

Merknadsskjema og endringsskjema Paradis Hage 64230000 datert 14.08.2023

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER, UTTALELSER OG FAGNOTAT - OFFENTLIG ETTERSYN

Plannavn	Paradis Hage
Arealplan-ID	1201_64230000
Saksnummer	201432008
Utarbeidet av	Opus Bergen AS
Datert/Revidert	14.08.23

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer	
			Kart	Best.
Statens Vegvesen (SVV) 02.01.2017	Redegjør for SVVs mandat, og konkluderer med innsigelse på bakgrunn av at «Planen gjør ikke greie for korleis det skal sikrast trygg skuleveg mellom utbyggingsområdet og Paradis skole i tilfelle planområdet vert utbygt før fv 189 Statsminister Michelsens veg er utbetra.» Innsigelse er oversendt Fylkesmannen i Hordaland, og SVV stiller til dialogmøte dersom ønskelig.			
	1. <u>Samordning med detaljregulering og bygging av veianlegg:</u> SVV forutsetter at Paradis Hage (PH) tilpasses ev. justeringer knyttet til pågående detaljregulering av veianlegg i områdeplan for Paradis. Må tas høyde for at dersom PH bygges før i tid en opprustning av fv-anlegget kan det bli behov for framtidig tilpasning (av bygg og terreng arbeid) i forbindelse med anleggsarbeid langs veien. 2. <u>Trafikksikkerhet (knyttet til innsigelse):</u> ROS analysen for PH viser fare for trafikkulykker i nærværende situasjon som rød/uakseptabel risiko. Planbeskrivelsens s. 77 peker på at nylig regulert veinett i områdeplan forventes å bedre trafikksikkerhetssituasjonen. Dersom fv-anlegget opprustes før utbygging av PH er det et risikoreduserende tiltak, men det er ikke rekkefølgekrav om	1. Statens vegvesen har blitt kontaktet for å avklare evt. tilpasninger til områdeplanen med tanke på gjennomføring og anleggsarbeid. Det er den 18.08.16 avholdt felles møte med Statens vegvesen, engasjert veikonsulent, Bergen kommune og forslagsstiller, hvor det er gitt detaljerte opplysninger om høyder på nytt veianlegg med tilhørende fortau. Det er lagt inn bestemmelsesområder for å sikre midlertidig situasjon. Dette er i tråd med valgt løsning for naboplan mot nord. 2. ROS- analysen er rettet opp slik at den tar høyde for midlertidig og fremtidig situasjon. Rekkefølgekravene er justert slik at det blir krav om å opparbeide en midlertidig trygg situasjon dersom Paradis Hage gjennomføres før veianlegget.	X	X
			X	X



	dette. Gjengir § 3.2.1 om off. infrastruktur som må være ferdig før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest: om o_KV10 og tilpasning til ev. midlertidig situasjon i påvente av gjennomføring av veiltak i områdeplan. Viser til § 3.2.3 og krav om midlertidig opparbeiding av vegareal mellom byggeprosjekt og dagens omkringliggende veier. Dersom PH utbygges før Statsminister Michelsensvei (SMv) er ferdig opprustet sikres ikke sikker skolevei. Samme problemstilling påpekt ved offentlig ettersyn av SMv 68 (planID 64690000). <i>SVV fremmer innsigelse på bakgrunn av hensyn til myke trafikanter.</i> Dagens trafikksituasjon har uakseptabel risiko for trafikkulykker nær planområdet. En utbygging generer mer trafikk, som ytterligere øker risiko. Plan må redegjøre for risikoreduserende tiltak knyttet til rødt ROS pkt. for en situasjon der PH er ferdig før opprustning av SMv. <i>Innsigelse knyttet til dette pkt.</i> 3. Plan for midlertidig opparbeiding avveiareal: Viser til bestemmelsenes §§ 3.2.2 og 3.2.3 omhandler foreløpig situasjon for framtidig veianlegg mellom byggeprosjekt og dagens omkringliggende veier, og illustrerende vedlegg. SVV ber om at det tas inn krav om at planen må godkjennes av SVV, ikke bare kommunen (jf. §3.2.2), da aktuelt areal grenser mot fv. Vedrørende utkast til midlertidig løsning påpekes behov for 1) fysisk å hindre (bilers/motorsyklers) mulighet til å benytte «brannbilveien» fra Storetveitveien til SMv; og 2) planen for midlertidig veiløsning må vise gangvei fra utbyggingsområdet frem til gangfelt. 4. Byggeplan for veganlegg: Ber om krav i bestemmelsene: byggeplan skal godkjennes av SVV og gjennomføringsavtale være inngått mellom vegvesenet og tiltakshaver for arbeid knyttet til riks- og fylkesveianlegg kan igangsettes. Særlig aktuelt ved ev.	Det er utarbeidet notat og forslag til midlertidig løsning for myke trafikanter. Notatet og foreslått løsning er felles for Paradis Hage og Statsminister Michelsens vei 68 og er oversendt til Statens vegvesen for vurdering. Statens vegvesen har gitt tilbakemelding i skriv datert 30.01.17. Der har Statens vegvesen kommentert foreslått løsning for trafikksikkerhet i midlertidig situasjon med krysningspunkt til gangforbindelse til Paradis skole og forslag til bestemmelser til Statsminister Michelsens vei 68. Det er lagt inn bestemmelsesområder i plankartet for Paradis hage for å sikre gangforbindelser i midlertidig situasjon. Risikoreduserende tiltak for trafikkulykker er tatt inn i ROS analysen. 3. Tatt til etterretning. 4. Tatt til etterretning. Offentlige veiarealer inngår ikke i planen utover bestemmelsesområder for midlertidig situasjon.		
--	--	---	--	--



	midlertidige løsninger i påvente av opprustning av fv. 5. Andre merknader: SVV er enig i fagetatens vurderinger om behov for redusert parkeringsdekning for bil, tilrettelegging for bildeling, fasader mot offentlig vei bør åpnes og tilrettelegges med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Vedr./bestemmelse 1.11 om renovasjon «adkomst for tømning av avfall tillates over fortau», forutsetter SVV at slik tilkomst ikke skal skje over fortau langs fylkesvei. I så fall vil dette kreve tillatelse til avkjøring/ endring av reguleringsplan for fylkesveianlegget.	5. Parkeringsdekning i planforslaget er redusert. Atkomst til renovasjon skjer fra fremtidig kommunal vei O-KV10. Utarbeidet RTP datert 10.08.15 er godkjent av BIR og er basert på bunntømmingstanker. Denne forutsetter heising over fortau. Denne type løsninger godkjennes nå for kommunale veier av Bymiljøetaten – Trafikk. RTP må revideres og tilpasses ny situasjon. Ny situasjon innebærer at restavfall håndteres med rørbasert anlegg med dokkingpunkt i o_KV10 eller på eiendommen Statsminister Michelsens vei 68. De øvrige fraksjoner med tillegg for glass/metall håndteres som i godkjent RTP.	X	X
Fylkesmannen i Hordaland 19.01.17	1. Fylkesmannen oversender statlig innsigelse som har vært vurdert av Fylkesmannen i henhold til Forsøk med samordning av statlige innsigelser til kommunale arealplaner. I denne saken er det innsigelse fra Statens vegvesen. Fylkesmannen har lagt til grunn at Bergen kommune ikke ønsker dialogmøte i forkant av Fylkesmannens vurdering av innsigelsen. Innsigelsen blir ikke avskåret. 2. Fylkesmannen ser positivt på at detaljreguleringen vil kunne inngå i den videre transformasjonen av Paradis sentrumsområde. Fylkesmannen støtter kommunens merknader når det gjelder volum og utforming av bygg. Særlig bygg A med en fasade på over 100m vil gi en uheldig barriereeffekt mot resten av sentrumsområdet. Fylkesmannen etterlyser en utforming av utbyggingen som i større grad vil åpne senterområdet opp for et «urbant felleskap». Fylkesmannen mener området utvikles til enkeltstående hagearealer, på bekostning av felles senterområder på Paradis.	1. Forslagstiller viser til kommentarer til merknad/ innsigelse fra Statens vegvesen. 2. Forslagstiller viser til sine kommentarer til Fagnotatet. Videre vil forslagstiller vise til portalen som er lagt inn for å åpne området mot Storetveitvegen. Portalen er utformet med en bredde på 7.7 meter og går over to etasjer med en høyde på 5.65 meter. Portalen vil fra gatenivå oppleves som et klart brudd i fasadelivet. Den brede trappen som åpner området mot Statsminister Michelsens vei vil sammen med portalen gi samspill mellom det offentlige og private byrom. Ønske om offentlige urbane møteplasser må ivaretas i overordnet plan og bør ikke tillegges de private arealer. Vi vil også peke		



	3. Innsigelsen innebærer at Bergen kommune ikke kan egengodkjenne planen. Fylkesmannen forutsetter at kommunen og SVV arbeider videre med et revidert planforslag som det kan oppnås enighet om. Fylkesmannen kan om ønskelig legge til rette for et dialogmøte i etterkant. 4. Fylkesmannen ber om at Fylkesmannens merknad til planen vurderes nøye av Bergen kommunen i det videre arbeidet.	på nødvendigheten av å skjerme felles uteoppholdsarealer mot støy og forurensing fra omkringliggende veier. 3. Det er etter offentlig ettersyn lagt inn bestemmelsesområder som skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter i en midlertidig situasjon før nytt overordnet veisystem er etablert.	X	X
NVE 22.12.16	1. Ingen merknader	1. Tas til orientering		
BIR Privat AS, 19.01.17	1. Bir viser til kommunens fagnotat og slutter seg til fagetatens vurderinger og forutsetter at forslag til reguleringsbestemmelse 1.11 tilpasses fagetatens anbefaling. Bir anbefaler at det settes av tilstrekkelig areal til valgt løsning og at den vises i illustrasjonsplan. 2. Bir tilrår at § 2.3 krav om RTP opprettholdes. Bir forutsetter at tidligere prosess om RTP er avsluttet og at de får tilsendt ny RTP i tråd med endelig reguleringsbestemmelse. 3. Bir forutsetter at krav om ferdigstillelse av avfallsløsninger før brukstillatelse/ ferdigattest i rekkefølgekravene opprettholdes i endelige bestemmelser.	1. Det vises til notat av 24.01.17 fra forslagstiller om ulike avfallsløsninger. Dette notat ble gjennomgått i møte med Bergen kommune den 25.01.17. Det skal etableres nedgravd avfallshåndtering med bunntømte containere samt rørbasert anlegg for restavfall i hht rtp. 2. RTP for planområdet er revidert. 3. Rekkefølgekrav opprettholdes.	X	



LUKS 10.12.16	1. Ved planlegging av næringsbygg må areal til vareleveranser avsettes. Det må etableres nødvendig areal til adkomstveier for kjøretøy av størrelse minimum 12m. 2. Myke trafikanter må sikres med arealer utenom varemottaks-området, særlig sikring av skolevei til Paradis skole. 3. Sjøførenes arbeidsmiljø må ivaretas. 4. Ved etablering av boliger må disse støysikres ved nærhet til varemottak. 5. Gods/varetransport foregår med store kjøretøy, som del av større logistikk. Ref TEK 10. Det må tilrettelegges for typen kjøretøy bransjen benytter. 6. Myndighetskrav i PBL og Tek 10 følges. - § 8-5 Generelle krav til gangatkomst og ganglinjer - § 8-8 Kjøreadkomst, - § 8-9 Parkering og annen oppstillingsplass, - § 12-14 Varemottak. Frihøyder, bredder etc. må følge TEK-10, kjøretøy som benyttes må ha fri høyde 4,5m., minimums bredde 3,2m (bilenes bredde inkl. speil). Krav i TEK-10 ivaretas på linje med krav til universell utforming. 7. Minner jeg om Arbeidstilsynets regler om avstand fra varemottak til oppstillingsplass for varer ikke må overstige 50 m, og være fri for snø og is. 8. Bransjens egen standard har myndighetskrav for vareleveranser/ henting av gods. BVL og HMS beskrivelsene sees på LUKS hjemmesider.	1. Det legges opp til to næringsarealer i 1.etasje på totalt ca. 500 m2. Omfanget av vareleveranser anses som begrenset og det etableres ikke eget utvendig varemottak. Levering av varer vil skje fra offentlig gate o_KV10 ved større biler via fortau eller byggets garasjeanlegg. Mindre biler kan levere innvendig i garasjeanlegg. 2. Det er etter offentlig ettersyn lagt inn bestemmelsesområder i planen som skal sikre trygg ferdsel for myke trafikanter i en midlertidig situasjon før nytt overordnet veisystem er etablert. 3. Tas til orientering 4. Tas til orientering 5. Tas til orientering 6. Tas til orientering 7. Tas til orientering 8. Tas til orientering	X	
--------------------------	---	--	----------	--



Bergen Brannvesen 23.12.16	1. Viser til tidligere uttalelse i saken. Presiserer at dersom det planlegges oppført bygninger hvor vindu eller balkong utgjør en av utgangene fra branncelle i risikoklasse 1, 2, 3 og 4, jf. VTEK §§ 11-13 og 11-17, må vindu eller balkong være tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell (lift/snorkel). Avstand fra oppstillingsplass for lift/snorkel til uttak av sløkkevann må ikke overstige 25 m. Ingen ytterligere kommentarer.	1. Planforslaget og byggesaken har tatt hensyn til dette. Brannredning vil skje fra utsiden av kvartalet. Det vises til egen illustrasjon av brannredningsareal som følger saken.		
Bymiljøetaten 19.01.17	1. Grøntfaglige forhold: I KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun Vest er planområdet klassifisert som landskap med svært høy verdi. Temakartet <i>Overordnet grønnsstruktur tilkommuneplanens arealdel</i> viser en grønnkorridor fra planområdet og videre langs Statsminister M. vei, del av et større nettverk av stier som strekker seg bl.a. til Gamlehaugen i vest, Tveitevatnet i nord og til Landåsfjellet i øst. Det er ingen funn i naturbase eller artsdatabank. Planområdet inneholder trær; ung og eldre ask, bok og kristtorn. Arealdisponeringen i områdeplanen innebærer at dagens kuperte terreng i dette byggeområdet erstattes av bebyggelse. Nye boliger kan dra nytte av nærhet til mer overordnet grønnsstruktur. De grøntfaglige vurderingene knytter seg i det videre til byrommene som den nye bebyggelsen vil danne. 2. Paradis Hage er det ene av to utbyggingsprosjekt som har fulgt utviklingen av områderegeringsplan for Paradis. Utbyggingsprosjektene vil vesentlig endre steds karakteren på Paradis. Det vil ta lang tid før stedet Paradis vil gjenvinne en helhetlig karakter, derfor viktig at de nye strukturgivende elementene har kvaliteter som både vil gi gode offentlige rom i ferdig fase og ha gode romlige kvaliteter i en relativt lang transformasjonsfase. Bymiljøetaten slutter seg til planetatens vurdering av at prosjektets fasade mot	1. Området er regulert til sentrumsformål med høy utnyttelse. Grøntfaglige forhold er avklart i overordnet plan. 2. Krav til økt takhøyde i næringsarealene i sør gjør at gulvnivå i etasjen over, som forholder seg til Storetveitvegen, først nærmer seg bakkenivå i nordre del av området, nær portalen. For å imøtekomme kommunens krav om mulig utadrettet virksomhet mot Storetveitvegen er det stilt krav om tilstrekkelig takhøyde til kontor/ tjenesteyting i dette området, og bygget er utformet slik at fremtidig næringsvirksomhet er mulig. I tillegg til felles innganger fra Storetveitvegen er det lagt inn felles lokaler for		



	Storetveitveien, i liten grad følger opp områdereguleringsplanens intensjoner om et bymessig gatemiljø. Det bør tilføres utadvendte elementer i første etasje mot gaten. Romlig kvalitet i den lille, smale sidegaten o_KV10 er mangelfull. Både gatetverrsnittet og prosjektets funksjonsinnhold i fasade mot gaten gjør dette til en skyggefull og lite tiltalende bakgate som vanskeliggjør utnyttelsen av motstående utbyggingsområde. Bymiljøetaten anbefaler en mer åpen og aktiv fasade mot gaten og reduksjon av byggehøyde.	beboerne ved portalen for å aktivisere fasaden ytterligere. Det er gjort justeringer i fasaden mot Storetveitvegen for å bryte opp inntrykket.		
	3. Trafikkfaglige forhold: Planområdet er regulert som senterområde S1 i nylig vedtatt områdereguleringsplan, med kjøreadkomst via ny offentlig veg KV 10 fra Statsminister M.veg. Foreliggende forslag til endring gjelder primært økt utnyttelse, løsningen for adkomstveg er den samme som i områdereguleringsplanen.	3. Bygninger er utformet innenfor de tillatte byggehøyder og byggegrenser langs o_KV10 i gjeldende områdereguleringsplan. Gateløpet er en videreføring av eksisterende veistruktur som i dag ligger i et naturlig dalsøkk mellom høydedrag på S1 og S10. O_KV10 er satt som en adkomstgate til noen eiendommer. Gateløpet fremstår som yttergrensen for kjerneområdet i områdeplanen og anses ikke som en hovedgate hvor publikumsrettet på gateplan vil være høyt prioritert. For kjørende er gaten en blindvei.		
	4. Planbestemmelsene for områdereguleringsplanen stiller krav om utforming av offentlige veiområder i henhold til gjeldende håndbøker. Det er imidlertid ikke avsatt tilstrekkelig areal til offentlig veiområde på plankartet til dette. Slik KV10 med tilhørende fortau er vist på plankart for områdereguleringsplanen, tilfredsstilles ikke de tekniske kravene for kommunal vei. Blant annet er KV10 regulert uten snuplass og med redusert bredde.	4. Forslagstiller har i dialog med etat for byggesak og private planer forholdt seg til regulert trafikkareal i områdereguleringsplanen. Forslagstiller mener Bymiljøetaten kunne kommet med innspill til utforming av det offentlige trafikkarealet i forbindelse med behandling av områdereguleringsplanen. Det er lagt inn snuhammer i reguleringsplan for Statsminister Michelsens vei 68. Denne er felles for begge planområdene og sikret gjennom privatrettslig avtale.		
	5. Avkjørsel til S1 fra KV10 er vist med pil på plankartet. I følge Vergnorm for Bergen kommune, skal avkjørsel som betjener mer enn 10 boenheter utformes som vegkryss. Det aktuelle parkeringsanlegget har mer enn 100 p-plasser og har inn- og utkjøring tvers over fortau.	5. Løsning for avkjørsel til garasje i planen er vist i tråd med områdereguleringsplanen. Det er en forutsetning at avkjørsel til boligområdet er avkjørsel til garasjeport. Det er lagt ved et eget notat der man vurderer siktforholdene ved utkjørsel fra garasjeanlegget.		



	Avkjørsel er ikke utformet som vegkryss, og heller ikke på myke trafikanter premisser. Etter vegmyndighetens syn blir frisikten ikke tilfredsstillende. Løsningen kan ikke aksepteres. 6. Planendringsforslaget viser videre en plassering av renovasjonspunkt som innebærer etablering av ny avkjørsel til KV10. Dette er i strid med Id 60760000, som regulerer kun en avkjørsel til S1. Etter Bymiljøetatens vurdering er en slik løsning for henting av avfall trafikkfarlig. Den innebærer mer enn 50 meter rygging på KV10 fra Statsminister Michelsensvei inn til renovasjonspunkt, med krysning av fortau på skrå. Vegmyndigheten fraråder på det sterkeste en slik løsning. 7. Teknisk utforming av adkomst til S1 skal godkjennes av kommunens vegmyndighet. Slik adkomstløsningen er presentert i det foreliggende forslag kan den ikke godkjennes. Bymiljøetaten ber derfor om at offentlige vegområder omprosjekteres i henhold til håndbok N100. Eventuelle avvik fra håndboken skal godkjennes av kommunens vegmyndighet. Det bes om at tekniske planer for KV 10, som viser utforming av adkomst til S1, løsning for henting av avfall mm, sendes inn i forbindelse med bearbeiding av planforslaget. 8. Gjennomføringsmessige forhold: Planområdet har rekkefølgekrav som er stilt i områdereguleringsplanen. S1/ Paradis Hage vil formodentlig bli bygget ut før nytt overordnet vegsystem er opparbeidet. Den midlertidige opparbeidelsen kan derfor få relativt lang funksjonstid og bør utformes i et slikt perspektiv, spesielt langs Storetveitveien. Tilkomst for renovasjonskjøretøy er en utfordring flere steder på Paradis, slik vegsystemet er utformet. Ved en nødvendig bearbeiding av det foreliggende planforslaget ut fra de trafikktekniske anførslene over, bør det vurderes alternative løsninger for avhenting av avfall, eventuelt felles løsninger for flere utbyggingsområder.	6. Det er lagt inn snuhammer i reguleringsplan for Statsminister Michelsens vei 68. Denne er felles for begge planområdene og sikret gjennom privatrettslig avtale. 7. Forslagstiller har foreslått adkomst i tråd med vedtatt områdereguleringsplan. Offentlig vei o_KV10 er ikke en del av planområdet. 8. Det er lagt inn bestemmelsesområder for å sikre midlertidig situasjon før overordnet veinett er utbygd i tråd med vedtatt områdeplan. Det legges opp til hhv rørbasert løsning (restavfall) og nedgravde containere for de øvrige typene avfall.	X	X
--	---	--	---	---



	9. Bymiljøetaten kan ikke anbefale planforslaget slik det foreligger og imøteser en bearbeiding ut fra merknadene over.	9. Det er lagt inn midlertidige bestemmelsesområder som sikrer sammenhengende gangforbindelser frem til opparbeidelse av veinett i områdeplanen. Det er også lagt inn snuhammer i reguleringsplan for Statsminister Michelsens vei 68. Denne er felles for begge planområdene og sikret gjennom privatrettslig avtale. Forslagstiller peker for øvrig på at flere av innvendingene fra Bymiljøetaten må anses avklart i gjeldende områdereguleringsplan.		
Helsevernetaten 23.01.17	1. Har på grunn av stor saksmengde/ ressursmangel ikke kapasitet til å uttale seg, og forutsetter at støy, luftforurensning og andre forhold som påvirker befolkningens og spesielt barn og unges helse, trivsel og sikkerhet blir ivaretatt etter gjeldende statlige retningslinjer. Dersom spesielle forhold ved planen krever en helsevurdering ta kontakt med etatforhelsetjenester@bergen.kommune.no.	1. Tatt til orientering. Planforslaget forholder seg til de gjeldende statlige retningslinjer for støy, luftforurensning, helse, trivsel og sikkerhet.		
VA-etaten 25.01.17	1. Vann- og avløpsetaten viser til tidligere uttalelse av 26.09.16, (snr.201520172-dok.12) i forbindelse med utarbeidelse av VA-rammeplan for delfelt S1. VA-rammeplanen ble innsendt direkte fra konsulent (Haugen VVA). Beskrivelse av teknisk løsning fremgår av notat av 25.07.16 (201520172-8) og VA-plankart datert 02.08.16 001-Rev.C (201520172-10). Dokumentene for VA-rammeplan som ligger ved kunngjøringen er ikke siste gjeldende versjon, jf. saksnr. i dette brev. 2. Tidligere uttalelse opprettholdes gitt 26.09.16, med følgende tilleggsmærknader: Det fremgår av reguleringsplanebestemmelse, punkt 2.2 VA-rammeplan, denne formuleringen: <i>I planområdet kan tiltak etter pbl §20 ikke gis rammetillatelse før det foreligger en godkjent</i>	1. Tatt til orientering 2. Tatt til følge og endret i bestemmelsene i tråd med uttale.	X	



	<i>rammeplan for vannforsynings-/overflatevann- og spillvannsystemet, samt uttak for brannslukking.</i> Det foreligger allerede en VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA. For å unngå misforståelser ønsker vi at bestemmelsen erstattes med følgende forslag: «VA-rammeplan med notat av 25.07.16 og tilhørende VA-rammeplankart av 02.08.16 skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling og detaljprosjektering». 3. Vi gjør oppmerksom på at planområdet, S1, også inngår i den overordnet VA-rammeplan til områdereguleringsplanen for Paradis (planid 60760000). Planområdet, S1, må forholde seg til de føringer som er gitt i denne VA-rammeplanen. Det er listet opp føringer til de ulike delfeltene og utbyggingsetappene i notatet til VA-rammeplanen som er utarbeidet av Asplan Viak. Siste versjon er datert 15.02.16. VArammeplan for områdereguleringsplanen finnes i VA-saksnr. 201535515. Vedlegg: Kopi av uttalelse av 26.09.16 i forb. med VA-rammeplan (felt S1), planid 64230000	3. Tatt til orientering.		
BKK VARME AS 29.12.2016	1. Bekrefter at forestående etablering av blokkbebyggelse kan knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i PBL og tekniske forskrifter. Tilknytningsplikten må fremgå i bestemmelsen, utformet som f.eks. «innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hoved-ombygninger tilknyttes fjernvarme» Ta gjerne kontakt for info, eller se bkk.no/bedrift/fjernvarme/	1. Mener dette er ivarettatt i bestemmelsenes §1.10. «Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme». Bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettet dersom det er lagt fram ledningsnett til feltet. Det skal etableres midlertidig løsning dersom fjernvarmen ikke er leveringsklar ved innflytting. Det kan gis unntak for bygg som krever lite energi fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom utbygger kan dokumentere at tiltaket har energiløsninger som er bedre ut fra miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes med fjernvarme. Utbygger har hatt flere møter med BKK Varme		



		AS i sakens anledning.		
Paradisleitet vel, 19.01.17	1. Planforslaget går mot en bit for bit utbygging uten at det foreligger en helhetlig plan i forhold til arkitektur, fellesareal, gangpassasjer og grøntområder samt forbindelser til resten av paradis sentrumsområde. Det bør arbeides mot en helhetlig plan i forhold til disse momentene slik at det fremtidige Paradis sentrum kan fremstå som enhetlig og gjennomtenkt med gode løsninger for både nye og eksisterende bomiljøer. 2. Det foreslåtte bygget blir svært dominerende og overhodet ikke tilpasset omkringliggende bomiljøer. Det er lagt opp til å møte nabobebyggelsen med opptil 7 etasjer. Det er dessuten tegnet inn svært lite grøntområder/fellesområdet sett i forhold til samlet antall leiligheter. 3. Vi krever at de høyeste delene av bygningsmassen må reduseres med minimum 2 etasjer i tråd med forslag til områdeplan der det står at i område S1 kan det vurderes inntil 5 etasjer med inntrukket 5. etasje. 4. I tillegg krever vi at fasaden mot øst og sør brytes opp slik at det legges til rette for at fremtidig bomiljø i S1 får samfunksjon med resten av det fremtidige sentrumsområdet.	1. Punktene merknadsstiller peker på må anses avklart i områdereguleringsplan for Paradis. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende områdereguleringsplan for Paradis. 2. Foreslått bygg er innenfor maksimal høyde som er regulert for området i områdereguleringsplan for Paradis. Foreslåtte uteoppholdsarealer er også tilstrekkelig i henhold til områdeplanen. 3. Forslagstiller viser til at planforslaget kun for en svært begrenset del av byggene når opp til maksimal regulert høyde i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget utfordrer ikke høydebegrensningene i gjeldende plan. 4. Prosjektet er utformet med aktive fasader mot sør og øst. Deler av disse fasadene vil være næringsvirksomhet. Dette vil gjøre at Paradis Hage blir en naturlig del av senterområdet. Fasaden mot øst (Storetveitvegen) er utformet sammenhengende for å skjerme uteoppholdsarealene mot støy og forurensning fra vegen. Det er tatt med en portal		



	5. Enig med fagetaten i at planforslaget bryter med kommunens føringer for estetikk og omgivelseskvaliteter 6. Ser med bekymring på at dette planforslaget kan skape presedens for økt utnyttelse i resten av utbyggingsområdet på Paradis. Med basis i parkeringsnorm på 1,4 biler per boenhet vil dette medføre en vesentlig økning i trafikk og tilknyttet luft og støyforurensing. 7. <u>Støy</u>: Det er åpenbart at en lukket fasade med inntil 7 etasjer vil medføre betydelig refleksjon av trafikkstøy mot Paradisleitet og andre nærliggende bomiljøer. Terrenget i Paradisleitet gir allerede i dag problemer med hensyn til støybelastning fra trafikk. Vi krever at det utføres en ny støyutredning som legger vekt på konsekvensene for omkringliggende bomiljø. 8. Det er svært viktig at det stilles krav om tilfredsstillende og sikre passasjer for gående og syklende i anleggsperioden.	fra gårdsrommet mot Storetveitvegen. Portalen åpner opp for kontakt med gaten utenfor. Det skal også bygges en stor trapp fra gårdsrommet til gaten mot sør, også denne vil åpne kvartalet mot omgivelsene. I tillegg er det også lagt inn trapp mot nord, ned mot renovasjonspunkt ved o_KV10. 5. Forslagstiller deler ikke denne oppfatningen. 6. Forslagstiller viser til flertallsmerknad i forbindelse med politisk behandling av områdereguleringsplanen, som åpner for høyere utnyttelse i S1, dersom man detaljregulerer. 7. Forslagstiller ber støykonsulenten om tilleggsvurderinger om dette temaet. Forslagstiller vil også peke på at områdeplanen regulerer ny tett bebyggelse mellom fremtidig vei og Paradisleitet, denne vil kunne skjerme bebyggelsen i Paradisleitet mot trafikkstøy. 8. Dette vil bli løst i forbindelse med planlegging av anleggsperioden.		
Kommunalt råd for funksjonshemmede, 19.01.17	Bygg og uteareal må utformes i tråd med TEK 10. Spesielt viktig er visuell og taleangivelse av etasjeinfo og hc parkering i garasje.	Tatt til etterretning.		



Rådet for byforming og arkitektur, 18.01.17	1. Rådet støtter administrasjonens innstilling i saken, og mener slik planforslaget fremstår nå, er det et brutalt møte med strøkets karakter. Dette er ikke en type stedsutvikling og urbanisering som vi ønsker langs Bybanen. Det er svært viktig at i prosessen med fortetting knyttet til Bybanens stoppesteder bør de myke verdiene i den eksisterende infrastrukturen veie tungt. Dette gjelder spesielt med tanke på lokaltrafikk i nærheten av skoler og eksisterende boligmiljø. 2. Planforslaget ligger i et område med kollektivtrafikk og nærhet til skole, samt at det ligger i sykkelavstand til byens sentrum, med flere skoler og barnehager i området. Rådet foreslår på denne bakgrunnen at parkeringsandelen i planforslaget må reduseres, slik at beboerne i større grad bli oppfordret til å bruke kollektivtransport for å komme seg til området. 3. Prinsipielt er tiltaket planlagt som et tradisjonelt kvartal i et storbysentrum med urban struktur rundt. Denne typen lukket kvartalsbebyggelse var også noe man gikk bort fra allerede på 1920-tallet fordi det førte til mørke leiligheter og la uterom i skygge. Denne strukturen inn i et strøk med fortrinnsvis eneboliger, fremstår svært uheldig. Dersom dette planområdet blir bebygget som fremlagt, blir det med en kvartalsstruktur lik den som finnes på Nedre Nygård, noe som vil bli ganske fremmed i dette området. 4. Illustrerte bygningsvolum i planforslaget fremstår som altfor massivt. Rådet fraråder en så høy tomteutnyttelse. 5. Planforslaget består av tre bygningsvolum. Som illustrert fremstår gårdsrommet som lukket og skyggefullt. Den største blokken mot Storetveitveien tåler en viss høyde på vilkår av at midtpartiet trappes	1. Forslagstiller deler ikke rådets syn på prosjektet. Forslagstiller vil peke på at Paradis er regulert til transformasjon i områdereguleringsplanen. Det vil innebære at de sentrale delene av Paradis vil endre karakter fra eneboligområde til tett sentrumsområde. Forslagstiller mener prosjektet som er foreslått gir gode bokvaliteter og gode uterom. 2. Parkeringskravet er redusert til inntil 1,2 parkeringsplasser pr 100 m2 BRA bolig. Forslagstiller understreker at det er mindre enn en parkeringsplass pr. bolig i planforslaget. 3. Forslagstiller peker på at Paradis sentrum er et område i transformasjon, og at områdereguleringsplanen legger opp til en tett sentrumsbebyggelse i området. Områdeplanens planbeskrivelse synliggjør kvartalstruktur innenfor kjerneområdet på Paradis. Kjerneområdet skal utvikles til bymessig urban bebyggelse. Byromsveggene skal følge veitraseer. Det er klart gitt uttrykk for en høy og intensiv utbygging i senterområdene innenfor en gangavstand på 200m fra bybanestopp i gjeldende KPA. Strategisk temakart, som del av kommende KPA, for det fremtidige Bergen understreker dette ytterligere. Området er her anlagt under urban sone og er ønsket med bymessig utforming og høy utnyttelse (i fremtiden antakelig enda høyere utnyttelse). 4. Forslagstiller peker på at byggehøyden ligger innenfor byggehøyde i områdereguleringsplanen, og i stor grad betydelig lavere enn høyden i områdeplanen. 5. Forslagstiller peker på at justeringer i tråd med forslaget fra Rådet gir en betydelig reduksjon i utnyttelse i et område som er avsatt til fortettingsområde i overordnede planer.	X	
---	---	---	---	--



	noe ned slik at gårdsrommet får noe mer sol og lys fra øst. Bygningsvolumet mot Statsminister Michelsens vei i vest fremstår som særlig voluminøst og dominerende, og av denne grunn bør dette volumet reduseres med to etasjer for å redusere inntrykket av en massiv vegg mot nabobebyggelsen. Bygningsvolumet mot Statsminister Michelsens vei i sør reduseres med henholdsvis med en etasje. 6. Trappeforbindelsen mot sør er et godt grep. Dette hjelper bygningsmassen med å frigjøre seg fra gaten, samt at det beriker tilgangen til uteoppholdsarealene i gårdsrommet. Det bør inn et krav i reguleringsbestemmelsene om jorddybde på 0,8 meter for å bedre kvalitetene i gårdsrommet. Rådet vil videre fremheve betydningen av publikumsrettede funksjoner mot fortau. 7. RBA påpeker også at fremtidig utbygging på naboparsellene må sees i sammenheng med foreliggende planforslag, siden det anser at det vil komme flere lignende planer i området.	Reduksjon av byggehøyde på bebyggelse langs o_KV10 vil i svært liten grad påvirke solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00. Det er tilrettelagt gode uteoppholdsområder innenfor planområdet med felles gatetun og takterrasser. Det er synliggjort tilstrekkelig areal til solrikt uteoppholdsareal i planen. Det bemerkes at man i prosjektet har løst uteoppholdsarealer på egen eiendom og ikke benyttet sentrumsmuligheten ved tilgang til felles gatetun og torg på o_T1 og o_T2. I henhold til KPA kan inntil 50% av fellesarealene dekkes av nærliggende offentlige arealer. 6. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om stedvis jorddybde på 800mm for å sikre vegetasjon i varierende høyder. For takterrasser er det stilt krav om stedvis jorddybde mellom 400-800 mm. 7. Forslagstiller legger til grunn at områdereguleringsplanen stiller gode rammer for fremtidig utvikling i området.		
Eikåsen og Omegn Velforening, 19.01.17	1. Velforeningen peker på at mange naboer føler et sterkt press fra utbyggere og kommunen om å få gjennom byggesaker. Utvikling av Paradis er fint og nødvendig, men det bør være sterkere kontroll og krav til utbyggerne. Det fremstår som hvert prosjekt blir styrt av utbygger uten en totalplan for Paradis med tanke på grøntområder, fellesstruktur samt miljø og trygghet for barn. Velforeningen savner en overordnet plan. 2. Fremlagt forslag for S1 gir inntrykk av å se vekk fra bestemmelser i områdeplanen som sier inntil 5 etasjer med inntrukket 5. etasje i S1. 3. Velforeningen håper kommunen kan komme med føringer som vil gagne alle familier og individer i området, og ikke utbyggere og politikere som ønsker en hurtigst mulig vekst langs bybanen. En overordnet og gjennomtenkt plan vil øke alle verdier for Paradis.	1. Forslagstiller viser til at det nylig er vedtatt en områdereguleringsplan for Paradis, som skal ivareta hensynene som etterlyses. 2. Forslagstiller viser til at byggehøyden i foreslått plan er lavere enn maksimal høyde angitt i områdeplanen. 3. Hurtig vekst langs bybanen er i tråd med overordnede kommunale planer og strategisk kart for utvikling av Bergen.		



Norges Handikapforbund Bergen, 19.01.17	1. NHF ønsker å sette søkelyset på universell utforming som virkemiddel for å nå målsetting om et samfunn med plass til alle, også i det offentlige rom. 2. Alle har rett til likeverdige og selvstendige liv, likevel stenges mange ute fra friluftsområder, kulturtilbud, transporttilbud, butikker, restauranter, bygg og kontor på grunn av manglende tilgjengelighet. Dette er diskriminering. Dette kan løses ved å søke løsninger som er universelt utformet, følge lovverket og ikke gi dispensasjoner. 3. NHF viser til NHF- hefte «Tilgjengelige bygg og uteområder» 4. Universell utforming innebærer at alle bruker samme løsning, forskjellsbehandling gjennom separate løsninger for enkeltgrupper skal unngås. 5. Universell utforming må innarbeides i planforslaget. 6. Brukermedvirkning og kontakt med funksjonshemmedes organisasjoner anbefales og gir gode løsninger. 7. NHF regner med at byggherre, arkitekt, planleggere og kommunale kontrollinstanser følger lover og forskrifter for universell utforming, TEK 10. 8. NHF bistår gjerne med råd og innspill.	1. Forslagstiller viser til redegjørelse for universell utforming i byggesaken. 2. Tas til orientering 3. Tas til orientering 4. Tas til orientering 5. Tilkomster fra gaten via portal og åpning er utformet med ramper for universell tilkomst 6. Tas til orientering 7. Tas til orientering 8. Tas til orientering		
--	---	--	--	--

FAGNOTAT 24.11.16	1. <u>Redegjør for PHs bakgrunn, utforming og sentrale pkt.</u> I områdeplan for Paradis er området S1 vist med utnyttelsesgrad på %BRA= 300%, området har ikke plankrav. Merknad til vedtak av områdeplan (19.11.14) «bystyret ser positivt på at det i detaljplan for området S1 i plankartet, kan vurdere en tomteutnyttelse på opp mot 395%» Forslag viser blokkbebyggelse med utnyttelsesgrad %BRA = 395%, maks byggehøyde på k+62m., og innebærer fjerning av dagens hus og kuperte terreng. I denne planprosessen behandles byggesøknad og forslag til privat detaljregulering sammen. Fagetaten har ingen merknader på prosessen og slutter seg til hovedformål i plan. Nedenfor følger kommentarer til sakens mest sentrale problemstillinger. Øvrige tema ansees som tilfreds-stillende løst/belyst. 2. <u>Utnyttelsesgrad:</u> I prosess med detaljplan har fagetaten vært tydelig på at høy utnyttelse for dette området er positivt sett ifht. fortetting og gåby tett rundt bybanestopp. For å oppnå fortetting med gode bokvaliteter er det en forutsetning at kvalitetskrav i KP (krav til senterområder og uteoppholdsarealer) innfris. Fagetaten anser at planforslag ikke tilfredsstiller disse krav i stor nok grad, og anbefaler lavere utnyttelsesgrad som sikrer bedre interne uterom. Fram mot 2.gangs behandling må PH reduseres i volum og i større grad gjenspeile ønsket urban utvikling på Paradis. PH tar i for liten grad opp i seg de positive og nødvendige sidene ved tetthet og urbanitet (møteplasser med gode kvaliteter, publikums-funksjoner på gateplan, moderne rennovasjonsløsninger og lav p-dekning). Fortetting av omfang som er aktuelt for Paradis krever omforming av terreng og eksisterende bebyggelse. Derfor desto viktigere at nye urbane strukturer tuftes på tomtens stedlige kvaliteter, stedets egenart, så vel som på byplangrep. Anser PH å bryte med føringer for estetikk og	2. Forslagstiller viser til at man tilfredsstiller kravene til felles uteoppholdsarealer som er satt i områdereguleringsplan for Paradis, også byggehøydene er innenfor rammene som er satt i områdereguleringsplanen. Forslagstiller peker på at man har en gjeldende reguleringsplan som gir rom for å søke direkte om rammetillatelse. På denne bakgrunn mener forslagstiller at signaler om lavere utnyttelse burde kommet langt tidligere i prosessen. Det har vært en omfattende prosess med kommunenes saksbehandlere (plan og byggesak) omkring valgte løsninger, og det har vært gjort tiltak for å imøtekomme de konkrete innspillene som har vært. Planforslaget er tett forankret i illustrasjonsprosjekt som har fulgt saken siden tidlig i områdereguleringsplanen. Forslagstiller deler ikke fagetatens syn på prosjektet i forhold til estetikk og utforming, og vil peke på at tilbakemeldingene som har vært gitt i prosessen ikke har gitt grunnlag for å forvente		
------------------------------	---	--	--	--

	omgivelseskvalitet på flere områder. 3. <u>Byggehøyde/estetikk/arkitektonisk utforming:</u> Over 100m lang fasade mot Storetveitvn. i hovedsak oppført uten publikumsrettede funksjoner på gateplan. Vegglivet på gateplan fremstår som lukket og inaktiv flate, søkt brutt med inngangs-portal. Områdeplan Paradis tilrettelegger for utvikling av nye urbane byrom med estetisk og funksjonell kvalitet, mens veier skal nedtones og gjøres til grønt gaterom, samt krav om at ny bebyggelse skal ha høy 1.etasje. I KPS vedtatt utvikling mot attraktiv, kompakt, tett og mangfoldig gåby, med byrom/gater utformet slik at det blir attraktivt å ferdes til fots. Storetveitvn. er gammel ferdselsåre og hvordan denne ivaretas er viktig for å videreformidle områdets egenart og identitet. Det savnes tydeligere tilnærming til Bergens ambisjoner og tradisjonelle byskikk, med tilrettelegging av attraktive/aktive byrom i PH. Fagetat har oppfordret om å nytte deler av arealene til aktiviserende fellesarealer for beboere, og i etasjeplan 2 er det lagt inn tilstrekkelig takhøyde til fleksibel bruk gjennom byggets levetid og tegnet inn resepsjon og fellesrom. Lavere etasjehøyde enn krav om 4,5m (områdeplan) kan forsvares så lenge romhøyde overholdes ellers i bygget, samt tekniske løsninger sikrer fleksibilitet. Forslagstillers intensjon om å skape fleksibilitet speiles ikke i fasade, fagetaten etterspør tydelig brudd mellom byggets sokkel (åpen og fleksibel som enkelt kan tilpasses ulik bruk) og øvrige boligetasjer. Fellesrom og resepsjon lite lesbart i fasade, aktiviserende effekt mot byrommet vurderes som marginal. Fagetaten tvilende til om portalen tjener som aktiviserende «kvartalsbrudd» i bybildet. 4. <u>Byromsformat:</u> Utover bruk og utforming har byromsformatet (forholdet mellom byromsbredde og byggehøyde) betydning for opplevelse av byromskvalitet. Kommunen anbefaler byromsformat på 90%, jf. Bergensk Byskikk og	denne tilbakemeldingen. 3. Planområdet er omkranset av veier. Veiene ligger på ulikt nivå og skrå. Det er en nivåforskjell på 6 meter fra sør til nord i planområdet i Storetveitvegen. Prosjektet slik det er planlagt har næringsarealer med stor takhøyde mot sør i krysset Statsminister Michelsens vei- Storetveitvegen. Vi oppfatter at det er enighet om at dette er det viktigste området å ha sentrumsfunksjoner. Storetveitvegen stiger mot nord. Det gjør at næringsarealene i sør ligger lavere enn bakkenivå når man forflytter seg i Storetveitvegen. Krav til økt takhøyde i næringsarealene i sør gjør at gulvnivå i etasjen over, som forholder seg til Storetveitvegen, først nærmer seg bakkenivå i nordre del av området, nær portalen. For å imøtekomme kommunens krav om mulig utadrettet virksomhet mot Storetveitvegen er det stilt krav om tilstrekkelig takhøyde til kontor/ tjenesteyting i dette området, og bygget er utformet slik at fremtidig næringsvirksomhet er mulig. I tillegg til felles innganger fra Storetveitvegen er det lagt inn felles lokaler for beboerne ved portalen for å aktivisere fasaden ytterligere. 4. Forslagstiller er negativ til at fagetaten bringer opp byromsbredde for o_KV10 så seint i prosessen. Dette har ikke vært nevnt i møter eller notater tidligere i prosessen. Signalene som har vært gitt har forholdt seg til Storetveitvegen og		
--	--	---	--	--

	byggehøyder. KP § 20pkt. 9 fastslår at gesimshøyde skal være maks 110% av byrommenes bredde. Fagetaten anser gesimshøyder mot Storetveitvn. som akseptable, mens prosjektets høyeste fasade mot vest (19,5m.) utgjør ca. 260% av tilstøtende byromsbredde (O_KV10 regulert med 7,5m. bredde og relativt trangt landskapsrom). Fasade mot nordvest (innkjørsel p-kjeller, avfallsstasjon, sykkelparkering o.l.) har i seg selv en utfordring med flere lengre lukkede flater pga. innvendige funksjoner. Områdeplan Paradis sier ny bebyggelse skal sikres god avslutning/møte med nærliggende småhusbebyggelse, og tilrettelegging av snarveier i detaljreguleringer. KPS trekker fram attraktive gatetraseer. O_KV10 blir trolig viktig gangforbindelse mellom SMv. og Storetveitvn. Fagetaten vurderer foreslåtte gesimshøyder mot vest å være mye for høye. Bygningsmasse vil fremstå ruvende mot byrom. Byggehøyder ansees heller ikke som tilstrekkelig avstemt mot nabobebyggelse eller tilstøtende planforslag på 13/18	Statsminister Michelsens vei som de sentrale byrommene. Forslagstiller vil peke på at områdereguleringsplanen har fastsatt formålsgrensen og maksimal byggehøyde mot o_KV10. Forslagstiller vil også peke på at 90% byromsbredde ikke er del av gjeldene kommuneplan. Dersom byromsbredde for O-KV10 var blitt tatt opp f.eks. i oppstartsmøtet kunne forslagstiller tatt stilling til om det var grunnlag for en detaljreguleringsprosess. Avstand mellom byggegrense i S1 og S10 er 10.5 meter. Ved krav om byromsbredde som nevnt vil dette tilsi byggehøyder på 2-3. etasjer. Etablering av ny bebyggelse med så lave byggehøyder kan ikke sies å være i tråd med overordnet fortetningsstrategi i sentrale områder langs bybanen. Det vises ellers til Komite for miljø og byutvikling sin innstilling i sak om Bergensk byskikk og byggehøyder: c) I det videre arbeidet med KPA bes det om en grundig vurdering og utredning av hvilket hovedprinsipp som skal være gjeldende når det gjelder byggehøyde sett opp mot byrommets bredde. Bystyret mener, at i et variert byromsmønster med bredere allmenninger, hovedgater og smalere lokalgater, bør en også tilstrebe lokale variasjoner i byggehøyder med maksimale fasadehøyder som utredes nærmere. Avslutningsvis kan det nevnes at i møte med Bergen Kommune den 31.05.17 ble temaet diskutert. Konklusjonen da var at prosjektet oppfyller, sannsynlige krav i kommende KPA til byromsbredden.		
--	--	---	--	--



	5. <u>Byromskvalitet og det grønne:</u> Pga. skygger fra bygningsmasse i sør og vest må store deler av felles uteareal opparbeides på tak. Utstrakt bruk av takterrasse representerer et fremmedelement i Paradisområdet (kjennetegnet av saltak og frodige/romslige hager). På bakgrunn av områdets historie og strøkskarakter bør omfanget av takterrasser begrenses. Fagetaten etterlyser et bebyggelseskonsept som i større grad tilgodeser en grønn og solrik bakgård på bakkeplan hvor urbant fellesskap kan utfolde seg. 6. <u>Materialbruk:</u> Områdeplan angir at bruk av tradisjonelle fasadematerialer (tørrmur, mur, tre, glass) skal etterstrebes. Fagetaten vurderer foreslått materialbruk i PH som tidstypisk, uten åpenbare referanser til stedstypiske/gjenkjennelige bygningsmaterialer fra Paradisområdet. Det savnes mer aktiv tilnærming/fortolkning av stedets egenart. F.eks. kan økt bruk av tre vurderes, særlig i vegglivet inn mot den grønne bakgården. 7. <u>Antall boenheter:</u> I rammetillatelse vises det 77 boenheter, mens reguleringsplan tillater maks 85 enheter. Siden det er fellesprosess med parallell behandling anbefales det at de to i hovedsak stemmer overens og bestemmelsene justeres i tråd med omsøkte prosjekt. 8. <u>Trafikkløsninger og parkering:</u> Parkering er i tråd med områdeplan, men fagetaten anbefaler lavere p-dekning, på bakgrunn av at en høye p-dekningen er i strid med mål om «gåbyen» i KP samfunnsdel. Byrådet arbeider med å endre p-bestemmelsen i områdeplan. P-dekning bør revurderes i lys av tydeligere målsetninger om gjennomføring av klima- og	5. Forslagstiller vil peke på at gjeldende områdereguleringsplan legger til rette for en omfattende transformasjon av Paradis fra et område med eneboliger og småhus til et tett sentrumsområde. Forslagstiller vil hevde at takterrasser som del av uteoppholdsareal er en naturlig del av en slik utvikling. Igjen vil forslagstiller peke på at dette momentet ikke har vært tatt opp i prosessen i forkant av offentlig høring. 6. Forslagstiller vil peke på at palett for materialbruk og farger ved flere anledninger har vært diskutert i løpet av prosessen. Fagetatene ønsket en spissing av bestemmelsene for materialbruk i forhold til områdeplanen, og var tidligere positiv til foreslått løsning. 7. Det er søkt om 77 boenheter i byggesaken, men åpnet opp for flere enheter i reguleringsplanen. Bakgrunnen for denne løsningen er at man skal ha anledning til å dele en større enhet i to mindre leiligheter uten at dette medfører behov for reguleringsendring. Uteopphold er beregnet for å ivareta maksimalt antall. Bruksarealet for bolig totalt vil ikke bli berørt av flere enheter og parkeringsdekningen vil følgelig bli den samme. For å begrense behov for fremtidige reguleringsendringer ønsker man å opprettholde denne løsningen. 8. Parkeringsdekningen er redusert til inntil 1,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Det skal avsettes en plass til bildeleordning i felles garasje samt tilrettelegges for etablering av ladepunkt for elbil i parkeringsanlegg.	X	
--	---	---	---	--



	samferdselsmål. Aktuelt å halvere minimum 1,2 p-plasser per 100m2 bolig. Aktuelt å supplere med krav om strømuttak og tilrettelegging for bildeleordninger. Før 2.gangs behandling må antall bil p-plasser reduseres betraktelig, og det må stilles krav om strømuttak og tilrettelegging for bildeleordninger i bestemmelsene (jf. signaler fra Byråd). Fagetaten ser at prosjektet tilrettelegger for sykkel på en god måte som fremmer målsetting om økt sykkelbruk. 9. <u>Trafikksikkerhet:</u> ROS gir rød/uakseptabel risiko for trafikkulykker med nåværende situasjon – medfører behov for risikoreduserende tiltak dersom PH kommer før nytt veisystem er på plass. Fagetaten anser skisse som viser midlertidig situasjon som risikoreduserende tiltak. Men mindre sannsynlig at beboere i blokk B og C vil benytte eksisterende lysregulerte overgangsfelt i krysset SMv/Storetveitvn. Bedret sikt ved arealene som skal bli ny SMv muliggjør å få til trygg kryssing som fungerer som skolevei. Denne løsningen kvalitetssikres og må framgå av plan før 2.gangsbehandling. 10. <u>Avfallsløsning:</u> Fagetaten stiller krav om rørbasert anlegg. Områdeplan for Paradis (§1.10) har krav om rørbasert avfallsbehandling i alle områder, noe som ivaretar en rekke hensyn i tettbygde strøk. Det kan bygges et mindre, mobilt anlegg i første omgang som senere kobles på større bossug. Håndtering av boss for PH må vurderes sammen med tilgrensende områder for ev. fordelaktige fellesløsninger. Før 2.gangsbehandling må det avklares for hvilke fragmenter det stilles krav om rørbasert løsning, vises til dispensasjonssak (gnr/bnr 13/210) der andre fraksjoner (papir, plast, glass og metal) enn restavfall fikk dispensasjon.	Forslagstiller peker ellers på at parkeringsdekningen vedtatt i overordnede planer er en del av forutsetningene som gjelder for alle grunneierne som er omfattet av områdereguleringsplanen. Overordnede planer og løsningene som er fastlagt der er viktig når utbyggerne tar stilling til om prosjektet er gjennomførbart. 9. ROS analysen er rettet opp slik at den hensyntar fremtidig situasjon og midlertidig situasjon frem til fremtidig veganlegg er etablert. Viser til vedlagt notat om midlertidig krysning for gående og syklende av Statsminister Michelsens vei. Det er lagt inn bestemmelsesområder som sikrer midlertidig situasjon frem til opparbeidelsen av overordnet veinett i tråd med områdeplanen. 10. Forslagstiller viser til at det har vært en tidkrevende prosess omkring avfallsløsning i området. Etter å ha ventet på avklaringer fra kommunene og BIR ble foreslått løsning tatt inn i prosjektet. Løsningen i prosjektet er en kombinasjon av nedgravd løsning for plast, glass, metall og papp/papir. Mens restavfall løses med et eget rørbasert anlegg med nedkast fra gårdsrommet i plan 2 og dokkingpunkt i o_KV10 eller på eiendommen Statsminister Michelsens vei 68. Det er lagt inn snuhammer i plan for Statsminister Michelsens vei 68. Denne skal benyttes av begge planområder og er sikret gjennom privatrettslig avtale.		
--	---	---	--	--

	11. <u>Rekkefølgekrav:</u> Forslag til bestemmelser legger opp til rekkefølgekrav ihht områdeplan Paradis. Det arbeides med ending av denne plan og rekkefølgekrav. PH bestemmelser må tilpasses så de stemmer overens med områdeplan på vedtakstidspunkt. 12. <u>Konklusjon:</u> Fagetat slutter seg til hovedformål, men har merknader vedr.: - Fasade mot Storetveitvegen må utformes med tydelig brudd mellom sokkel og bolig. Fasade må være fleksibel og muliggjøre ulike publikumsrettede aktiviteter - Gesimshøyde mot o_KV10 må reduseres for å gi mer lys inn i bakgård og tilpasse seg anbefalt byromsbredde - Materialbruk må i større grad gjenspeile stedets egenart. - Større andel av uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene i KPA må være på bakkeplan. Reduserte byggehøyder er et tiltak for å oppnå dette. - Utnyttelsesgraden reduseres som følge av reduserte byggehøyder og p-dekning. - Renovasjonsløsningene må utformes i sammenheng med nabofelter og det må tilrettelegges for rørbaserte renovasjons-løsninger. - Parkeringsdekningen må reduseres og det må stilles krav om strømuttak og tilrettelegging for bildeleordning. - Trafikksikker skolevei til Paradis skole må framgå av planen. - Rekkefølgekrav må justeres før 2. gangsbehandling slik at de stemmer overens med rekkefølgekrav i områdeplanen. - Noen mindre endringer av bestemmelsene må påregnes. Overnevnte pkt. forutsettes lagt til grunn for videre planarbeid.	11. Tatt til etterretning. 12. Det vises til detaljerte kommentarer over og pekes på at flere av tilbakemeldingene kommer svært seint i prosessen. Det vises også til møte mellom utbygger, utbyggers rådgivere og Bergen kommune den 25.01.17, hvor fagnotatet var hovedtema.		
--	---	--	--	--

ENDRINGSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING AV ENDRINGER I PLANKART OG BESTEMMELSER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN



Plankart	Reguleringsbestemmelser
<u>Endringer etter merknader fra offentlig ettersyn:</u> 1. Oppdatert basiskart 2. Planområdet utvidet i tråd med deler av vegtekniske formål fra områdeplan, samt ny vegplan som innebærer justeringer av områdeplan. Dette innebærer nye formål, hensynssoner og bestemmelsesområder. 3. Areal for å sikre midlertidig overgang for mjuke trafikanter over veg sikret til nærliggende fortau. 4. Situasjonsplan oppdatert i tråd med reguleringsplan. 5. Kjøreveg o_KV10 i områdereguleringen er utvidet fra 5 til 5,5 m bredde	<u>Endringer etter merknader fra offentlig ettersyn:</u> 1. Oppdatert mal. Oppdateringen medfører at bestemmelsene ikke har samme paragraf som ved offentlig ettersyn. Det er henvist til paragrafene i bestemmelsene som gikk til 2. gangs behandling i 2019. 2. Supplert med formål fra utvidet reguleringsplankart 3. Supplert bestemmelser for de nye formålene og bestemmelsesområder/hensynssoner. 4. Flere justeringer av bestemmelser med innspill fra Bergen kommune ved byggesaksavdelingen, planavdelingen/GIS, samt Statens vegvesen: - § 2.1.1: «Illustrasjonsplan [for bestemmelsesområder] datert 17.01.19 er retningsgivende for midlertidig disponering av planområdet». - § 2.7.1: Maks parkeringsdekning er redusert fra 1,4 til 0,8 per 100 m2 bolig. - § 2.6.2: minimum andel p-plasser for forflytningshemmede er økt fra 5 til 10 % - § 2.6.6: «Det skal avsettes to plasser til bildeleordning i felles garasje» - § 2.6.7: «Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegget skal utformes med tilrettelegging for ladestasjon for elbil» - § 2.9.1: Henvisning til, og krav til å etterkomme RTP datert 06.02.19, er tatt inn - § 2.10: Henvisning til VA-rammeplan med VA-etatens merknader er tatt inn - § 3.4.1: «Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en logistikkplan som viser kjøremønster for varelevering og renovasjonskjøretøy. Logistikkplanen skal inneholde trafikkssikkerhetsløsning for myke trafikanter ved henting av avfall og varelevering». - § 3.8.1: «Før igangsettingstillatelse kan gis skal tilfredsstillende barnehage- og skolekapasitet i bydelen dokumenteres». - § 3.9: Krav om at aktuell vegmyndighet skal ha godkjent tekniske planer for offentlige veiområder og at det skal utarbeides tekniske planer for midlertidig situasjon før oppgradering av Statsminister Michelsens veg og Storetveitvegen i hht områderegulering - § 4.2.10: «Det tillates ikke etablert porter eller grunder fra gårdsrom mot offentlig gate. Støyskjerm kan etableres for å sikre tilfredsstillende støyforhold i prosjektet. Støyskjermen skal utformes med helt eller delvis transparent materiale. Det tillates unntak til port for sikring av myke trafikanter i forbindelse med



Endringer før begrenset høring i 2022:

1. Fortau o_FO1 er utvidet fra 2 til 2,5 m bredde langs o_KV3 (o_KV10 i områdereguleringen).
2. %-BRA er redusert fra 395 % til 320 %.
3. RA er lagt til (eget formål for renovasjonsteknisk anlegg)
4. Bestemmelsesområder #2, #3 og #4 er lagt til
5. Differensierte byggehøyder er tatt inn på plankartet og avgrenset med juridisk linje for byggehøyder.
6. Hele o_KV3 er medtatt i planområdet.
7. Eksisterende tilkomst til gnr 13 bnr 133 er markert med juridisk punkt «stenging av avkjørsel».

renovasjon/varelevering».

- §§ 4.3 og 4.4: Videreføring av bestemmelser fra områdereguleringen for områder som følge av utvidelse av planområdet
- § 6.1: krav til midlertidige trafikksikringstiltak innenfor bestemmelsesområde #1
- § 6.2: bestemmelse til bestemmelsesområde #2 (renovasjon): «Innenfor bestemmelsesområdet tillates det atkomst for renovasjonskjøretøy. Vilkår gitt i uttalelse fra BIR datert 06.02.2019 skal etterkommes».
- § 7.3: nye rekkefølgebestemmelser om utomhusplan/landskapsplan, teknisk plan for vegareal og teknisk plan for midlertidige tiltak,
- § 7.4: nye rekkefølgekrav om opparbeidelse av tilkomstvei/fortau/sykkelvei, felles uteoppholdsareal, tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og midlertidige tiltak.

Endringer før begrenset høring i 2022:

1. Oppdatert mal. Oppdateringen medfører at bestemmelsene ikke har samme paragraf som ved første gangs innlevering til 2. gangs behandling i 2019. Det er henvist til paragrafene i bestemmelsene som gikk til begrenset høring.
2. Flere dokumenter er oppdatert, som illustrasjonsplan, RTP og VA-rammeplan. Henvisningene i bestemmelsene viser nå til oppdaterte dokumenter.
3. Flere endringer etter innspill fra bl.a. Byplan og Byarkitekten:
 - § 2.1: Universell utforming: Presisering av krav til universell utforming
 - § 3.1.1.5.a: Parkeringsdekning redusert fra 0,8 til 0,4-0,6 p-plasser per 100 m2 bolig.
 - § 3.1.1.6.a: Fraksjon matavfall er lagt til som krav til renovasjonsanlegg
 - § 3.1.2.1.c: «Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være gjennomgang fra fortau o_FO1 til intern gårdsplass. Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det være åpen, overbygget plass med minimum 4 m fri høyde».
 - § 3.1.2.7.a: Maksimalt antall leiligheter er redusert fra 85 til 75.
 - § 3.2.1.1.b: «Eksisterende avkjørsel som er vist med juridisk punkt «stenging av avkjørsel» skal stenges når det etableres nye avkjørsler i henhold til godkjent detaljreguleringsplan».
 - § 5.2.1: Bestemmelse til bestemmelsesområde #2: «Innenfor bestemmelsesområdet tillates det atkomst for renovasjonskjøretøy. Vilkår gitt i uttalelse fra BIR datert 06.02.2019 skal etterkommes. Alternativ utforming, vist i illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 23.11.22, kan vurderes i byggesak».
 - § 5.3.1: Bestemmelse til bestemmelsesområde #3: «Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres gjennomgang fra fortau o_FO1 til indre gårdsplass. Plassering og



	dimensjoner avgjøres i byggesak». - § 5.4.1: Bestemmelse til bestemmelsesområde #4: « Innenfor bestemmelsesområdet skal det overbygges i nødvendig grad for å sikre universell tilkomst fra o_FO1 til indre gårdsplass. Der det overbygges skal det være fri høyde på minst 4 m fra bakkeplan. Utforming og plassering av fasade under eventuell overbygging avgjøres i byggesak». - § 6.2.3: Tillegg til rekkefølgekrav om uteoppholdsareal: «Beplantning knyttet til de enkelte trinnene skal ferdigstilles så langt sesongen tillater det».
--	---



Merknadsskjema – Begrenset høring

Plannavn	Paradis Hage
Arealplan-ID	1201_64230000
Saksnummer	201432008
Utarbeidet av	Opus Bergen AS
Sist revidert	14.08.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Plankart	Bestemmelser	beskrivelse
	<u>Private merknader</u>					
1	Nguyen Luyen Dinh, Storetveitvegen 171, gnr 13 bnr 636, 01.12.2022	1. Ingen kommentarer, støtter forslaget				
2	Joseph Jeron, Jacob Kjødes veg 2E, gnr 13, bnr 127, 22.12.2022	1. Mener ekstra etasje må fjernes fordi den strider mot bestemmelsen i områdeplan med maks byggehøyde + 46 m. Godkjenning av prosjektet slik det foreligger bryter forutsetninger for boligkjøp i Sameiet Paradisalléen spesielt. 2. Kan ikke se at betingelsene i PBL § 19-2 for å dispensere fra gjeldende reguleringsplan er oppfylt. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt etter mange års dragkamp og området er allerede nå sterkt belastet. Dispensasjon vil påføre alle naboer ytterligere og vesentlige ulemper og skape en uheldig presedens for hele planområdet. 3. Den ekstra etasjen reduserer alle naboenes utsikts- og lysforhold mer enn forutsatt og gir økt insyn til balkonger, vinduer og hager. Mange vil berøres negativt.	1. Det er ikke lagt til ekstra etasje siden offentlig ettersyn. Den begrensede høringen er for endringer som er gjort siden offentlig ettersyn, og byggehøyder og volum er redusert i dette forslaget sammenlignet med forslag til offentlig ettersyn. Merknaden kommenteres likevel her: Maks byggehøyde for S1 i områdeplanen, som dette planforslaget omfatter, er ikke kote +46, men kote +62 (se plankart for områderegulering, felt S1). Maks byggehøyde i dette planforslaget er kote +61. Eksisterende bygg på tomten har møne på kote +59,3. Områdereguleringen setter begrensning på 4 etasjer + tilbaketrukket 5. etasje for S1. Dette er i hovedsak tilfellet for planforslaget med unntak for nordlige del			



		4. Det oppgis at den ekstra etasjen skal kompensere for redusert utnyttelsesgrad som følge av at eksisterende bygg i BFS skal bevares. Merknadsstiller kan ikke se at lavere grunnareal gir rett til økt byggehøyde til ulempe for naboene.	av bygg A (ved Storetveitveien). Bystyret sluttet seg i behandling av områdeplanen (19.11.14 sak 280-14) til følgende merknad: «Bystyret ser positivt på at det i detaljplan for området S1 i plankartet, kan vurderes en tomteutnyttelse på opp mot 395 %». Med boliger på bakkeplan i nordlige del av bygg A, i stedet for en høy næringsetasje, oppnår vi en tomteutnyttelse på 320 % uten å øke byggehøydene i prosjektet. Inndelingen av fasaden på bygg A gir et inntrykk av at de to nederste etasjene utgjør en høy første etasje, slik at uttrykket blir en høy førsteetasje, tre etasjer over denne og en inntrukken 5. etasje. 2. Siden dette er en reguleringsplan gjelder ikke § 19-2. Dispensasjon innebærer at en tiltakshaver etter søknad gis unntak fra planer og bestemmelser. Tiltakshaver er en person eller et foretak som står bak en byggesak, i dette tilfellet er det en forslagsstiller som står bak et planforslag. Det er ikke en dispensasjon, men en endring fra områdereguleringen. 3. Siden planforslaget forholder seg til maks byggehøyder gitt i områdereguleringen kan vi ikke se at endringen endrer forutsetninger for lys- eller siktforhold. 4. Vi forholder oss til områderegulering, KPA og bystyrets vedtak, og er ikke kjent med at redusert grad av utnytting et annet sted skulle kompenseres her.			
3	Statsminister Michelsens veg 68 – Sameie, Statsminister Michelsens veg 68, gnr 13, bnr 18, 21.12.2022	1. Innsyn: Slik det ser ut vil bruk av takterrasse på Blokk B, som grenser til KV3, kunne gi genererende innsyn til boenhetene i KV3 (9 studioleiligheter). Ber om en grundigere redegjørelse for de konsekvenser denne takterrassen vil få for privatlivet til de som bor i studioleilighetene. 2. Støv og skit Bygging vil generere en del støv og skit, til ulempe for merknadsstillerens bebyggelse. For studioleilighetene vil aktiviteten ødelegge en vesentlig del av bruksverdien av leilighetene	1. Det er ikke planlagt takterrasse på blokk B 2. Støv og støy fra byggeaktivitet kan være et problem for naboer. Det legges til en bestemmelse om at det skal utarbeides plan som omhandler tiltak for å begrense bygge- og anleggsstøy og -støv i anleggsfasen til byggesak.		X (2)	

		og terrassene. Ber om redegjørelse for hvordan utbygger vil planlegge byggingen og ivareta hensynet til de som bor på nabotomten.				
	<u>Høringsinstanser</u>					
1	Statens Vegvesen, 22.12.2022	1. SVV støtter de nedskalerte planene og trekker spesielt frem at det er positivt med lav parkeringsdekning i dette området, med viktige målpunkt som skole og dagligvare tett på og bybanestopp og godt sykkeltilbud i nærheten. Har ingen vesentlige merknader til nytt planforslag.				

Plankart	Reguleringsbestemmelser
<u>Endringer etter begrenset høring:</u> 1. Oppdatert basiskart 2. Fortau o_FO1 er lagt bak RA for å unngå løfting av avfallscontainere over fortau. Tidligere forslag var det også tillatt å legge renovasjonsanlegg bak fortau, det er ikke lenger mulig i hht planforslaget. 3. Tidligere bestemmelsesområde #2 er fjernet, Tidligere bestemmelsesområde #3 og #4 er nå bestemmelsesområde #2 og #3 4. Manglende avkjørselspiler er påført plankartet	<u>Endringer etter begrenset høring:</u> 1. Endring som følge av merknad: Det er lagt til et krav om oppfølging i bygge- og anleggsfasen (§ 3.1.1.7.j): «Det skal utarbeides plan som omhandler tiltak for å begrense bygge- og anleggsstøy og -støv i anleggsfasen». 2. Flere justeringer av bestemmelser med innspill fra Byplan: - § 2.2.1: Estetisk utforming: «Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet med bymessig struktur. Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter og samtidig skal det være et urbant formspråk, f.eks. i materialvalg, jf. § 3.5.2.1.a. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som redegjør for bygningers plassering og utforming». - § 2.4.1 Terrengbehandling: «Eventuelle skjæringer og fyllinger skal gjøres på en tiltalende måte og beplantes. Ved etablering av nye steinmurer skal eksisterende steinmurer i planområdet i gjenbrukes der det er hensiktsmessig» - § 2.7.1: Naturmangfold: «Fremmede arter bør fjernes og deponeres på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende regelverk». - § 3.1.2.3.a: Presisering av hvor mye av øverste etasje som ikke trenger å være inntrukket med 2 m: «For inntil 25 % av fasaden, som heis- og trappehus, tillates det at den ikke trekkes inn i øverste etasje». - § 3.1.2.5.a Endring av bestemmelse om materialbruk: «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. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer.



	Takflater som ikke skal benyttes til uteopphold skal være grønne tak / sedumtak». - Bestemmelse til tidligere bestemmelsesområde #2, som er fjernet fra plankartet, er tatt ut.
--	--



