

Til naboer, parter og berørte
høringsinstanser

Deres referanse:
Vår referanse: p23024
Dato: 03.09.2024

MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles med dette oppstart av privat reguleringsplan for Fana, gnr. 13, bnr. 101 mfl., Paradishaugen, Paradis. Saksnummer PLAN-2024/12665, arealplan-ID 71600000.

Reguleringsplan

En privat reguleringsplan defineres etter *Plan- og bygningslovens* kapittel 12, der privat grunneier, tiltakshaver (utbygger) mfl. tar initiativ til, og deretter utarbeider planforslag. Forslag til plan blir sendt til kommunen, som deretter tar over ansvaret for saksbehandlingen.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Paradisalleen 20. Opus Bergen AS er plankonsulent og planarkitekt.

Planområdet

Planområdet ligger på Paradis i Fana bydel, i et etablert boligområde med kort avstand til Paradis sentrum og bybanen. Planområdets avgrensning har en størrelse på 9,1 daa og omfatter eiendommene gnr. 13/131, 101, 615 og 894. Eiendom 13/894 er tatt med etter innspill fra kommunens plan- og bygningsetat. Planområdet inkluderer også deler av gnr. 13/732, 175, 179 og 163.

Plangrensen inkluderer deler av offentlig vei Jacob Kjødes vei, gnr. 13/1134 og 1081, samt offentlige areal for teknisk infrastruktur i veikrysset Jacob Kjødes vei og Paradisalleen, gnr. 13/581 og 1079.

Areal i øst er tatt med for å gi mulighet til å etablere snuhammer. I nord må planavgrensning tilpasses pågående reguleringsplan for Tunvegen - Jacob Kjødes veg, gang og sykkelveg. Gnr. 13 bnr. 1132 (PlanID 65020000). Det kan tilkomme justeringer i planens avgrensning.

Eiendommene består i dag av villabebyggelse, eldre skolebygg, midlertidig parkering mv. Forslag til plangrense er vist i kartvedlegg.

Planstatus

I Kommuneplanenes arealdel (KPA 2018) inngår området i fortettingssone (BY). Det ligger en eldre villa med kulturhistorisk verdi og en hul eik i planområdet. Det er ikke registrert noen blågrønne strukturer i planområdet.

I KPA 2018 er det angitt følgende hensynssoner for planområdet:

- H410 Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum
- H570 Kulturmiljø Paradis
- H220_3 Vei støy – gul sone (lite område i sørvest)

Detaljplaner som berører planområdet, og som vil erstattes der disse overlapper:

- Montessoriskolen, detaljplan. Fana, gnr.13 bnr. 101. PlanID 15640004 (2013)
- Ny-Paradis og deler av Paradis. Fana, gnr. 14 bnr. 134 mfl. (2004)
- Jacob Kjødes veg. Fana, gnr. 13 bnr. 107 mfl. PlanID 64570000 (2024)
- Jacob Kjødes veg. Fana, gnr. 13 bnr. 200 mfl. PlanID 65560000 (2021)

Pågående planer som berører planområdet:

- Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang og sykkelveg. Gnr. 13 bnr. 1132. PlanID 65020000
- Paradisåsen – Fana, gnr. 13 bnr. 154 mfl. Boligformål. PlanID 71640000

Tilgrensende planer:

- KB6, Storetveit, Paradisalleen 20. Fana, del av gnr. 13 bnr. 101 og 615 mfl. PlanID 15645100 (2008)
- Paradis. Fana, gnr. 13 mfl. PlanID 60760000 (2014)

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å fortette innenfor planområdet i tråd med overordnede mål og føringer. Det reguleres for boligformål. Tomtens beliggenhet i byfortettingssone nært bybaneholdeplass og tilbud i lokalsenter Paradis (S25) åpner for en høyere utnyttelse ut fra krav til byromsstruktur, høyder samt areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Boligene innenfor planområdet forutsettes revet, med unntak av eldre skolebygning på eiendom 13/101 som skal vurderes bevart og satt i stand.

Det legges opp til gode, sosiale uteplasser med attraktive uteoppholdskvaliteter. Det er registrert en rekke eldre store trær på eiendommen, som skal så langt som råd integreres i utforming av bebyggelse og uteområder. Arkitektoniske løsninger på nye bygg skal gjøres med utgangspunkt i lokal stedstilpassing. Tilkomst til planområdet er fra Jacob Kjødes veg, og Paradisalleen.

Planen er nå i innledende fase i vurdering av ny bebyggelse. Det vises til planinitiativ og referat fra oppstartsmøte som er tilgjengelig på Opus sin nettside, www.opus.no.

Virkning av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak. Virkninger av planen skal utredes og vurderes i løpet av planprosessen og vil fremkomme ved offentlig ettersyn. Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning etter kapittel 4 i plan og bygningsloven. Viser til planinitiativ for begrunnelse.

Informasjon og medvirkning

Varselbrev og varselkart sendes ut til berørte parter og er tilgjengelig for nedlasting via Altinn og på Opus sin nettside, www.opus.no. Her vil også referat fra oppstartsmøte, planinitiativ og stedsanalyse ligge tilgjengelig. For nærmere informasjon kan Opus kontaktes på telefon eller e-post, se kontakinformasjon under.

Innspill til oppstartsvarelet

Innspill til planarbeidet sendes til Opus via Altinn, opus.no, e-post, eller pr. brev:

OPUS Bergen AS
Nordre Nøstekaien 1
5011 Bergen
tlf. 55 21 41 50

e-post:
post@opus.no

nett:
www.opus.no
via fanen «planvarsel»

Vi ber om at det i innspillet/merknaden refereres til prosjektnummer p23024.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Bergen kommune – dette ivaretas av Opus. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at hvert enkelt innspill ikke besvares direkte til merknadsstiller, men vurderes, kommenteres og håndteres i selve plansaken gjennom planprosessen.

Frist for merknader er satt til 15.10.2024

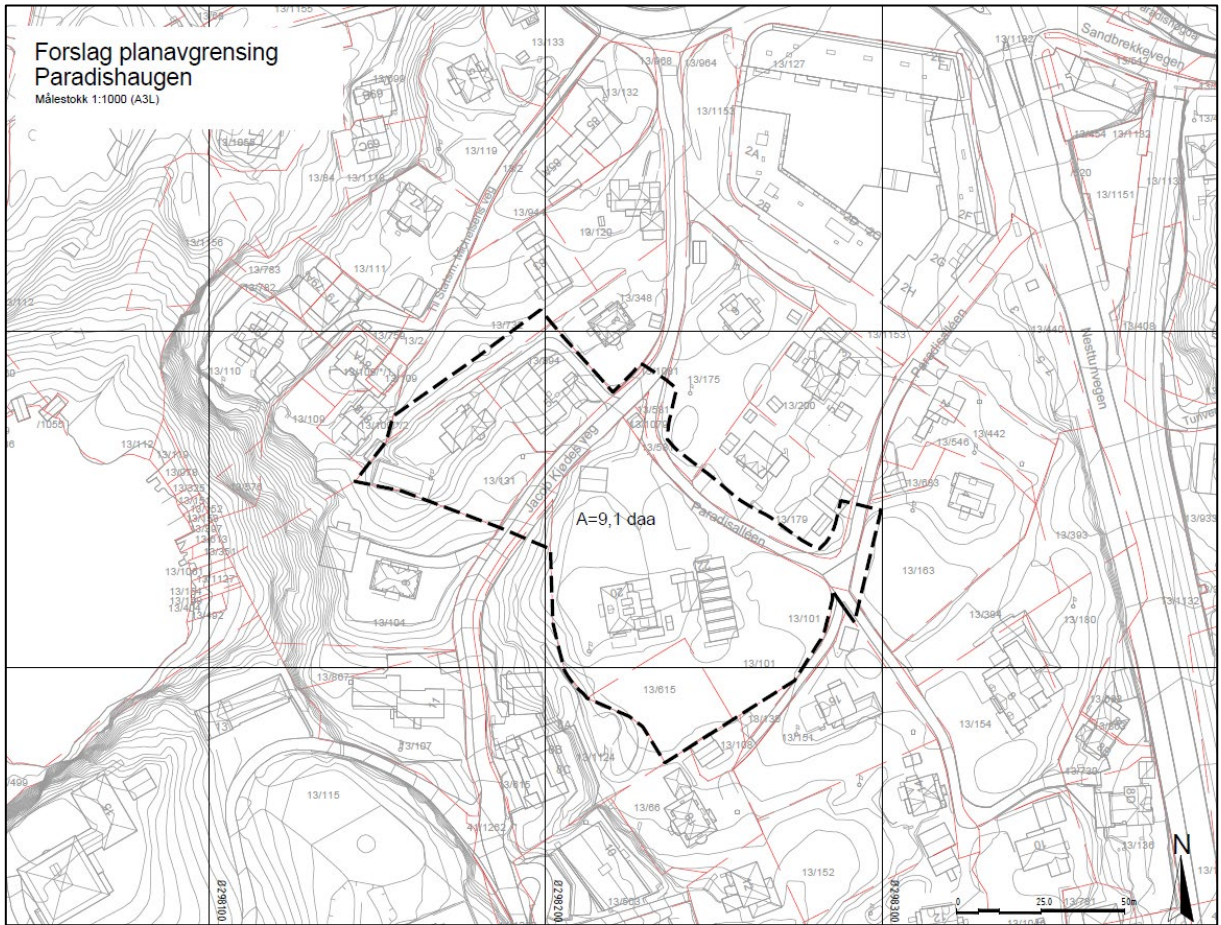
Videre saksgang:

Neste steg i planprosessen er å ferdigstille forslag til reguleringsplan. Etter førstegangsbehandling i kommunen legges komplett planforslag ut til offentlig ettersyn. Det blir da anledning til å fremsette merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen
OPUS Bergen AS
v/ Kristel Bellerby

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøtet
Stedsanalyse
Planinitiativ
Kart med forslag til planavgrensning



Figur 1. Forslag til planavgrensning