

Til beboere og naboer,
berørte høringsinstanser

Vår ref.: P11002

Dato: 01.12.22

VARSEL OM BEGRENSET HØRING AV ENDRINGER I DETALJREGULERINGSPLAN FOR PARADIS HAGE, FANA BYDEL, BERGEN KOMMUNE.

I medhold av plan og bygningslovens §12-8 blir det med dette varslet endringer i plankart og i bestemmelser for detaljreguleringsplan for Gnr 13 Bnr 143 m.fl., Paradis Hage, Fana bydel, Bergen kommune (Planid 64230000). Justeringer er gjort på bakgrunn av innkomne merknader, byrådsavdelingens fagnotat etter 2. gangs behandling og Plan- og bygningsetatens og Byarkitektens innspill.

Bakgrunn og prosess

Siden 1. gangs behandling og offentlig ettersyn av planforslaget i perioden 2016-2017, ble prosjektet endret og levert til 2. gangs behandling november 2020. Etter forslag fra byrådsavdelingen om endringer i planforslaget valgte forslagsstiller å trekke saken og bearbeide prosjektet før ny 2. gangs behandling. Etter dette har prosjektet vært igjennom en omfattende og konstruktiv medvirkningsprosess som har involvert en lang rekke offentlige og politiske instanser.

Spesielt har Plan- og bygningsetaten ved Byplan, samt Byarkitekten som rådgivende etat, spilt en sentral rolle i denne prosessen. Det er arbeidet målrettet med å etablere tydelige prinsipper for det arkitektoniske uttrykket, hvor fasader og materialitet er bearbeidet og nye kvaliteter tilført. Det har vært spesielt fokus på å forbedre tilpasning av bebyggelse i eksisterende terreng/topografi, aktivisere fasader utad, og å innarbeide et mer uniformt og helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Revidert planforslag viser videre en redusert utnyttelsesgrad på 320 % (tidligere 395 %). Dette innebærer en nedskalert bebyggelse, som er mer i tråd med de føringene som er gitt av områdeplanen. Planforslagets parkeringsdekning er også redusert i tråd med KPA, fra 1,2-1,4 til 0,4-0,6 plasser per 100 m² for bolig.

Samlet er endringene i prosjektet substansielle, men i all hovedsak representerer de en nedskalering av det opprinnelige planforslaget i både volum, utnyttelse, høyder, antall boenheter og parkeringsdekning.



Figur 1: Innspill fra Byarkitekten til "saksing" for å oppnå bedre tilknytning til omkringliggende gateløp (SE arkitektur).



1.

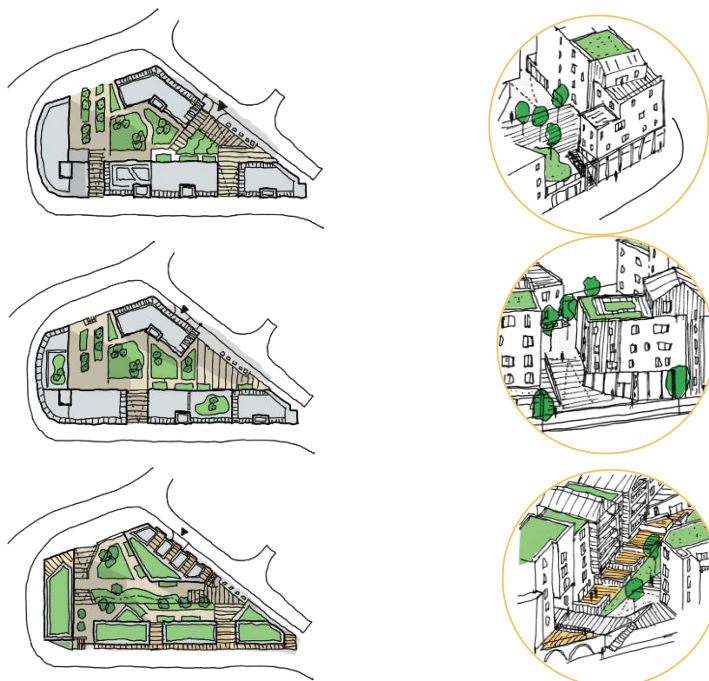


2.



3.

Figur 2: Utvikling av fasade mot Storetveitvegen: 1. ved offentlig ettersyn; 2. tilpasninger etter byrådsavdelingens fagnotat; 3. planforslag som fremsatt, bearbeidet i dialog med Byarkitekten /SE arkitektur).



Figur 3: Alternative løsninger for organisering av bygg og nivåtilpasninger av gårdsrom for å skape forbindelser ut mot omkringliggende veier (SE arkitektur).

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Paradis Hage AS. Opus er utførende konsulent for planleggingen.

Planområdet

Planområdet ligger på Paradis og er avgrenset som vist på vedlagt plankart.

Formålet med begrenset varsel

Formålet med varselet er å informere om endringer i planen etter offentlig ettersyn og byrådsavdelingens behandling før innlevering til 2. gangs behandling i kommunen, slik at berørte parter skal få anledning til å uttale seg om disse endringene før planen eventuelt vedtas. Forhold som ikke er endret siden offentlig ettersyn vil ikke bli behandlet her.

Endringer i planen er i hovedsak som følger:

Endringer gjort før kommunens behandling i 2020:

Utvidet planområde

- Planen ble utvidet til å omfatte deler av veganlegget rundt byggeformålet etter offentlig ettersyn for å sikre trygg tilkomst for fotgjengere til krysningspunkt i en midlertidig fase før veganleggene er opparbeidet i henhold til områdereguleringen. Dette var en forutsetning for at Statens vegvesen skulle trekke innsigelse de hadde til planen knyttet til trafiksikkerhet.

Endringer etter at saken ble trukket og sendt tilbake til Plan- og bygningsetaten:

O KV3 er utvidet og omfatter nå hele gaten

- På grunn av henvisninger i bestemmelser ble plangrensen utvidet til å innbefatte hele o_KV3. Dette er også mer ryddig i forhold til avgrensning mellom ulike planer i området.

O FO1 er utvidet langs o_KV3

- O_FO1 er utvidet fra 2 til 2,5 m etter innspill fra Bymiljøetaten

Nytt formål RA

- Renovasjonsteknisk anlegg er vist med eget formål på plankartet

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde #3 er lagt inn for å sikre gjennomgang fra fortau til indre gårdsplass
- Bestemmelsesområde #4 er lagt inn for å sikre tilstrekkelig areal til god gangtilkomst til indre gårdsrom fra offentlig fortau
- Bestemmelsesområde # 2 er utvidet for å sikre mulighet for alternativ utforming av renovasjonsanlegg

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføringen av tiltakene.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev med vedlegg sendes til berørte parter. Varselet blir ikke kunngjort i dagspresse, men vil være tilgjengelig på Opus' nettside, under fanen «prosjekt» og videre til «planvarsel» i rullegardin. For nærmere informasjon kontakt Opus, se kontaktinformasjon nederst på første side.

Innspill til begrenset varsel

Innspill som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes til Opus via Altinn, per brev eller e-post, eller elektronisk gjennom www.opus.no. Merknader til dette varselet skal kun gjelde endringer som beskrevet. Tidligere merknader innsendt til plansaken er gjennomgått i merknadsskjema som følger saken, og tas med videre i planarbeidet.

Vi ber om at det i innspillet refereres til prosjektnummer *p11002*.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av innspill til Bergen kommune, dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, innspill og lignende oversendes kommunen sammen med planforslaget.

Frist for å sende merknader er satt til 23.12.22.

Videre saksgang

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan etter offentlig ettersyn slik at den kan bli behandlet administrativt og deretter tas opp til politisk behandling.

Med vennlig hilsen
Opus

Taral Jensen