.2024
Snitt og oppriss del 1, datert 22.03.2024
Snitt og oppriss, del 2, datert 22.03.2024
Landskapssnitt, datert 22.03.2024
Kommunikasjon og parkering, datert 22.03.2024
Klimagassberegninger, datert 23.06.2023
ROS-analyse, datert 20.03.2024
Grunnforurensning, datert 01.10.2021
Luftkvalitetsvurdering, datert 01.10.2021
Naturmangfoldvurdering, datert 29.09.2021
Skredfarevurdering, datert 01.10.2021
Kulturminnedokumentasjon BK2, datert 16.08.2023
Kulturminnedokumentasjon, datert 01.03.2023
RTP notat, datert 14.08.2023
Gjennomgang av uttalelse RTP til BIR, datert 14.08.2023
Uttalelse fra BIR til RTP, datert 22.09.2023
Renovasjonsteknisk plan (RTP), datert 16.05.2024
e-post fra BIR til renovasjonsteknisk plan, datert 07.06.2024
VA-rammeplan datert 19.10.2022
Uttalelse fra Bergen Vann til VA-rammeplan, datert 15.11.2022
Støyfaglig utredning, datert 04.07.2023
Byggetrinn vei, Statens vegvesen, datert 28.04.2017
Vegtegning F001, datert 06.07.2023
Vegtegning C001, datert 04.03.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20633