



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2022/20701-43

Saksbehandler: Oskar Sørbo Tanum

Dato: 27.03.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn  
Fana. Gnr. 41, bnr. 366 mfl., Jacob Kjødes veg/Mosebakken  
arealplan-ID 70980000**

**Om planforslaget**

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Orion Prosjekt AS detaljregulering for et område på Paradis i Fana bydel. Planområdet utgjør omtrent 8 daa, og legger opp til 1500 m2 BRA ny boligbebyggelse i et allerede etablert boområde.



*Figur 1 Oversiktsbilde over Paradis, plangrensen i rødt*



*Figur 2 Skråfoto tatt fra vest, planområdet markert med rød ring*

Både bussholdeplasser og bybaneholdeplass Paradis ligger i få minutters gangavstand. Planforslaget legger opp til syv nye eneboliger. Tre eksisterende boliger vil bevares. Plassering og utformingen av ny bebyggelse tar utgangspunkt i den omkringliggende villabebyggelsen og eksisterende terrenget. Planen krever en utbedring av Jacob Kjødes veg for å ivareta trafikksikkerheten. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone. Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer planforslaget til å være i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 07.04.2022. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 20.12.2024.

### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 private merknader og 11 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 26.11.2024. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- **Trafikk:** Påkobling mot Vossebanen må koordineres med Statens vegvesen. Planforslaget må fremme gange og legge til rette for myke trafikanter langs Jakob Kjødes veg.
- **Naturmangfold:** Områdets grønne preg må videreføres. Store trær, herunder hul eik, og deres rotsoner må videreføres. Fortetting bør skje i ett enkelt leilighetsbygg for å bevare grønnstruktur. Konsekvens for naturmangfold må dokumenteres. Kupert terreng og frodige hager er vesentlig for området karakter, og må ivaretas.
- **Arkitektur:** Positivt med fortetting i form av mindre, terrengtilpassede eneboliger. Takform må revurderes. Bebyggelse i sør passer ikke inn, og må revideres.
- **Kulturmiljø:** Boligene må tilpasses den omkringliggende villastrukturen og kulturmiljøet på Paradis. Stedstilpasning og bokvalitet må vektes tyngre enn utnyttelsesgrad. Stedstilpasningen må sikres.

## Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).



Figur 3 Illustrasjon av planområdet. Eksisterende bygg i lilla, ny bebyggelse i hvitt og beige.

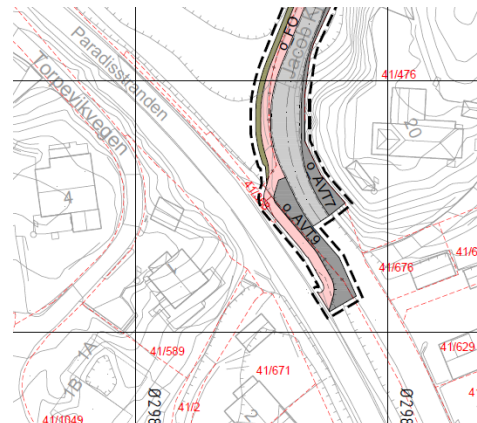
### Arealstrategi, planavgrensning og plangrunnlag

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel (KPA2018). Planområdet ligger innenfor byfortettingssonen i KPA2018, og dekkes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570\_3) og konsesjonsområde for fjernvarme (H410).

Planområdet er avsatt til nåværende boligområde med krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for Ny-Paradis, Hop, Nesttun og Nesttun vest (planid 15700000), og veiarealet i Jacob Kjødes veg er regulert i reguleringsplanen Ny-Paradis og deler av Paradis (planid 15640000).

I nord grenser planområdet til reguleringsplanen Jacob Kjødes veg 10 (planid 15640003).

I sør tilpasser planen seg til Statens vegvesens pågående plan E39 Sykkeltstamveg, delstrekning 3, Nesttun – Fjøsanger (planid 62880000) («Vossebanetraséen»). Vestland fylkeskommune fremmet innsigelse mot deler av dette planforslaget. En del av den foreslåtte sykkeltraséen foreslås derfor nå tatt ut av planen av Statens vegvesen. Koblingen mot den pågående reguleringsplanen må avklares i det videre arbeidet.



Figur 4 Planens sørlige del er tilpasset pågående plan for sykkelstamveg langs den gamle Vossebanetraséen (Paradisstranden) gjennom dialog med Statens vegvesen.

### Mobilitet, samferdsel og renovasjon

I Bymiljøetatens innspill til oppstartsmøtet 21.02.2022 ble det påpekt at det ikke kunne åpnes for nye boenheter i tilknytning til Jacob Kjødes veg før det gjøres utbedringer av den kommunale vegen. Dette av hensyn til myke trafikanter, hvor flere av disse er skolebarn. Videre ba Bymiljøetaten om at det måtte settes av tilstrekkelig areal til å etablere både fortau og møteplasser fra Jacob Kjødes veg 19 til Vossebanetraséen (Paradisstranden) i sør. Det ble i tillegg forutsatt at det ble stilt rekkefølgekrav til utbedring av vegen og etablering av fortau. Vestland fylkeskommune ba om at det ble regulert et trygt tilbud for myke trafikanter i Jacob Kjødes veg, og at rekkefølgekrav måtte vurderes i planprosessen.

På bakgrunn av innspill regulerer planforslaget fortau langs Jacob Kjødes veg som videre kobler seg til Vossebanetraséen. Fortau skal ha en bredde på minimum 2 meter, jf. bestemmelse 3.5.4.a. Videre skal det opparbeides møteplass langs den kommunale vegen med tilhørende oppstillingsplass for bossdunker, og det er satt krav til utforming av eksisterende avkjørsel til Jacob Kjødes veg 19 når fortauet etableres. Ettersom planen kun åpner for totalt ni boenheter, legges det opp til en renovasjonsløsning med vanlige bosspann.

### Møteplass

Jacob Kjødes veg er til tider bratt og smal, og mangler både tilbud for myke trafikanter og møteplasser for biler per dags dato. I planforslaget reguleres Jacob Kjødes veg med 4 meter bredde tilsvarende dagens situasjon. Vegen vil dermed være for smal til at to biler kan passere hverandre. Som et avbøtende tiltak reguleres det inn en møteplass sør for

tilkomstveien til boligene. Veien har her en regulert bredde på 6 meter. Bymiljøetaten har gitt aksept for at møteplassen kan utformes noe kortere enn det vegnormal N100 anbefaler, dette grunnet lavt fartsnivå i Jacob Kjødes veg. Den kortere lengden vil også redusere nødvendig terrenginngrep langs veien, noe som er vurdert som positivt.

#### *Rigg- og anleggsområde*

I tidligere tilbakemelding har Bymiljøetaten etterspurt areal til rigg- og anleggsområde i forbindelse med gjennomføringen av veganlegget. PBE er enige i at rigg- og anleggsområde må fremkomme av planmaterialet (eksempelvis som et bestemmelsesområde), detet må rettes før sluttbehandling av planforslaget.

#### *Gangforbindelser*

I illustrasjonsplanen vises det gangforbindelser/stier fra felles tilkomstvei til eksisterende boliger i Mosebakken 9 og Jacob Kjødes veg 28B, samt ny bebyggelse i BF7. Det er positivt at det foreslås et finmasket nettverk for gående, men PBE savner at gangadkomsten fra f\_V1 til BF2 sikres. I planbeskrivelsen beskrives det en gangtilkomst fra privat veg Jacob Kjødes veg til ny bebyggelse, men PBE ser ikke gangadkomsten i ellers i planmaterialet. De foreslåtte gangtraseene fremstår som private, og i det videre arbeidet bør det også etableres gangforbindelser av offentlig karakter på tvers av planområdet.

#### *Rekkefølgekrav*

I planforslaget er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av møteplass og renovasjonsløsning. Forslagsstiller skal i tillegg gjøre utbedringer i kryssområdet og oppgradere tilkomstveien til feltet. PBE ber om en tilbakemelding på behov for rekkefølgekrav til opparbeidelse av møteplassen ved igangsetting av tiltak for å bedre trafiksikkerheten langs veien i anleggsperioden, eller om opparbeiding kan knyttes til brukstillatelse for boligene.

Når det gjelder fortau vurderer forslagsstiller det som uforholdsmessig å knytte rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet. Opparbeiding av regulert fortau vil være svært kostnadskrevende ettersom dagens vei hviler på en høy støttemur og tiltaket krever erverv av privat eiendom.

I den tilstøtende reguleringsplanen for Jacob Kjødes veg 10 (planid 15640003) reguleres Jacob Kjødes veg med fortau. Det ble i denne mindre boligplanen satt krav til prosjektering av fortauet, men ikke stilt krav til opparbeiding. Foreliggende planforslag med syv nye boliger med én parkeringsplass hver forventes å ha en beskjeden påvirkning på veisystemet. Sett i lys av nødvendig terrenginngrep, lavt fartsnivå i Jacob Kjødes veg, kostnad for opparbeiding av regulert fortausløsning og andre rekkefølgekrav i planforslaget, er det ikke knyttet rekkefølgekrav til etableringen av fortauet.

#### Terrengbehandling

God terrengtilpasning og bevaring av mest mulig grønnstruktur er en ambisjon i prosjektet. PBE savner at terrengtilpasningen sikres ytterligere i planforslaget. Det bør vurderes om gjennomsnittlig planert terreng eller kotehøyder kan være en måte å sikre dette på. Eventuelt krav til maksimalt antall tellende etasjer. Videre vises det til at plankartet i all hovedsak er avsatt til bebyggelsesformål. Plan- og bygningsetaten anbefaler at ivaretagelse av eksisterende grønnstruktur i større grad sikres i plankart og bestemmelser.

I bestemmelse 2.1.3 sikres det at nye murer skal oppføres i naturstein, tegl eller en forblending med naturstein eller lignende. PBE anbefaler bruk av tørrmur i reguleringsplanen fremfor den noe rausere betegnelsen «naturstein». Tørrmurer er en karakteristisk del av kulturmiljøet på Paradis, med flere eksempler innenfor planområdet. I bestemmelsesområde #3 åpnes det for opptil 3 meter høye murer, tett på Jacob Kjødes veg. PBE anbefaler at det sikres bruk av tørrmur innenfor bestemmelsesområdet. Tiltak for å dempe høydevirkningen, som for eksempel avtrapping, må vurderes.



*Figur 5 Tilkomst til Mosebakken 9 med en eldre tørrmur, et av flere særtrekk ved kulturmiljøet på Paradis*

Vekstjordlag for beplantning på skjæringer og fyllinger er ikke sikret. PBE vurderer at dette må sikres i bestemmelsene.

Bestemmelse 3.1.1.b åpner for at ramper, støttemurer, trapper og carport kan tillates utenfor byggegrensen. PBE ber om at bestemmelsen spesifiser hvor langt utenfor byggegrensen tiltakene kan tillates.

#### Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vurderingen skal gå frem av offentlige beslutninger.

Etter § 8 skal offentlige beslutninger som påvirker naturmangfoldet baseres på et kunnskapsgrunnlag som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I denne saken har det ikke vært tilgjengelig tidligere registreringer av naturtyper eller artsforekomster i nasjonale databaser. Området er undersøkt av fagkyndig ved befaring i november 2022. Kartleggingen er gjennomført utenfor vekstsesongen, noe som kan gjøre det vanskelig å fange opp det botaniske artsmangfoldet i sin helhet. I rapporten vurderes det imidlertid som lite sannsynlig at en ny undersøkelse i vekstsesongen ville avdekket flere naturtyper enn de som er registrert.

Gjennom kartleggingen er det registrert en hul eik i planområdet, med en omkrets på 232 cm i brysthøyde. Treets tilstand vurderes i rapporten som god, og treet er søkt bevart med bevaringssymbol og hensynssone i plankart. Naturkartleggingen viser videre at det er et par store og gamle bøketrær i området, men rapporten konkluderer med at disse ikke har særlig verdi for naturmangfoldet.

PBE har vært i dialog med Bymiljøetaten vedrørende naturmangfoldsrapporten. Bymiljøetaten konkluderte i møte 15.12.2022 at på grunn av de registrerte funnene, at området er et større hageareal, og at usikkerhet knyttet til årstid er inkludert i rapporten, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig i denne saken. PBE støtter Bymiljøetatens vurdering, men vurderer at den økologiske verdien til de store gamle bøketrærne ikke er tilstrekkelig vektlagt. Denne type trær kan fungere som leveområder for ulike arter, kan bidra til biologisk mangfold over lang tid, og spiller en viktig rolle i å opprettholde det lokale mikroklimaet. I tillegg bidrar de med viktige økosystemtjenester som lokal klimaregulering, støyreduksjon, opptak og lagring av CO<sub>2</sub>, samt fordrøyning og absorpsjon av overvann. På bakgrunn av dette vurderer PBE at det burde vært foretatt en grundigere vurdering av bøketrærnes betydning for naturmangfoldet i området, og at man i større grad etterstrebet ivaretagelse av trærne. Bevaringen av grønnstrukturen er for øvrig en ambisjon som flere ganger trekkes frem i planbeskrivelsen. PBE viser også til merknad fra Bymiljøetaten om at naturmangfoldkartleggingen skulle ha et «særlig fokus på gamle trær», og at «store, gamle trær må ivaretas». PBE anbefaler en i større grad ivaretar disse store trærne i planforslaget før sluttbehandling.

Nml. §10 stiller krav om at påvirkningen på økosystemet skal vurderes ut fra belastningen som økosystemet blir utsatt for. Planområdet har ikke særskilt økologisk verdi sett i en større sammenheng. Det er flere større grønne områder i nærheten av planområdet, men grønnstrukturen på Paradis er under press som følge av pågående fortetting. PBE vurderer at grønnstrukturen mellom de planlagte bygningene, samt større bøketrær, i større grad må sikres for å redusere samlede belastningen på økosystemet. PBE anbefaler at planforslaget i større grad må ivaretar eksisterende grønnstruktur og store trær. Dersom dette blir ivare tatt vurderer PBE at planforslaget har en akseptabel påvirkning på økosystemet ut ifra en vurdering av området som helhet og kjente tiltak i nærområdet.

Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljøet, stiller nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i saken, og virkningene på naturmangfoldet er kjent. Føre-var-prinsippet er vurdert til å ikke komme til anvendelse.

Nml. § 11 krever at tiltakshaver selv skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense tiltakets naturskader. PBE viser til planbeskrivelsen som understreker dette forholdet og at forslagsstiller er kjent med dette.

Etter nml. § 12 kreves det at det forsøkes å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet gjennom driftsmetoder, teknikk og lokalisering. PBE vurderer det som positivt at det gjennom hensynssone i plankart og bestemmelser er sikret tiltak for å begrense skade på den hule eiken. Gjennom bestemmelsene sikres det bevaringskrav for eksisterende tre, tiltak for å unngå skade på treet i bygge- og anleggsperioden, forbud mot bruk av rotsone som midlertidig anleggsområde, krav om utarbeidelse av en tresikringsplan/marksikringsplan som beskriver avbøtende tiltak, og kontroll og oppfølging av sikringstiltak gjennom sertifisert trepleier/arborist. PBE vurderer likevel at hensynet til den hule eiken krever at hensynssonen i plankartet må utvides fra nåværende 4 meter fra stamme, til 10 meter fra stamme, i tråd med anbefaling fra naturmangfoldskartleggingen datert 02.01.2023. PBE anbefaler at hensynssonen blir utvidet i tråd med kartleggingen før sluttbehandling av planforslaget.

For å unngå eller begrense skade på det øvrige naturmangfoldet er det sikret i bestemmelsene at sprengningsaktivitet ikke er tillatt i hekkesesongen, samt at spredning av fremmede arter skal forhindres ved forsvarlig deponering og behandling av masser.

PBE vurderer at naturmangfoldet er ivaretatt i foreliggende planforslag, dersom foreslåtte endringer blir gjennomført.

#### Bil- og sykkelparkering

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 0,6 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig for felt BF4–BF7. Dette er i nedre sjiktet av kommuneplanens arealdel som åpner for 0,6 til 1,2 parkeringsplasser. I bestemmelsene sikres det én parkeringsplass per boenhet. For felt BF1–BF6 skal parkeringsplassene plasseres på feltenes egne eiendommer, mens tre parkeringsplasser for BF7 skal samles i et felles anlegg (carport) grunnet tomtens topografi. Området avsatt til carport i BF7 må sikres i plankartet gjennom bruk av bestemmelsesområde før sluttbehandling.

Planområdet ligger i nærheten av bybanestoppet Paradis, et område som har gjennomgått betydelig transformasjon de siste årene. Området rundt bybanestoppet er avsatt til sentrumsformål i både KPA2018 og områdeplanen for Paradis, med planer om videre fortetting. Fylkesveien gjennom Paradis sentrum er delvis oppgradert med forbedret infrastruktur for gående og syklende, og mobiliteten for myke trafikanter vurderes som god. Planområdets nærhet til Paradis sentrum, samt den attraktive gang- og sykkelruten på Vossebanetraséen, taler for den foreslåtte parkeringsdekningen. Det har videre vært vurdert som nødvendig med en lavere parkeringsdekning i området får å minimere planens påvirkning på kapasiteten i Jacob Kjødes veg, for å redusere terrenginngrep, og ivareta mest mulig grønnstruktur.

KPA2018 § 26.3.3 stiller krav om at parkering i byfortettingssonen skal skje i fellesanlegg. PBE vurderer at fellesanlegg vil kreve terrenginngrep som ikke er forenelige med de syv terrengtilpassede eneboligene, og anbefaler derfor at parkeringene løses på de ulike eiendommene.

I planbeskrivelsen fremkommer det at planen legger opp til én gjesteparkeringsplass, men bestemmelsene angir at «det kan i tillegg etableres én gjesteparkeringsplass i feltene BF6 og BF7». PBE leser bestemmelsen som utydelig, da den kan åpne for gjesteparkering både på felt BF6 og på BF7. PBE anbefaler at bestemmelsen omformuleres.

Videre anbefaler PBE at bestemmelsen om parkeringsdekning omgjøres fra skal-krav til maks-krav for 0,6 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Dette vil gi forslagsstiller fleksibilitet til å etablere det foreslåtte antallet parkeringsplasser, men også mulighet til å redusere antallet dersom ønskelig.

Grunnet planforslagets begrensede omfang har det ikke vært aktuelt å avsette egne plasser til bildeling. Planen legger til rette for syv eneboliger, og tomtens topografi og utnyttelse tilsier at delebiler er lite egnet i prosjektet.

Planforslaget legger opp til 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig, i tråd med KPA2018. PBE anbefaler at sykkelparkeringen sikres tyverisikker og skjermet mot nedbør og vind, i henhold til KPA2018 §§ 17.2.2 og 17.2.3 før sluttbehandling av planforslaget. I planbeskrivelsen står det at hver bolig vil ha sykkelparkering på egen tomt. Dette må sikres i bestemmelsene.

#### Bebyggelse og utforming

De syv nye frittstående eneboligene foreslås med varierende størrelse og henholdsvis to og tre etasjer. De tre eksisterende boligene i planområdet videreføres med en utnyttelse som gir mulighet for noe utvidelse. Bestemmelsene sikrer at alle takflatene i planområdet skal utformes med enkelt eller dobbelt saltak. Bestemmelsene sikrer også at materialene for ny bebyggelse i hovedsak skal være tre, og at fasadene først og fremst skal være malt tre.

PBE vurderer bebyggelsesvolumet til å være godt tilpasset menneskelig skala, kulturmiljøet på Paradis og den omkringliggende bebyggelsen. Det er positivt at planen har ambisjoner om å la byggene følge det eksisterende terrenget. Videre er PBE positiv til at det er sikret bruk av stein, tegl og tre på byggenes fasade i tråd med strøkskarakteren. PBE anbefaler at antall etasjer i de ulike utbyggingsfeltene sikres gjennom krav til tellende etasjer i bestemmelsene, eller krav til gjennomsnittlig planert terreng/kotehøyde.

PBE anbefaler at det i bestemmelsene og plankart sikres en tilstrekkelig kantsone mellom veianlegget og boligene. Dette vil kunne bidra til gode bokvaliteter, spesielt for byggenes første etasje. Maksimal høyde på støttemurene i AVT bør også sikres for å unngå unødvendig høye murer langs den interne veien, noe som kan ha negativ innvirkning på opplevelsen av området, trafikksikkerhet og gi utfordringer ved snøbrøyting.

#### *Bebyggelsesstruktur og boligtype*

Statsforvalteren ba i sitt innspill til oppstart om at en fortetting burde skje i et enkelt leilighetsbygg av hensyn til naturmangfold. PBE støtter den foreslåtte fortettingen med syv eneboliger. Eneboliger vurderes å harmonere bedre med eksisterende terreng, samt områdets kulturmiljø og stedsidentitet sammenlignet med andre typer bebyggelse. PBE vurderer at naturmangfoldet blir ivaretatt med anbefalinger til endringer som framgår ovenfor. Videre vurderes det at denne bebyggelsestypen i større grad vil legge til rette for gode familieboliger og støtte oppunder en variert boligsammensetning, jf. KPA2018 26.1.6.

#### *Nybygg - BF4 og BF5*

Byggene i felt BF4, BF5-A og BF5-B plasseres i en skråning med en mønehøyde på henholdsvis 7,5 og 11 meter. Byggene i BF5 foreslås med tre etasjer, mens bygget i BF4 foreslås med to etasjer. I innsendt illustrasjon vises byggene med en delvis inntrukken sokkel, som i bestemmelsene er sikret kledd i stein eller tegl med en trekledd bebyggelse oppå.



Figur 6 Felt BF4 til venstre, BF5-B og BF5-a til venstre. Sveitervillaen Mosebakken 9, kalt MB9, er synlig i bakgrunnen. Bilde hentet fra perspektiver datert 09.12.2024.

PBE vurderer at dobbelt saltak fungerer godt for det skisserte bygget på BF4, men stiller spørsmål ved om dette er riktig grep for byggene i BF5. I planbeskrivelsen argumenteres det for at utformingen av BF5-A og BF5-B skaper en referanse til Sveitervillaen i Mosebakken 9 som har en fremtredende ark/takoppbygg. PBE vurderer at takformen det vises til i Mosebakken 9 må leses sammen med sin bygningskropp, og er ikke enige i at sveitervillaens takform er å finne igjen i det doble saltaket som foreslås. PBE vil videre oppfordre til at takform i større grad tilpasses den øvrige bygningskroppen, og at det jobbes videre med byggenes uttrykk.

#### Nybygg - BF6

I felt BF6 foreslås en enebolig på to etasjer illustrert med et dobbelt saltak. I likhet med andre bygg i planen, utformes huset med en synlig sokkel og en trekledd fasade. Utformingen bærer tydelig preg av eiendomsforhold, topografi og ivaretagelse av naboens utsikt.

Utformingen av boligen i felt BF6 har vært gjenstand for diskusjon gjennom planprosessen. Byarkitekten og Byantikvaren har bedt om at bygget bearbeides, og har også stilt spørsmål ved om bygget bør utgå av hensyn til stedstilpasning og hul eik. Planbeskrivelsen argumenterer for at formen ikke vil oppleves som påtrengende eller sjenerende. PBE vurderer at bygningskroppen må revideres for å gi en bedre stedstilpasning, og peker spesielt på den spisse delen av bygget i øst.

PBE stiller spørsmål ved om plangrepet tilstrekkelig ivaretar den hule eiken. I naturmangfoldsrapporten anbefales det at det ikke graves nærmere enn 10 meter fra treets stamme, og PBE har tidligere foreslått at bygget utgår i sin helhet av hensyn til eiken. I bestemmelsene er det sikret at en tresikringsplan/marksikringsplan som ivaretar eikens rotsystem, stamme og krone skal utarbeides før igangsettingstillatelse. Byggegrensen er likevel satt bare 4 meter unna eikens stamme. I det videre arbeidet må det vurderes om bygget slik det foreslås er forenelig med eiken som skal bevares.



Figur 7 Bygg i BF6 vist sammen med tilhørende veianlegg og hul eik. Bildet hentet fra illustrasjonsplanen.

### Nybygg - BF7

De planlagte byggene innenfor felt BF7 beskrives som en moderne tolkning av eksisterende villabebyggelse, og består av tre bygninger med samme uttrykk. Byggene foreslås med en gesimshøyde på 10 meter, og ligger på ulike kotehøyder i planområdet østlige del. I likhet med de andre byggene, skisseres det en tydelig sokkel som fremhever terrengtilpasningen. PBE er enige i vurderingen om at denne delen av planområdet kan tåle en bebyggelse med tre etasjer på bakgrunn av byggenes plassering og landskapets utforming.



Figur 8 Bygg i BF7 sett fra sør. Illustrasjon hentet fra perspektiver.

Bortsett fra de to byggegrensene innenfor felt BF7 i plankartet er det ikke egne bestemmelser for feltet. PBE anbefaler at det i det videre arbeidet vurderes om byggenes utforming i større grad skal sikres i bestemmelsene.

### Eksisterende bebyggelse - BF3

Det bør vurderes om størrelsen på garasje/carport for felt BF3, vist i Figur 9, skal sikres. Byantikvaren har tidligere uttalt en skepsis til størrelsen på garasje med bod, noe PBE har sagt seg enig i. I arbeidsmøte 03.03.2023 ble det stilt spørsmål ved om carporten i sammenheng med vegarealet ville gi et stort, planert areal med harde flater. PBE oppfordret forslagsstiller til å se mer på omfanget av denne utbyggingen, og ba om at konsekvensene ble illustrert. Verken carportens utforming eller plassering er sikret i bestemmelsene, og illustrasjonen som foreligger er ikke bindende, men viser et større utflytende areal. I det videre arbeidet bør det



Figur 9 Illustrasjon av mulig garasje/carport på eiendommen til Jacob Kjødes vei 18. Bilde hentet fra perspektiver.

sikres hvor langt unna byggegrensen garasjen kan plasseres, og arealet bør også strammes opp.

### Kulturmiljø

I planforslaget er det flere grep som tydelig henviser til den omkringliggende bebyggelsen, og det er positivt at det ønskes å fortette med utgangspunkt i dette. Planområdet omkranses av en særegen og variert arkitektur av høy kvalitet, og samspillet mellom eksisterende og ny bebyggelse er avgjørende. I kulturminnerapporten er det gjort rede for bygningene innenfor planområdet, men tilpasningen bør også se hen til den omkringliggende bebyggelsen utenfor plangrensen. For eksempel, Mosebakken 6 og 8. I det videre arbeidet må ytterligere stedstilpasning vurderes og sikres i planforslaget, eksempelvis ved bruk av tørrmurer, oppbrutte bygningsformer og takform. De omkringliggende eneboligene er av stor arkitektonisk kvalitet, og viser både mangfoldet og særegenheten som kulturmiljøet på Paradis består av.



*Figur 10 "Knausen" i Mosebakken 8, tegnet av Anders Nortvedt, grenser til planområdet, og er et godt eksempel på stedstilpasset og særegen boligbygging på Paradis. Nortvedts eget hus er et godt eksempel på den vestnorske byggeskikken som ble løftet frem i stilarten Bergensskolen. Foto: Knut Strand.*

### Uteoppholdsareal

KPA2018 stiller krav om minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, hvorav maksimalt 50% kan løses på tak/altan. I oppstartsmøtet vurderte PBE at ivaretagelse av hagearealene rundt boligene vil bidra til god stedstilpasning til den omkringliggende bebyggelsesstrukturen. Det ble videre vurdert at det med utgangspunkt i planens begrensede omfang var mest hensiktsmessig at krav til uteoppholdsareal i sin helhet løses for hver boenhet. Det stilles dermed ikke krav om felles uteoppholdsareal.

KPA2018 § 14.2 stiller kvalitetskrav til nødvendig uteoppholdsareal. Blant annet stilles det krav til at areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, og være dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.

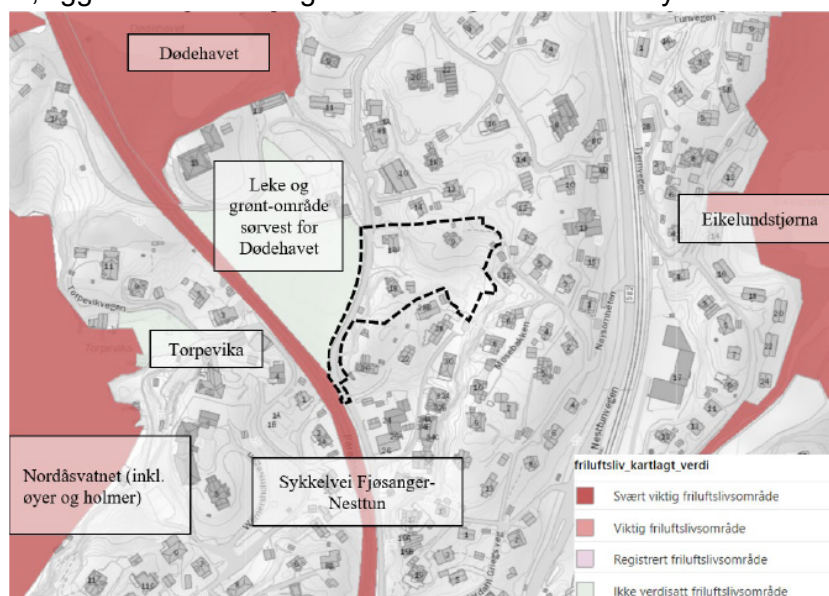
De ulike boenhetene har ulik mengde uteoppholdsareal, og oppnår alle mengde- og solkrav. I planmaterialet er det derimot ikke tydelig hvorvidt uteoppholdsarealet som inngår i

beregningen er lagt på tilstrekkelig flatt terreng, ei heller hvordan uteoppholdsareal skal bearbeides. Det vises heller ikke hvordan uteoppholdsarealet skjermes for vind. PBE ber om at dette gjøres rede for før sluttbehandling av planforslaget.

### Barn og unge

Ifølge planforslaget beslaglegger ikke planforslaget arealer som er i bruk av barn og unge i dag. De planlagte boligene etableres i et allerede bebygd område, med kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtilbud og lokalsamfunnet på Paradis. Planforslaget åpner for større private uteoppholdsareal som kan bidra til at barn og unges lekeområder ivaretas innad i planområdet.

Det er flere leke- og rekreasjonsområder i nærheten av planområdet som er registrert som svært viktige, se Figur 11 Oversiktskart over kartlagte leke- og friluftsområder i nærheten av planområdet. De nærmeste opparbeidede lekeplassene, Paradis skole og Hop lekeplass og kunstgressbane, ligger omtrent fire og seks minutter unna med sykkel.



Figur 11 Oversiktskart over kartlagte leke- og friluftsområder i nærheten av planområdet

Når det gjelder skolekapasitet, viser planforslaget til at utbyggingen genererer et behov for 3,5 elevplasser. Paradis skole, som ligger innen gangavstand, har kapasitetsutfordringer. Skolen vil ha en trygg skolevei nordover med fortau i Jacob Kjødes veg. Hop oppvekststun ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet, og ligger omtrent 1,5 kilometer unna planområdet i sørgående retning.

Planforslaget inkluderer tiltak for å forbedre skoleveien, men det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs Jacob Kjødes veg. Veiens smale tverrsnitt oppfordrer til lavere hastighet for biler, og har god sikt på det aktuelle strekket langs planområdet. Det settes krav til etablering av en møteplass for biler like sør for innkjøringen til planområdet for å bedre trafikksikkerheten.

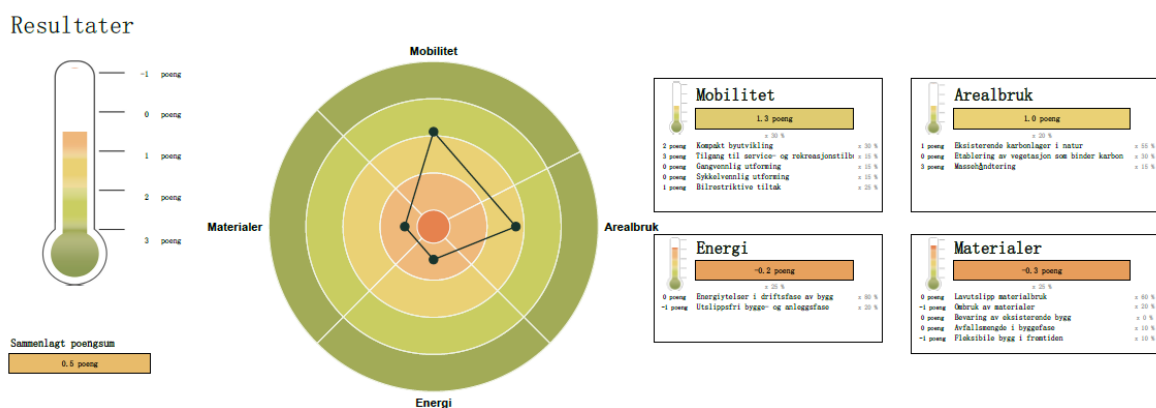
I planbeskrivelsen er det vurdert at de nærliggende barnehagene, Paradis barnehage og Hop oppvekststun, vil kunne håndtere økningen i antall barnehagebarn som følge av planen.

Paradis barnehage ligger omtrent 1 km unna planområdet, og har kapasitet til 95 barn. I 2024 hadde barnehagen 81 barnehagebarn. Hop oppvekststun ligger omtrent 1,3 km unna, og var i 2024 fulldekt med 63 barnehagebarn. For Fana bydel mangler totalt 45 plasser for å oppnå en ønsket dekningsgrad, og det vil på lengre sikt være behov for flere barnehageplasser i området.

Barn og unges interesser vurderes til å være godt nok ivaretatt i planforslaget.

### Klima og energi

Klimagassutslippsrapporten er utført i tidlig fase, og det er derfor brukt generiske tall for utslipp for å kunne gjøre beregninger. Prosjektets største utslipp er knyttet til transport i drift, energibruk i drift og produktstadiet.



Figur 12 Utsnitt av klimanorm

Det er ikke vurdert tiltak for utslippsreduksjon knyttet til transport i drift, arealbruk, materialbruk og bygge- og anleggsperioden på nåværende tidspunkt. Det er ikke vurdert valg av energiløsninger og energikilder i prosjektet, men planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og har dermed tilknytningsplikt. I rapporten er det skrevet at ingen bygg skal rives, men PBE ber om at rapporten oppdateres til å inkludere rivningen av de to garasjene og hønsehuset.

På grunn av prosjektets størrelse anser ikke forslagsstiller det som sannsynlig med en fossilfri anleggsplass i byggeperioden. PBE anbefaler likevel fossilfri anleggsplass for å redusere utslippene knyttet til bygge- og anleggsfasen.

Planbeskrivelsen argumenterer for at et lavt energibehov sikres da byggene omfattes av TEK17, og konstrueres i hovedsak i tre. Energibruk i drift er likevel den nest største utslippsfaktoren, og det anbefales at en jobber videre med en utslippsreduksjon. Transport i drift er den største utslippsfaktoren, og kommer i stor grad av høy bilførerandel knyttet til tjeneste, private turer og besøkende. Store deler av utslipp knyttet til materialer kommer av en forutsatt bruk av betong, og det må vurderes om bruken kan reduseres. Klimagassrapporten peker på at reduksjonen av terrenginngrep vil være svært positivt, og anbefaler videre bruk av lavutslippsmateriale og økte energiambisjoner.

### Gjenbruk og bevaring

I planbeskrivelsen vises det til at to eksisterende bygg må rives. Dette gjelder en garasje tilhørende den eksisterende boligen i Jacob Kjødes veg 18 og et anneks/garasje langs Jacob Kjødes veg som ikke har vært i bruk på lang tid. I tillegg er det et tredje bygg i felt BF7 som har blitt gitt status «bebyggelse som forutsettes fjernet» i plankartet. Byggets tak med skiferheller har delvis falt sammen, og bygget bærer ellers tydelig preg av forfall. PBE oppfordrer til å undersøke om eksisterende bebyggelse kan ha ressurser som kan gjenbrukes i prosjektet.



*Figur 13 Mindre bygg, omtalt som et gammelt hønsehus i kulturminnedokumentasjonen, i nordlige del av felt BF-7 står til forfall*

### Universell utforming

Tilkomst til planområdet oppfyller ikke krav til universell utforming. Dette skyldes bratt terreng, og det har i planprosessen vært gjort forsøk på å etablere en tilkomst med så stor grad av tilgjengelighet som mulig. Eksisterende vei inn i planområdet har en stigning på 14%, men foreslås med en helning på 12,5%. Tilkoblingen til Jacob Kjødes veg er utarbeidet i samråd med Bymiljøetaten. Til tross for at reguleringsplanen ikke oppnår krav om universell tilkomst, vurderer PBE det som positivt at gangtilkomstens tilgjengelighet bedres. Da planforslaget kun etablerer syv nye boenheter er det vurdert at planen ikke utløser krav om HC-parkering. I planbeskrivelsen står det at flere av delfeltene vil ha nok areal på egen tomt til å kunne etablere HC-plasser ved senere tidspunkt. PBE ber om at det kommer frem av planmaterialet hvor dette vil være mulig.

### Oppsummering av anbefalinger for videre prosess

PBE støtter hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget, men vurderer at følgende må følges opp i den videre planprosessen:

- Tilpasning til Statens vegvesens plan for sykkeltrasé («Vossebanetraséen»).
- Interne gangforbindelser gjennom planområdet må sikres.
- Prosjektets ambisjoner knyttet til terrengbehandling (terrengtilpasning, tørrmur og vekstjordlag for skjæringer og fyllinger) og bevaring av grønnstruktur mellom foreslått bebyggelse, inklusivt store trær, må i større grad sikres i plankart og bestemmelser.
- Sikring av antall etasjer for ny bebyggelse eller fastsetting av gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal høyde på støttemurer i AVT må fastsettes.
- Bearbeiding av det arkitektoniske uttrykket til ny boligbebyggelse og sikring av arkitektoniske grep i bestemmelsene.
- Sikring av byggegrenser innad i BF7.
- Tydeliggjøring av plassering av garasje tilknyttet bolig i BF3.
- Hensynssone H560 *Bevaring av naturmiljø* må utvides til 10 meter fra stammen til den hule eiken, i tråd med anbefaling fra naturmangfoldskartleggingen datert 02.01.2023.

- Mulighet for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse i prosjektet, og kutting av utslipp knyttet til energibruk i drift, materialer og terrenginngrep.
- Uteoppholdsareal som inngår i beregningen av minsteuteoppholdsareal (MUA) må illustreres. Det må redegjøres for hvordan uteoppholdsareal skal bearbeides og skjermes for vind.
- Carport for BF7 må sikres som bestemmelsesområde, antall gjesteparkeringsplasser må avgrenses til én.
- Det må sikres plassering av sykkelparkering, samt at sykkelparkeringen er tyverisikker og skjermet mot nedbør og vind.

Vi ber om innspill på ovennevnte gjennom offentlig ettersyn. PBE forutsetter at planforslaget oppdateres og suppleres i henhold til våre tilbakemeldinger i fagnotatet.

### **Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
  - a. Detaljregulering, Fana. Gnr. 41, bnr. 366 mfl., Jacob Kjødes veg/Mosebakken, arealplan-ID 70980000  
vist på plankart, datert 18.12.2024
  - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 18.12.2024

Plan- og bygningsetaten

**Vigdis Berge**

*Byplansjef*

**Tarje I. Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart datert 05.03.2025  
Reguleringsbestemmelser datert 05.03.2025  
Planbeskrivelse datert 19.12.2024  
Merknadsskjema datert 26.11.2024  
Illustrasjonsplan datert 19.12.2024  
Snitt og oppriss datert 09.12.2024  
Perspektiver datert 09.12.2024  
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 09.12.2024  
Lengde- og tverrprofiler veg datert 19.03.2024  
ROS-analyse datert 16.10.2024  
VA-rammeplan datert 07.11.2024  
Uttalelse Bergen Vann datert 18.12.2024  
Kulturmiljørappport datert 26.11.2024  
Uttalelse fra Byantikvaren datert 09.12.2024  
RTP datert 24.10.2024  
Uttalelse fra BIR datert 01.11.2024  
Kartlegging av naturmangfold datert 02.01.2023  
Klimagassberegninger datert 20.06.2024  
Klimanorm datert 11.12.2024  
Områdestabilitetsvurdering datert 25.11.2022  
Geoteknisk rapport datert 18.02.2019  
Stedsanalyse datert 05.11.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:  
PLAN-2022/20701