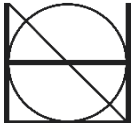


HOLON



Planinitiativ

Paradisalléen 8 m.fl.

29.04.24



Thornström Brookfield Arkitekter

Innhold

1	Innledning	3
2	Planområdet – dagens situasjon.....	3
3	Overordnede planer og retningslinjer	6
4	Relevante overordnede retningslinjer og føringer.....	10
5	Planinitiativet	11
6	Virkninger av planinitiativet.....	14
7	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	17
8	Medvirkning.....	18

1 Innledning

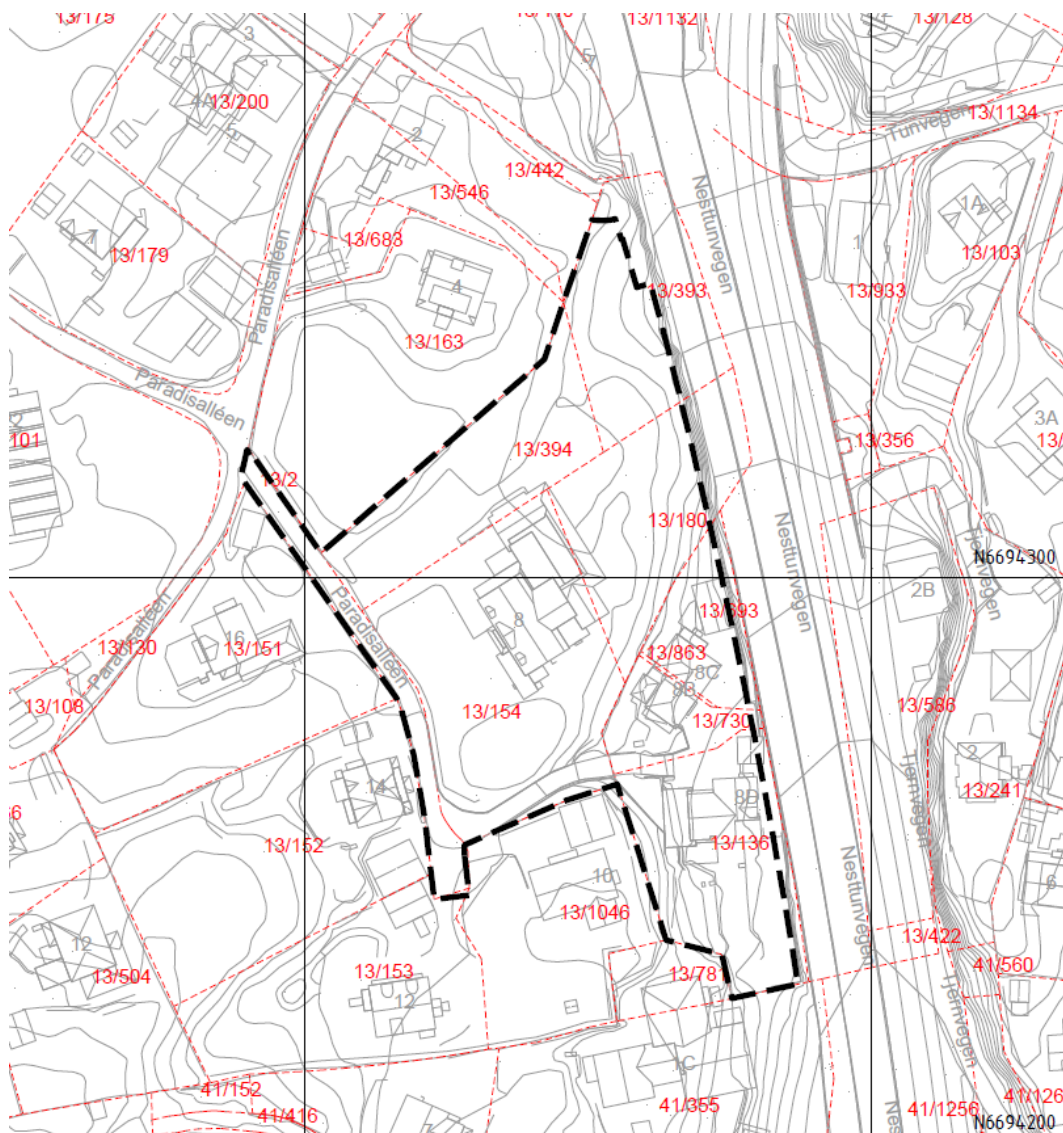
Forslag til plannavn	Paradisåsen (jf. bruksnavn fra matrikkelen)
Bydel, gnr./bnr.	Fana, 13/154

2 Planområdet – dagens situasjon

Utgangspunktet for planområdets foreslåtte avgrensning er sentrumsformål S8 i områdeplan for Paradis (60760000). Det er flere hus/bygninger innenfor dette området og to av husene i nord (Paradisalléen 2 og Paradisalléen 4) innenfor S8 er likevel ikke foreslått tatt med i planavgrensningen.

Foreslått planavgrensning følger S8 i sør, øst og vest og inkluderer gnr./bnr. 13/136, 154, 180, 393, 394, 693, 730, 863, 1046 og tilkomstveg Paradisalléen. Innenfor foreslåtte avgrensningen er disse eiendomsadressene:

- Paradisalléen 8
- Paradisalléen 8b/8c
- Paradisalléen 8d



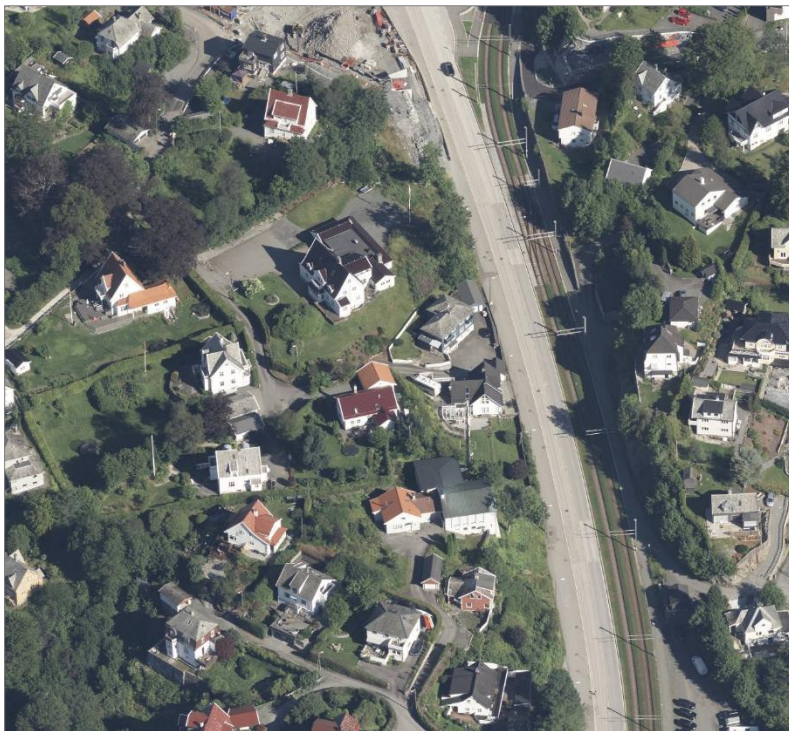
Eiendommene innenfor foreslått planavgrensning

Dagens bygningsmasse i Paradisalléen 8 består av en eldre villa som er påbygget (foajé mellom hus og tidligere garasje). Garasjen benyttes som møterom. Bygningen er i dag i bruk som utelukkende nærings- og kontorlokaler. Paradisalléen 8b/8c/8d og 10 er alle bolighus.



Paradisalléen 8

Strøkskarakteren består i dag (innenfor S8) fremdeles av villabebyggelse og eneboliger. Strøkskarakteren i nærområdet spesielt i nord ved bybanestoppet har endret karakter de siste årene. Området er transformert som følge av områdeplanen og bybaneutbyggingen, og består i dag også av blokkbebyggelse. Det er også under bygging flere boligblokker nord for planområdet, og det er vedtatt flere reguleringsplaner med tettere bebyggelse som følge av områdeplanen, og flere reguleringsplaner er under arbeid. Paradis vil på sikt bli ytterligere fortettet rundt bybanestoppet.



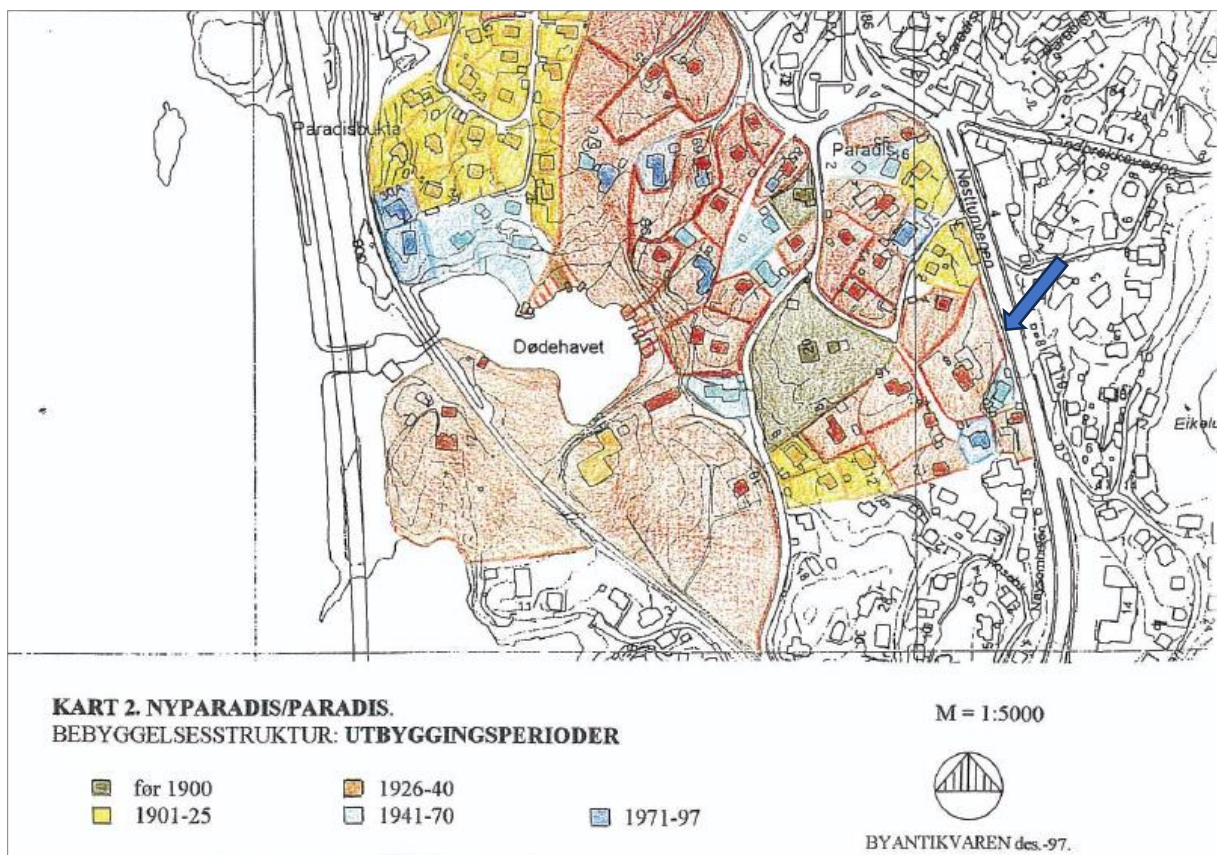
Oversiktsfoto

Det er ikke registrert blågrønne strukturer gjennom planområdet i KPA2018, men det er mye grønt i hagene i området.

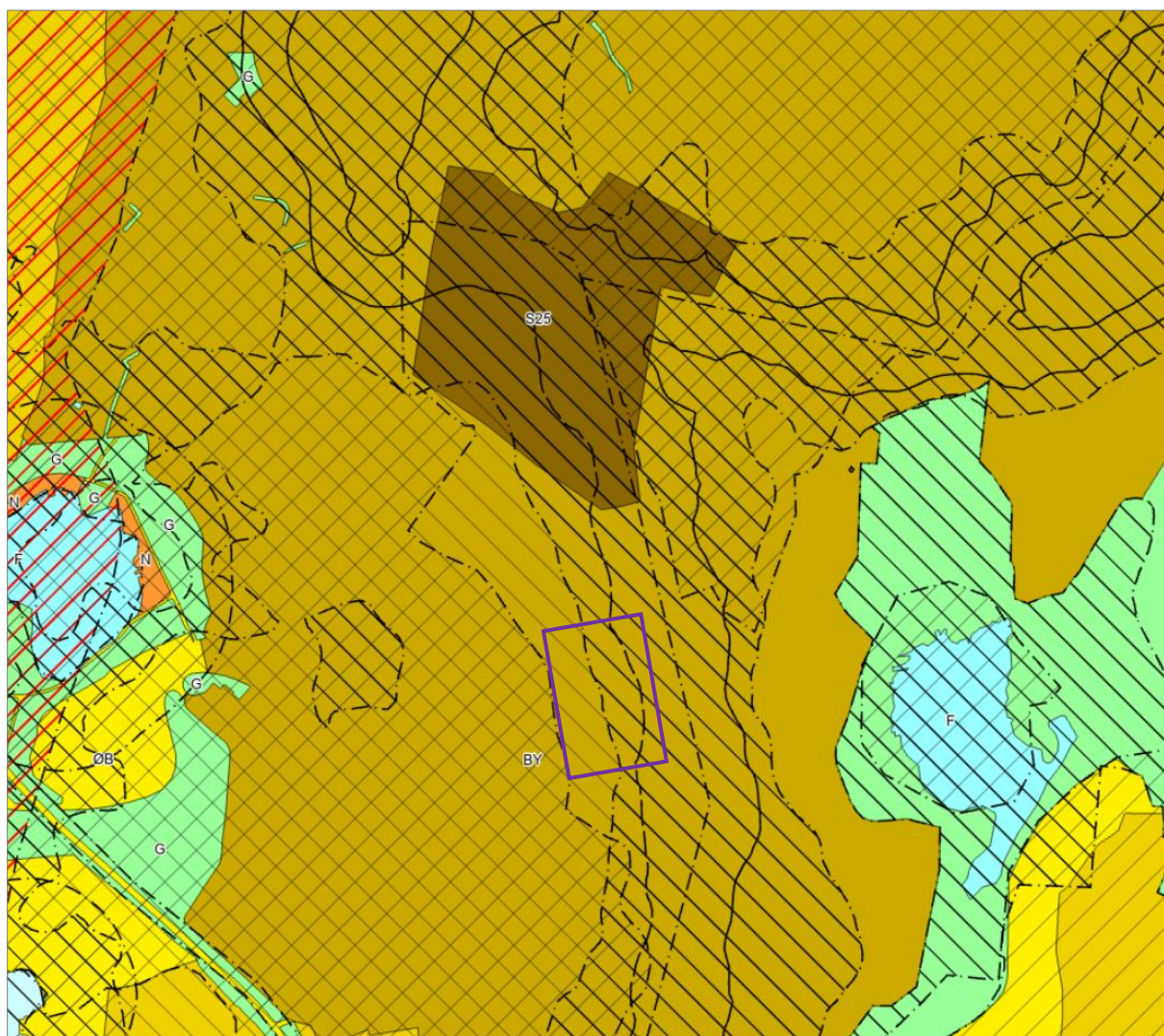
Det er ikke gjort egne kartlegginger tilknyttet S8 bortsett fra det som ligger til dette planinitiativet. Naturmangfoldsrapport og kulturminnedokumentasjon skal blant annet utarbeides som del av et planarbeid. Forslagsstiller er kjent med rapporter som Byantikvaren har laget tidligere, *Kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15)* fra 2008 og *Kulturminnegrunnlag for reguleringsplan 3.1564.00.00 «Ny-Paradis og deler av Paradis»* fra 1998. I områdereguleringen for Paradis er det også overordnede utredninger som trafikkvurdering, veg- og trafikknotat, VA-rammeplan, ROS-analyse og støyberegning.

I *Kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15)* fra 2008 er tre av husene i Paradisalléen som ligger innenfor S8 omtalt, Paradisalléen 2, Paradisalléen 4 og Paradisalléen 8.

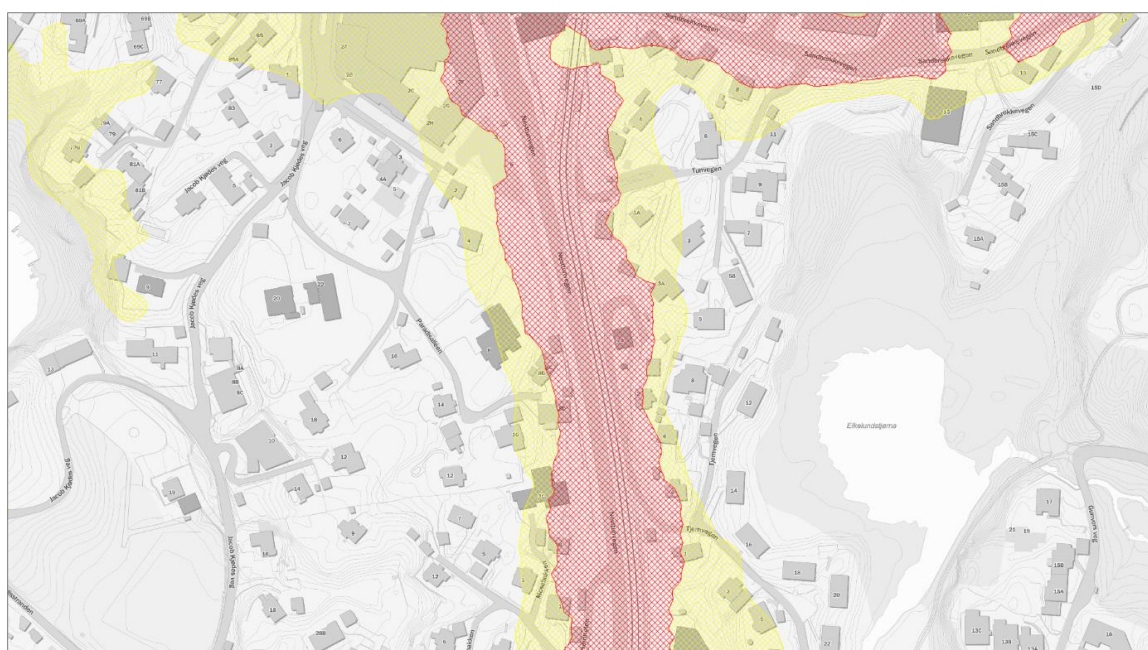
I kulturminnegrunnlaget fra 1998 er bebyggelsesstrukturen i Paradisalléen 2 vist med utbyggingsperiode 1901–25, Paradisalléen 4, 8 og 8d er vist med utbyggingsperiode 1926–40. Paradisalléen 8b/8c er vist med utbyggingsperiode 1971–97.



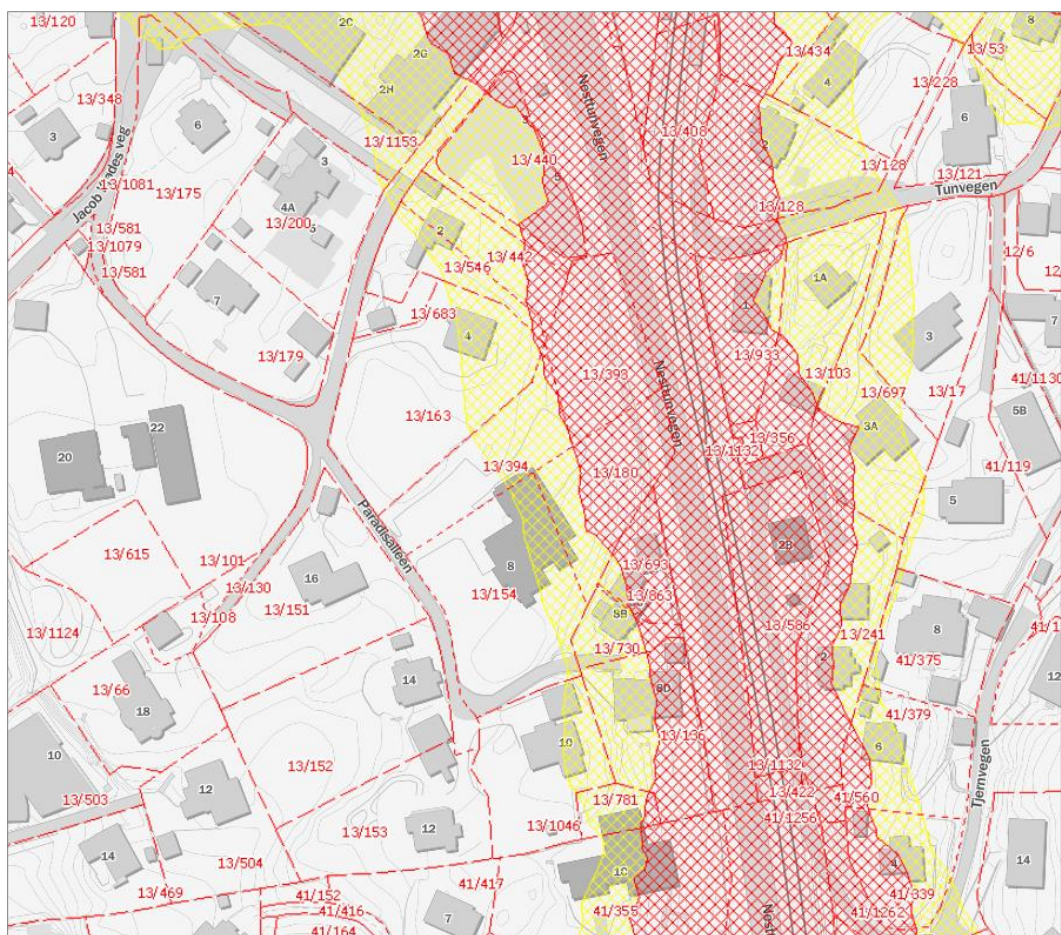
3 Overordnede planer og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel



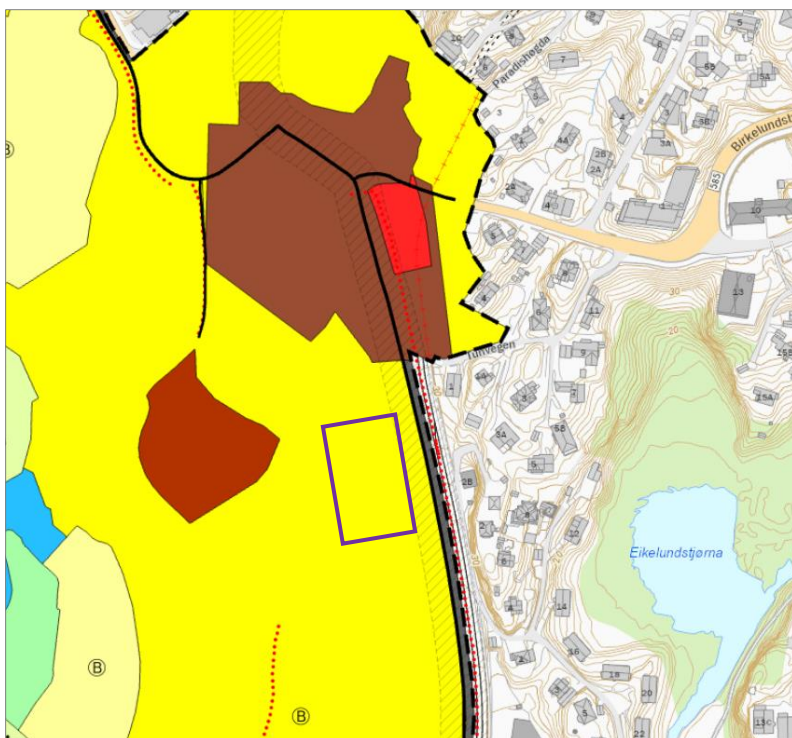
Kommunens støykart (støyberegninger etter T-1442).



Deler av planområdet er i henholdsvis rød og gul støysone mot hovedveg. Planområdet er innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Planområdet er ikke innenfor hensynssone kulturmiljø, med unntak av vegen.



Skravur hensynssoner kulturmiljø i KPA2018.



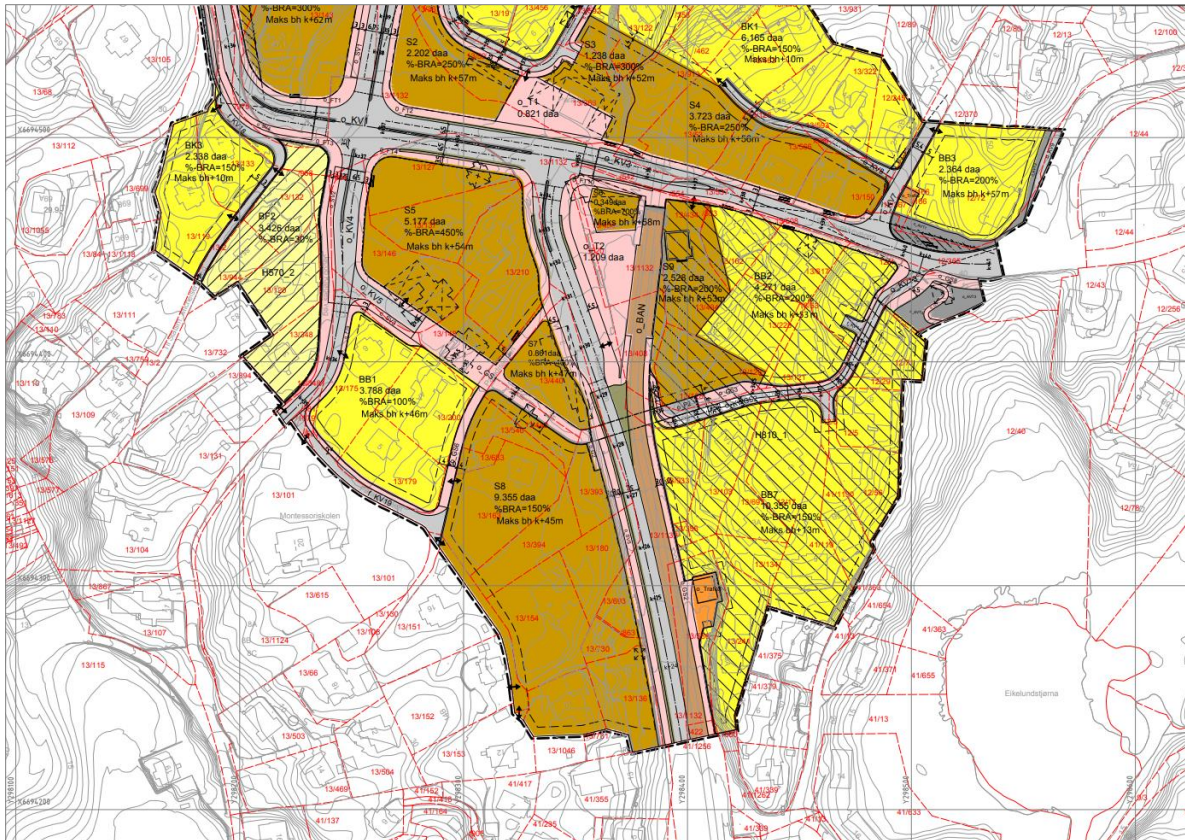
Kommunedelplan Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun Vest, 15700000, fra 2001.

Vedtatte reguleringsplaner

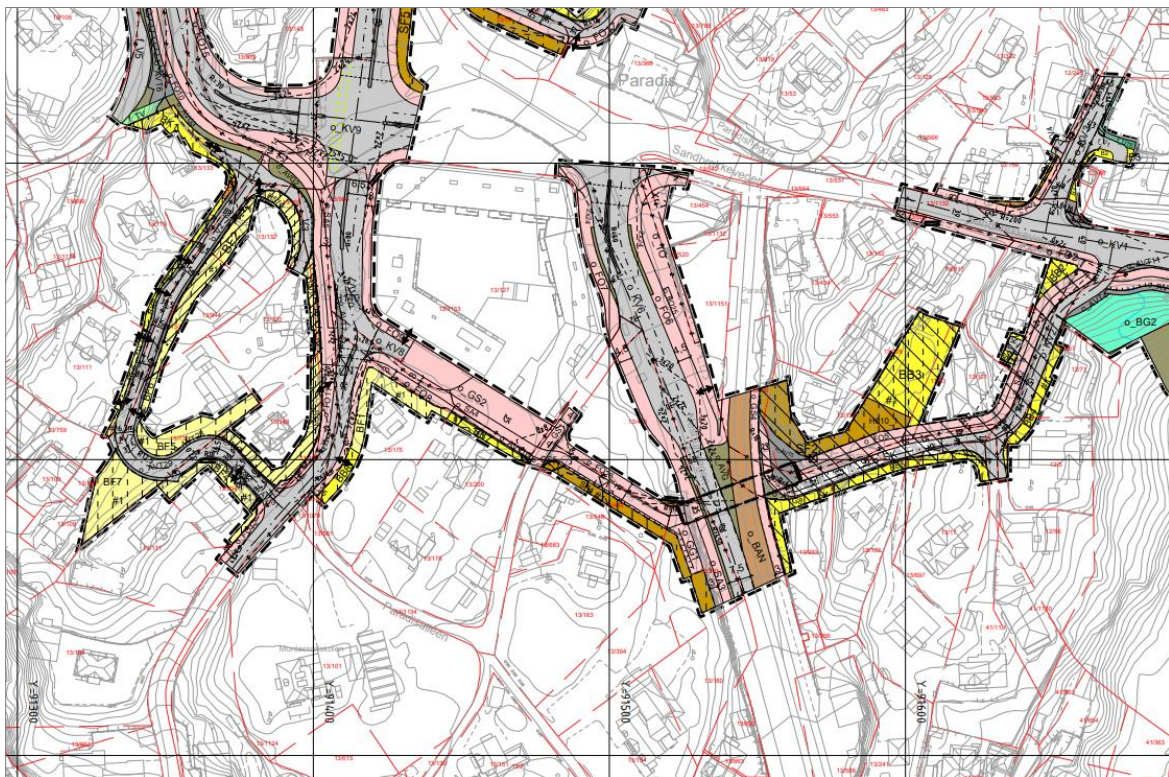
Området er avsatt til sentrumsformål S8 i områdeplanen for Paradis (60760000).

Dette står i bestemmelsene om feltet:

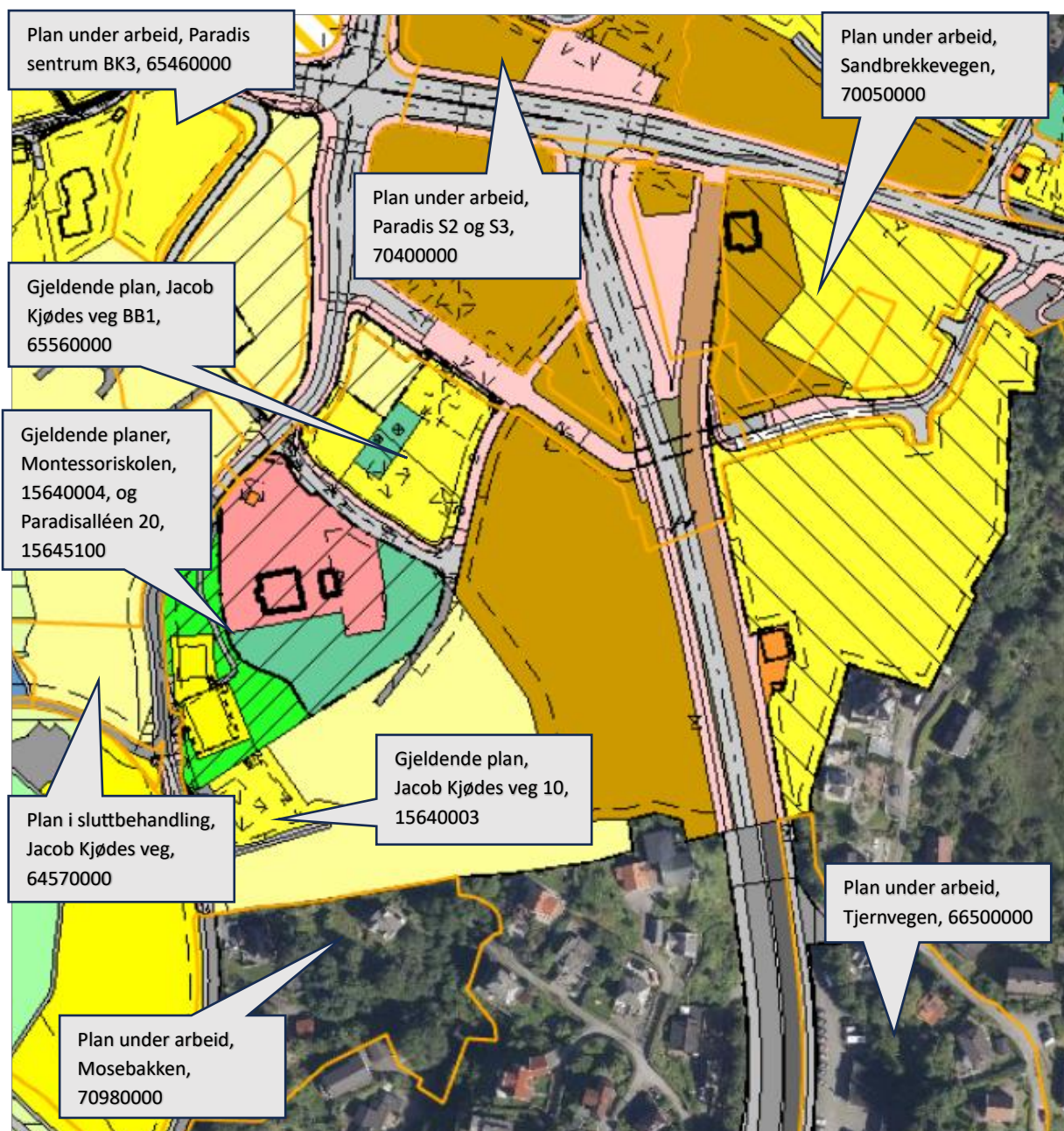
- Bygninger med fasade langs Nesttunvegen skal etableres med opptil 5 etasjer og med høy 1. etasje minimum 4,5 m for forretning/tjenesteyting. Fasadeliv skal ligge i formålsgrensen mot Nesttunvegen. Øverste etasje skal trekkes min. 2 m inn fra fasadeliv mot Nesttunvegen.
- Dersom vestre del av feltet skal bygges ut skal det etableres boliger her.
- Parkering skal skje i parkeringsanlegg i S5.
- Eksisterende avkjørsler skal stenges når det etableres nye avkjørsler i henhold til godkjent detaljreguleringsplan.



Områdeplan for Paradis, 60760000, fra 2014.



Reguleringsendring Tunvegen - Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg, 65020000 – under arbeid.



Planer i nærområdet til S8.

4 Relevante overordnede retningslinjer og føringer

Grønn strategi - Klimastrategi for Bergen 2022–2030: Grønn strategi har et mål om at Bergen skal være et lavutslippssamfunn i 2030. Et delmål er at direkte klimagassutslipp skal kuttes med 85 prosent sammenlignet med 2009. Foreløpig er utslippene kuttet med 27 prosent. Målet for 2050 er at Bergen skal være et 1,5-graderssamfunn. I det ligger at Bergens innbyggere og virksomheter skal begrense sin klimapåvirkning til et nivå som er i tråd med Parisavtalen.

Sykelstrategi for Bergen 2020–2030: Strategien har en visjon for sykkelbruk i Bergen: Det skal være attraktivt og sikkert å sykle i Bergen. Visjonen er en rettesnor for arbeidet med strategiens hovedmål: Flere skal sykle mer i Bergen. Hovedmålet skal oppnås gjennom å gi innbyggerne et trafiksikkert og attraktivt sykkeltilbud.

Gåstrategi for Bergen 2020–2030: Strategien har en visjon for gange i det fremtidige Bergen: Det skal være attraktivt og sikkert å gå i Bergen. Visjonen er en rettesnor for arbeidet med strategiens hovedmål: Flere skal gå mer. Hovedmålet skal oppnås gjennom å gi innbyggerne et attraktivt og sikkert gangtilbud.

Arkitektur- og byformingsstrategien Arkitektur+: Strategien er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak i Bergen kommune. Arkitektur+ trekker opp tre hovedambisjoner for arkitektur i Bergen:

- Å videreføre Bergens stolte internasjonale arkitekturav og byplantradisjon
- Å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt med forbilledlig og nyskapende arkitektur.
- Å benytte arkitektur som verktøy for å nå våre mål om en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.

Kulturminnestrategi – Identitet med særpreg:

Hovedmål:

1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.
2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.
3. I Bergen skal forvaltning av kulturminner baseres på kunnskap og forståelse.
4. Bryggens universelle verdier som verdensarv, og middelalderbyen som helhet, skal sikres.
5. I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv.

Naturstrategi for Bergen: Formålet med strategien er å gi Bergen et felles grunnlag og en retning for hvordan vi kan styrke naturens plass i byen og kommunen, og gjøre byen til en minst like god plass å være også i fremtiden for mennesker, planter og dyr. For å sikre et videre målrettet arbeid, er den overordnede visjonen og de to hovedmålene i strategien konkretisert i fire punkter:

1. Arealnøytralitet – i Bergen sikrer vi naturen plass og tilbakefører natur. Arealnøytralitet innebærer at de blå og grønne arealene i kommunen ikke skal reduseres over tid.
2. Miljø og klimatilpassing – i Bergen har vi ren natur som er forberedt på et klima i endring.
3. Bruk og opplevelser – I Bergen deler vi på plassen og tilrettelegger på naturen premisser.
4. Kommunikasjon og kunnskap – I Bergen har vi kunnskap om naturen og tar vare på den.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene har som formål å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stor utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.

5 Planinitiativet

Foreslått formål er i tråd med områdeplanen. Sentrumsformålet S8 kan inneholde bolig og forretning/tjenesteyting. Det er foreløpig vurdert å beholde eksisterende bygning i Paradisalléen 8, og at den kan benyttes til fellesareal for omkringliggende ny planlagt bebyggelse og til fortsatt noe næring/kontor.

Bygningen vil kunne fungere godt som et møtepunkt for ny boligbebyggelse. Det er planlagt å legge til rette for flere nye boliger, men også utadrettet virksomhet/næring mot Nesttunvegen. Eksisterende boliger i Paradisalléen 8b/c/d er foreslått revet.

Planinitiativet utfordrer minimalt føringer gitt i områdeplanen angående krav gitt til utnyttelse. Det er i områdeplanen fastsatt en utnyttelse på 150 % BRA i S8. Planområdet ligger sentralt på Paradis tett på buss- og bybanestopp, hvor det bør legges vekt på fortetting. Planinitiativet viser 86 boenheter og en utnyttelsesgrad på 155 % BRA. Uteoppholdsareal er i tråd med krav til kvalitet og lys.

Maksimal byggehøyde er i områdeplanen for S8 satt til +45 m. Eksisterende villa har kote +48 m. Når det gjelder byggehøyder utfordrer planinitiativet maksimalhøyden. Bebyggelsen er foreslått med saltak. Vi foreslår i planinitiativet varierende koter over maksimal høyde på bebyggelsenes møne, men med gesimslinjer under +45 m. Dette er gjort for å kunne utnytte en takform som gir et høyt skrått tak.



Foreslåtte byggehøyder

Det er planlagt å legge til rette for omtrent 8800m² BRA ny bebyggelse hvor eksisterende villa på omtrent 400m² BRA skal bevares. Det er planlagt å rive Paradisalléen 8 b/c/d, til sammen omtrent 450m² BRA. Disse byggene må rives for å få plass en fortetting i tråd med områdeplanen. Området vil dermed tilføres flere boliger samt utadrettede virksomheter på bakkeplan langs bybanetraséen. Prosjektet har som mål et høyt ombruk av materialer.

Tilpasning til landskap og omgivelsene vil være et sentralt tema i planarbeidet. I idéskissene som er utarbeidet til planinitiativet er dette vektlagt:

- Tilpassing til eksisterende bebyggelse, det vil si både villaer og nye boligblokker
- Taklandskapet, farger og materialitet på Paradis
- Koblinger, gangforbindelser og trapper

Forslag til ny bebyggelse karakteriseres av bygg i større skal mot hovedveg og bybanetrasé og bygg i mindre skala vendt mot nærliggende villabebyggelse. Prosjektet tar utgangspunkt i terrenget sin form, men skjærer og flater ut terrenget mot øst for å få en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen jf. vedlagte terrengsnitt i

skisseprosjektet. Området er bebygd med hus, hager og en parkeringsplass i dag, og det er mål om å opparbeide utearealene som en frodig hage.

Det er ikke særskilte forhold innenfor planområdet som gjør at en utbygging er spesielt utsatt for risiko. Det skal i planarbeidet utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor alle aktuelle hendelser som eventuelt kan skje skal gjennomgås. ROS-analysen skal også avklare hvilke eventuelle avbøtende tiltak som må gjennomføres for å forebygge risiko og sårbarhet. Aktuelle tema i en ROS-analyse for dette planområdet er blant annet:

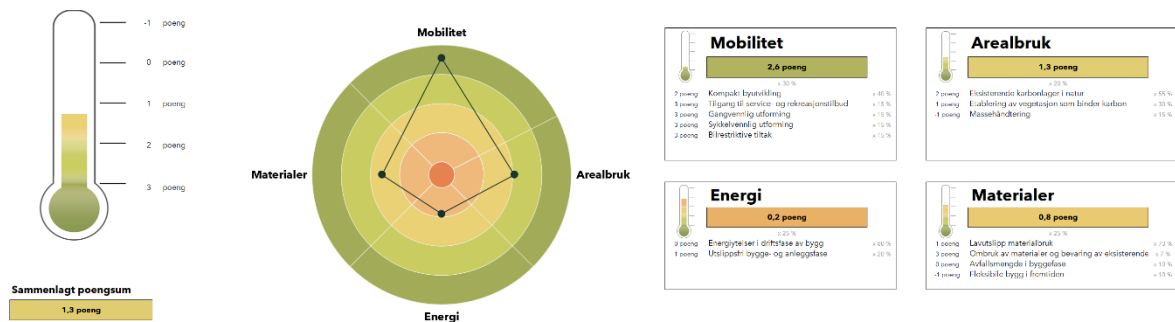
- Ekstrem nedbør og overvann
- Kvikkleireskred
- Tilkomst for brannvesen, politi, ambulanse, eller sivilforsvar
- Større branner i bebyggelse
- Trafikksikkerhet, trafikkulykker



Oversikt bratthet for snøskred (grønn-gul) og helning.

Målsetting om klimagassreduserende tiltak, i henhold til KPA 2018 § 18.3 samt *Veileder for klimagassberegning*.

- Klimanorm Bergen: Klimagassberegninger kreves ved vesentlig naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg, jf. KPA § 18.4. I innledende fase dekkes kravet gjennom fastsetting av klimaambisjoner ved hjelp av Klimanorm Bergen. Utsnitt her:



6 Virkninger av planinitiativet

Planarbeidet vil få virkninger i og utenfor planområdet sammenliknet med dagens situasjon. Det er ikke vesentlige interesser som berøres, men naboer og eksisterende infrastruktur vil bli påvirket av den nye situasjonen. Området vil bli tilført flere naboer og en tettere bebyggelse.

Landskapet, omgivelsene og strøkskarakteren vil bli forandret sammenliknet med dagens situasjon. Hvordan den nye bebyggelsen vil fremstå skal belyses med snitt og perspektiver. Idéskissene er foreløpige, men viser hvordan det er mulig å bygge innenfor området. Den planlagte bebyggelsen vil gi en fjernvirkning:



Forslag til ny bebyggelse

Planforslaget vil gi minimal økt trafikk og støy når det er realisert. Dette er fordi all parkering utenom pålagt parkering for forflytningshemmede skal samles i parkeringsanlegget som allerede er etablert i områdereguleringens felt S5. I tillegg vil det settes lavt krav til parkeringsdekning for bil, og heller et høyt krav til parkeringsdekning for sykkel. Bygge- og anleggsfasen vil føre til noe anleggstrafikk og støy.

Forslaget i planinitiativet vil være positivt for barn og unge. Innenfor planområdet er det ikke spesielt tilrettelagt for lek eller aktiviteter i dag. Planforslaget med boligformål skal legge til rette for lekeplass og uteoppholdsarealer i tråd med kravene i områdeplanen for Paradis.

Planforslaget vil ikke ha virkninger for friluftsliv. Det er ikke den type aktivitet i planområdet i dag. Det er gang- og sykkelavstand til friluftsområder, og kort avstand til bybanestopp hvor man kan ta med både sykkel og skiutstyr.

Det er ikke viktige blågrønne strukturer gjennom planområdet ifølge KPA, og planen vil derfor ikke ha innvirkning på dette. Når det gjelder naturmangfold er det registrert noen arter i området.

Innenfor en hundremetersradius er det i nyere tid registrert flere risikoarter i Artsdatabanken enn truede. Bleikspirea, bulkemispel, fagerfredløs, parkslirekne, platanlønn og rødhyll er fremmedarter med svært høy risiko for spredning. Det er potensielt høy risiko for spredning av gul valmuesøster. I dette nærmeste området til planen er det den sterkt truede arten ask, sårbar granmeis og nær truet lind. Bjørkefink er også i området, en livskraftig ansvarsart, hvor mer enn 25 % av verdens bestand er i Norge.

Siden fugler er mer bevegelige, ser vi over et større område etter registrerte, truede arter. Innenfor 1000 m fra planområdet fins det kritisk truede hettemåke, lomvi og vipe. Sterkt truede arter er bergand, dvergdykker, makrellterne, myrrikse og taigasædgås. Av sårbare arter er det flere: alke, båndkorsnebb, fiskemåke, granmeis, grønnefink, gråmåke, gulspurv, hønehauk, sandsvale, sivhøne, sjørre, sothøne, vannrikse og ærfugl. Det fins nær truede arter, gråspurv, mellomskarv, storskarv, stær, tjeld, tyrkerdue og tårnseiler, samt ansvarsartene bjørkefink, gråtrost, havørn og svartbak. De aller fleste av disse er arter som er sterkt knyttet til enten sjøvann, vann eller enger. Andre er mer sannsynlig å se inne i nabolagshager.

I naturbase er det på Paradis vist flere områder med naturverdi, men ingen i eller tett på planområdet. Det er for eksempel ingen hule eiker i planområdet, selv om det er en del av dem i nærområdet.



Fra kartet i Naturbase

Når det gjelder kulturmiljø tilhører planområdet fra gammelt av gårdsnummer 13 Storetveit. Og planområdet ligger i et område som antas å ha vært under marin grense 9800 år før nåtid, ved innledning til eldre steinalder i Norge. Planområdet er ikke definert med hensynssone kulturmiljø, men er lokalisert tett på slik hensynssone. Planen vil uansett ha virkning på det eksisterende kulturmiljøet på Paradis og det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som del av planarbeidet.



Ortofoto 1950



Ortofoto 1997

7 Vurdering av behov for konsekvensutredning

§ 6 i forskriften angir planer som skal ha konsekvensutredning og planprogram. Bokstav a gjelder regionale planer, kommuneplaner, kommunedelplaner og områdereguleringer. Bokstav b gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I til forskriften, som ikke er utredet i tidligere plan, eller ikke i samsvar med denne planen. Bokstav c gjelder tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet er en detaljregulering, som inneholder sentrumsformål som bolig, kontorer og forretning. Det havner derfor ikke innenfor noen av disse kategoriene. Nr. 25 i vedlegg I, Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, er nærmeste kategori, men tiltaket er i samsvar med KPA.

§ 7 angir planer etter andre lover som skal konsekvensutredes, uten melding. Dette gjelder ikke planinitiativet, som behandles etter plan- og bygningsloven.

§ 8 angir planer som skal konsekvensutredes uten planprogram, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen skal vurderes for vesentlige virkninger etter § 10 hvis vilkår a og/eller b er oppfylt. Bokstav a gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, bortsett fra når tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og det er samsvar med denne. Bokstav b gjelder tiltak i vedlegg II som ikke behandles av pbl.

Siden gjeldende plan ikke har konsekvensutredning, oppfylles vilkår i bokstav a om man kan si at planen regulerer for ett av tiltakene i vedlegg II:

- 10 b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.* Dette inkluderer boliger, ifølge veileder til forskriften.
- 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttinge formål.*

Planinitiativets tiltak vurderes dermed etter § 10. Tredje ledd av paragrafen viser en liste med mulige konflikter:

Bokstav a nevner flere naturhensyn og blant annet kulturmiljø fredet etter kulturminneloven. Dette er ikke relevant for planområdet.

Bokstav b nevner blant annet truede arter og verdifulle kulturmiljøer. De truede artene og naturtypene i nærområdet ser ikke ut til å holde til i planområdet.

Bokstav c omtaler statlige, rikspolitiske og regionale retningslinjer og bestemmelser. Planen forholder seg til disse overordnede føringene.

Bokstav d gjelder omdisponering av reindrift, landbruks-, natur- og friluftsmål, noe som ikke er relevant for planinitiativet.

Bokstav e nevner områder hvor miljøkvalitetsstandarder er overskredet, som ikke gjelder planområdet.

Bokstav f gjelder konsekvenser for befolkningens helse. Det er ikke relevante farer i så måte i planområdet.

Bokstav g nevner forurensing og klimagassutslipp. Det skal ikke være noe vesentlig av dette i planinitiativet. De største klimagassutslippene vil være som enkelttilfelle i anleggsfasen.

Bokstav h handler om risiko for ulykker som følge av naturfarer. Det er ikke noen spesielle naturfarer som kan føre til ulykker registrert, eller annen kunnskap om dette.

Konklusjonen er at planinitiativet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at det derfor ikke er behov for konsekvensutredning.

8 Medvirkning

Alle offentlige instanser som Statsforvalter, NVE, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, ulike etater i Bergen kommune (Byantikvar, Bymiljøetaten, VA-etaten, Helsevernetaten, Byarkitekt m.fl.) skal varsles ved oppstart av planarbeid. I tillegg skal BIR og BKK varsles.

Naboer skal varsles. Alle naboer inntil 50 meter fra planområdets grense skal varsles med brev. Velforeninger skal varsles særskilt. I tillegg varsles oppstart med annonse i Bergens Tidende.

Møter med fagmyndigheter avtales underveis i planprosessen. Det avholdes nabomøte ved behov for det.