



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56555-9

Fana, Gnr. 13, Bnr. 143 m.fl., Paradis Hage, detaljreguleringsplan, arealplan-ID 64230000, 2.gangsbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulent Opus AS foreslår på vegne av forslagstiller Paradis Hage AS detaljregulering for et område sentralt på Paradis i Fana bydel. Planområdet utgjør cirka 6,8 daa, og ligger i krysset mellom Statsminister Michelsens veg og Storetveitvegen cirka 150 meter fra bybanestoppet «Paradis». Planområdet ligger i hovedsak innenfor sone 2 - byfortettingssone i kommuneplanens arealdel (KPA2018).



Figur 1 (venstre): Oversiktsfoto viser planområdet med rød strek, sammen med Paradis skole og bybanestopp.
Figur 2 (høyre): Perspektiv av planforslaget med foreslått bebyggelse sett fra vest.

Området består i dag av tre eldre eneboliger med store hager i kupert terreng. Planforslaget forutsetter riving av dagens boliger, fjerning av vegetasjon og sprenging og planering av terreng. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Bakgrunn

I områdereguleringsplan for Paradis sentrum Plan-ID 60760000 ligger området i felt S1 med maks utnyttelsesgrad på %BRA=300. I bystyrets behandling av områdereguleringen den 19.11.2014 (sak 280/14) ble det vedtatt følgende merknad: «Bystyret ser positivt på at det i detaljplan for området S1 i plankartet, kan vurderes en utnyttelse på opp mot 395%». Med bakgrunn i merknaden ønsker forslagstiller å få vurdert en høyere utnyttelse enn det som er regulert i områdereguleringen.

Hovedinnhold i planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for kombinerte formål med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Det foreslås 75 nye boenheter fordelt på tre bygg, med bygg A mot øst, B mot vest og C mot sør. Byggehøyder varierer mellom 5 og 6 etasjer, med størst høyder langs

Storetveitvegen mot øst. Utnyttelsesgrad er maks %-BRA=320%. Den foreslåtte nye bebyggelsen som danner en kvartalsstruktur rundt et indre gårdsrom. Uteoppholdsarealer består av privatarealer på balkong og felles uteoppholdsarealer ligger i gårdsrom og på takhage. Parkering løses i to etasjer, delvis under bakken, med innkjøring fra vest.



Figur 3 (venstre): Plankart datert 17.04.2023 regulerer ny bebyggelse innenfor felt KBA med kombinert bebyggelse og anleggsformål. Plankartet fastsetter byggegrenser og byggehøyder samt maksimal utnyttelsesgrad på %-BRA=320%. Fortau reguleres rundt hele bebyggelsen med felt o_FO1. Sykkelanlegg reguleres på østsiden av ny bebyggelse med felt o_SA1. På sørsiden av nytt veikryss reguleres forbindelser videre for fortau med o_FO3 og sykkelanlegg med o_SA2.

Figur 4 (høyre): Illustrasjonsplan datert 31.07.2023 viser foreslått ny bebyggelse rundt et innvendig gårdsrom.



Figur 5: Oppriss av foreslått bebyggelse sett fra sør med rød firkant som markerer Paradis Hage. Oppriset viser variasjon og avtrapping av bygningsvolumene fra størst byggehøyde mot øst og lavere mot vest. Til venstre for Paradis ligger det ferdig utbygde prosjektet «Statsminister Michelsens veg 68». Til høyre for Paradis Hage så er det vist aktuelle bygningsvolumer i pågående reguleringsprosess. Rød stiplestrek viser regulerte byggehøyder i områdereguleringen.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018)

I KPA2018 er planområdet i hovedsak avsatt til sone 2 – byfortettingssone, mindre deler mot sørøst ligger innenfor sone 1 – sentrumskjerne med lokalsenter S25 Paradis (Figur 6). Planområdet omfattes av flere hensynssoner i KPA2018: hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), rød og gul støysone fra veitrafikkstøy (H210 og H220), og konsesjonsområde for fjernvarme (H410).



Figur 6 (venstre): Rød markering av planområdet i KPA2018.

Figur 7 (midten): Omtrentlig av markering av planområdet og felt S1 i områderegulering Paradis.

Figur 8 (høyre): Rød markering av planområdet sammen med oransje markering av plangrenser for ulike pågående reguleringsprosesser på Paradis.

Områderegulering Paradis

Planområdet ligger i hovedsak innenfor felt S1 i områdereguleringsplan Paradis sentrum, med arealplan-ID 60760000 (Figur 7). Formål til felt S1 er sentrumsformål, og skal benyttes til bolig, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BRA=300%, og areal under bakken skal inngå i %-BRA. Bebyggelse skal ha 4 etasjer, men det kan innenfor S1 vurderes 5 etasjer med inntrukket 5 etasje. Maksimalt tillatt byggehøyde innenfor S1 er kote + 62.

Områdereguleringen har flere bestemmelser om utforming og arkitektonisk kvalitet. Det fremgår at første etasje skal være høy, med minimum 4,5 m for forretning/tjenesteyting, og virksomhet i første etasje skal ha inngang fra gate/torg. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset bymessig struktur. Det skal sikres god avslutning og møte med nærliggende småhusbebyggelse. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot offentlig gate eller veg.

Områdeplanen for Paradis sentrum er vedtatt i 2014 og gjelder foran KPA2018 med unntak av noen utvalgte tema som handel (§21) og støy (§ 22). Samtidig supplerer KPA2018 områdeplanen med kvalitetskrav og der aktuelt tema ikke er behandlet. Kvalitetskravene omhandler blant annet arkitektur og byform, boligkvalitet og uteoppholdsarealer.

Pågående reguleringsprosesser

Det er i dag flere pågående reguleringsprosesser i området (Figur 8). De fleste ligger innenfor plangrensen til områdereguleringen, og er private detaljreguleringer som tilrettelegger for boliger eller kombinerte formål. Vestland fylkeskommune har pågående reguleringsprosess for Tunvegen (arealplan-ID: 65020000) som detaljerer og sikrer gjennomføring av veisystem, gang- og sykkelveg og anleggsområder.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble kunngjort den 11.12.2014. Reguleringsprosessen har vært lang og preget av ulike interesser og forventninger knyttet til byutvikling og vurderinger av en høyere utnyttelsesgrad utover områdeplanens bestemmelser. Naboer har vært engasjert og organisert seg i velforeninger. Under oppsummeres viktigste faser og endringer gjennom reguleringsprosessen.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2016 – 19.01.2017. Det kom to private merknader fra velforeninger som representerer flere naboer i

området (Paradisleitet vel og Eikåsen og Omegn Velforening). Det kom 13 uttalelser fra offentlige høringsinstanser, og Statens Vegvesen fremmet innsigelse. Se oppsummering og kommentarer fra forslagsstiller i merknadsskjema datert 14.08.2023.

I uttalelsene og merknadene til offentlig ettersyn ble det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Renovasjon: Renovasjonsløsningen er trafikkfarlig, og det er uavklart trafiksikkerhet for myke trafikanter.
- Varelevering: Det må settes av areal til varelevering.
- Byggehøyder og volum: Byggehøyde og utnyttelsesgrad er for omfattende. Gesimshøyde mot o_KV10 må bli lavere for å gi mer lys til gaten/byrommet. Høyden bør ikke overstige områdereguleringsplanens bestemmelser.
- Arkitektur og kulturmiljø: Planlagt bygg passer ikke inn i eksisterende bebyggelse, og materialbruken bør i større grad gjenspeile stedets egenart. Det er mangelfulle romlige kvaliteter og fasadene bør brytes mer opp, og gjøres mer åpne og fleksible. Det anbefales brudd mellom sokkel og øvrige etasjer.

Innsigelse til planforslaget

Innsigelsen fra Statens Vegvesen (SVV) omhandlet i hovedsak krav om trygg skolevei mellom utbyggingsområdet og Paradis skole, dersom planområdet blir utbygget før fv.189 Statsminister Michelsens veg er utbedret.

I planprosessen har det vært dialog med SVV for å få løst innsigelsen. Planområdet er utvidet for å sikre myke trafikanter i en overgangsfase før gjennomføring av veisystemet i og gjennom Paradis. Vestland fylkeskommune overtok i 2020 ansvaret for fylkesveiene, og fylkeskommune godkjente utforming av veiarealer i brev datert 13.08.2020. Endringer i planforslaget førte til at Statens vegvesen trakk innsigelsen, bekreftet i e-post datert 10.09.2020.

Politisk behandling og retur av planforslag

Plan- og bygningssetaten oversendte planforslag til politisk behandling i november 2020. Planforslaget hadde en utnyttelsesgrad nesten %-BRA=400% og åpnet for inntil 7 etasjer. Byrådet anbefalte i sin innstilling ([20.05.2021 sak 175/21](#)) blant annet reduksjon av byggehøyder og bygningsvolum, og bedre kvaliteter på uteoppholdsarealer, for å sikre gode bomiljø og tilpasning til omgivelsene. UMBY vedtok ([26.08.2021 sak 241/2](#)) at saken returneres til byrådet for videre bearbeiding og vurdering av nytt forslag fra forslagsstiller, herunder uteoppholdsarealer og solforhold.



Figur 9: Perspektiv av tidligere planforslag til politisk behandling i 2020-2021.

Begrenset høring

Etter returnering av saken er planforslaget bearbeidet i dialog med Plan- og bygningsetaten og Byarkitekten. Det er foretatt begrenset høring av revidert planforslaget i perioden 01.12.2022 - 23.12.2022. Til begrenset høring kom det inn 3 private merknader og 1 uttalelse fra offentlige høringsinstanser. Merknader og uttalelser er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknads- og endringsskjema datert 14.08.2023.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Planmaterialet er oppdatert etter offentlig ettersyn og begrenset høring, og endringene innebærer i hovedsak følgende:

- %-BRA er redusert fra %-BRA=395% til %-BRA=320%
- Antall boenheter redusert fra 85 til 75
- Plangrensen er utvidet for å sikre trygge gangforbindelser i en midlertidig situasjon. Midlertidig løsning er sikret med bestemmelsesområder.
- Revidert og endret utforming, volum og materialvalg.
- Fortau er regulert rundt hele planområdet (o_FO1).
- O_KV3 er utvidet fra 5,0 metter til 5,5 meters veibredde.
- Byggehøydene er endret og regulert med høydelinjer i plankart.
- Renovasjonsanlegg er regulert inn med eget formål (RA).
- Fortau o_FO1 er lagt bak RA for å unngå løfting av avfallscontainere over fortau.
- Bestemmelsesområde #2 er lagt inn for å sikre åpning i fasade.
- Bestemmelsesområde #3 er lagt inn for å sikre at utkraging av fasade får en minimumshøyde over gårdsrom/inngangsparti.
- Parkeringsdekning er justert fra 1,2 - 1,4 til 0,4 - 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig.
- Parkeringsdekning for sykkel er økt fra 2 til 2,5 plasser per 100 m² bolig.
- Støyskjermer skal utformes med helt eller delvis transparent materiale. Porter eller grinder mot offentlig gate kan ikke etableres.
- Det er åpnet opp for mindre avvik i krav til støy på uteopphold dersom dette gjør at støyskjermer i portal kan utelates.
- Volum og fasader er bearbeidet, og det arkitektoniske uttrykket og materialbruk er bedre sikret i bestemmelsene.



1.



2.



3.

Figur 10: Illustrasjonene viser endringer av planforslaget gjennom reguleringsprosessen sett fra øst langs Storetveitvegen. Øverste nr.1 viser tidligere forslag til offentlig ettersyn og politisk behandling i 2021. Midterste nr.2 viser bearbeidinger etter den politiske behandlingen. Nederste nr.3 viser revidert planforslaget bearbeidet i dialog med byarkitekten.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) sitt fagnotat ligger ved saken. Under oppsummeres de viktigste vurderingene, se vedlagt fagnotat for utfyllende informasjon.

PBE vurderer at forslagsstiller har fulgt opp byrådets anbefalinger i sin tidligere innstilling fra 2021. Dette gjelder redusert utnyttelse, lavere parkeringsdekning, grønne tak, og bedre formgivning, herunder volum, materialbruk og farger. Antall leiligheter er redusert fra tidligere 85 til nå 75 boenheter. Uteoppholdsarealene er mer differensiert, og skal tilpasses ulike aldersgrupper. Bebyggelsen er åpnet opp mot sør-vest slik at uteoppholdsarealene får bedre solforhold.

PBE slutter seg til hovedformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting), og det planfaglige grepet. PBE vurderer at forslagstiller i hovedsak har fulgt opp anmodningen fra byrådet om et planforslag med bedre kvaliteter. Under utdypes enkelte av PBE sine vurderinger.

Oppfølging av overordnet plan

Planområdet har en beliggenhet som gir mulighet for fortetting i tråd med overordnede føringer, og PBE vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Utnyttelsesgrad, næringsareal, materialbruk

Planforslaget har seks etasjer for deler av bebyggelsen, og utfordrer områdereguleringsplanen som tillater maksimalt fire etasjer og åpner for å vurdere en inntrukket femte etasje. Planforslaget sin utnyttelsesgrad med %-BRA=320% er høyere enn områdereguleringen som tillater maks %-BRA=300%. PBE vurderer at den foreslåtte bygningsmassen vil være godt synlig, og den øverste etasjen vil oppleves som ruvende, særlig sett fra Storetveitvegen og overliggende områder.



*Figur 11 (venstre): Fasader sett fra sørøst ved Storetveitveien med åpning mellom bygg A og B til gårdsrom.
Figur 12 (høyre): Fasader med publikumsrettet virksomhet sett fra sørvest og inn mot veien o_KV3.*

Bygningsmassen skal i hovedsak benytte lys tegl og mørk trekledning, som er sikret i bestemmelser. Det åpnes for at platekledning tilpasset øvrige fargetoner kan benyttes der det er nødvendig grunnet branntekniske forhold. Det skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Takflater som ikke benyttes til uteopphold skal være grønne tak/sedumtak. Etter en helhetlig vurdering slutter PBE seg til foreslått utforming av bebyggelsen når det gjelder byggehøyde, utnyttelsesgrad, volumoppbygging og materialvalg.

Uteoppholdsareal

I planforslaget legges det til rette for minimum 7 m² privatareal og minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For 75 leiligheter innebærer det minimum 525 m² privatareal og 1125 m² fellesareal. Av felles uteoppholdsareal kan maksimalt 50 prosent løses med takhager. Privat areal kan løses på balkonger og liknende. Det tillates at privat uteoppholdsareal løses med innglassede balkonger. Dette kan være aktuelt der bebyggelsen er utsatt for trafikkstøy.

Gårdsrommet vil ligge oppå dekker til underliggende etasjer som bl.a. benyttes til parkering. Det er tilrettelagt for støyskjermer i portal for å gi gode støyforhold i gårdsrommet, og tilfredsstillende solforhold på fellesarealene. Uteoppholdsarealene skal utformes med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig med avstand på under 50 meter fra bygningenes hovedinnganger. PBE vurderer at krav til uteoppholdsareal er ivaretatt og slutter seg til foreslått løsning.

Adkomstveien o_KV3

Adkomstveien o_KV3 på vestsiden av planområdet er i områdereguleringen regulert til 5 meters veibredde og 2,5 meter fortau. Forslagstiller har imøtekommet Bymiljøetaten sin anbefaling til offentlig ettersyn i 2016 om at veibredden utvides til 5,5 meter på grunn av størrelsen på renovasjonskjøretøy og trafikksikkerhet. Bymiljøetaten har senere anbefalt at veibredden bør økes med ytterligere 0,5 meter, dette er ikke imøtekommet av forslagstiller. PBE vurderer at den foreslåtte veibredden med 5,5 meters er tilstrekkelig av hensyn til kjøretøy og trafikkmengde.

Renovasjon

BIR og PBE anbefaler at det etableres et stasjonært bossuganlegg som kan betjene flere avfallsfraksjoner innenfor Paradis-området. I områdereguleringen er det ikke avsatt areal for stasjonært anlegg, og forslagstillere ønsker ikke å sette av areal for et slikt anlegg innenfor noen av delområdene. Løsninger for avfallshåndtering på Paradis er derfor basert på lokale bossuganlegg for restavfall i kombinasjon med nedgravde containere for det enkelte delområde/prosjekt. Dette medfører at det må avsettes areal for renovasjonsbiler, både for adkomst, henting av avfall og snuplasser. PBE har oppfordret til at planforslaget for Paradis hage samkjører renovasjonsløsninger med nærliggende planområder.

For Paradis hage foreslås nedkast i gårdsrom til mobilt rørbasert anlegg for restavfall. For avfallsfraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall og plast foreslås nedgravde bunntømte containere på nordvestsiden av bebyggelsen, med atkomst fra veg o_KV3. PBE har tidligere vurdert at hentesituasjonen ikke er optimal grunnet størrelse på renovasjonskjøretøy inklusive støttelapper, og fordi veien er en snarvei for barn på vei til og fra skoler.

PBE fremhever at renovasjonsløsningen er bearbeidet etter offentlig ettersyn ved at fortauet er flyttet bak nedkast for renovasjon. Dette er en bedre løsning siden myke trafikanter kan gå bak nedkastet, og at heisekran ikke må krage over fortau når avfallskontainere tømmes. Det vises til illustrasjonsplan, RTP og uttalelse fra BIR. Avfallsløsningen er regulert inn som eget formål o_RA (renovasjonsanlegg) på plankartet.



Figur 13 (venstre): Tidligere renovasjonsløsning med heising av kontainer over fortau.

Figur 14 (høyre): Bearbeidet renovasjonsløsning hvor fortau legges bak kontainer.

Reguleringsplan for Statsminister Michelsens veg 68 (arealplan-ID 64690000, vedtatt 19.09.2018), grenser til Paradis Hage mot nordvest, og ligger innenfor felt S10 i områdereguleringen. Her er det regulert og allerede utbygd snuhammer for renovasjonsskjøretøy. Planforslaget for Paradis hage viderefører snuhammeren gjennom veiarealet o_KV3, som gir adkomst og snumulighet for renovasjonsskjøretøy. Dockingpunkt for henting av restavfall er planlagt felles for Paradis hage (S1) og Statsminister Michelsens veg 68 (S10), og er lokalisert innenfor planområdet til Statsminister Michelsens veg 68 (S10). Det er inngått privatrettslig avtale med eiere av naboeiendommen Statsminister Michelsens veg 68. Vedlagt renovasjonsteknisk plan beskriver løsningene.

PBE slutter seg til foreslått løsning for renovasjon og revidert løsning for henting av avfall.

I 2021 ble det startet opp planarbeid for gnr. 13, bnr. 70 (arealplan-ID 70740000), Marmorkollen, som ligger nord for planforslag for Paradis Hage innenfor felt S10 i områdereguleringsplanen. I denne reguleringsprosessen anbefaler PBE og Bymiljøetaten at Paradis Hage og Marmorkollen ser på fellesløsninger for renovasjon og snuplass. Det foreligger per i dag ikke omforente fellesløsninger, men PBE vurderer at det på lengre sikt er muligheter for felles gode løsninger for de tre prosjektene. Det kan for eksempel etableres i sammenheng med allerede etablert system for Statsminister Michelsens vei 68. I påvente av permanent felles renovasjonsløsning så kan PBE akseptere en midlertidig løsning for Paradis Hage, forutsatt at det er inngått avtale om fremtidig etablering av felles løsning. PBE anbefaler derfor eget vedtakspunkt som åpner for dette, se konklusjon med anbefaling til vedtak.

Sykkeltilrettelegging og parkering

Planforslaget har krav om minimum 0,4 og maksimalt 0,6 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig. Dette er en endring fra tidligere forslag til offentlig ettersyn som hadde krav om minimum 1,2 og maksimalt 1,4 parkeringsplasser for bil per 100 m² bolig. Parkering for bil skal opparbeides i fellesanlegg under bakken med én hovedadkomst fra o_KV3. Det etableres innvendig kjørerampe til underetasjen. For bildeleordning skal det settes av to parkeringsplasser. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladestasjon.

Sykkelparkering er endret fra tidligere forslag om 2 sykkelparkeringsplasser til 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² bolig. PBE vurderer at endringen er i samsvar med KPA2018. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal skje innendørs med enkel adkomst. Tilgangen til felles sykkelparkering er under bygg A. I tillegg til innvendig parkering for sykkel er det avsatt areal til sykkelparkering i en nisje mot o_KV3.

På grunn av nærhet til bybaneholdeplass og bussholdeplass med gode bussforbindelser, sammen med nærhet til dagligvare og tjenesteyting, vurderer PBE at minimumskrav til bilparkering kan utgå slik at det kun er maksimumskrav. PBE vurderer videre at HC-parkering og gjesteparkering må sikres utover parkeringskravet. PBE anbefaler endring av bestemmelser gjennom egne vedtakspunkt, se konklusjon under med forslag til vedtak.

Skole- og barnehagekapasitet

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet til Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole, og Steinerskolen ligger i området. Flere store boligprosjekter er under planlegging i nærhet til planområdet. Dette vil påvirke skole- og barnehagekapasiteten i årene fremover. Planbeskrivelsen viser til at det per i dag er full bydelsvis barnehagedekning. Av skolebruksplanen fremgår det at antatt økning i elevtall er løst på kort og lang sikt ved forslag om å utvide skolekapasiteten på Paradis skole. Grunnskoleelever har rett til å gå på den skolen som er nærmest, eller den skolen i nærmiljøet de søker til. Planforslaget har krav i bestemmelser om at tilfredsstillende barnehage- og skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Barn og unges interesser

Planforslaget tilrettelegger for varierte boligstørrelser. PBE vurderer at uteoppholdsarealene med lekeplasser for barn og unge er tilstrekkelig sikret når det gjelder plassering, adkomst og størrelse. Det er gangavstand til Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole, og barnehager i relativ nærhet til planområdet. I de siste årene har skoleveien mot Paradis skole blitt forbedret i regi av Vestland fylkeskommune med bredere fortau og sykkelfelt. PBE viser til at det også pågår reguleringsprosess for utvidelse av Storetveit skole. PBE vurderer at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget.

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i området med blant annet registreringer fra Artsdatabankens artskart og Naturbase. Plankonsulent har befart området den 07.01.2015 for å vurdere artsmangfold. Det foreligger ingen tidligere artsregistreringer av planområdet.

Nord-øst i planområdet er det registrert en rekke fuglearter blant annet tyrkerdue (VU), kjernebiter og grønnfink. Under befaringen er det kartlagt en rekke forekomster av treslaget ask, som er et nært truet treslag. PBE viser til planbeskrivelsen kapittel 6.7 hvor planforslaget er vurdert opp mot Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Planforslaget innebærer at dagens terreng fjernes og sprenges vekk. Det er derfor ikke mulig å ivareta stedegen vegetasjonen. Overskuddsmasser og planterester må gjenbrukes eller deponeres på en forsvarlig måte. Tilføring av nye masser skal være rene. PBE vurderer dokumentasjonen av naturmangfold som tilfredsstillende.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming (UU) og tilgjengelighet skal legges til grunn for planleggingen, jamfør TEK17. Krav om universell tilgjengelighet gjelder både i forhold til byggverk og uteareal. PBE vurderer at universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

Klimaavtrykk

Planforslaget forutsetter at eksisterende boliger på tomten rives, terrenget sprenges og det fjernes masser. Planforslaget var på offentlig ettersyn før KPA 2018 ble vedtatt, og PBE har derfor ikke stilt krav om klimagassberegning. PBE vurderer at bestemmelser bør suppleres med krav om klimagassberegninger til søknad om rammetillatelse, og anbefaler dette som eget vedtakspunkt.

Reguleringsbestemmelser har krav om plan for massehåndtering som viser samfunnstjenlig bruk. Overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes skal deponeres på nærmeste tilgjengelige deponi for å redusere transporten. Ny bebyggelse skal ha grønne tak (sedumtak eller lignende) på takflater som ikke benyttes til takterrasser.

Oppfølging av planforslaget etter retur fra byrådsavdelingen

PBE vurderer at forslagstiller har fulgt opp byrådets anmodning om redusert utnyttelse, lavere parkeringsdekning, grønne tak, samt bedre kvalitet i arkitektur og formgivning, herunder materialbruk og farger. Uteoppholdsarealene er mer differensiert og kan tilpasses ulike aldersgrupper. Bebyggelsen er åpnet opp mot sør-vest slik at uteoppholdsarealene får bedre solforhold.

PBE foreslår å endre deler av bestemmelsene når det gjelder minimumskrav til parkering, og midlertidig renovasjonsløsning, se forslag til vedtak under.

Anbefaling

PBE anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Paradis Hage, arealplan-ID 64230000 vist på plankart, sist datert 17.04.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 15.06.2023.
2. Med følgende endringer:
 1. Ny bestemmelse § 3.1.1.6.c: Det kan vurderes tilrettelegging av midlertidig renovasjonsløsning for fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall, plast og tekstil, dersom avtale om felles, samlokalisert renovasjonsanlegg med plan 70740000 og plan 64690000 foreligger.
 2. Endring i bestemmelse §3.1.1.5.a. Minimumskrav på 0,4 fjernes i tabell og erstattes med maksimum parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig.
 3. Tillegg til bestemmelse §3.1.1.5.b. Det skal etableres parkeringsplass for forflytningshemmede og gjester. Dette kravet gjelder utover parkeringskravet i tabellen over. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. Gjesteparkering for bil skal utgjøre 10 % av totalt antall parkeringsplasser for boligene.
 4. Ny bestemmelse § 3.1.1.7.k: Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegning.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ikke direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Planområdet har en svært sentral beliggenhet på Paradis med gode kollektivforbindelser, både kort vei til bybaneholdeplass og bussholdeplass. Området har nærhet til dagligvarer, tjenesteyting og sosial infrastruktur med skoler og barnehager. Veisystemet er de siste årene blitt oppgradert av Vestland fylkeskommune med bredere fortau og sykkelfelt langs skoleveien mot Paradis skole. Byrådet vurderer at planområdet bidrar til å styrke Paradis som senterområde, og med sin beliggenhet gir gode muligheter for fortetting i samsvar med overordnede mål om Gåbyen, nullvekst i personbiltrafikk og reduksjon av klimagassutslipp.

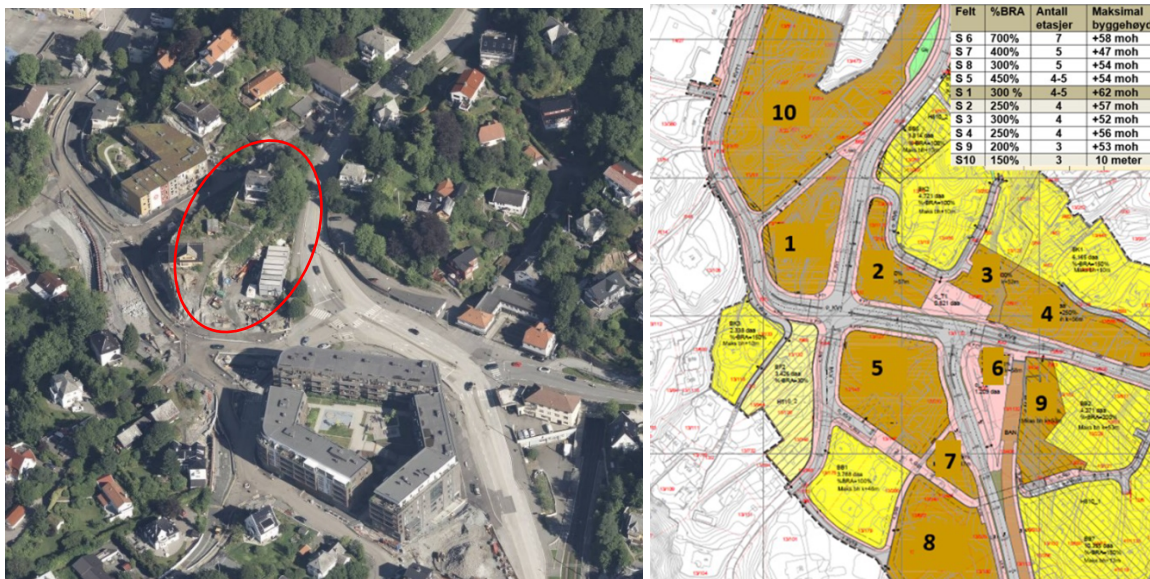
Byrådet er positiv til planforslagets hovedgrep og formål. Hovedgrepet med en kvartalsstruktur gir et indre skjermet gårdsrom, samtidig som flere åpninger i bebyggelsen sikrer forbindelser mot tilgrensende gater og byrom. Det er positivt at det tilrettelegges for et stort antall varierte boliger sammen med kombinerte formål og publikumsrettede funksjoner på gateplan. Byrådet er opptatt av det bygges sammensatte og gode boligmiljø som kan passe til både barnefamilier og mennesker i andre livsfaser.

Byrådet støtter PBE sine vurderinger om at det reviderte planforslaget i all hovedsak følger opp anbefalinger om bedre kvaliteter fra den tidligere politiske behandlingen i 2021. Bearbeidingen av prosjektet i dialog med PBE og Byarkitekten har bidratt til at det reviderte planforslaget nå har vesentlig bedre kvaliteter, sammenlignet med tidligere planforslag til behandling i 2021. Dette gjelder blant annet utforming av bygg og uteoppholdsarealer, variasjon og avtrapping av byggehøyder, materialkvaliteter, renovasjonsløsninger, parkering og grønne tak. Det er også viktig at kvaliteter i større grad nå er sikret i planforslaget, og ikke bare fremkommer på illustrasjoner.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak PBE sine vurderinger av det reviderte planforslaget, men har noen kommentarer som utdypes under:

Områdereguleringen

Områdereguleringsplanen for Paradis, vedtatt av bystyret i 2014, legger rammer for utvikling av området rundt bybanestoppet. Hovedformålet med områdereguleringen er ifølge bestemmelsene å tilrettelegge for "boligfortetting langs kollektivaksene for å hindre byspredning og gi en miljøvennlig byutvikling som minsker transportbehov med bil." Det skal tilrettelegges for "å transformere senterområdet på Paradis til et urbant boligmiljø med høy tetthet og til et sosialt møtested med nødvendig offentlig og privat service."



Figur 15 (venstre): Flyfoto av Paradis sett fra sør med rød markering av planområdet for Paradis Hage. Prosjekter innenfor områdereguleringen som er ferdig er utbygde er Statsminister Michelsens veg (felt S10) mot vest og Paradis alléen (felt S5) mot sør.

Figur 16 (høyre): Utdrag av plankart fra områdereguleringen med tabell som viser utnyttelsesgrad, antall etasjer og byggehøyder for de ulike feltene.

Realiseringen av den vedtatte områdereguleringen og transformasjonen av Paradis til et urbant boligmiljø har vist seg å være en lang og gradvis prosess, preget av ulike interesser og forventninger. Innenfor delfeltene til områdereguleringen er det i dag flere private detaljreguleringsplaner under utarbeidelse. Det er kun noen av feltene som i dag er ferdig bygd ut. To av disse grenser til planområdet for Paradis Hage, med utbyggingen av "Statsminister Michelsens veg" innenfor felt S10 mot nordvest, og utbyggingen av "Paradis alléen" innenfor felt S5 mot sørøst. Byrådet anerkjenner at det tar tid før hovedgrepet i områdereguleringen er ferdig realisert til et urbant boligmiljø med høy tetthet og et sosialt møtested med nødvendig offentlig og privat service. Områdereguleringsplanen er allikevel viktig for å lykkes med transformasjon fra historisk villabebyggelse til et urbant og godt boligmiljø med høy tetthet der daglige gjøremål kan utføres uten bruk av bil. Byrådet er i den forbindelse opptatt av at hovedføringer i områdereguleringen følges for å ivareta en helhet og avveining av hensyn og interesser.

Byrådet har merket seg at flere fortetningsprosjekter langs bybanen har ført til en offentlig debatt om byutvikling og kvalitet. På Paradis har særlig utbyggingen av «Paradis alléen» blitt omtalt i diskusjonen om fortetting og tilpasning til eksisterende nabolag og kulturmiljø. Byrådet ser positivt på en debatt om byutvikling og fortetting da det kan bidra til å videreutvikle det overordnede målet om Gåbyen. Ved siden av klima- og miljøhensyn som redusert bilbruk og arealbeslag er byrådet opptatt av at fortettingen bidrar til gode nærmiljø og oppvekstvilkår, og en stedsutvikling med gode arkitektoniske kvaliteter.



Figur 17 (venstre): Foto av dagens situasjon med ferdig utbygd Statsminister Michelsens veg (felt S10) til venstre i bildet, og planområdet for Paradis Hage med terreng og eksisterende villa som forutsettes revet til høyre i bildet. Figur 18 (høyre): Foto av dagens situasjon med ferdig utbygd Paradis alléen sett fra sør ved Jakob Kjødes veg.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Det tidligere planforslaget fra 2021 hadde en byggehøyde på inntil 7 etasjer og maksimal kote +62, inntil, og en utnyttelsesgrad på nesten %-BRA=400%. Byrådet ser positivt på at det reviderte planforslaget som nå foreligger har redusert byggehøyde, antall etasje og utnyttelsesgrad. Dette er i større grad i samsvar med områdereguleringen, det følger opp anbefalinger fra den politiske behandlingen i 2021, samt merknader og uttalelser som er kommet gjennom høring og offentlig ettersyn.

Byggehøyder i revidert planforslag varierer mellom kote+ 61 på det høyeste og kote + 44,5 på det laveste. De tre nye byggene A, B og C har ulike byggehøyder, og byggene avtrappes med forskjellige høyder mot innvendig gårdsrom og tilgrensende bebyggelse. Planforslaget ligger dermed innenfor områdereguleringen sin maksimale byggehøyde med kote + 62.

Samtidig utfordres områdereguleringen når planforslaget åpner for 5 etasjer og en inntrukket 6 etasje på bygg A mot nordøst. Det fremgår av områdereguleringen sin bestemmelse § 4.4. at feltene S1-S5 skal ha 4 etasjer med høy 1. etasje, men at det for felt S1 kan det vurderes 5 etasjer med inntrukket 5. etasje. Byrådet vurderer at den foreslåtte byggehøyden med opptil 6 etasjer på bygg A allikevel kan aksepteres fordi det foreslås stor grad av varierte byggehøyder innenfor planområdet. Bygg B mot vest har den laveste byggehøyden mellom kote +44,5 og kote +53,5. Bygg C mot sør har byggehøyder mellom kote + 48,4 og kote+55, mens bygg C mot øst har byggehøyder mellom kote +54,5 og kote+61. Variasjonen i byggehøyder fra lavere i sørvest til høyere mot nordøst fremstår som et godt grep, og bidrar til at bebyggelsen fremstår mindre dominerende og mer åpen enn hvis alle byggene hadde like byggehøyder. Den lave og åpne bebyggelsen mot sørvest bidrar til at innvendig gårdsrom og uteoppholdsarealer får gode solforhold på ettermiddagen.

Byrådet har vurdert om byggehøyden i planforslaget burde reduseres, ved den øverste inntrukne 6 etasjen på bygg A ikke tillates. PBE vurderer at den foreslåtte bygningsmassen vil være godt synlig og kan oppleves ruvende, særlig sett fra Storetveitvegen mot øst og høyere overliggende områder. Byrådet kan etter en samlet vurdering anbefale den foreslåtte byggehøyden og antall etasjer. Dette begrunnes med at planforslagets byggehøyder er lavere enn maksimal kotehøyde i områdereguleringen, sammen med kvaliteter ved at bebyggelsen avtrappes ned til 2-3 etasjer mot sørvest mellom bygg B og C. Det er særlig positivt at bebyggelsen har fått et mer åpent og solrikt gårdsrom, med større og tydeligere åpninger i bygningsmassen sammenlignet med tidligere planforslag fra 2021. Nedtrappingen av bebyggelsen mot sørvest bidrar også til kvaliteter på tilgrensende gate og byrom, og gir en god tilpasning til boligbebyggelsen mot vest som har en byggehøyde på 4 etasjer og maksimal kote +49,5.

Områdereguleringen tillater en maksimal utnyttelsesgrad på %-BRA=300% for felt S1. Gjennom bystyrets sin merknad fra 2014 åpnes det for å vurdere en høyere utnyttelsesgrad. Gjennom den politiske behandlingen i 2021 var det tydelig at forslaget om en utnyttelsesgrad

på nesten %-BRA=400% ikke var forenlig med kvaliteter på uteoppholdsarealer og et godt bomiljø, tilpasning til eksisterende bebyggelse og gode overganger mellom utbyggingsfeltene i områdereguleringen.

Byrådet vurderer at den foreslåtte utnyttelsesgrad med %-BRA=320% kan aksepteres med begrunnelse i at bearbeidingen etter 2021 viser at prosjektet nå har betydelige bedre kvaliteter. Dette gjelder nedtrapping og nedskalering av byggehøyder, et mer åpent og solrikt gårdsrom, og tydeligere krav til materialkvaliteter.

Byrådet er opptatt av fortettingen på Paradis skal ha gode og varig arkitektonisk kvaliteter, og ser positivt på at bestemmelser har krav om materialbruk. Bestemmelser har krav til at det i hovedsak skal brukes lys tegl og mørk trykkledning. Dette følger opp områdereguleringen sine bestemmelser om at det i hovedsak skal benyttes tradisjonelle bygningsmaterialer som tørrmurer, mur, tre og glass. Samtidig så åpner planforslaget for at det kan brukes plateledning der det er nødvendig grunnet branntekniske forhold. Ifølge planbeskrivelsen kan det være aktuelt ved rømningsveier og svalganger.

Byrådet er opptatt at det bygges trygge og brannsikre nye boliger, men stiller spørsmål ved begrunnelsen for at det skal åpnes for å bruke plateledning. Det er kjent at teglstein har svært gode branntekniske egenskaper. Tegl er leire som allerede er brent, slik at det er svært motstandsdyktig mot brann og varme, og det frigir ikke giftige gasser ved brann. Utbygging av Paradis Hage vil være et svært sentralt og synlig prosjekt på Paradis. Det er derfor viktig med gode kvaliteter ovenfor omgivelsene og på innvendige gårdsrom og uteoppholdsarealer. Byrådet er positive til foreslåtte byggehøyder, antall etasjer og utnyttelsesgrad, og forventer at prosjektet har gode kvaliteter i materialbruk og videre arkitektonisk utforming. Byrådet ønsker i utgangspunktet ikke å åpne for materialbruk med dårligere materialkvaliteter, som for eksempel plateledning. Samtidig så er byrådet opptatt av at det kan gjøres konkrete vurderinger i den videre prosjekteringsfasen og byggesak. Byrådet anbefaler følgende endring av bestemmelse §.3.1.2.5.a (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

§.3.1.2.5.a endres til: "Det skal i hovedsak benyttes lys tegl og mørk trekledning. ~~Plater tilpasset i farger øvrig fargetone kan benyttes der det er nødvendig grunnet branntekniske forhold. Det vises til planbeskrivelse der dette fremkommer.~~ Det tillates ikke fasadeplater, med unntak av der det kan dokumenteres at fasadeplater gir bedre brannsikkerhet enn tegl. Eventuelle fasadeplater skal ha farger tilpasset øvrig fargetone. Det skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak / sedumtak."

Uteoppholdsarealer

Byrådet er opptatt av barn og unges oppvekstsvilkår og gode boligmiljøer for ulike generasjoner. Det er positivt at planforslaget legger opp til varierte leilighetstyper og større leiligheter. Minst 70 % av leilighetene vil være egnet til barnefamilier. Barn og unge trenger gode og solrike utendørsarealer for opphold, lek, fysisk aktivitet og sosialt samvær med både jevnaldre og voksne. Revidert planforslag har redusert byggehøyder og utnyttelsesgrad, som gir mer sol og bedre kvalitet på gårdsrom og utearealer.

Det fremgår av planbeskrivelsen at beplantning med gress, bærbusker og blomstrende små trær skal danne en positive ramme for beboernes fellesarealer. Denne typen beplantning er ikke sikret i reguleringsbestemmelser. Byrådet vurderer at grønne fellesområder er viktig for et godt og sunt bomiljø, og anbefaler at dette sikres i reguleringsbestemmelser. Byrådet er også opptatt av at lekearealer opparbeides uten plast- og gummidekke, for å unngå spredning av mikropplast. Byrådet anbefaler derfor følgende supplering av bestemmelse § 3.1.1.4.c som omhandler kvaliteter på uteoppholdsarealer (jamfør vedtakspunkt 1.B.b):

Nytt punkt til § 3.1.1.4.c: «vi. Felles uteoppholdsarealer som ikke benyttes til adkomst, lekearealer og nødvendige fellesfunksjoner skal beplantes med gress og pollinatorvennlige bærbusker og små trær. Lekearealer skal opparbeides uten plast- og gummidekke og i størst mulig grad med naturlige materialer.»



Figur 19 (venstre): Perspektiv av felles uteoppholdsareal i innvending gårdsrom sett fra nord mot sør.

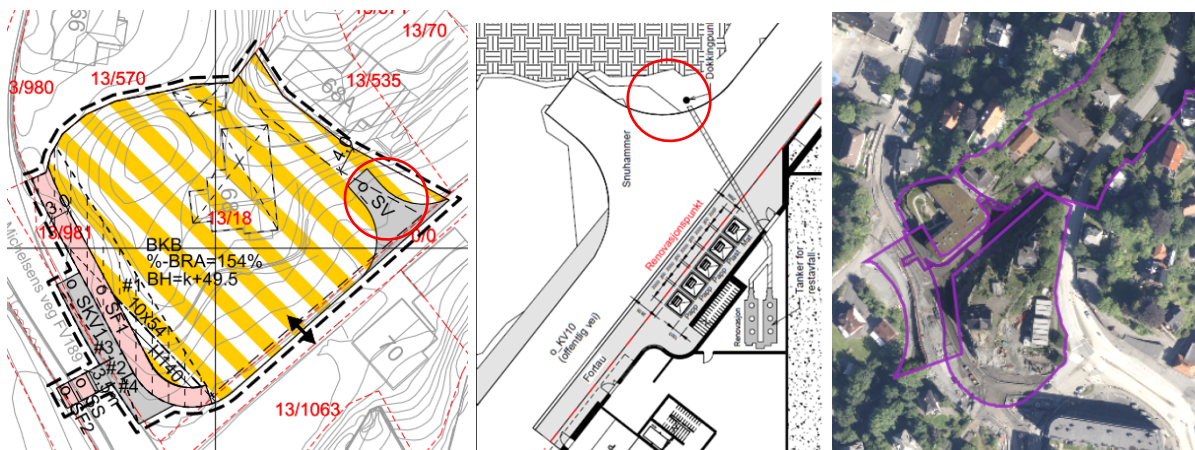
Figur 20 (høyre) Perspektiv av felles uteoppholdsareal på taket av bygg A.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides i gårdsrom og takterrasse på bygg A. Bestemmelser tillater at det ved møblering av takterrasser kan etableres lettere konstruksjoner som pergola over regulert byggehøyde. Byrådet ser positivt på at det etableres felles takterrasse på den laveste delen av taket på bygg A, slik det er vist på illustrasjonsmaterialet. Byrådet vurderer det som uheldig hvis det etableres pergola og lettere konstruksjoner på den høyeste og nordlige delen av bygg A, siden dette vil overskride byggehøyde i områdereguleringen og være svært synlig mot omgivelsene. Byrådet anbefaler derfor følgende supplerende av bestemmelse § 3.1.1.3.d (jamfør vedtakspunkt 1.B.c):

§ 3.1.1.3.d suppleres: «I forbindelse med møblering av takhager er det tillatt med lettere konstruksjoner, som pergola, over regulert byggehøyde, med unntak av areal med byggehøyde kote +61».

Renovasjon

Byrådet ser positivt på en samlokalisering av renovasjonsløsninger med felles dockingpunkt for Paradis Hage og Statsminister Michelsens veg 68. Felles dockingpunkt for henting av restavfall er lokalisert innenfor planområdet til Statsminister Michelsens veg 68 mot nordvest, og det foreligger privatrettslig avtale mellom grunneiere.



Figur 21 (venstre): Bildet viser plankartet for Statsminister Michelsens veg 68 med markering av snuhammer som også skal benyttes for Paradis Hage.

Figur 22 (midten): Illustrasjon fra RTP med rød markering av felles dockingpunkt for restavfall for Statsminister Michelsens veg og Paradis Hage.

Figur 23 (høyre): Markering av tre planområder som kan være aktuelle for felles renovasjonsløsninger.

Byrådet støtter PBE og BIR sine anbefalinger om at det bør etableres ytterligere samordning av felles løsninger med pågående reguleringsprosess for Marmorkollen, som er lokalisert nord for Paradis Hage. Renovasjonsbiler trenger mye arealer til adkomst, oppstilling for henting av avfall og snuplasser, og setter premisser for annen arealbruk og byutvikling. Samkjøring av renovasjonsløsninger kan bidra til mindre veiarealer, mer oversiktlige og trafikk sikre arealer for myke trafikanter, samtidig som arealer frigjøres for annen bruk. Byrådet støtter derfor PBE sitt forslag om en ny bestemmelse som åpner for midlertidige renovasjonsløsninger for Paradis Hage, dersom det foreligger avtale mellom de tre reguleringsplanen (jamfør vedtakspunkt 1.B.d):

Ny bestemmelse § 3.1.1.6.c: «Det kan vurderes tilrettelegging av midlertidig renovasjonsløsning for fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall, plast og tekstil, dersom avtale om felles, samlokalisert renovasjonsanlegg med plan 70740000 og plan 64690000 foreligger.»

Parkering

Planområdet har en svært sentral beliggenhet på Paradis med nærhet til bybaneholdeplass og bussholdeplass og sykkelanlegg. Sammen med nærhet til dagligvare, tjenesteyting, skoler og barnehage gir dette mulighet for en byutvikling som reduserer transportbehovet for personbil. Byrådet er opptatt av gode bomiljø, trygge og sikre oppvekstsvilkår og reduksjon av støy, støv og klimagassutslipp fra biltrafikken. Byrådet støtter derfor PBE sin anbefaling om at minimumskravet til bilparkering kan fjernes og erstattes med en øvre maksimumsgrense. Dette bidrar positivt til å realisere overordnede mål om Gåbyen, gode og trafikk sikre bomiljø og oppvekstsvilkår, og reduksjon av klimagassutslipp. Byrådet anbefaler følgende endring i bestemmelse §3.1.1.5.a (jamfør vedtakspunkt 1.B.e):

Endring i bestemmelse §3.1.1.5.a: Minimumskrav på 0,4 fjernes i tabell og erstattes med maksimum parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig.

Som en følge av at minimumskravet fjernes anbefaler PBE at parkeringsbehovet til forflytningshemmede og gjester sikres gjennom et tillegg til bestemmelser. Byrådet støtter dette, og anbefaler følgende tillegg til bestemmelse §3.1.1.5.b (jamfør vedtakspunkt 1.B.f):

Tillegg til bestemmelse §3.1.1.5.b. «Det skal etableres parkeringsplass for forflytningshemmede og gjester. Dette kravet gjelder utover parkeringskravet i tabellen over. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. Gjesteparkering for bil skal utgjøre 10 % av totalt antall parkeringsplasser for boligene.»

Universell utforming

Planforslaget medfører store endringer av terreng og opparbeidelse av en helt ny situasjon med boliger, uteoppholdsarealer, fortau, ramper, trapper og adkomstløsninger. Områdereguleringen har krav om at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygg og uteareal. Dette er videreført i planforslaget sin bestemmelse § 2.1 om universell utforming. Det fremgår videre av § 2.1 at områder med universell utforming skal avklares gjennom videre utarbeidelse av utomhusplanen til søknad om rammetillatelse, byrådet ser at dette er innenfor bestemmelser til områdereguleringen.

Klimagassberegninger

PBE har ikke krevd klimagassberegninger med begrunnelse i at planforslaget var på høring og offentlig ettersyn før KPA2018 ble vedtatt. Byrådet finner det uheldig at dette ikke er utarbeidet siden planforslaget omfatter både riving av eksisterende bebyggelse, sprengning av eksisterende terreng og håndtering av overskuddsmasser. Klimagassberegninger skal ikke bare dokumentere klimagassutslipp, men også fungere som kunnskapsgrunnlag for å

vurdere ulike løsninger gjennom reguleringsprosessen. Byrådet støtter PBE sin anbefaling om at det stilles krav om klimagassberegninger ved søknad om rammetillatelse, og anbefaler følgende ny bestemmelse (jamfør vedtakspunkt 1.B.g):

Ny bestemmelse § 3.1.1.7.k: «Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegning.»

Vurdering av naturmangfold

I PBE sitt fagnotat er det ikke gjort en gjennomgang av naturmangfoldloven, men PBE oppsummerer kunnskapsgrunnlaget med registreringer og befaring. Byrådet vil fremheve at forslagsstiller har utarbeidet en egen vurdering av planforslaget mot naturmangfoldloven sine bestemmelser §§ 8-12. Det går fram av nml. § 7 at prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlige myndighet. Videre går det fram at denne vurderingen skal fremgå av vedtaket. Bestemmelsene supplerer den generelle begrunnelsesplikten for enkeltvedtak i forvaltningsloven § 25. Byrådet vil derfor i det følgende presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Kunnskapsgrunnlaget, § 8

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området, hvor blant annet registreringer i Artsdatabankens artskart og Naturbase er undersøkt. Det er også utført en befaring av planområdet 07.01.2015. Byrådet vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet, § 9

Mangel på kunnskap skal i utgangspunktet ikke brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet brukes når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet.

Utenfor planområdet mot nordøst ved Paradis skole er det registrert flere fuglearter, blant annet tyrkerdue som er nær truet (NT), låvesvale, stjermeis, kjernebiter og grønnfink. Vanlig forekommende tovinger, lav og karplanter er også registrert i nærområdet, samt fremmedarten bulkemispel (kategori svært høy risiko, SE). Innenfor planområdet er det på befaring kartlagt treslaget ask som er sårbar (VU), med innslag av eldre ask, eldre blodbøketre, samt innslag av fremmedartene platanlønn og skogskjegg. Det er også områder med yngre løvtre og innslag av kristtorn.

Planområdet består av eldre eneboliger med hager. Generelt består vegetasjonen i området av stort innslag av foredlede hagearter og fremmedarter. Det er ikke registrert store biologiske verdier i planområdet, men området har lokal verdi som ferdselskorridor og leveområder for insekter, småvilt og fugl.

Bestemmelser om grønne tak/sedumtak bidrar til å avbøte negative konsekvenser for naturmangfoldet. Byrådets forslag om å sikre i bestemmelser beplantning av felles uteoppholdsarealer (nytt punkt til § 3.1.1.4.c) bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfoldet. Byrådet vurderer at føre-var-prinsippet er tilstrekkelig fulgt i planforslaget.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, § 10

Den samlede belastningen på et økosystem skal vurderes. For å vurdere konsekvenser på naturmiljøet, skal samvirke mellom ulike påvirkninger og prosjektets kumulative karakter i forhold til andre og gjennomførte og planlagte prosjekter vurderes.

Den planlagte utbyggingen vil medføre nedbygging av eksisterende grøntområder og redusere de samlede grønne forbindelsene på Paradis. Områderegulering for Paradis tilrettelegger for transformasjon fra dagens eneboliger og hager til et urbant boligmiljø med

høy tetthet. Byrådet vurderer at utbyggingen av planområdet og tilgrensende felt i områdereguleringen kan lokalt ha negative konsekvenser for insekter, fugl og vilt.

Kostnader ved miljøforringelse, § 11

Bestemmelser har krav (§ 3.1.2.5.a) om at takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak / sedumtak. Dette bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfold. Bestemmelser har rekkefølgekrav (§ 6.2.3) som sikrer opparbeidelse av felles uteoppholdsarealer i samsvar med utomhusplan. Byrådets forslag til beplantning av felles uteoppholdsarealer (nytt punkt til § 3.1.1.4.c) bidrar til å redusere negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, § 12

Byrådet vurderer at krav om grønne tak eller sedumtak, sammen med byrådets forslag om krav til pollinatorvennlig beplantning på felles uteoppholdsarealer, bidrar til å begrense skader på naturmangfoldet. Bestemmelse § 3.1.1.7.j har krav om plan for å begrense bygge- og anleggsstøy og støv i anleggsfasen. Byrådet vurderer at dette bidrar til redusere negative konsekvenser for omkringliggende naturmangfold i anleggsfasen, jamfør registreringer av flere fuglearter nordøst for planområdet.

Korrigerende av bestemmelser

Ved gjennomgang av bestemmelser er det oppdaget flere feil i referanser til paragrafer. Byrådet vurderer dette som uheldig siden det svekker bestemmelsene sine juridiske virkninger. I bestemmelse § 2.2.1 refereres det til § 3.5.2.1.a angående materialbruk, men denne paragrafen finnes ikke. Byrådet vurderer at korrekt referanse skal være § 3.1.2.5.a, siden sistnevnte omhandler materialbruk. Byrådet anbefaler følgende korrigerende av § 2.2.1 (jamfør vedtakspunkt 1.B.h):

Referansen i § 2.2.1 andre setning endres fra § 3.5.2.1.a. til 3.1.2.5.a.

Tilsvarende har bestemmelse § 2.6.5 en referanse til § 2.5.4, men denne paragrafen finnes heller ikke. Byrådet vurderer at korrekt referanse skal være § 2.6.4, og anbefaler følgende korrigerende (jamfør vedtakspunkt 1.B.h):

Referansen i § 2.6.5 første setning endres fra § 2.5.4 til 2.6.4.

Bestemmelse § 5.1.2 har feil referanser til paragrafer som ikke finnes, og byrådet anbefaler følgende korrigerende (jamfør vedtakspunkt 1.B.h):

Referanser i § 5.1.2 endres fra § 3.9 til § 3.1.1.7.i og § 7.3.4 endres § til 6.1.4.

Bestemmelse § 6.1.2 har feil referanser til paragrafer som ikke finnes, og byrådet anbefaler følgende korrigerende (jamfør vedtakspunkt 1.B.h):

Referansen i § 6.1.2 endres fra § 3.9 til § 3.1.1.7.i.

Konklusjon

Byrådet vurderer planforslaget til i hovedsak være i samsvar med områdereguleringen for Paradis og KPA2018. Den sentrale plasseringen på Paradis med gode kollektivforbindelser og nærhet til sykkelanlegg, dagligvarer, tjenesteyting og sosial infrastruktur, tilrettelegger for en byutvikling i samsvar med Gåbyen. Endringene i det reviderte planforslaget følger opp anbefalinger om bedre kvaliteter fra den tidligere politiske behandlingen i 2021.

Byrådet støtter PBE sine forslag om endringer av bestemmelser knyttet til renovasjon, parkering og klimagassberegninger. Sammen med noen supplerende endringer anbefaler byrådet at planforslaget vedtas.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2. ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

A. Paradis Hage, arealplan-ID 64230000 vist på plankart, sist datert 17.04.2023.

B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 15.06.2023, med følgende endringer:

- a) § 3.1.2.5.a endres til: "Det skal i hovedsak benyttes lys tegl og mørk trekledning. Det tillates ikke fasadeplater, med unntak av der det kan dokumenteres at fasadeplater gir bedre brannsikkerhet enn tegl. Eventuelle fasadeplater skal ha farger tilpasset øvrig fargetone. Det skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak / sedumtak
- b) Nytt punkt til § 3.1.1.4.c: «vi. Felles uteoppholdsarealer som ikke benyttes til adkomst, lekearealer og nødvendige fellesfunksjoner skal beplantes med gress og pollinatorvennlige bærbusker og små trær. Lekearealer skal opparbeides uten plast- og gummidekke og i størst mulig grad med naturlige materialer.»
- c) § 3.1.1.3.d suppleres: «I forbindelse med møblering av takhager er det tillatt med lettere konstruksjoner, som pergola, over regulert byggehøyde, med unntak av areal med byggehøyde kote +61».
- d) Ny bestemmelse § 3.1.1.6.c: «Det kan vurderes tilrettelegging av midlertidig renovasjonsløsning for fraksjonene papir, papp, drikkekartonger, matavfall, plast og tekstil, dersom avtale om felles, samlokalisert renovasjonsanlegg med plan 70740000 og plan 64690000 foreligger.»
- e) Endring i bestemmelse § 3.1.1.5.a: Minimumskrav på 0,4 fjernes i tabell og erstattes med maksimum parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig.
- f) Tillegg til bestemmelse § 3.1.1.5.b. «Det skal etableres parkeringsplass for forflytningshemmede og gjester. Dette kravet gjelder utover parkeringskravet i tabellen over. Minst 10 % av parkeringsplassene, avrundet opp til nærmeste hele plass, skal utformes og reserveres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé. Gjesteparkering for bil skal utgjøre 10 % av totalt antall parkeringsplasser for boligene.»
- g) Ny bestemmelse § 3.1.1.7.k: «Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassberegning.»
- h) Korrigering av bestemmelser:
Referansen i § 2.2.1 andre setning endres fra § 3.5.2.1.a. til 3.1.2.5.a.
Referansen i § 2.6.5 første setning endres fra § 2.5.4 til 2.6.4.

Referanser i § 5.1.2 endres fra § 3.9 til § 3.1.1.7.i og § 7.3.4 endres § til 6.1.4.

Referansen i § 6.1.2 endres fra § 3.9 til § 3.1.1.7.i.

2. Før kunngjøring av vedtak skal bestemmelser oppdateres i samsvar med bystyrets vedtak

Dato: 3. oktober 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Ruth Grung
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 18.08.2023

Plankart, datert 17.04.2023

Reguleringsbestemmelser, datert 15.06.2023

Planbeskrivelse med ROS analyse, datert 15.06.2023

Merknad- og endringsskjema, datert 14.08.2023

Illustrasjonsplan, datert 31.07.2023

Illustrasjonsplan for bestemmelsesområde, datert 27.03.2023

Illustrasjonsplan gatetun, datert 31.07.2023

Illustrasjonshefte, datert 21.09.2022

Arkitektonisk redegjørelse, datert 21.09.2022

Fasadeoppriss, datert 21.09.2022

Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 21.09.2022

Etasjeplaner, datert 21.09.2022

Terrengsnitt, datert 21.09.2022

Massebalanse, datert 22.09.2022

Renovasjonsteknisk plan med uttale fra BIR, datert 08.12.2022

Vurdering av tiltak i.h.t naturmangfoldloven, datert 14.01.2014, revidert desember 2018

Støyvurdering, datert 11.10.2022

Trafikkvurdering myke trafikanter, datert 26.10.2018

Frisikt- notat Multiconsult, datert 05.05.2017

VA-rammeplan med uttale, datert 21.10.2022

Kulturminnedokumentasjon, datert 30.06.2015