



OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaien 1  
5011 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2024/12665-10  
Saksbehandler: Oskar Sørbø Tanum  
Dato: 20.08.2024

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Fana, Gnr. 13, Bnr. 101, Paradishaugen, Reguleringsplan, Arealplan- ID 71600000

**Møtedato:**

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** PARADISALLEEN AS  
v/ Thomas Nydal  
Yngvill Nydal

**Plankonsulent:** OPUS BERGEN AS  
v/ Kristel Bellerby  
Hanne Nygaard

**Kommunen:** Oskar Sørbø Tanum, byplan (møteleder/saksbehandler)  
Caroline Lygren, byplan  
Niklas Sebastian Alveberg, byplan

Byrådsavdeling for barnehage og skole  
Mette Karlsen  
Lena Aarskog Austevoll

### 1. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstillers planinitiativ foreslår boligbygging på gnr. 13 bnr 101 m.fl. ved Paradisalléen og Jakob Kjødes veg på Paradis. Det foreslås en utnyttelse på ca. 4000-45000 m<sup>2</sup> eksklusiv parkeringskjeller.

### 2. Utgangspunkt for planarbeidet

Følgende forutsetninger legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Istandsetting av villaen Paradisalleen 20 må sikres. Bruk til frivillighet og kultur, gjerne for ungdom, må vurderes
- Arealet regulert til lek må opprettholdes som naturområde for lek og aktivitet
- Store trær, herunder hul eik, må sikres
- Gnr 13 bnr 894 inkluderes i planområdet

- Renovasjon og oppgradering av tilkomst må planlegges sammen med S8 i områdeplanen

## 2.1 Arealformål

Det er ønskelig fra forslagsstiller å regulere for boligformål med leiligheter på 13/131 og 13/101, og villaen på 13/101 foreslås regulert til boligformål

## 2.2 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

### 2.2.1 Bebyggelsesstruktur

I planinitiativet foreslås bebyggelsesstrukturen på 13/101 som en tunstruktur rundt et felles gårdsrom ved villaen som skal bevares. I plantinitiativet foreslås det en tunstruktur Samtidig er det en intensjon at flere av de eldre store trærne som er registrert på eiendommen blir bevart. I planinitiativet står det "plassering av tiltaket på *Paradisalleen 20 skal tilpasses høyde og volum til eksisterende villa og omkringliggende boligmiljø*" og at "landskaps-, natur- og kulturminneverdier bevares i planområdet, og ny bebyggelse tilpasses dette". For planens vestlige del står det at "plassering av boliger på *Jacob Kjødes veg 7, gnr. 13/131, skal følge terrenget mest mulig*".

Til oppstartsmøte sendte Byarkitekten inn følgende innspill om bebyggelsesstruktur:

*"I planinitiativet har man intensjoner om å bevare eksisterende villa og flere av de eldre trærne. Dette er positivt både med tanke på strøkskarakter, biologisk mangfold og overvannshåndtering. Tomten ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø Paradis. Villabebyggelsen på Paradis er preget av større hageanlegg, mye grønt og «luft» mellom husene og Paradisområdet har en sjelden samling av villaarkitektur med høye arkitekturhistoriske kvaliteter fra ulike utbyggingsperiodene.*

(...)

*Vi er positiv til en fortetting i området, men vi mener det bør være en mer skånsom fortetting i denne hensynssonen. Skissene gjenspeiler ikke intensjonene i planinitiativet fordi bebyggelsen er spredt utover hele tomten og danner dermed fragmenterte små grønne arealer. Bygningstypologien virker sjablongaktig og figurene/volumene er repetert og dermed lite steds og terrengtilpasset. Det er heller ikke så tydelig hvordan man oppnår tun/samlingsplass som vist i sammenstillingskartet. Vi mener at den bevarte villaen krever mer rom rundt seg og at bebyggelsen bør samles mest mulig på de allerede utplanerte arealene. Dette vil kunne bevare større sammenhengende, verdifulle og brukbare grønne arealer i vest og i øst.*

*Det vises til referansen Wergeland hageby som har en annen typologi og lavere bebyggelse enn det som er vist i planinitiativet. Vi er positive til denne referansen men kan ikke kjenne den igjen i skissen som er foreslått i planinitiativet. Vi vil anbefale 2-3 etasjer i det aktuelle området slik som i Wergeland hageby. Gjerne med en variasjon i typologi med rekkehus, leiligheter og townhouses som i Wergeland hageby."*

Byarkitekten sendte inn følgende innspill:

*“Byantikvaren stiller seg ikke negativ til varslet formålsendring, og det er positivt at villaen bevares. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg villaen som også trenger «rom og luft», samt hagen. I tillegg må en se på de samlede konsekvensene ny utbygging har for kulturmiljøet for øvrig”*

Byplan er positive til intensjonene for bebyggelsesstruktur i planinitiativet, og er i likhet med både Byarkitekten og Byantikvaren positive til at eksisterende bebyggelse på 13/101 bevares gjennom bruk. Byplan deler også vurderingen om at villaen behøver en større avstand til ny bebyggelse, noe som også vil harmonere bedre med kulturmiljøet på Paradis. Byplan minner om at det innenfor hensynssone kulturmiljø skal legges “særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur”, jf. KPA2018 § 26.3.5.

### 2.2.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

I planinitiativ foreslås det mellom 4000 til 4500 m<sup>2</sup> bebyggelse, inkludert videreføring av 364 m<sup>2</sup> eksisterende bebyggelse og rivning av 330 m<sup>2</sup>. For boligformålet på gnr/bnr 13/131 foreslås det at ny bebyggelse «skal følge terrenget mest mulig», og for 13/101 m.fl. skrives det at «plassering av tiltaket (...) skal tilpasses høyde og volum til eksisterende villa og omkringliggende boligmiljø».

Byarkitekten uttale i sitt innspill til oppstartsmøte at utnyttelsen i planinitiativet er for høy, og skriver følgende:

*“Det foreslås 4000-4500m<sup>2</sup> kvm eksklusivt parkeringsanlegg. Dette vil tilsvare 40-45 boenheter. Dette mener vi virker overutnyttet og for høyt i forhold til intensjonene i planinitiativet. (...) Det vises til referansen Wergeland hageby som har en annen typologi og lavere bebyggelse enn det som er vist i planinitiativet. Vi er positive til denne referansen men kan ikke kjenne den igjen i skissen som er foreslått i planinitiativet. Vi vil anbefale 2-3 etasjer i det aktuelle området slik som i Wergeland hageby. Gjerne med en variasjon i typologi med rekkehus, leiligheter og townhouses som i Wergeland hageby. (...) Vi anbefaler oppstart, men anbefaler en lavere utnyttelsesgrad og en revidert skisse til plangrep med andre valg av bygningstypologier og plassering på tomten som tar mer tak i stedets karakter”*

Byplan deler Byarkitektens vurdering av utnyttelsen, og den foreslåtte utnyttelsen må reduseres. En utbygging på tomten må vise til strøkets karakter, og bygge opp under kulturmiljøet på Paradis. Byplan gjør også oppmerksom på at kommuneplanens arealdel setter flere krav til planforslaget, inkludert blant annet krav til boligsammensetting (§ 9.1) og krav om familieboliger (§ 9.3). For byfortettingssonen (også omtalt som sone 2), vises det spesielt til § 26.3. Byplan ber om at planarbeidet ikke kun ser til det omkringliggende bomiljøet slik det er i dag, men også i større grad tar inn over seg vedtatte og pågående planer i nærområdet. Dette gjelder spesielt for feltet S8 og Tunvegen-planen med nye forbindelser og styrking av eksisterende byrom.

### 2.2.3 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

Byplan er positive til at det etableres nye forbindelser og byrom, og at nye blågrønne strukturer styrker opplevelsesverdien i de nye byrommene. Med utgangspunkt i foreliggende forslag i planinitiativet, vurderer byplan at ny bebyggelse må trekkes lenger unna eksisterende villa, for å gi villaen mer «luft» og rom. Dette vil gi den planlagte tunstrukturen gode kvaliteter og danne et grønt preg rundt villaen. Med utgangspunkt i behov for arealer til lek ber Byplan om at arealet som er regulert til lek videreføres, og gjøres tilgjengelig for allmennheten (se punkt 2.6). I det videre arbeidet bør det ses på om revideringen av Statsminister Michelsens veg i Vestland fylkeskommunes pågående reguleringsplan kan gi mulighet for å danne et nytt byrom eller møteplass på 13/894 og 13/131.

### 2.3 **Bokvalitet og uteoppholdsarealer**

I planinitiativet står det at landskapsverdier skal bevares og ny bebyggelse skal tilpasses dette. Dette illustreres i eksempel på plassering av ny bebyggelse i planinitiativet (figur 1). Uteoppholdsarealene er ikke videre beskrevet. Krav til bokvalitet og uteoppholdsareal skal være førende for grad av utnytting, og grad av utnytting må være tilpasset omgivelsene og terreng. For byfortettingssonen sier KPA2018 at det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal, og minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.



Figur 1 Eksempel på plassering av ny bebyggelse. Hentet fra planinitiativet.

Det er positivt at planinitiativet har ambisjoner om å bevare landskaps-, natur- og kulturminneverdier i planområdet. Byplan vurderer at det er viktig med større sammenhengende uteareal, spesielt rundt villaen på 13/101, da større hageanlegg inngår i kulturmiljøet på Paradis. Dette er også i tråd med anbefalingene fra innspillene til Byarkitekten og Byantikvaren. I det videre arbeidet bør det ses på hvordan man kan styrke tunstrukturen rundt villaen og hvordan bevaringen av trær kan inkluderes i uteoppholdsarealet.

### 2.4 **Grønnstruktur, landskap og naturmangfold**

Temakartet «Sammenhengende blågrønne strukturer» skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

Ved bestilling av oppstart er det lagt ved en innledende naturmangfoldskartlegging datert 10.10.2023. I rapporten er trærne på eiendommen 13/101 undersøkt, og det er gjort rede for deres tilstand. For den hule eiken pekes det på at graving i treets rotsone alltid er skadelig for trær, og at det anbefales en avstand til nærmeste gravekant på minimum 7 meter fra treets stamme. Rapporten avdekker også en økende forekomst av parkslirekne og mispel på eiendommen som må saneres og deponeres. Det pekes også på at det er en del naturlig sådde planter på eiendommen, og at det kan være en mulighet for å bruke disse stedegne plantene i det videre arbeidet.

Bymiljøetaten skriver i sin merknad følgende:

#### Store, bevaringsverdige trær

*Det er positivt at det allerede er gjennomført en faglig undersøkelse av store og gamle trær i planområdet (Vestlandsarboristen – Bratseth, 2023). Det legges opp til at majoriteten av trærne skal bevares i videre planarbeid. Det ene eiketreet på eiendommen er kartlagt som naturtype hul eik som er en utvalgt naturtype. Det må dermed tas særskilt hensyn til dette treet i planarbeidet, jf. naturmangfoldloven § 53. Treet må avsettes med hensynssone i plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser som sikrer treets ivaretagelse. Det er også andre store trær innenfor planområdet. Vi viser til KPA §10.6. om at Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling. I Strategiplan for bytrær i Bergen, 2018, defineres bytrær slik: Med bytrær menes trær i offentlige parker, byrom, bygater og annen offentlig grønnstruktur. Bytrær må ha en stammeomkrets på minimum 70 cm, målt en meter over bakken. Plantede trær på offentlig grunn regnes uansett stammeomkrets som bytrær. Det er kartlagt to lindetrær og to asketrær i planområdet. Dette er arter av henholdsvis stor og svært stor forvaltningsinteresse iht. Miljødirektoratet på grunn av artenes plassering på Norsk rødliste for arter 2021 som nær truet (NT) og sterkt truet (EN). Bymiljøetaten anbefaler at de store trærne ivaretas i planprosessen på lik måte som hul eik. Dette begrunnes med at store, gamle trær har mange viktige egenskaper: levested for en rekke dyr, insekter og planter, tar opp og lagrer CO<sub>2</sub>, absorberer overvann, lokal klimaregulering og reduserer svevestøv. I tillegg er store trær vakre og vil være viktige for å gi identitet og historie til transformasjonsområdet.*

#### Tilrettelegge for vegetasjon og åpen overvannshåndtering

*Vi anbefaler at det legges vekt på å videreføre Paradis grønne karakter når planområdet skal utvikles. Dette vil bidra til et trivelig bomiljø, vakre omgivelser for de som ferdes i området, biologisk mangfold og absorbering av overvannet. Vi ber om at verktøyet Blågrønn faktor benyttes for å sikre blågrønne løsninger gjennom plan- og byggefase.*

#### Fremmede arter

*Det er en rekke fremmede arter i og i umiddelbar nærhet til planområdet. Ifølge rapport utarbeidet av Vestlandsarboristen – Bratseth ifm. planarbeidet er det bl.a. funnet parkslirekne, som er en svært utfordrende art å bli kvitt. Vi stiller krav til at fremmede skadelige arter skal håndteres på en aktsom måte, i tråd med krav i naturmangfoldloven § 28 og tilhørende forskrift om fremmede organismer (FOR 2015-06-19-716). I henhold til forskriften har tiltakshaver blant annet plikt til å påse at en ikke medfører utilsiktet spredning av slike organismer, jf. kapittel V. Det bør gjennomføres en naturmangfoldundersøkelse av planområdet, spesielt mtp. kartlegging og avgrensning av fremmede arter.*

Plan- og bygningsetaten støtter Bymiljøetatens vurderinger, og ber om at hul eik sikres tilstrekkelig gjennom hensynssone i plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser. Vi ber om at lindetrærne og andre store trær også sikres bevart. Fremmede arter innenfor planområdet må håndteres. Det vil ikke settes krav til bruk av blågrønn faktor, men det vil være positivt for det videre arbeidet om metodikken tas i bruk.

## **2.5 Samferdsel og parkering**

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

I planinitiativet skrives det at det forutsettes parkeringsdekning tilsvarende parkeringsnorm i KPA2018, som i byfortettingssonen åpner for 0,6 til 1,2 parkeringsplass per 100m<sup>2</sup> bolig. Det skrives videre at det legges opp til en lav parkeringsdekning som vil fremme bruken av gange, sykkel og kollektivtransport. I klimanormen er det gitt 0 poeng for bilrestriktive tiltak, noe som betyr at parkeringsdekningen tilsvare minimumskravet i KPA. Det skrives også at det er ønskelig å gjøre en større andel av p-plassene tilgjengelige for delebilløsninger.

I forkant av oppstartsmøtet sendte Statens vegvesen inn et innspill hvor de ba om at nullvekstmål, rekkefølgekrav, trafiksikkerhet og skoleveg ble diskutert.

Bymiljøetaten skrev i sitt innspill følgende:

*“Det foreslåtte planområdet inkluderer eiendommer på begge sider av Jacob Kjødes veg. Jacob Kjødes veg må reguleres med en helhetlig standard som samsvarer med reguleringsplanene nord og sør for planområdet. Offentlige veger skal planlegges i samsvar med gjeldende vegnormaler og kommunal vegnorm, og at trafiksikkerhet og trygg skoleveg skal være en premiss for alt planarbeid. Tidlig i planarbeidet må det avklares hvordan trafikale behov skal løses for planområdet, og eventuelle konsekvenser for offentlig veg. Dette inkluderer eksempelvis tilkomst, parkering inkl. HC-parkering, renovasjon, varelevering/hjemlevering.*

### Område øst for Jacob Kjødes veg

*Eiendommene har tilkomst fra kommunal veg Paradisalléen. Denne vegen er smal og mangler fortau, og både Paradisalléen og krysset med Jakob Kjødes veg er ikke egnet for utvidet bruk. I reguleringsplan ID 65560000 er Paradisalléen og krysset omregulert, men planmaterialet er mangelfullt, og det foreligger ikke vegtegninger som viser at løsningen er gjennomførbar. Bymiljøetaten ber derfor om at vegkrysset og Paradisalléen inkluderes i planområdet, og at det settes rekkefølgekrav til gjennomførte tiltak før igangsettingstillatelse på eiendom bnr. 101 og 615. Kryssutformingen mellom Jacob Kjødes veg og Paradisalleen må vurderes på nytt, for å sikre en gjennomførbar løsning, som utbedrer trafiksikkerheten i kryssområdet.*

### Område vest for Jacob Kjødes veg

*Eiendommen har i dag tilkomst fra privat avkjørsel fra Jacob Kjødes veg. Avkjørselen er ikke egnet for utvidet bruk i dagens situasjon, blant annet grunnet dårlige siktforhold. Det foregår for tiden annet planarbeid i reguleringsplan ID 65020000 for Tunvegen, som delvis overlapper med den foreslåtte plangrensen. I Tunvegen-planen er det foreslått ny adkomstveg til eiendommen og nærområdet, på grunn av behov for sanering av dagens*

*utkjøring i Statsminister Michelsens veg. Den foreslåtte løsningen er ikke dimensjonert for utvidet bruk, utover allerede planlagt utvikling i området adkomstvegen skal betjene. Ut fra både eksisterende forhold og planlagt vegløsning, er Bymiljøetaten negativ til den foreslåtte boligutviklingen på eiendom bnr. 131. Tiltaket vil gi økt trafikk i avkjørsel over fortau, som ikke er lagt til grunn for den planlagte løsningen. Vi ber derfor om at arealene vest for Jacob Kjødes veg tas ut av planområdet. Dersom dette ikke hensyntas, må planområdet utvides slik at det tas med tilstrekkelig areal til å regulere ytterligere oppgradering av adkomstvegen, utover løsningene foreslått i Tunvegenplanen. Planavgrensningen må strekke seg frem til avkjørsel fra offentlig veg. Av hensyn til de gående i området må det ikke etableres flere avkjørsler langs Jacob Kjødes veg.”*

Vestland fylkeskommune (VLFK) har en pågående reguleringsplan på Paradis som blant annet regulerer Statsminister Michelsens veg som det er planlagt at bnr 13/131 skal knytte seg til. I forkant av oppstartsmøtet fikk Byplan beskjed om at løsningen som ble lagt ut på begrenset høring 10.01.2024 vil revideres. En ny revidert løsning vil så vidt Byplan kjenner til foreligge etter sommeren, og det vil være Vestland fylkeskommune som vil regulere løsningen. Veiens tilknytting til Jakob Kjødes veg vil rettes opp, og gå gjennom 13/894 (Jakob Kjødes veg 5). Planarbeidet må samarbeide tett med VLFK for å sikre at den nye løsningen for Statsminister Michelsens veg er forenelig med utvikling av 13/131, og at parkeringen for 13/131 eventuelt samles i ett felles garasjeanlegg på 13/101. Det er på nåværende tidspunkt ikke klart hvordan 13/894 skal brukes i fremtiden, og Byplan ber om at eiendommen inngår i planarbeidet for å kunne regulere arealet til et egnet formål.

Byplan setter krav om opparbeiding av tilkomst, noe som også vil medføre flytting av trafo. Plasseringen av ny trafo må gjøres i samråd med BKK. Forslagsstiller opplyste i møtet at trafostasjonen nærmer seg slutten av sin levetid, og at BKK er villige til å ta hoveddelen av kostnadene knyttet til ny trafo. Forslagsstiller er positiv til at trafostasjonen kan plasseres på egen tomt. Reguleringen av tilkomst må gjøres i samarbeid med felt S8 i områdeplanen som har rekkefølgekrav knyttet til veien, omtalt som KV19 i områdereguleringen.

Det savnes en redegjørelse for sykkelparkering i planinitiativet, og Byplan ber om at ambisjonene om sykkelvennlig utforming fra klimanorm blir med videre i planarbeidet. Byplan er også positive til ambisjonene for delebilløsning. Byplan anbefaler at parkeringsdekningen settes til det nedre sjiktet i KPA grunnet nærhet til bybanen og gode sykkelveier, slik poengsummen i den utfylte klimanormen antyder.

## **2.6 Barn og unge**

### **2.6.1 Skole og barnehage**

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes.

Fana bydel har ikke tilfredsstillende skolekapasitet.

Fana bydel har ikke tilfredsstillende barnehagedekning.

Se gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan.

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

Når det gjelder barnehage, se barnehagebruksplanen 2022-2035, vedtatt 22.02.2023.

### 2.6.2 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](http://www.barnetrakk.no).

Barn og unges representant sendte følgende innspill til oppstartsmøtet:

*I planinitiativet punkt 3.5 vises det til tre nasjonale føringer. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging vurderes også som relevant. I tråd med punkt 2c og 4a må planarbeidet vurdere hvilke konsekvenser planforslaget får for barn og unge, både nærboende og nye beboere, og skal gi et grunnlag for å vurdere forhold der deres interesser kommer i konflikt med andre hensyn. I tråd med punkt 5b må det også avklares hvordan planforslaget kan ivareta behovet for arealer for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Vurderingene må dokumenteres og følge saken.*

*Mer om tema som bør vurderes:*

- Utnyttelsesgrad bør ikke gå på bekostning av muligheten til å skape et godt og trygt bomiljø for barn og unge. Må også ses i lys av eksisterende og øvrig planlagt fortetting i området, med vurdering av hvordan den totale utbyggingen kan ivareta barn og unges behov.*
- Sosial infrastruktur i nærområdet må kartlegges med tanke på tilgjengelighet og hvordan planforslagets dimensjonering kan sikre barn og unges tilgang til kultur-, idrett- og andre formål. Barnehage- og skolekapasitet må dokumenteres.*
- Uteoppholdsarealer. Å innfri minimumsbestemmelsene om størrelseskrav i KPA innebærer ikke nødvendigvis ivaretagelse av gode brukskvaliteter. Det oppfordres til å etablere arealer som er særlig tilpasset for lek, opphold og rekreasjon. Både yngre barn og ungdom sine interesser må ivaretas. Ved etablering av uteoppholdsarealer på tak vurderes slike som mindre egnede for barn og unge, og det kvaliteten på øvrige arealer bør da styrkes tilsvarende.*
- Trygg ferdsel til viktige målpunkt må sikres.*

På Paradis er det få arealer avsatt barn og unge, og Bymiljøetaten peker på at transformasjonen av Paradis til stadig tettere bebyggelse gir et stadig større behov for grønne arealer til lek og opphold. Bymiljøetaten fraråder i det hele planoppstart med bakgrunn i behovet for allmennyttige formål på Paradis. Byplan vurderer at transformasjonen og fortettingen på Paradis vil medføre en økt befolkning, noe som videre vil gi et økt behov for allmennyttige formål. Byplan ber derfor om at bruk til frivillighet og kultur, gjerne for ungdom, må vurderes for villaen Paradisalleen 20 og i planen for øvrig. Byplan ber videre om at arealet regulert til lek må opprettholdes som naturområde for lek og aktivitet.

## **2.7 Kulturminner og kulturmiljø**

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.



I forkant av oppstartsmøte sendte Byantikvaren inn følgende innspill:

*Byantikvaren har uttalt seg ved flere anledninger om det gjeldende planområdet. Paradisalléen 20 er en naturlig del av den verdifulle villabebyggelsen fra århundreskiftet (18-1900). Området har høye arkitektoniske kvaliteter, hva gjelder både bygninger og hageanlegg. Veiløpene med hekker og steinmurer er også viktige elementer. Byantikvaren stiller seg ikke negativ til varslet formålsendring, og det er positivt at villaen bevares. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg villaen som også trenger «rom og luft», samt hagen. I tillegg må en se på de samlede konsekvensene ny utbygging har for kulturmiljøet for øvrig, der både veiløpene, hekker og steinmurer også inngår som viktige element i tillegg til bygningsmassen.*

*Utover dette står fortsatt informasjonen vi ga i veiledningsmøtet (PLAN-2022/23558-3) i 2022 ved lag. Villaen er regulert med hensynssone i gjeldende plan, og hele planområdet er omfattet av H570 i KPA2018.*

*Vi minner om bestemmelsene for Byfortettingssone i KPA2018: §26.3.5 For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur.*

Byarkitekten skriver blant annet i sitt innspill (se dokument nummer 6 for innspillet i sin helhet):

*“Vi er positiv til en fortetting i området, men vi mener det bør være en mer skånsom fortetting i denne hensynssonen. (...) Vi mener at den bevarte villaen krever mer rom rundt seg og at bebyggelsen bør samles mest mulig på de allerede utplanerte arealene. Dette vil kunne bevare større sammenhengende, verdifulle og brukbare grønne arealer i vest og i øst.”*

Byplan stiller seg positive til at bebyggelsen bevares gjennom bruk. I det videre arbeidet må istandsetting av villaen Paradisalleen 20 sikres, og bruk til frivillighet og kultur, gjerne for ungdom, må vurderes. Villaen på Paradisalleen 20 har gjennomgått flere utbygginger over tid, og det må gjennom planarbeidet gjøres en vurdering av hvordan villaen skal videreføres. Byplan er enige i at dagens villa på er en del av et bygningsmiljø med høy kulturmiljøverdi, og at også hageanlegg og veifar med tørrmurer er en del av kulturmiljøet. Byplan ber om at ny bebyggelse tilpasser seg kulturmiljøet i tråd med intensjonen i det innsendte planinitiativet.

## **2.8 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.

## **2.9 Levekår og folkehelse**

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

### **2.10 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.

### **2.11 Renovasjon**

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.

For å få en så god løsning som mulig, må det samarbeides om en felles renovasjonsløsning dersom S8 planlegger å løse renovasjon i Paradisalléen. For planens vestlige del oppfordres det til et tett samarbeid med Vestland fylkeskommunes pågående plan for omleggingen av Statsminister Michelsens veg.

### **2.12 Energi og klima**

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er dermed påkoblingsplikt til fjernvarmenettet.

I den innleverte klimanormen scorer planen godt på temaer som kompakt byutvikling, tilgang til service- og rekreasjonstilbud og eksisterende karbonlager i natur. Det er positivt at det fortettes ved sentrale knutepunkt med godt servicetilbud, og at det bygges på allerede bebygde arealer. I det videre arbeidet oppfordrer Byplan til å se på hvilke tiltak reguleringsplanen kan bidra med, og spesielt bør tiltak knyttet til materialbruk og energi styrkes.

### **2.13 Terrenginngrep og massebalanse**

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

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

## **3. Medvirkning**

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

## 4. Rapporter og utredninger

### 4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Stedsanalyse	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for innledende stedsanalyse</a> <b>Error! Hyperlink reference not valid.</b>
Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Forslagsstiller	<a href="#">BIRs veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
ROS-analyse	Forslagsstiller	<a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)</a> NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	<a href="#">Byantikvarens veileder</a> Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	<a href="#">Bergen Vann sin nettside</a> Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	<a href="#">Veileder for klimagassberegninger</a>

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

### 4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Byplan er enige i planinitiativets argumentasjon i vurderingen av konsekvensutredning. Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## 5. Reguleringsbestemmelser

### 5.1 Rekkefølgekrav

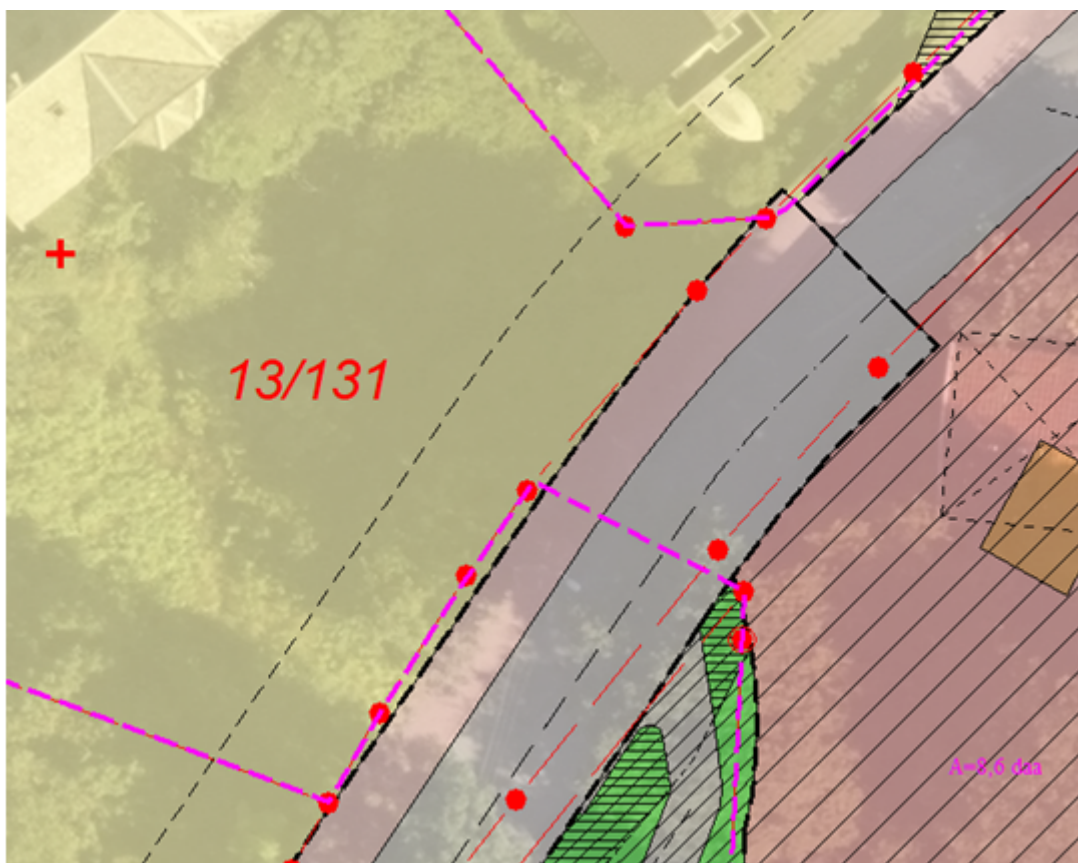
Det må påregnes rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av tilkomstvei og uteoppholdsareal. Flere rekkefølgekrav må påregnes, og vil komme frem i planarbeidet.

## 6. Kart og planavgrensning

### 6.1 Planavgrensning

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Planavgrensningen fremgår av vedlegg datert 13.03.2024. Plan- og bygningsetaten har sett på foreslått plangrense og mener det er behov for noen justeringer, spesielt for å tilpasse seg dagens regulerte plansituasjon.

Den foreslåtte plangrensen i Paradisalléen mot 65560000 Fana, Gnr. 13, Bnr. 200 m.fl., Paradis sentrum BB1 må justeres. Den foreslåtte planavgrensningen følger eiendomsgrensen, men krysser flere veiformål i den vedtatte planen. Plangrensen bør følge formålsgrensen så langt som mulig for å sikre tilstrekkelig areal til tilkomstvei. Dette gjelder også for planens avgrensning mot Jakob Kjødes veg hvor plangrensen heller bør følge fortauets formålsgrense fremfor eiendomsgrense langs 13/131 (se bilde).



I vest blir det liggende igjen et lite areal av regulert avkjørsel til eiendom 13/111, og det må gjøres en vurdering av om det avsatte arealet er tilstrekkelig. Det anbefales at utformingen av plangrensen rundt Statsminister Michelsens veg gjøres i samråd med Vestland fylkeskommune.

Den foreslåtte plangrensen krysser eiendomsgrense og overlapper noe av arealet satt til vei i 15640000 Fana, gnr. 14 bnr. 134 mfl., Ny-Paradis og deler av Paradis. Det må gjøres en bedre tilpasning til denne planen, samt til grensen til S8 i Fana, gnr. 13, mfl. Områdeplan Paradis sentrum.

Byplan ber om at også 13/894 inkluderes i planområdet for å gi en større fleksibilitet i

## 6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieill:  
Fana. Gnr. 13, Bnr. 101 m.fl., Paradishaugen

## 6.3 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.

## 7. Konklusjon

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Istandsetting av villaen Paradisalleen 20 må sikres, og det må gjennom planarbeidet gjøres en vurdering av hvordan villaen skal videreføres
- Hul eik må sikres i plankart og bestemmelser
- Store trær skal så langt som mulig ivaretas
- Gnr 13 bnr 894 inkluderes i planområdet
- Renovasjon og oppgradering av tilkomst må planlegges sammen med S8 i områdeplanen

Partene er ikke enige om følgende:

- Forslagsstiller ønsker at villaen Paradisalleen 20 reguleres til boligformål, og ønsker ikke bruk til frivillighet og kultur.
- Forslagsstiller ønsker ikke at arealet regulert til lek opprettholdes som naturområde for lek og aktivitet. Forslagsstiller argumenterte at arealet var regulert til lek for skolen som holdt til på tomten, og ikke hadde vært brukt til lek på nærmere 20 år.

Forslagsstiller stilte i møte spørsmål om hvordan planforslaget skal forholde seg til høringsinnspillene fra kommunale instanser. Ifølge forslagsstiller vil det ikke være areal igjen til å bygge boliger om man skal innarbeide alle nye innspill, samt videreføre lekearealet fra den vedtatte reguleringsplanen. Forslagsstiller ber om at kravene som stilles i reguleringsplanen er forholdsmessige sett opp mot tiltaket som foreslås.

Byplan presiserte at ved å anbefale oppstart er vi positive til formålsendringen og boligbygging på tomten. Gjennom planprosessen vil innspill til oppstart bli vurdert. I arbeidet med reguleringsplanen må det redegjøres for hvordan innspill håndteres og eventuelt innarbeides i planforslaget. Innspillene i oppstartsfasen baserer seg på dagens kunnskapsgrunnlag. Gjennom planarbeidet kan nye momenter oppstå.

## 8. Fremdrift – videre saksgang

### 8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

	Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A	Revisjon av stedsanalyse	Plankonsulent	Før oppstart
B	Revisjon av plangrense	Plankonsulent	Før oppstart

### 8.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

### 8.3 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

---

## VIKTIG INFORMASJON

<b>Kart- og plangrunnlag</b>	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: <a href="https://arealplaner.no">arealplaner.no</a> Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom <a href="#">Infoland Ambita</a> .
<b>Kravspesifikasjon</b>	Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende <a href="#">Veileder private planforslag</a> på etatens nettsider. Det vises spesielt til <a href="#">Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag</a> .
<b>Fagkyndighet</b>	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.
<b>Krav til framdrift</b>	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.
<b>Gebyr</b>	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på <a href="#">kommunens nettsider</a> .

---

Saksbehandler kontaktes på telefon 40802925, eller e-post  
Oskar.Tanum@bergen.kommune.no.

**Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2024/12665.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Oskar Sørbø Tanum**

*Saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til  
OPUS BERGEN AS

Nordre Nøstekaien 1 5011 BERGEN