



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: Saksnummer
Saksbehandler: Alette Hus Kråkenes
Dato: 10.07.2024

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 13, Bnr. 154 m.fl., Paradisåsen, boliger

Møtedato: 12.06.2024

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Dag Dalland og Otto Lekven

Plankonsulent: Aslaug Sæther (Holon), Odin Stafsnes (Holon), Julie Lekve (tbarkitekter), Fredrik Thornstrøm (tbarkitekter)

Kommunen: Alette Hus Kråkenes, byplan (møteleder)
Karoline Follestad Førland, byplan

1. Forslagsstillers planinitiativ

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med inntil 86 boenheter, samt næring/forretningsformål. Det er foreløpig vurdert å beholde eksisterende bygning i Paradisalléen 8. Eksisterende boliger i Paradisalléen 8b/c/d er foreslått revet.



Figur 1: Illustrasjoner hentet fra planinitiativ viser forslag til ny bebyggelse.

2. Premisser for planarbeidet

Saken var oppe til diskusjon i etatens ledergruppe (planforum) den 28.05.24. Det ble **anbefalt oppstart** med følgende forutsetninger for videre arbeid:

- Adkomstvei Paradisalleen, renovasjon, universell utforming innad i planområdet og varelevering må være premissgivende for plangrepet.
- Støyutsatte boliger må være gjennomgående og ha stille side. Det kan ikke påregnes å benytte unntaksbestemmelsen i KPA2018.
- Byggehøyder langs Nesttunvegen må forholde seg til regulert kotehøyde i områdeplanen, og tilpasses ny bebyggelse i nord.

3. Tema gjennomgått i oppstartsmøtet

I møtet ble premissene for videre planarbeid diskutert, og byplan gjennomgikk en powerpointpresentasjon som er vedlagt referatet. Diskusjonen fra oppstartsmøtet er gjengitt temavis under:

3.1 Plangrep/bebyggelsesstruktur

Byplan anbefaler oppstart og er positiv til at området på Paradis utvikles slik at en kan oppnå effektene av en fortetting langs bybanestoppet.

Byplan viste derimot til at det er flere utfordringer som må løses tidlig i planarbeidet, slik som blant annet universell utforming, uteareal, støy, varelevering og renovasjon. For å få til et godt bomiljø er det viktig at arealene som skal være uteopphold ikke blir benyttet til renovasjon, varelevering og ramper. Områdeplanen legger opp til at store varebiler må inn i Paradisalleen, og dette er uheldig med tanke på eksisterende bomiljø.

Forslagsstiller må i dialog med byplan finne løsninger for adkomst, renovasjon, varelevering, støysituasjon og uteareal før plangrepet blir endelig landet.

Byplan vurderer at det er positivt at plangrepet legger opp til høyere utnyttelse langs Nesttunvegen, der det er ønskelig med en urban utvikling som skaper liv på gateplan.

Videre kan bebyggelsen mot Nesttunvegen fungere som en støyskjerm for småskalabebyggelsen i bakkant mot eksisterende villaer. Byplan er positive til at eksisterende villa beholdes for å skape identitet og at bygningstypologien tilpasses villabebyggelsen som Paradis kjennetegnes av.

I innsendt planinitiativ utfordres både områdeplanens byggehøyde og grad av utnyttning.

Byplan viste til at byggehøyder mot Nesttunvegen må tilpasses regulert kotehøyde i områdeplanen og ny bebyggelse i nord. Bebyggelsen bør heller trappes ned etter hvert som man kommer ut av sentrumskjernen enn å bli høyere.

Forslagsstiller viste til at for å få til et variert taklandskap slik de har foreslått, vil de måtte gå over regulert byggehøyde i områdeplanen. I planinitiativet er gesimshøyden trukket ned til områdeplanens maksgrense og det vises til at opplevelsen fra gateplan dermed vil være mindre ruvende. Forslagsstiller viste til at dersom maks byggehøyde skal følge mønehøyden legges det opp til flate tak for å oppnå ønsket utnyttelse.

Byplan vurderer videre at foreslåtte punkthus mot Paradisalleen er for tette. Plassering, størrelser og antall hus må revurderes.

Byggehøyder og grad av utnyttning blir et tema videre i prosessen.

3.2 Mobilitet og universell utforming:

Selv om planområdet ligger tett på kollektivholdeplasser kan det være utfordrende for fotgjengere å komme seg til/fra holdeplassene, og en må tilrettelegge for raskeste veg. Det forekommer villkryssing over Nesttunvegen i dag for å komme over til bybanesporet. Tilrettelegging for krysning bør være et tema i dialog med Vestland fylkeskommune.

Det er store høydeforskjeller internt i planområdet og universell utforming må være tema. Forslagsstiller har vist til at de klarer en UU tilgjengelig rampeløsning som går fra nordvest og ned til øst hvor det vil være heis ned til Nesttunvegen. Videre er det foreslått trapper i planområdet.

3.3 Uteoppholdsarealer

I områdeplanen er det krav om minimum 7m² privatareal og 15 m² felles uteoppholdsareal per boenheter. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

I veiledningsmøtet 10.01.2023 oppfordret byplan til å se utover minstekravet i områdeplanen og ta utgangspunkt i den beste løsningen for området samlet sett. I innsendt planinitiativ er det illustrert minstekravet i områdeplanen. Byplan står fast ved sin vurdering at ambisjonsnivået må være høyere mtp. areal og kvalitet på utearealet.

Uteoppholdsarealer blir et tema videre i prosessen.

3.4 Kulturminner, kulturmiljø og arkitektur

Byantikvaren har vist til at hensynet til strøkskarakteren med villa og hageanlegg må ivaretas, samt at foreslått utnyttelse er for høy.

Byarkitektens har i sitt innspill blant annet vist til viktigheten av å søke en form for dialog med tilliggende ny bebyggelse på Paradis, fremfor å forsterke ulikhetene.

Byantikvaren og byarkitekten vil bli invitert med i arbeidsmøter når bearbeidelse av plangrepet/bebyggelsen skal diskuteres. Begge innspillene til oppstartsmøte er ført på saken.

3.5 Naturmangfold

Naturmangfold skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. Naturmangfoldloven.

Bymiljøetaten (BME) viser til i deres innspill:

«Planområdet er et eldre villaområde med frodige hager. Det er derfor flere store, gamle trær i og rundt Planområdet». «Vi ber derfor om at planområdet blir kartlagt for store, bevaringsverdige trær med rotsone og at de i størst mulig grad ivaretas».

«Det står flere store trær like utenfor planområdet, langs Paradisalleen ved gnr/bnr. 13/101. Veien er omtalt som f_KV19 i områdeplan for Paradis (60760000) og i områdeplanens § 3.3.5 er det rekkefølgekrav om at f_KV19 skal være opparbeidet med tilhørende fortau før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (jfr. § 1.12 om utbyggingsavtaler) for delfelt S8. Vi vurderer derfor at disse trærne må tilstandsvurderes og ivaretas i planarbeidet for S8. Det må vurderes om plangrensen må utvides for å sikre dette».

Vekting mellom eventuelle vegutvidelser langs Paradisalleen og hensynet til trær/hageanlegg blir et tema i prosessen.

3.6 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

3.6.1 Adkomstvei

Planlagt adkomst via Jakob Kjødes vei, Paradisalleen. Deler av Paradisalleen er kommunal, siste del er privat.

Viser til Bymiljøetaten(BME) sitt innspill til oppstartsmøte om krav om snumulighet i enden av kommunal veg. Dette må løses i tidlig fase.

Det er rekkefølgekrav om å opparbeide kjøreveg (KV19) med tilhørende fortau i områdeplanen. Byplan viste til at planområdet må utvides tilstrekkelig for å kunne løse snumulighet i enden av den kommunale vegen. Det kan avtales arbeidsmøte med BME når det foreligger forslag til løsning.

Etterskrift:

Etter oppstartsmøtet har det blitt avholdt oppstartsmøte for Paradishaugen (gnr/bnr 13/101 mfl./ PLAN-2024/12665). I dette møtet ble det formidlet fra Byplan at rekkefølgekravet til S8 om utbedring av KV19 også innebærer flytting av trafo. Nødvendige oppgraderinger av tilkomstvegen må samordnes mellom planene som følge av at begge har tilkomstveg via Jacob Kjødes/Paradisalleen. I tillegg er det ønskelig med felles renovasjonsløsning dersom S8 foreslår renovasjonsløsning i Paradisalleen. Vi anbefaler at det inngås dialog i tidlig fase.

3.6.2 Parkering

Parkering skal løses i fellesanlegg i felt S5. Kommunen har sikret seg rettigheter som ivaretar S8 sitt parkeringsbehov inkl. HC-plasser.

Forslagsstiller har ikke planlagt HC plasser internt i planområdet, kun sykkelparkering. I planinitiativet vises det til at det skal tilrettelegges for lav parkeringsdekning for bil og høy dekning for sykkel.

Byplan viste til at parkering for sykkel ikke må beslaglegge areal som er best egnet for uteopphold.

3.7 Varelevering

Næringslokalene i plangrepet er foreslått plassert på gateplan langs Nesttunvegen. Det er høydeforskjeller mellom Paradisalleen og Nesttunvegen som gjør varelevering krevende. Forslagsstiller ser ikke for seg at det på nåværende tidspunkt blir aktuelt med store varegrupper, men mindre kontorrekvisitter ol.

Mulighetene for å løse varelevering langs Nesttunvegen ble drøftet i møtet og forslagsstiller er positiv til en slik løsning. Felt S7 benytter busslomme langs Nesttunvegen og det vil vurderes i det videre om S8 også kan benytte denne. Dersom avstanden fra eksisterende

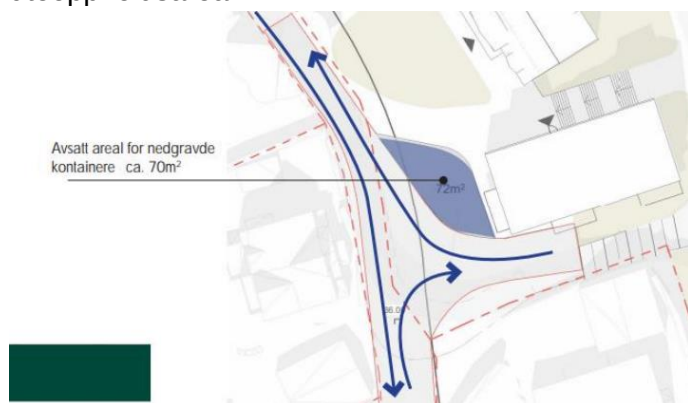
busslomme til delfeltet er for stor ble det stilt spørsmål om det er mulig å lage en lomme som ligger lenger sør. Dette vil komme i konflikt med regulert sykkel felt og fortau. Vestland fylkeskommune har foreløpig uttalt at dersom det skal vurderes å lages en lomme må denne plasseres innenfor feltet til S8, slik at gang- og sykkel feltet ivaretas. Det ble avtalt at dette temaet må avklares tidlig i planarbeidet og i dialog med fylket.

3.8 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig. Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling. Planinitiativet inneholder bygg med bolig og næringsformål i samme bygg. Kombinasjonsbygg skal betraktes som husholdning, og avfalls løsninger skal samordnes for bolig- og næringsformål. For kombinasjonsbygg skal det utarbeides en RTP basert på gjeldende veileder.

I § 1.10 i områdeplanen for Paradis står det at all avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen, ikke i utearealene. I innsendt planinitiativ vises foreslått renovasjonsløsning i utearealene på et areal som er solrikt og vestvendt.

Plan og bygningsetaten presiserer at solrike og sammenhengende areal bør avsettes til uteoppholdsareal.



Figur 2: Utklipp fra innsendt planinitiativ som viser areal foreslått til renovasjon.

Dersom det er mulig å plassere varelevering langs Nesttunvegen er det aktuelt å samlokalisere dette med renovasjonsløsning. Det er ikke ønskelig med store renovasjonsbiler inn i Paradisalleen. Det ble avtalt i møtet at dette temaet må avklares tidlig i planarbeidet i dialog med fylket, Bymiljøetaten og BIR.

3.9 Støy

Planområdet er lokalisert i rød og gul støy sone. Støykrav i KPA må ivaretas, og det må gjøres støyberegninger. Støyutsatte boliger må være gjennomgående og ha stille side. Det kan ikke påregnes å benytte unntaksbestemmelsen i KPA. Statsforvalteren er streng på dette temaet. Pågående planarbeid i Tjernvegen (PLAN-2022/20573) har innsigelse på dette temaet.

3.10 Arealformål

Byplan er positivt til foreslått arealformål (Bolig og næring). Det er imidlertid støysituasjonen i området som er premissgivende for hvor boliger kan plasseres.

3.11 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann ble sendt 06.06.2024, og er arkivert på saksinnsyn. I korte trekk omfatter deres innspill følgende punkt:

- Det er utarbeidet VA- rammeplan for Områdereguleringsplanen Paradis sentrum. Den skal legges til grunn ved utarbeidelse av VA- rammeplan for området S8.
- Det skal utarbeides VA- rammeplan parallelt i reguleringsarbeidet. VA-rammeplanen skal sendes direkte til Bergen Vann for uttalelse og den skal være komplett når planforslaget sendes inn til Bergen kommune for behandling. VA- rammeplanen må koordineres med VA rammeplan for Paradis sentrum.
- Overvannet skal håndteres lokalt ihht. Kommunedelplan for overvann. Naturbaserte løsninger skal benyttes.
- Området må tilrettelegges med slokkevann. Bergen Vann skal overta ledning frem til og med slokkevannsuttak og min dimensjon på vannledning frem til slokkevannsuttak er Ø150mm.
- Tillatt minimumsavstand mellom kommunalt VA-anlegg og bygg/konstruksjoner er 4m.
- Vedlagt kartutklipp er hentet fra Kommunedelplan for overvann og viser deler av nedbørfeltet og avrenningslinjer.
- Eksisterende tilknytninger til vann og spillvann for eksisterende bebyggelse skal plugges på hovedledningen når byggene rives.

3.12 Kart og planavgrensning

3.12.1 Planavgrensning

Byplan har i veiledningsmøtet og oppstartsmøtet ytret ønske om at hele delfelt S8 skal inngå i planavgrensningen. Dette for å få en helhetlig plan for delfeltet.

Forslagsstiller skal undersøke muligheten for utvidelse av planområdet i sør og i nord.

Snumulighet i Paradisalleen kan være arealkrevende, som gjør at naboeiendommer/deler av eiendommene må inkluderes. Rekkefølgekravet til KV19 tilsier at hele vegen bør inngå i planområdet. Byplan viste til at det er bedre å varsle et større område og heller innskrenke det senere.

Planområdet bør også utvides tilstrekkelig slik at fortau og sykkel felt langs Nesttunvegen også er inkludert.

Viser ellers til tilbakemeldinger fra GIS.

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Når nytt forslag foreligger sendes det til byplan som tar kontroll med GIS før det kunngjøres oppstart.

3.13 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieil:

Fana, Gnr. 13, Bnr. 154 mfl., Paradisåsen

4. Fremdrift og oppfølgingspunkt

4.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A Utvide plangrense og sende over oppstartsdokument til byplan	Forslagsstiller	Snarest
B Varsle oppstart	Forslagsstiller	Snarest
C Innkalle til møte med Vestland fylkeskommune for å avklare muligheter for flytting av renovasjon og varelevering langs Nesstunvegen	Byplan	Høst
D Innkalle til møte med BME for å avklare varelevering, snumulighet kommunal vei, parkering ol.	Byplan	Høst
E Oppdatert fremdriftsplan for høsten/ønsket møteserie	Forslagsstiller	Snarest

5. Øvrig – Skal kommenteres i alle plansaker – Ble ikke gjennomgått i møtet

5.1 Barn og unge

5.1.1 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

Når det gjelder skole, se skolebruksplanen 2021–2030, vedtatt 22.09.2021.

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2016–2030, vedtatt 14.12.2016.

5.1.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

5.2 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

5.3 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i levekårssone nr. 28, Paradis. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

5.4 Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp. Det skal utarbeides klimagassberegning i henhold til kommunens veileder for klimagassberegninger.

5.5 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer, jf. KPA § 8.2.9.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport.

5.6 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

5.7 Rapporter og utredninger

5.7.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	BIRs veileder Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Støyrapport	Forslagsstiller	Veileder for støyrapport

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

5.8 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5.9 Reguleringsbestemmelser/Rekkefølgekrav/Utbyggingsavtaler

Det er rekkefølgekrav knyttet til felt S8 i områdeplan for paradiset (Arealplan-id 60760000), jf. § 3.3.5: Felles kjørevege f_KV19 skal være opparbeidet med tilhørende fortau før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (jfr. § 1.12 om utbyggingsavtaler) for delfelt S8

Ytterligere rekkefølgekrav kan være aktuelt. Må avklares i løpet av planprosessen.

5.10 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider. Det vises spesielt til Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813873/408 09 154, eller e-post Alette.Krakenes@bergen.kommune.no/Karoline.Forland@bergen.kommune.no.
Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/13038.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler
Alette Hus Kråkenes

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.