

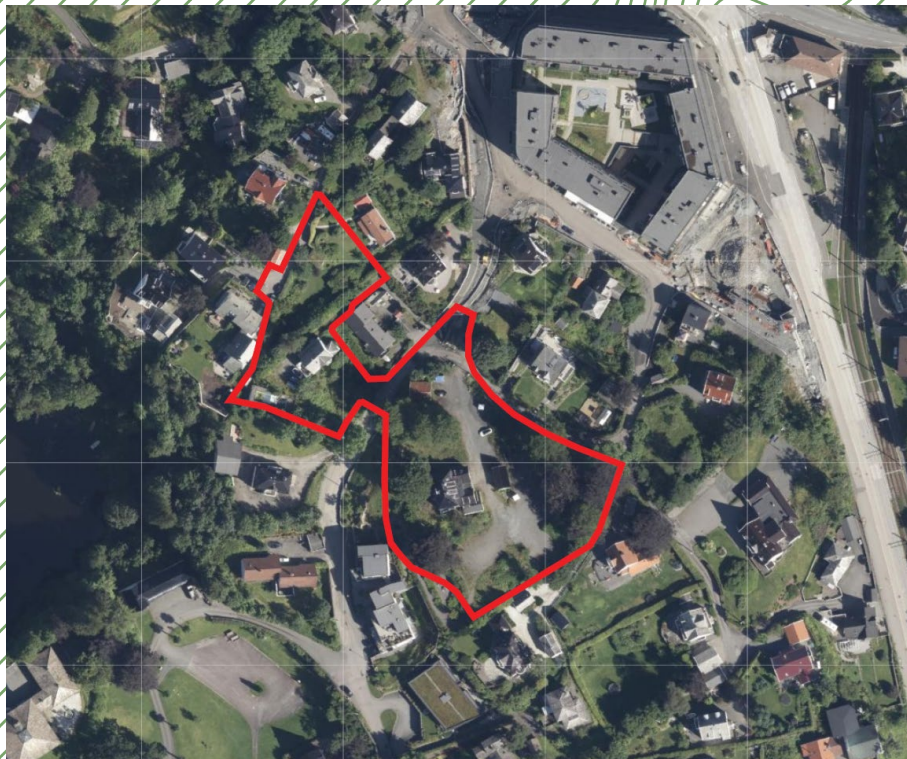
April- 2024

# OPUS

## PARADISHAUGEN

Bergen kommune, Fana, gnr. 13/101 m.fl.

### Planinitiativ



**FORSLAGSSTILLER: Paradisalleen AS**  
Adresse på prosjekt: Fana, gnr. 13/101 m.fl.  
PlanID:  
Saksnummer:

📍 OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaien 1  
N-5011 Bergen

☎ +47 55 21 41 50  
✉ post@opus.no  
🌐 www.opus.no

## Dokumentinformasjon

FORSLAGSTILLER	Paradisalleen AS
RAPPORTTITTEL	Planinitiativ
UTGAVE/DATO	01 /16.04.2024
OPPDRAG	P23024 Paradisalleen 20
TYPE OPPDRAG	Detaljregulering
OPPDRAGSLEDER	Kristel Bellerby
TEMA	Planinitiativ
DOKUMENTTYPE	Planinitiativ med stedsanalyse, jf. Bergen kommunes mal datert 10.03.2023
SKREVET AV	AKB
KVALITETSKONTROLL	KSB

## Innhold

1.	Innledning.....	5
2.	Planområdet – dagens situasjon .....	7
2.1	Planavgrensning .....	7
2.2	Beskrivelse.....	8
2.3	Eksisterende kartlegginger.....	9
3.	Overordnede planer og retningslinjer.....	12
3.1	Kommuneplan .....	12
3.2	Kommunedelplan .....	12
3.3	Vedtatte reguleringsplaner .....	14
3.4	Reguleringsplaner under arbeid.....	15
3.5	Overordnede retningslinjer .....	15
4.	Planinitiativet .....	16
4.1	Egenskaper ved planinitiativet .....	16
4.2	Virkninger av planinitiativet .....	21
5.	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	22
6.	Medvirkning .....	23
7.	Fremdrift.....	24
8.	Vedlegg.....	26



# PLANINITIATIV PARADISHAUGEN

Planinitiativ med stedsanalyse er utarbeidet av Opus, på vegne av forslagstiller, Paradisalleen AS. Dokumentet er basert på kommunens egen mal (datert 10.03.2023), og omtaler premisser og foreløpige vurderinger for videre planarbeid, iht. § 1 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, samt kommunes egne krav.

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Paradishaugen, gnr. 13/101, 131 m.fl.</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Fana, gnr. 13/101, 131, 581, 615, 732, 894, 1079 og 1134</b>

Forslaget til plannavnet er basert på historisk navn på eiendommen Paradisalleen 20. Siden det er flere planer på Paradis som heter «Paradisalleen» eller «Jacob Kjødes veg» forslår vi derfor å hente tilbake et historisk stedsnavn.

## 1. Innledning

Det ble avholdt veiledningsmøte for Paradisalleen 20 (Fana gnr. 13 bnr. 101 og 615, Paradis) 1. september 2022, i forbindelse med ønske om å utvikle eiendommen til boligformål. Møtet ble oppsummert med at Byplan kom med to anbefalinger for hvordan å gå frem før en ber om oppstartsmøte.

### 6. Anbefaling Byplan

Oppsummert er det to alternativer forslagstiller kan gå frem for å få en tydelig avklaring på deres ønske om boligbygging på eiendommen:

- **Alternativ 1**  
Plankonsulent anmoder om oppstartsmøte for planarbeid på vegne av forslagstiller. Dersom det ikke blir anbefalt oppstart av planarbeid for boliger har forslagsstiller mulighet for å få avgjørelsen fremlagt til politisk behandling.
- **Alternativ 2**  
Forslagstiller tar kontakt med Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett med sikte på barnehageutbygging på eiendommen.

Ved vurdering av både formål barnehage og bolig er det tre hovedproblemstillinger som må avklares. Dette gjelder:

- Verneverdien og bruk av eksisterende bygg
- Eksisterende store trær på eiendommen og tilpasning til disse ved eventuelle nybygg
- Adkomst, flytting av trafo og rekkefølgekrav

Figur 1: Utklipp fra referat veiledningsmøte. 01.09.2022.

Det er siden møtet arbeidet videre med avklaringer og vi mener nå det kan fremlegges et godt grunnlag for å be om oppstartsmøte. Forslagstiller har blant annet vært i kontakt med Bergen kommune Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett (BBSI). Han ble henvist videre til Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom. Deres mandat inkluderer vurderinger knyttet til kjøp av eiendommer som kommunen ikke har i dag, ut ifra kommunens prioriterte behov. Paradisalleen

20 er blitt vurdert, men selv om tomtens størrelse og formål representerer en mulighet for etablering av barnehage, ligger det vesentlige føringer på tomten i form av kulturmiljø og vernet huleik som begrenser potensialet betydelig. Konklusjonen er at mulig fremtidig barnehage bør løses på andre eiendommer.

**Alternativ 2** | I vedlagte takstrappport konkluderes det med at det vil kreve store midler (ifølge tilstandsrapport *uforholdsmessig store*), for å få det oppgradert til dagens standard, uavhengig av om det planlegges for bolig eller barnehage. Som Alternativ 2 skisserer har det vært dialog med Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom, som har foretatt sine vurderinger i samråd med Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett (BBSI). Tilbakemeldingen er at «*et fremtidig behov for barnehageplasser i Paradisområdet løses på andre eiendommer enn Paradisalleen 20, og at det ikke er aktuelt for kommunen å gå inn i en prosess for å erverve Paradisalleen 20 til barnehageformål.*»

**Det er ikke aktuelt for forslagstiller å gå videre med barnehageformål.**

**Alternativ 1** | Det er, iht. alternativ 2, avklart at det ikke er et ønske fra Bergen kommune sin side å erverve eiendommen med sikte på barnehageutbygging. Dermed anmodes det om oppstartsmøte basert på etablering av boliger i planområdet. Forslagstiller har arbeidet videre med hovedproblemstillinger som skissert i anbefaling:

**1) Verneverdi og bruke av eksisterende bygg.**

Forslagstiller ønsker å arbeide videre med prinsippet om oppgradering av eksisterende bygg (Paradisallen 20). En videreutvikling av tomten til boligformål vil sikre en videreføring av dagens bolig. Boligformål vil fungere godt sammen med en fortetting av tomten. Denne løsningen vil sikre bevaring gjennom bruk, i tråd med Bergen kommunes strategier. Løsningen vil sikre en realiserbar plan da boligformål vil kunne bære kostnadene for en oppgradering av eksisterende bygg.

**2) Eksisterende store trær og tilpasning til disse ved eventuelle bygg**

Forslagstiller ønsker å arbeide videre med prinsippet om bevaring av større trær. Eksisterende store trær på eiendommen er undersøkt av trepleier. Huleiken som står ved hovedbygningens vestlige hjørne skal bevares. Øvrige trær i området har en funksjon for biologisk mangfold og har verdi for strøkskarakteren. Flere trær bør vurderes videreført med riktig beskjæring og andre enkle tiltak.

**3) Adkomst, flytting av trafo og rekkefølgekrav**

Når det kommer til adkomst, flytting av trafo og rekkefølgekrav er dette en del av et videre planarbeid, og noe som uansett må løses gjennom dialog og i samarbeid med de riktige myndigheter, og gjennomføres på gitte vilkår.

**4) Jacob Kjødes vei 7 inkluderes i planområdet**

Forslagstiller har ervervet naboeiendommen Jacob Kjødes vei 7, gnr. 40/131. Da denne er avsatt i KDP med krav om detaljplan innlemmes denne eiendommen i planområdet.

**Konklusjon** | Det er arbeidet videre med avklaringer i tråd med veiledningsmøtet i oktober 2022. Dette er vurdert å være et godt grunnlag for å be om oppstartsmøte. Forslagstiller ønsker å gå i gang med et planinitiativ for en reguleringsendring med formål bolig. Planinitiativet med tilhørende stedsanalyse og klimanorm er å anse som prinsipielle vurderinger, og er et utgangspunkt for videre drøfting av ønsket/egnet utforming av prosjektet. Endelig plangrense konkretiseres gjennom planprosess. Planområdet omfatter gnr. 13/131, Jacob Kjødes veg 7, og gnr. 13/101 og 615, Paradisalleen 20, samt arealer for å sikre avkjørsler.

Tabell 1 Arealoversikt.

Eiendommer	Kvm BRA
<b>Jacob Kjødes veg 7, gnr. 13/131</b>	<b>234 kvm</b>
Enebolig	234 kvm
<b>Paradisalleen 20, gnr. 13/101, 615</b>	<b>460 kvm</b>
Villa/skolebygg	364 kvm
Uthus	48 kvm
Garasje	48 kvm
<b>Samlet</b>	<b>694 kvm</b>

## 2. Planområdet – dagens situasjon

### 2.1 Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist i figur 1, samt vedlegg 1 (PDF) og 2 (SOSI), samt gjengitt i neste figur.



Figur 2 Foreslått plangrense, 21.03.2024.

Planområdet ligger på Paradis i Fana bydel, Bergen kommune, og omfatter eiendommene gnr. 13/131, Jacob Kjødes veg 7, og gnr. 13/101 og 615, Paradisalleen 20. Innenfor plangrensen er det også offentlig vei (Jacob Kjødes vei) gnr. 13/1134 og offentlige areal for teknisk infrastruktur i veikrysset Jacob Kjødes vei og Paradisalleen, gnr. 13/581 og 1079. Det tas også med en liten del av gnr. 13/732 og gnr. 13/894, Jacob Kjødes veg 5, for å sikre avkjørsel til eiendommen Jacob Kjødes veg 7.

Flere faktorer er vurdert ved plassering av plangrense, både eksisterende tilkomster og offentlig vei og teknisk infrastruktur. Vi har gjort vurderinger for vår planavgrønsning for å sikre adkomst og grønn mobilitet til planområdet.

## 2.2 Beskrivelse

Planområdet ligger på Paradis i Fana bydel, og ligger i et etablert boligområde. Området ligger i kort avstand til Paradis sentrum og bybanen. Området er i stor transformasjon fremmet av sentrumsplan for området og nærhet til Bybanen. Den største transformasjonen til sentrumsstruktur skjer ved Nesttunveien og Paradiskrysset, med større boligblokker og boligkvarter med blandede formål bolig,



næring og tjenesteyting. Planområdet ligger i fortetningssone i KPA (BY), og underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø Paradis (H570). Forslagsstiller ønsker om å regulere eiendommene i planområdet til boligformål med leiligheter.

Paradisalleen 20, gnr. 13/101 m.fl., består i dag av en eldre villa med tilbygg, uthus, garasje og et større anleggs- og riggområde som i dag benyttes som midlertidig parkeringsplass. Bygningsmassen har stått til forfall i flere år, og bærer preg av det. Det er bevart en rekke store trær i resterende hageareal. Nåværende planformål for Paradisalleen 20 er skoleformål med tilhørende grøntområde. Planen ble vedtatt som mindre reguleringsendring til detaljplan PlanID 15640004. Planområdet er underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) med formålsgrense bevaring på eldre villa og uthus.

På eiendommen Jacob Kjødes vei 7, gnr. 13/131 er det i dag en enebolig med hage og svømmebasseng. Eiendommen er ikke detaljregulert fra før. Boligen er bebodd og fremstår å være i god stand. Hagen er derimot ganske gjengrodd. Det pågår regulering av ny vei like nord for eiendommen, som vil endre tilkomsten.

For mer beskrivelse av planområdet og nærområde, se også vedlagt stedsanalyse (vedlegg 4).

## 2.3 Eksisterende kartlegginger

I forbindelse med forhåndskonferanse i 2017 og i 2021 er det laget to kulturminnedokumentasjoner for Paradisalleen 20, samt en tilstandsrapport for den historiske villaen (nyeste kulturminnedokumentasjon vedlegg 5, og tilstandsrapport vedlegg 6). Dokumentasjonen ble gjort med tanke på vurderinger om huset skulle rives eller ikke. Nåværende planinitiativ forutsetter at bygget skal bestå og transformeres tilbake til boligformål. I 2023 ble det gjort en innledende naturmangfoldskartlegging av trærne i hageanlegget, med tanke på tilstand og bevaring i videre planprosess (vedlegg 8). Funnene er presentert i kart i stedsanalysen (vedlegg 4), innledende naturmangfoldskartlegging (vedlegg 8), og gjengitt her i planinitiativet.

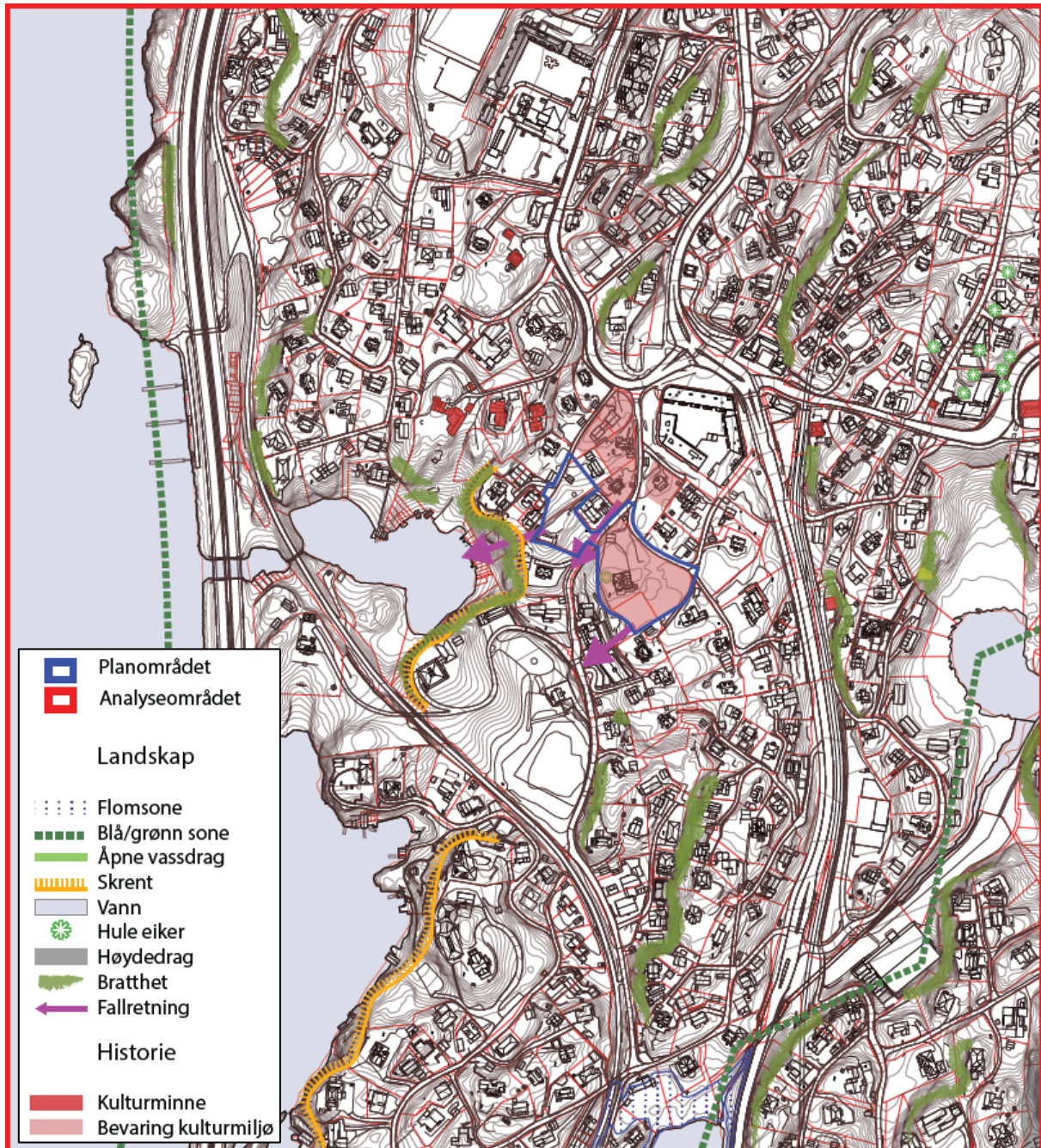
**Innledende naturmangfoldskartlegging** | Vestlandsarboristen ved Harald Bratseth har laget en innledende rapport etter befaringer i oktober 2023 (vedlegg 7). Rapporten gir en oversikt over trærne på eiendommen Paradisalleen 20. Det ble registrert en rekke trær med høy alder av ulike arter. Rapporten beskriver kort trærnes type, alder og tilstand.

**Landskap og historie** | Det er utarbeidet kulturminnegrunnlag til oppstart av planarbeid for Paradisalleen i to omganger, i 2017 (Sweco) og i 2021 (Historikarverksemda).

Villabebyggelsen på Paradis med sine tidstypiske konsentrerte mindre delområder gjør at man lett kan «lese» tidsepokens typiske trekk fra slutten av 1800-tallet til 1970-tallet. Eiendommene er preget av større hageanlegg, mye grønt og «luft» mellom husene. I Byantikvarens sitt Kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15) fra 2008 er det framhevet at Paradisområdet har en sjelden samling av villaarkitektur med høye arkitekturhistoriske kvaliteter fra alle de ulike utbyggingsperiodene. I området like rundt Paradisalleen 20 er det villaer i ulike stilarter – sveitserstil, jugendstil, nyklassisistisk stil, Det nye Norge/norsk panelstil.

**Paradisalleen 20** | tidligere kalt Paradishaugen, ble oppført som feriehus til utleie i 1859 (branntakst, kulturminnegrunnlag 2021). Huset ble senere omgjort til helårsbolig ca. 1909 og påbygget/tilbygget i flere omganger. I 1991 ble bolig og uthus omgjort til Montessori-skole og gjennomgikk de neste årene en rekke tilpasninger for å oppfylle skolestandard, med bl.a. rampe på fasade. Etter at skolen flyttet i 2005 har huset stått tomt, og bærer preg av forfall.

Jacob Kjødes veg 7 | er ikke registrert i kulturmiljøkartet til KDP kulturmiljø. Byantikvaren har tidligere gjort en antikvarisk vurdering av eksisterende hus i forbindelse med byggesøknad i 2004 (saknr. 200416155). Huset som er i bergensklassisisme med innslag av jugendstil, fremstår uendret i form siden 1951 (Bergenskart). Eiendommen var opprinnelig større enn den er i dag, men i 1969 ble bnr. 894 fraskilt, og det ble oppført ene enebolig og garasje. Eiendommene har felles privat veitilkomst.



Figur 3 Kart over registrert landskapselementer og historiske spor fra stedsanalysen.

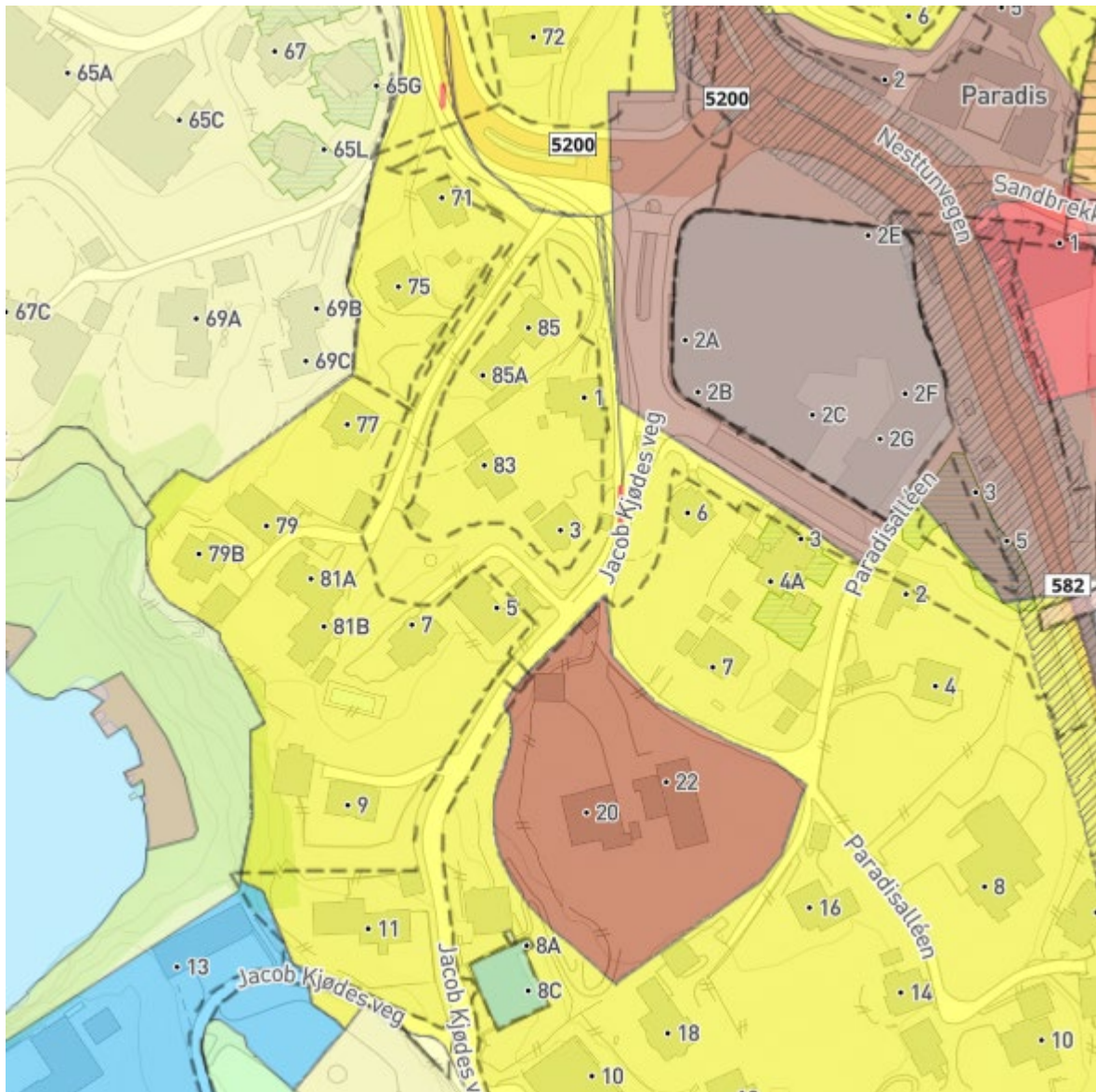


*Figur 4 Paradis, flyfoto fra 1961, Widerøe-samlingen, UiB. Ref.: ubb-w-f-017242*



*Figur 5 Skråfoto (1881.no) over området, ca. 2023.*





Figur 7 KDP, Fana. KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun vest (PlanID 15700000, 2001).

## 3.3 Vedtatte reguleringsplaner

Det er per mars 2024 vedtatt reguleringsplan i planområdet:



- PlanID 15640004: Fana. Gnr. 13 bnr. 101, Montessoriskolen, detaljplan.

Figur 8 Gjeldende reguleringsplan for Paradisalleen 20, gnr. 13/101 m.fl. PlanID 15640004, mindre reguleringsendring.

## TEGNFORKLARING

### AREALFORMÅL (PBL §12-5)

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

	UND	Undervisning (1162)
	LEK	Lekeplass (1610)
	NETT	Øvrig kommunalteknisk anlegg, netstasjon (1560)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

	KV	Kjøreveg (2011)
	FT	Forlau (2015)
	VT	Annen veggrunn-grøntareal (2019)

### HENSYNSSONER (PBL §12-6 jF. §11-8)


#### SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL §11-8 a)


	H140	Frisikt (140)
--	------	---------------

#### SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL §11-8c)

	H570	Bevaring kulturmiljø (570)
--	------	----------------------------

### JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

 Illustrasjon av planens begrensning (vst 1m uten for juridisk plangrense)  
RpGrense sammentaler med RpFormålGrense

 Formålsgrense (RpFormålGrense)


 Hensynssone (RpAngitt hensynssone)

 Sikringssone (RpAngitt sikringssone)

 Byggingrens (1211)

 Frisiktlinje (1222)

 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares (12)

 Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

 Regulert tre som skal bevares (1271)

%BRA Regulert utnyttelsesgrad (RpPåskript)

c+mm.d Regulert kotehøyde (RpPåskript)

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet:

- PlanID 65560000: Fana. Gnr. 13 bnr. 200 m.fl., Jacob Kjødes veg, detaljplan.
- PlanID 15645100: Fana. Del av gnr. 13/ bnr. 101 og 615 m.fl., KB6, Storetveit, Paradisalleen 20, detaljplan
- PlanID 15640003: Fana. Gnr. 13 bnr. 503, Jacob Kjødes veg 10, detaljplan
- PlanID 60760000: Fana. Gnr. 13 m.fl., Paradis. Områdeplan
- PlanID 15640000: Fana. Gnr. 14 bnr. 134 m.fl., Ny-Paradis og deler av Paradis, områdeplan

## 3.4 Reguleringsplaner under arbeid

Per mars 2024 pågår det følgende planarbeid i og ved planområdet:

- PlanID 65020000: Fana. Gnr. 13 bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang og sykkelveg, detaljplan
- PlanID 64570000: Fana. Gnr. 13 bnr. 107 m.fl., Jacob Kjødes veg, detaljplan

## 3.5 Overordnede retningslinjer

Eventuelt andre særskilt relevante overordnede retningslinjer og føringer

Av andre føringer som er relevant ift. detaljregulering nevnes:

### Nasjonale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Riksantikvarens bystrategi

### Regionale føringer

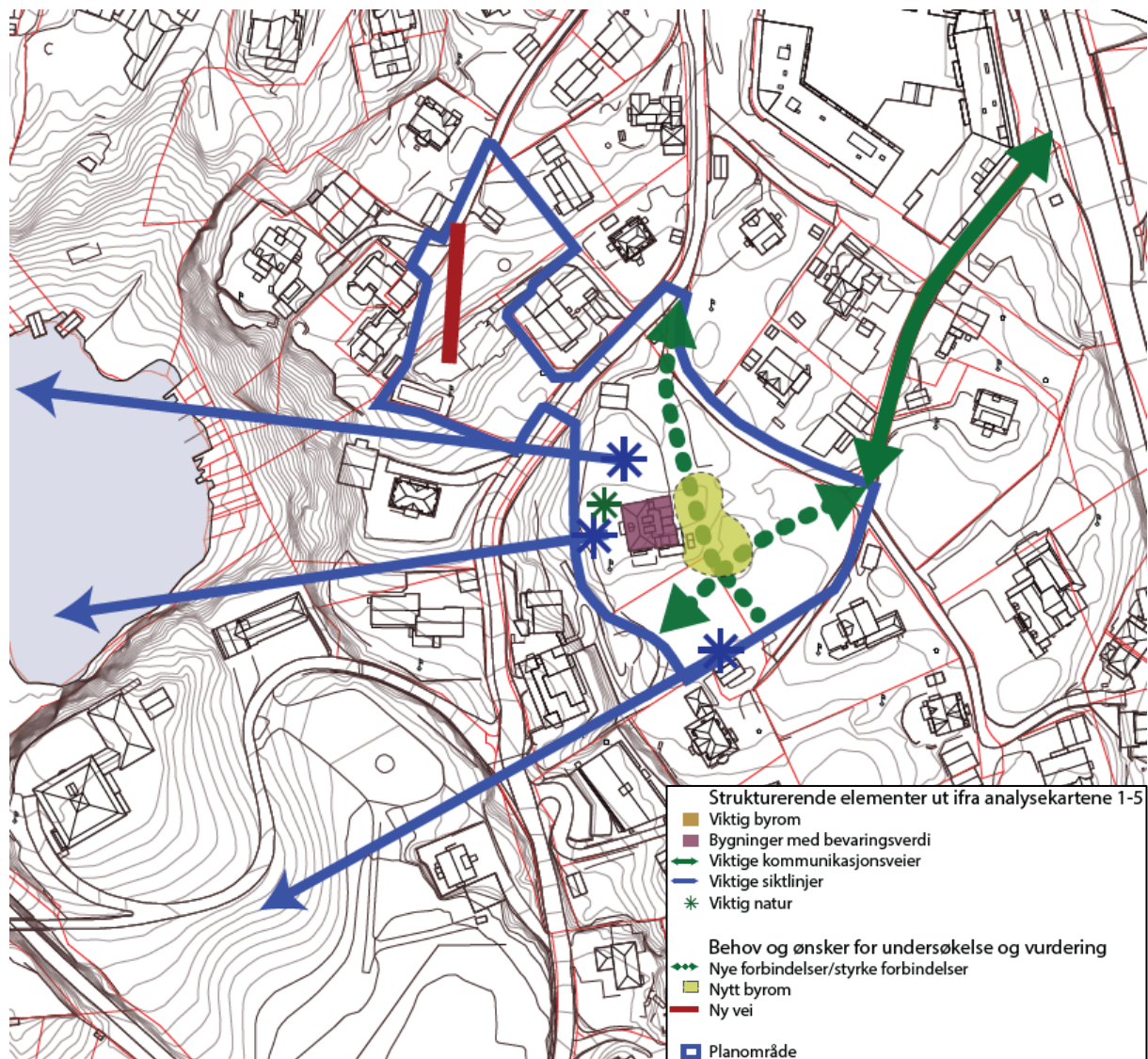
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet
- Regional kulturplan for Hordaland
- Regional plan for klima 2022-2035

### Kommunale føringer

- Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030
- Naturstrategi for Bergen (vedtatt 29.03.2023)
- Identitet med særpreg, kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030, visjon og hovedmål for strategien er at det skal være attraktivt og sikkert å gå i Bergen, og at flere skal gå mer
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030, hovedmålet i forslaget til ny sykkelstrategi er at flere bergensere skal sykle mer. Ambisjonen er at andelen sykkelreiser skal øke til ti prosent. Det betyr omtrent en tredobling av dagens sykkelandel
- Arkitektur+, arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, vedtatt 2018.

## 4. Planinitiativet

Under er sammenstillingskartet vist i stedsanalysen (Vedlegg 4).



Figur 9 Sammenstillingskart fra stedsanalysen.

Sammenstillingskartet fra stedsanalysen viser overordnet grep for planinitiativet. Ny bebyggelse skal opprettholde viktige siktlinjer. Bebyggelsen på gnr. 13/101 legges rundt et nytt byrom/gårdsrom, historisk villa og tuntre bevares. Det er ønskelig å kunne etablere gangakse over eiendommen (stiplet grønn linje). Viktig moment for ny bebyggelse på gnr. 13/131 er terrengtilpasning og ny veitilkomst.

### 4.1 Egenskaper ved planinitiativet

**Formål** Hovedformålet med planen er å regulere planområdet til boligformål. Planinitiativet sin intensjon er at eksisterende historiske villa på gnr. 13/101 bevares, og det forutsettes at bygget bevares gjennom bruk som bolig. Dette kan løses på ulike måter, og undersøkes nærmere i planprosessen. Ny bebyggelse med variert typologi i en tunstruktur rundt et felles gårdsrom. Det er registrert en rekke eldre store trær på eiendommen. Flere av disse forutsettes bevart. Parkering samles i felles anlegg med innkjørsel ved innkjørselen til eiendommen fra Paradisalleen. Det forutsettes at trafo som står i krysset flyttes. Planinitiativet forutsetter videre at bolig på gnr. 13/131 rives og



erstattes med konsentrert bebyggelse i skala tilpasset omkringliggende strøkskarakter Boenhetene her får felles parkeringsanlegg på eiendommen.

**Funksjonell og miljømessig kvalitet** | Arealet er vurdert som egnet sted for boligfortetting. Dette er i tråd med overordnede planer for Paradisområdet. Nærhet til lokalsenterfunksjoner, buss og bybanen har direkte innvirkning på planinitiativet, da en legger opp til lav parkeringsdekning og finmasket gangnett med snarvei til sentrum av Paradis. Landskaps-, natur- og kulturminneverdier bevares i planområdet, og ny bebyggelse tilpasses dette. Det skal etableres blågrønne strukturer for overvannshåndtering.

**Utnyttelse** | Planområdet er ca. 8,6 daa. Planområdet ligger i sone 2, byfortettingssone (BY) i KPA, med nærhet til større sentrumskerne (S25). Grad av utnyttelse gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Det foreslås en utnyttelse på ca. 4000-4500 kvm basert på brutto daa, eksklusiv p-anlegg.

**Arkitektur** | Det vil i planarbeidet bli gjort en mer detaljert vurdering av arkitektoniske løsninger. Under viser eksempel på plassering av ny bebyggelse i planområdet.



Figur 10 Eksempel på plassering av ny bebyggelse i planområdet. Ill.: Opus.



*Figur 11 Utsnitt av foreløpig modell. III.: Opus.*

Under er representative inspirasjonsbilder for planinitiativet:

Wergeland hageby, 11 boenheter (ill.: Bergen kommune, Arkitektur- og byformingsstrategi )



Vindmøllebakken, 40 boenheter med deleløsninger, 4 townhouses og 8 leiligheter (ill.: Helen & Hard)



Figur 12 Representative inspirasjonsbilder for planinitiativet.

**Tilpasning til landskap og omgivelser** | Plassering av boliger på Jacob Kjødes veg 7, gnr. 13/131, skal følge terrenget mest mulig. Plassering av tiltaket på Paradisalleen 20 skal tilpasses høyde og volum til eksisterende villa og omkringliggende boligmiljø.

**Forhold til overordnet plan/retningslinjer** | Tiltaket som skissert her, er vurdert å være i tråd med overordnet plan og strategier for Paradis både i plassering og formål. Overordnede planer legger opp til fortetting i området, særlig for boligformål. Avstand til bybanen er gunstig iht. gå-strategien. Bevaring av historisk villa og tilpasning av ny bebyggelse er i tråd med overordnet KDP for kulturmiljø og arkitekturstrategien. Videre planprosess skal konkretisere spesifikke løsninger og plangrep.

Boligformål på Paradisalleen 20 er ikke samsvar med regulert skoleformål, og det er ikke lenger aktuelt for grunneier å reetablere skole på eiendommen.

**Samordnet areal- og transportplanlegging** | Det er vurdert at planinitiativet er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Plasseringen er tett på Paradis sentrum med svært god kollektivdekning. Fortetting i etablert boligområde og lav parkeringsdekning vil fremme bruken av gange, sykkel og kollektiv, og dermed ha positiv innvirkning på privatbilbruken. En større andel av p-plassene skal gjøres tilgjengelig for delebil-løsninger. Samlet vil planinitiativet understøtte «gåbyen»-strategien.

**Risiko og sårbarhet** | Planområdet er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø i KPA. Tiltakets virkninger skal vurderes i kulturminnegrunnlag til planforslaget. Det er gjort en innledende naturkartlegging på deler av planområdet. Dette skal håndteres videre i planprosessen. Planen skal håndtering av tap/skade av verdier i både anleggs- og permanent fase. Øvrige ROS-tema skal håndteres i plangrepet og ROS-analyse skal utredes iht. krav til planleveransen.

Behov for utredning | Flere problemstillinger må vurderes/belyses gjennom undersøkelser underveis i planprosess.

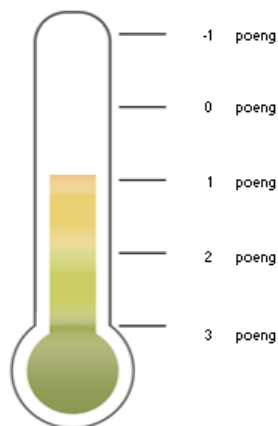
- Håndtering av masser
- Støy
- Naturmangfoldskartlegging
- Kulturminnedokumentasjon/vurdering av påvirkning, og dialog med Byantikvar

Klimanorm | Krav om kartlegging av ambisjoner etter klimanorm er tilkommet planinitiativet, og foreløpige resultat gjengis i påfølgende figur, samt vedlagt Excel. (vedlegg 3).

#### NØKKELOPPLYSNINGER/GRUNNLAG KLIMANORM:

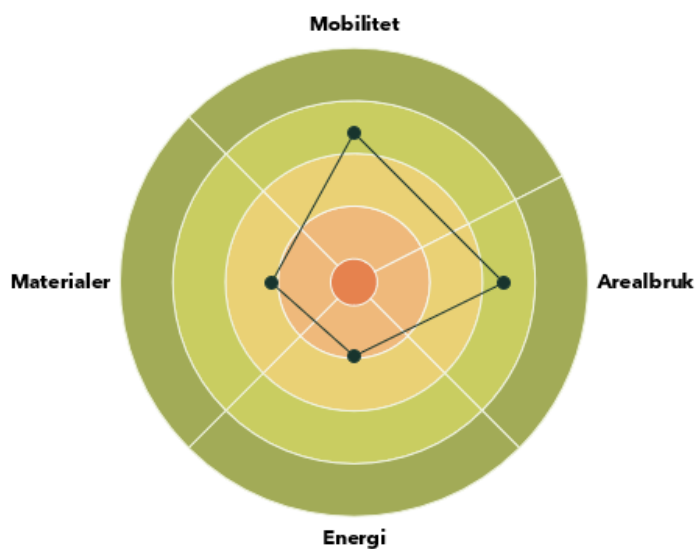
- Tiltakets art: Boliger
- Areal: Ca. 4500 kvm, inkludert videreføring eksisterende bebyggelse 364 kvm BRA og riving 330 kvm BRA
- Arealbruk: Sentrumsformål i KPA

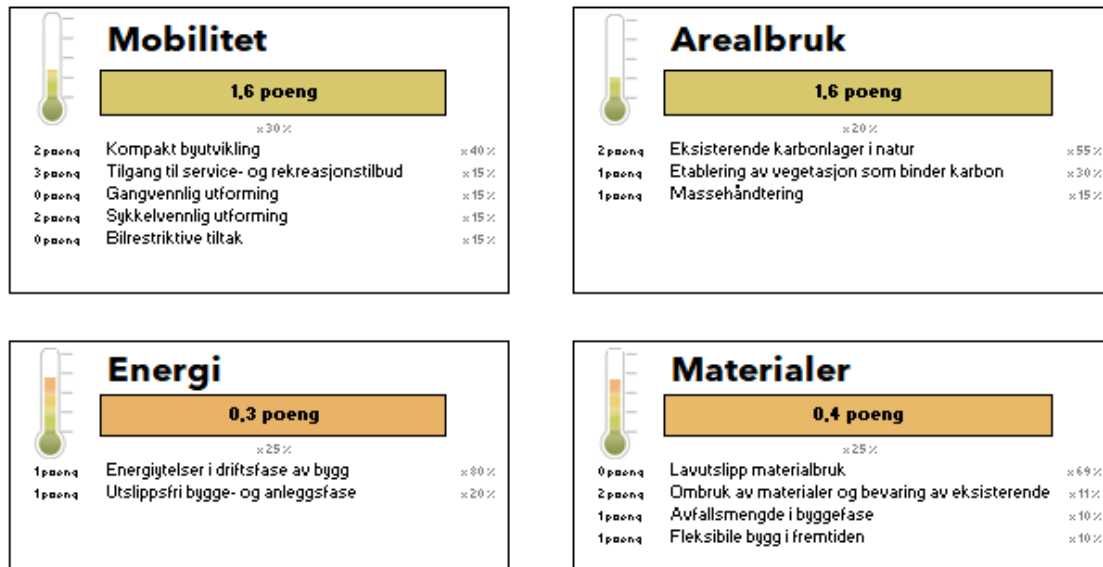
## Resultater



#### Sammenlagt poengsum

0,9 poeng





Figur 13: Foreløpig resultat klimanorm.

## 4.2 Virkninger av planinitiativet

Her vurderes kort hvorvidt vesentlige interesser berøres av planinitiativet, og om planarbeidet vil få virkninger i og utenfor planområdet.

TEMA	BESKRIVELSE
<b>Landskap, omgivelser og strøkskarakter</b>	Synlige inngrep i terreng/omgivelser med bygninger vil endre lesbarheten til landskapet og omgivelsene. I dag er store deler av planområdet midlertidig rigg- /anleggsområde. Tomten på Paradisalleen 20 er relativt flat, og det forutsettes ingen større terrenginngrep, utover parkering under grunn/bygg. Ved Jacob Kjødes veg 7 skal ny bebyggelse tilpasses ny adkomst og eksisterende terreng. Samlet skal tiltaket i planområdet tilpasse seg strøkskarakteren ved å beholde luft mellom ny bebyggelse, større trær skal bevares, samt at ny bebyggelse skal videreføre historiske element og spille på lag med omkringliggende bebyggelse.
<b>Fjernvirkning</b>	Tiltaket etableres i et allerede utbygd boligområde med både villabebyggelse, småhus og leilighetskompleks. Tiltaket vil tilføre strøket ny bebyggelse som tilpasses strøkskarakteren med variert bebyggelse med luft mellom byggene og bevaring av trær. Videre i planprosessen skal en vurdere hvordan dette løses gjennom eksempelvis volum/materialvalg/takform og farge.
<b>Økt trafikk og støy</b>	Tiltaket vil kunne påvirke trafikken i området i liten grad I dag fungerer eiendommen Paradisalleen 20 som midlertidig rigg/anleggsområde med en rekke overflateparkeringer. Det forutsettes en parkeringsdekning tilsvarende p-norm i KPA.

TEMA	BESKRIVELSE
<b>Blågrønne strukturer og naturmangfold</b>	Det er registrert verdier knyttet til naturmangfold i og ved planområdet. Plangrepet vil bli tilpasset for at en i stor grad kan kunne bevare trær. Det skal etableres nye blågrønne strukturer for håndtering overflatevann som også kan fungere som vil kunne øke opplevelsesverdi i nye byrom.
<b>Friluftsliv og folkehelse</b>	Planområdet ligger i relativt tett boligområde, og det er ikke registrert friluftslivelementer der.
<b>Barn og unges interesser</b>	Det er ikke registrert aktivitetsområder brukt av barn og unge i planområdet, men det vil være viktig å kartlegge dette videre i planprosessen.
<b>Kulturmiljø</b>	<p>Planområdet inngår hensynsområde bevaring kulturmiljø i KPA. Paradisalleen 20 er regulert med samme hensynssone i gjeldende detaljplan, samt at eksisterende villa er regulert med formåls grense bevaring. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet.</p> <p>Det er gjort grundige kulturminnedokumentasjon for Paradisalleen 20, men dette mangler for eiendommen Jacob Kjødes veg 7. Det må gjøres en kartlegging av kulturminner og -miljø for denne eiendommen i henhold til byantikvarens veileder for kulturminnedokumentasjon til planforslaget, samt en sammenfatning for samlet virkninger av tiltaket i hele planområdet.</p> <p>Det nye tiltaket skal tilpasses kulturmiljøverdiene i området.</p>
<b>Sikkerhet og infrastruktur</b>	Tiltaket grenser til kommunal vei, og det pågår to reguleringsplaner som forutsetter utbedring av veier som overlapper dette planområdet. I planprosessen videre må en sørge for at denne planen ikke legger hinder for gjennomføring av disse veiltakene. Det skal gjennomføres trafikkanalyse og mobilitetsplan, samt ROS-analyse iht. kravspesifikasjonene til Bergen kommune.

## 5. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal behandles etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854), for å sikre ivaretagelse av hensynet til miljø og samfunn under forberedelsene av planer og tiltak; samt når det tas stilling til om, og ev. på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Paragrafen omhandler planer som alltid skal behandles etter forskriften, og gjelder følgende:

- a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

- b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltak er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

*Vurdering av §6 | Tiltaket er vurdert å ikke komme inn under § 6. Planinitiativet er foretting av eksisterende boligområde i tråd med overordnet plan, KPA 2018.*

## **§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Paragrafen gjelder planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, og omhandler følgende planer og tiltak:

- a) Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b) Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

*Vurdering av § 7 | Reguleringsplanen behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, det er heller ikke andre lover som fastsetter rammer for tiltak for planen. Tiltak er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 7.*

## **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.**

Paragrafen gjelder planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

*Vurdering av § 8 | Tiltaket faller inn ikke under § 8. Det er kartlagt en huleik som forutsettes bevart. Det er registrert kulturmiljø vernet etter PBL, men det er ikke fredet etter Kulturminneloven. Omfanget av registreringer og omfanget av tiltaket er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter følgende §.*

**Samlet konklusjon** | Det aktuelle tiltaket er i samsvar med overordnet KPA. Planforslaget vurderes å ikke være konsekvensutredningspliktig iht. Forskrift om konsekvensutredninger.

## **6. Medvirkning**

Naboer og offentlig myndighet vil bli varslet ved oppstart og offentlig ettersyn. Dersom det skulle komme merknader fra naboer eller andre instanser saken vedkommer, vil en vurdere nabomøte eller møte med aktuell instans. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i dagspressen og gjennom brev. Se vedlagt forslag til fremdrift for oversikt over når medvirkningsfaser antas å komme.

På bakgrunn av kulturmiljø og kulturminneverdier i/nær planområdet er det krav om nærmere undersøkelser/vurderinger i samråd med Byantikvaren.

I forkant av ev. oppstart planarbeid 2023, har det allerede vært en prosess knyttet til tiltaket.

2022 | I veiledningsmøte med Byplan og Bymiljøetaten (01.09.2022) deltok Byantikvaren og Etat for barnehage, skole og idrett. En diskuterte muligheten for å rive den eldre villaen i Paradisalleen 20 og omregulere eiendommen fra skole- til boligformål. Jf. kap. 1.

2023 | Møte vedrørende skole-/barnehage-formål med Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning ved Byrådsavdeling for finans, næring og eiendom. Det ble diskutert omregulering av Paradisalleen 20 fra skoleformål til boligformål. PBE har tidligere hatt innvendinger mot en slik omregulering, da det er mangel på arealer for barnehage på Paradis. Ved nærmere vurderinger mener Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning at eiendommen er lite egnet til barnehageformål, da det foreligger store restriksjoner for bevaring av kulturmiljø (inkludert bevaring av bygning) og naturmangfold (huleik).

*« Det er forhold som legger vesentlige føringer for hvordan en barnehage kan løses på tomten. Vi snakker dessuten om et mulig behov på lang sikt. Med det som de siste årene har vist seg å være vedvarende lave fødselstall er det videre svært uklart om, når, og hvor et behov vil oppstå. I sum er det disse faktorene som har vært utløsende for konklusjonen om at et mulig fremtidig barnehagebehov bør løses på andre eiendommer (e-post datert 20.09.2023).»*

## 7. Fremdrift

Under viser forslag til fremdriftsplan:



			2024												2025												2026											
Prefase plan	Start	Slutt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Veiledningsmøte, avholdt	01.09.2022	01.09.2022																																				
Stedsanalyse	20.02.2024	21.03.2024	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█																								
Planinitiativ	25.02.2024	15.04.2024	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█																								
Oppstartsmøte	25.05.2024	25.05.2024				█	█																															
Utvikling planforslag	25.04.2024	01.07.2025	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█												
Varsel om oppstart av planarbeid	30.06.2024	15.08.2024					█	█	█	█	█	█	█	█																								
Merknadsbehandling	15.08.2024	01.09.2024																																				
Marknadsmøte	10.09.2024	10.09.2024																																				
Utvikling av planskisse til arbeidsmøte	10.09.2024	31.03.2025													█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█												
Arbeidsmøte med PBE	10.04.2025	10.04.2025																																				
Utvikling av planforslag til innleveringsmøte	10.04.2025	31.05.2025																																				
Innleveringsmøte	15.06.2025	15.06.2025																																				
Ferdigstillelse av planforslag til innlevering	15.06.2025	01.07.2025																																				
Innsendelse planforslag	01.07.2025	01.07.2025																																				
1. gangs oppfølging	01.08.2025	20.02.2026																									█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Oppfølging kommunal saksbehandling	01.08.2025	31.10.2025																																				
Offentlig ettersyn	01.11.2025	15.01.2026																																				
Merknadsbehandling	15.01.2026	15.02.2026																																				
Marknadsmøte	20.02.2026	20.02.2026																																				
Revisjon planforslag	20.02.2026	20.04.2026																																				
Revisjon planforslag	20.02.2026	20.04.2026																																				
2. gangs oppfølging	20.04.2026	01.06.2026																																				
Oppfølging kommunal saksbehandling	20.04.2026	10.05.2026																																				
Byrådets innstilling	10.05.2026	01.06.2026																																				
Komiteens innstilling	01.06.2026	30.06.2026																																				
Vedtatt plan	01.09.2026	01.09.2026																																				
Bystyrets/Kommunestyrets behandling	01.09.2026	01.09.2026																																				

## 8. Vedlegg

Følgende vedlegg hører til planinitiativet:

1. Forslag plangrense, PDF 2024
2. Forslag plangrense, SOSI 2024
3. Klimanorm Excel 2024
4. Stedsanalyse 2024
5. Kulturminnedokumentasjon utkast 2021
6. Tilstandsrapport villa Paradisalleen 20 2021
7. Innledende naturmangfoldskartlegging 2023