

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn (29.10.18 – 13.11.18)

<b>Plannavn</b>	FANA. GNR 13 BNR 200 M.FL., JACOB KJØDES VEG
<b>Arealplan-ID</b>	65560000
<b>Saksnummer</b>	201717650
<b>Utarbeidet av</b>	Ard arealplan as
<b>Sist revidert</b>	16.12.20

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<b>Private merknader:</b>					
1.	Bjørn Amundsen, Jacob Kjødes Veg 8A, Gbnr. 13/1124, datert 02.11.18, dok. nr. 50	<p>Skriver som beboer i Jacob Kjødes Veg 8A, og som styreleder i Sameiet JK 8 (Jacob Kjødes Veg 8) etter avholdt styremøte i sameiet 01.11.18.</p> <p>1. Viser til vedtatt reg.plan for området generelt, og feltet BB1. Mener planforslaget bryter med forutsetningen om 100% utnyttelse av BRA og at byggene skal være på maks. 3 etasjer. I dette planforslaget ender man på 103% av BRA, og et av byggene er på 4 etg.</p> <p>2. Planforslaget bør ikke strekkes utover det som er vedtatt i reg.plan for området. Utbygger bør holde seg innenfor vedtatte rammer. Dette av hensyn til overgang mot etablert bebyggelse utenfor planområdet, som også Fylkesmannen har påpekt i sin kommentar til den vedtatte reg.plan for Ny-Paradis m.fl</p>	<p>1. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert før 2. gangs behandling. Bygg C er redusert og øverste etasje i bygg A er bearbeidet. Samlet for planområdet er utnyttelsen 100% BRA ved innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>Området rett nord for planområdet, nord S5, Paradis lokalsenter har en høy utnyttelse med store sammenhengende boligbygg på 5-6 etasjer. I et område der områdeplanen legger opp til fortetting vil det være naturlig med en gradvis nedtrapping fra høy til lavere bebyggelse med utgangspunkt fra Paradis sentrum.</p> <p>BBB1 ligger i planforslaget nærmest både bybanestoppet og S5 sett i forhold til BBB2 og BBB3. Området BBB1 er derfor planlagt med en høyere utnyttelsesgrad sammenliknet med BBB2 og BBB3.</p> <p>Bygget på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet, i BBB1, er beholdt med 4 etasjer. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5, naboene i nord.</p> <p>Utenfor planområdet er eksisterende villabebyggelse i sørvest lavere, med spredt bebyggelse bestående av eneboliger og et par flermannsboliger lenger nede i Jakob Kjødes veg. BBB2 og BBB3 ligger nærmere</p>			X

			<p>denne bebyggelsen og har derfor fått en lavere utnyttelse.</p> <p>2. Den nye boligbebyggelsen er foreslått med lavblokkbebyggelse hvor tre av byggene er regulert med inntil 3 etasjer og et av byggene er regulert med inntil 4 etasjer. Det høyeste bygget inntil 4 etasjer vil ligge tett på den nye bebyggelsen nord for planområdet, slik at en vil få en nedtrapping i byggehøyder fra nord mot sør. Planforslaget BB1 legger ikke opp til en utbygging på deler av eiendommen i nord-vest (Jacob Kjødes vei 6). Eksisterende hus reguleres i tråd med dagens situasjon. Dette gir en positiv konsekvens for planlagt ny bebyggelse nord for planområdet, og foreslåtte byggehøyder og utnyttelse vil ikke føre til samme konsekvens som med full utnyttelse satt i tråd med områdeplanen. Foreslått bebyggelse vil fungere som en buffer og en overgang mellom ny bebyggelse nord for planområdet (S5), med sin høyde og relativt tette kvartalsstruktur mot villa- og småhusbebyggelsen i sørvest. Delfeltene er endret og BBB1 har blant annet fått økt utnyttelse fra %-BRA 165% til foreslåtte %-BRA=170% etter offentlig ettersyn.</p> <p>Området BBB1 er økt fra en %-BRA på 165% til en %-BRA på 170% etter offentlig ettersyn på grunn av at en kjelleretasje er lagt til. Denne økningen i utnyttelse fører ikke til endringer for naboer sammenliknet med planforslaget som var på offentlig ettersyn. Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er ikke informert særskilt om til naboer.</p>			
2.	Christine Neumann, Jacob Kjødes Veg 8A, Gbnr. 13/1124, dok. nr. 60	1. Viser til at Paradis er under veldig press og det er lagt opp til en stor økning av utnyttelse i områdeplanen for Paradis sentrum. Overgang fra eksisterende villabebyggelse til konsentrert bebyggelse er viktig at blir ivaretatt slik at det blir en god overgang og nedtrapping til nabobebyggelse/eksisterende bebyggelse.	<p>1. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert før 2. gangs behandling. Bygg C er redusert og øverste etasje i bygg A er bearbeidet.</p> <p>Samlet for planområdet er utnyttelsen 100% BRA ved innsending til 2. gangs behandling. Endelige</p>		X	X

		<p>Følgende må rettes i planforslaget:</p> <p>a) Områdeplan 60760000 angir maks utnyttelse og k+ for BB1 til 100%-BRA og makshøyde k+46 m.</p> <p>I plan 65560000 er det foreslått 165%-BRA og k+ 49,0. BBB1 må rettes fra 165%-BRA til 120%-BRA og k+ 46,0. Dette må rettes i plankartet. Bygget i BBB1 må reduseres fra 4 til 3 etg. (foreslått 3m for høyt).</p> <p>b) For delområdet BFS er det uheldig at en bruker annen utnyttelse i plankartet (BYA). I fagnotatet datert 12.09.2018 (side 6) under kapittel om utnyttelse er det skrevet 20%-BRA for BFS. 20%-BYA rettes til 20%-BRA i plankartet for område BFS. Da dette er eksisterende bygg MÅ det fjernes ny byggegrense rundt bygget.</p> <p>c) Før IG gis skal det dokumenteres en privatrettslig avtale mellom utbyggere i S5 og utbygger for BB1 for parkering.</p> <p>d) I planbeskrivelsen fra Ard arealplan as datert 10.07.2018 er det opplyst at det er søkt om rammetillatelse for S5, og samtidig er det søkt om dispensasjon pga. parkeringsdekningen. Dette vil gå ut over parkeringsdekningen for denne reguleringsplanen, da det er lagt opp til at parkering i plan 65560000 skal parkere i S5. Dette kan resultere i uønsket gateparkering og vil sette sikkerhet for gående og syklende i fare. Påpeker at etter gang og sykkelbro over Nesttunvegen vil det bli betydelig økt sykkel- og gangtrafikk i området.</p> <p>e) Bergen Kommune må påse at helheten på en så stor og tett utbygning som Paradis-området nå gjennomgår, blir best mulig både for eksisterende og nye beboere.</p>	<p>byggehøyder er avklart i samråd med fagetaten i Bergen kommune.</p> <p>BBB1 ligger i planforslaget nærmest både bybanestoppet og S5 sett i forhold til BBB2 og BBB3. Området BBB1 er derfor planlagt med en høyere utnyttelsesgrad sammenliknet med BBB2 og BBB3.</p> <p>Bygget på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet, i BBB1, er beholdt med 4 etasjer. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5, naboene i nord.</p> <p>Utenfor planområdet er eksisterende villabebyggelse i sørvest lavere, med spredt bebyggelse bestående av eneboliger og et par flermannsboliger lenger nede i Jakob Kjødes veg. BBB2 og BBB3 ligger nærmere denne bebyggelsen og har derfor fått en lavere utnyttelse.</p> <p>Området BBB1 er økt fra en %-BRA på 165% til en %-BRA på 170% etter offentlig ettersyn på grunn av at en kjelleretasje er lagt til. Denne økningen i utnyttelse fører ikke til endringer for naboer sammenliknet med planforslaget som var på offentlig ettersyn. Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er ikke informert særskilt om til naboer.</p> <p>b) Endelig betegnelse på plankartet for BFS er endret etter offentlig ettersyn. BFS reguleres i tråd med eksisterende situasjon.</p> <p>c) Det er ikke planlagt parkering for BB1 andre steder enn i S5, i tråd med områdeplanen. Det skal lages utbyggingsavtale i tråd med rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Paradis.</p> <p>d) Det er ikke planlagt parkering for BB1 andre steder enn i S5, i tråd med områdeplanen. Parkeringsdekningen er satt lav pga. nærhet til bybanestopp. Det er satt krav i</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>bestemmelsene om at det tillates kun kjøring til eksisterende eiendommer via gang-sykkelveg (SGS). Kjøring til delområde BBB1 tillates kun til av og påstigning. All parkering skal foregå i S5.</p> <p>e) Endelig planforslag utarbeides i samråd med fagetaten i Bergen kommune. Det er arbeidet spesielt med arkitektur og estetikk frem til innsending til 2. gangs behandling. Det er laget reviderte skisser. Samtidig er dette et fortetningsområde, både avsatt til fortetting i områdeplanen og i kommuneplanens arealdel.</p>			
3.	Geir Mujic Elgsaas, Paradisallén 16, Gbnr. 13/151, datert 13.11.18, dok. nr. 63	<p>1. Viser til at lokalmiljøet og bygningsmasse i området vil endres av de 40 leilighetene i planforslaget, de 107 leiligheter som er under bygging i Paradisalléen 1 og den planlagte utbyggingen av blokkbebyggelse på Paradisalléen 20 (Montesorriskolen). Innsender mener dette vil påvirke livene deres negativt og at det vil transformere tomten og situasjonen til noe som kan tvinge en bort fra området.</p> <p>2. Byggene i planforslaget vil føre til økt innsyn for omkringliggende tomter. For innsenders eiendom vil høyden og størrelse på bygg C og D gi betydelig innsikt i uteareal og bolig. Ber om at høyde på boliger, tetthet og utforming tar hensyn til de nærliggende boligene.</p> <p>3. Er opptatt av at barna i området skal vokse opp i trygge omgivelser. Dersom det kommer rundt 200 leiligheter i umiddelbar nærhet får dette konsekvenser for trafikkbilde, generell støy, aktivitet, mangeårig byggeaktivitet, økt kriminalitet, og et konstant trafikalt press på Paradisalléen og Jacob Kjødets vei.</p> <p>4. Vil en få en betydelig trafikkøkning gjennom Paradiskrysset. Mener trafikk vil bli en</p>	<p>1. Det er til 2. gangs behandling fremmes et planforslag med færre enheter, blant annet fordi utnyttelsen er satt lavere i BBB2 og BBB3. Bygg (i BBB2) er redusert og øverste etasje i bygg A (i BBB1) er bearbeidet, men m2 er høyere i BBB1.</p> <p>Bygget (bygg A) på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet, i BBB1, er beholdt med 4 etasjer. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5, naboene i nord.</p> <p>2. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert før 2. gangs behandling. Det er laget reviderte skisser. Samtidig er dette et fortetningsområde, både avsatt til fortetting i områdeplanen og i kommuneplanens arealdel.</p> <p>3. Planforslaget legger opp til minimal parkeringsdekning, og dette prosjektet vil ikke føre til ny betydelig trafikk. Det vil bli støy i byggeperioden. Det er sikret både minimumskrav og maksimumskrav til antall parkeringsplasser (minimum 0,4 og maksimum 0,8 per 100m2 bolig) i bestemmelsene.</p>		X	X

		<p>støyforsterkende faktor for alle innbyggere i Paradisalléen og Jacob Kjødes vei.</p> <p>5. Foreslår at det gis en ytterligere grundig og ekstern vurdering av antall parkeringsplasser, bredere gater uten parkeringsmuligheter og med fortau, fartsgrense 30 km/t, universelt utformede gater med kvalitetsdekke.</p> <p>6. Kommunen bør ha driftsansvar for veinettet i hele gaten Paradisalléen. Barn og voksne som sykler i nrområdet bes tas spesielt godt hensyn til.</p> <p>7. Viser til at å bygge et stort antall relativt små leiligheter i mindre grad vil tiltrekke seg familier med barn, og at dette vil føre til et mye eldre aldersgjennomsnitt i området. Ber om at kommunen tar hensyn til mangfold i alder for området.</p> <p>8. Det må være tilrettelagt for gode og store nok uteområder og lekeplasser. Innsender stiller seg tvilende til at det er nok barnehageplasser for de eventuelle barna som flytter inn, og håper kommunen og utbygger ser helheten for all planlagt bygging i området og tar stilling til dette før man går videre.</p>	<p>4. All bilparkering skal skje i S5, og derfor vil ikke dette prosjektet føre til ytterligere biltrafikk i Paradisalléen.</p> <p>Det skal ved utbygging for alle delfeltene utarbeides en trafikkikkerhetsplan for bygge- og anleggsfasen. Trafikkikkerhetsplanen skal også ivareta myke trafikanter på tilkomstveiene til planområdet.</p> <p>5. Veger og fortau reguleres i tråd med kravene. Planen ligger tett på vegvesenet sin plan hvor det reguleres til offentlig g/s mellom BB1 og S5 (i områdeplanen). Paradisalléen er foreslått regulert til gang- og sykkelveg, men med innkjøring for eiendommene.</p> <p>6. Planforslaget legger opp til gode forbindelser for syklende og gående.</p> <p>7. Det legges til rette for leiligheter av ulik størrelse, også familieleiligheter.</p> <p>8. Det er lagt opp til lekeplasser og utearealer i tråd med kommunens kvalitetskrav. Det legges inn en bestemmelse om at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse. Formål BUT1 i sin helhet skal opparbeides i første byggetrinn (BBB1). BUT2 skal opparbeides når BBB2 skal bygges ut.</p>			
4.	Kjersti Kristine Doyle, Jacob Kjødes veg 6, Gbnr. 13/175, datert 05.11.18, dok. nr. 61	<p>1. Viser til tegninger og kart. Eiendom og hage berøres, noe som fører til et redusert tomteareal. Innsender er bekymret for planene og ønsker ikke at eiendommen får et ytterligere redusert areal. Krever at eiendommen (Gbnr. 13/175) forblir som den er.</p> <p>2. Viser til at Statens vegvesen har regulert en god del av eiendommen til gang- og sykkelvei. Innsender mener hun har bidratt nok i forbindelse med fortetting og utbygging i nærheten av bybanen.</p>	<p>1. Planforslaget slik det ligger er vurdert utfra en helhet og ikke utfra den enkelte tomt. Vi mener dette er viktig i et lengre perspektiv. Reguleringsplanen i seg selv vil ikke føre til at eiendommen får et mindre areal. Dette vil først skje hvis eier ønsker å selge ut deler av sin eiendom for å realisere et framtidig boligprosjekt, der hvor det i planforslaget er foreslått en høyere utnyttelse. Huset på eiendommen er regulert i tråd med eksisterende situasjon.</p> <p>Bestemmelse § 6.1 omhandler bestemmelsesområdet på eiendommen til Doyle og krav til opparbeiding. I bestemmelsesområde #1 kan nødvendige inngrep,</p>		X	

			<p>anleggsarbeid og opparbeiding gjennomføres i tråd med bestemmelsene knyttet til det midlertidige bygge- og anleggsområdet i godkjent plan 65020000. Det er i forbindelse med naboplan 65020000 for Tunvegen at den offentlige allmenningen skal opparbeides.</p> <p>Vi har i tillegg lagt inn en bestemmelse om at det kan etableres hekk e.l mellom BFS og BBB1 etter avtale med Doyle.</p> <p>2. Planforslaget er en del av en helhet, og det er nøye vurdert plassering av boliger innenfor området BB1, et areal som er avsatt til framtidig boligforretting i områdeplanen. Endelig planforslag og utnyttelse avklares i samråd med fagetaten i Bergen kommune. Hvis fagetaten ønsker eiendommen regulert i tråd med områdeplanen, vil Doyle uansett stå fritt til å bygge ut/ikke bygge ut i fremtiden.</p>			
5.	<p>Tag arkitekter på vegne av Paradis Næringseiendom, Paradisalléen gbnr. 13/148, 13/146, 13/210, 13/137 og 13/127, datert 09.11.18, dok. nr. 53</p>	<p>Merknad gjelder angitt byggehøyde for felt BBB1 i planforslag med ID: 6556000.</p> <p>1. I områdereguleringsplanens bestemmelser står det at felt BB1 kan benyttes til blokkbebyggelse med inntil 3 etasjer med en maks byggehøyde på k+46m. Forslag til detaljreguleringsplan viser imidlertid et bygg, Bygg A, med 4 etasjer en maks byggehøyde på k+49m.</p> <p>Det anmodes om at planforslaget utformes i tråd med de juridisk bindende bestemmelser som er gjeldende for området gjennom områdereguleringsplanen.</p> <p>2. I varslingsbrev ved oppstart er det ikke opplyst om at byggehøyder satt i områdeplanen vil utfordres.</p> <p>3. Paradis Næringseiendom er grunneier og utbygger i felt med benevnelse S5 og S7 i områdereguleringsplan. Felt S5 ligger like nord for BBB1. Felt S7 ligger like ved BBB1 i nordøstlig retning. Viser til at bygget innenfor S5 er prosjertert</p>	<p>1. Endelig utforming er noe justert til innsending til 2. gangs behandling. Ett bygg er i planforslaget foreslått regulert med inntil 4. etasjer. Dette bygget ligger nord-øst i planen og tettest på planlagt utbygging nord for planområdet. I områdeplanen er det satt en begrensning på 3. etasjer i dette området. Planforslaget BB1 legger ikke opp til en utbygging på deler av eiendommen i nord-vest (Jacob Kjødes vei 6). Eksisterende hus reguleres i tråd med dagens situasjon. Dette gir en positiv konsekvens for planlagt ny bebyggelse nord for planområdet, og foreslåtte byggehøyder og utnyttelse vil ikke føre til samme konsekvens som med en full utnyttelse satt i tråd med områdeplanen. Det foreslås økning fra %-BRA=165% til %-BRA170% i BBB1 etter offentlig ettersyn.</p> <p>Området BBB1 er økt fra en %-BRA på 165% til en %-BRA på 170% etter offentlig ettersyn på grunn av at en kjelleretasje er lagt til. Denne økningen i utnyttelse fører ikke til endringer for naboer sammenliknet med planforslaget som var på offentlig</p>			X

		<p>og bygget i henhold til områdeplanens bestemmelser og plankart. I dette bygget er det solgt en rekke leiligheter hvis kjøpere forventer de kvaliteter som det er lagt til rette for gjennom gjeldende områdeplans forutsetninger.</p> <p>Foreslått endring av regulert byggehøyde gir vesentlig negative konsekvenser for tilliggende ny bebyggelse og er herav å betrakte som uakseptabel. Endringen vil utvilsomt føre til forringelse av flere av de kvaliteter som er forventet oppnådd for bebyggelsen i felt S5. Utsikt- og solforhold vil forringes betraktelig. I tillegg vil utendørsforhold på allmenningen (o_SG1 i områdeplanen) bli negativt påvirket.</p> <p>I utarbeidelsen av plan 65560000 er ikke disse konsekvensene gjort rede for ved endring av maks byggehøyde for Bygg A. Tilliggende planlagt ny bebyggelse ser ikke ut til å være tatt med i vurderingen av konsekvenser av tiltak i planforslaget.</p> <p>4. Ber om at det utarbeides illustrasjoner som viser konsekvensene av tiltak i planforslaget for den nye bebyggelsen i felt S5. Ber videre om at høyder for all bebyggelse i BBB1 gis en maks byggehøyde på k+46m i samsvar med områdeplanens plankart og reguleringsbestemmelser.</p>	<p>ettersyn. Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er ikke informert særskilt om til naboer.</p> <p>2. Forslag til byggehøyde ble fremmet til 1. gangs behandling. I forkant av 1. gangs innsending ble det gjort en stedsanalyse og en grundig vurdering av plassering av bygg/ volum på tomten. Ulike strukturer, grad av utnyttning og høyder ble testet og det ble konkludert med at en noe oppløst kvartalsstruktur som definerte hjørnene av reguleringsområdet, var den beste tilnærmingen. S5, Paradis lokalsenter har en relativt høy utnyttelse med store sammenhengende boligbygg på 5-6 etasjer, mens eksisterende villabebyggelse i sørvest er lavere, med spredt bebyggelse bestående av eneboliger og et par flermannsboliger lenger nede i Jakob Kjødeseveg. Mht. høyde er bygget på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet, BBB1, beholdt med 4 etasjer. I et område der områdeplanen legger opp til fortetting vil det være naturlig med en gradvis nedtrapping fra høy til lavere bebyggelse. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5.</p> <p>3. Endelig utnyttelse og utforming er justert noe før 2. gangs behandling. Konsekvenser for framtidige naboer i nord omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>4. Det er utarbeidet nye illustrasjoner til 2. gangs innsending.</p>			
6.	SE arkitektur as på vegne av Vest Finans, Paradisalléen 20, gbnr. 13/101, datert 12.11.18, dok. nr. 54	<p>1. Vest Finans as er hjemmelshaver til eiendommen Paradisalléen 20 som er beliggende like syd for planområdet. I forbindelse med oppstart av planarbeid har Vest Finans as kommet med informasjon i forhold til planer for egen eiendom og relatert til uavklarte forhold ved vegutforming og kryss mellom Paradisalleen og Jacob Kjødeseveg.</p> <p>2. <u>Utviklingsplaner for Paradisalleen 20:</u> Det er ønskelig å utvikle Paradisalléen 20 i tråd med forslag til ny kommuneplan. Dette tilsier at</p>	<p>1. Det er ikke planlagt biltilkomst til eiendommene i BB1, da all parkering skal skje i naboplan i nord. Planforslaget viser vegen i tråd med krav fra Bergen kommune. Byggegrensene er i oppdatert planforslag endret slik at utbyggingen i BB1 ikke vil påvirke eksisterende veg, eller framtidig opparbeiding av ny veg.</p> <p>2. Tas til orientering. En framtidig utbygging i Paradis alléen 20 må ta hensyn til nabobebyggelsen.</p>		X	X

		<p>Paradisalleen 20 utvikles som byfortettingssone med fremtidig bystruktur, og ikke til den bygningsstrukturen som finnes i dag. En slik utvikling kan medføre endringer i utsikts- og solforhold for planområde PlanID6550000. Det orienteres om at felles uteareal som anlegges i sonen mot Paradisalleen kan komme i skyggen som følge av ny bebyggelse på eiendommen Paradisalleen 20.</p> <p>3. <u>Vegkryss Paradisalleen / Jacob Kjødes veg:</u>  a) Det er i fagnotatet lagt føringer om at delområdet BBB2 og BBB3 ikke kan utbygges før flytting av trafokiosk er sikret gjennomført og veikryss o_SVK1 og f_SKV2 er sikret opparbeidet.</p> <p>Vest Finans as har i forbindelse med detaljreguleringsplan av Tunvegen, Jacob Kjødes veg plan ID 65020000 vært i kontakt med Multiconsult som plankonsulent, Statens vegvesen og BKK med ønske om at vegkrysset ble tatt inn i detaljreguleringen. Vest Finans as har forstått det slik at krysset kan medføre utfordringer tilknyttet stigningsforhold mellom Paradisalleen og Jacob Kjødes veg i tillegg til flytting av eksisterende trafo.</p> <p>Viser til merknader sendt ved oppstart av planarbeid for Tunvegen- Jacob Kjødes veg og oppstart av dette planforslaget Plan ID 65560000.</p> <p>Vest Finans as har vært i kontakt med Multiconsult og fått bekreftet at planområdet ikke er utvidet for å ivareta kryssløsningen. Ber derfor om at Bymiljøetatens forslag om at det utarbeides detaljplaner for de tekniske anleggene etterkommes. Dette vil sikre at man i planforslaget avsetter tilstrekkelig areal til kryss og finner en hensiktsmessig lokalisering av ny trafo innenfor områdeplanens begrensninger.</p>	<p>3. Dette er et rekkefølgekrav for område S8 i områdeplanen. Det er i planforslaget ikke utarbeidet detaljplaner for veg. Dette bør utarbeides av dem som i framtiden skal bruke vegen. Det er i planforslaget for BB1 ikke planlagt at denne vegen skal tas i bruk av den nye bebyggelsen i dette området. All bilparkering for BB1 skal skje i S5, nord for BB1.</p> <p>Innkjøring til BBB1 er kun for av- og påstigning, med snuhammer for hele feltet. Tilkomst til BBB2 og BBB3 er primært til fots fra ny adkomst fra offentlig gang- og sykkelveg i Paradisalleen til BBB2 og fra allmenningen til BBB3. Det er lagt inn krav om at delfelt BBB2 og BBB3 ikke kan bygges ut før o_SKV og o_SF (kjøreveg Paradisalleen) er gjennomført.</p> <p>Det skal utarbeides trafiksikringsplan for bygge- og anleggsfasen, denne planen skal ivareta myke trafikanter.</p> <p>Det er en fordel for S8 at deres tilkomstveg allerede er regulert når de skal i gang med sitt planarbeid. Planforslaget tar opp i seg alle punktene i områdeplanen for BB1 knyttet til rekkefølge og utbyggingsavtale.</p> <p>I foreslått ny avkjørsel er det plassert en trafo i dag. Denne trafoen må fjernes når kjørevegen Paradisalleen til formål S8 (i områdeplanen) skal opparbeides. Planforslaget for BB1 har ikke funnet endelig plassering for ny trafo. Endelig plassering, hvis behov, bør avklares i forbindelse med planarbeidet for S8. Trafo kan plasseres mange steder utenfor planområdet for BB1.</p> <p>Det er i planforslaget lagt inn bestemmelser knyttet til ny nettstasjon. Det tillates oppført nettstasjon i formål BBB.</p>			
--	--	---	--	--	--	--



7.	Wibecke Wiig, leilighet i Paradisalléen 1, C-bygg, datert 26.10.2018, dok. nr. 49	<p>1. Forslagstiller bryter høydebestemmelsene i områdeplanen ved å legge til en ekstra 4.etasje i bygg A i BBB1. Det medfører en byggehøyde på k+49 m, mens den tillatte grensen er k+46 i hele BB1. Også i delfelt BBB3 går man utover maks grensen til byggehøyde k+46,5m. Det påvirker særlig kvalitetene ved leilighetene i 4.etasje i bakenforliggende bygg (Paradisalléen 1) negativt.</p> <p>2. Paradisalléen 1 blir omtalt som «den store/høye bebyggelsen i nord» (byggene under oppføring har 5 etasjer). Forslagsstiller utreder ikke hvordan prosjektet vil påvirke sydlig del av bygningsmassen i Paradisalléen 1, til tross for at 2. til 5.etasje utelukkende skal inneholde boliger. Konsekvensanalysen er dermed utilstrekkelig.</p> <p>3. Det er ikke presentert soldigram for perioden før kl 12. Morgensol til Paradisalléens fasade/altaner fryktes redusert pga. den ekstra etasje.</p> <p>4. Innsender har kjøpt leilighet i Paradisalléen 1 (C-bygget) med planlagt innflytting våren 2020. Kontrakt med fast pris ble signert i oktober 2017. Kontrakt inkl. pris er bindene. Ved kjøp av leilighet har innsender forholdt seg til kommunens gjeldende reguleringsplan for området, der det fremgår at maksimal byggehøyde for hele BB1 er k+46 m. Vedtaket ble senest bekreftet i Bystyret 10.7.2018. Bestemmelsen om maksimal byggehøyde var avgjørende for valg av leilighet. Innsender er mye hjemme på dagtid. Leilighetene i 4.etasje i Paradisalléen 1 vil få gulvhøyde på i overkant av k+46m og er dermed sikret fri utsikt også etter utbygging av BB1.</p> <p>5. En har forholdt seg til reguleringsplanen og betalt ekstra for gode sol, lys og utsiktsforhold. Denne merverdien vil en bli helt eller delvis fratatt. Det nevnes i sakspapirene at den eksisterende eneboligen i BFS har mønehøyde k+50m. Det kan virke som om</p>	<p>1. Den nye boligbebyggelsen er foreslått med lavblokkbebyggelse hvor tre av byggene er regulert med inntil 3 etasjer og et av byggene er regulert med inntil 4 etasjer. Det høyeste bygget inntil 4 etasjer vil ligge tett på den nye bebyggelsen nord for planområdet, slik at en vil få en nedtrapping i byggehøyder fra nord mot sør. Utforming er noe justert før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>2. Konsekvenser for framtidige beboere i nord er omtalt i planbeskrivelsen.</p> <p>3. Soldiagram er utarbeidet i tråd med kravene til Bergen kommune. Det vil til 2. gangs behandling også bli laget solanalyse for før kl. 12.</p> <p>4. og 5. Endelige byggehøyder er noe justert før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>6. BFS reguleres i tråd med dagens situasjon, det er ingen endret utnyttelse her. Dette gir en positiv konsekvens for planlagt ny bebyggelse nord for planområdet. Foreslått bebyggelse vil fungere som en buffer og en overgang mellom ny bebyggelse nord for planområdet (S5), med sin høyde og relativt tette kvartalsstruktur mot villa- og småhusbebyggelsen i sørvest.</p> <p>BBB1 ligger i planforslaget nærmest både bybanestoppet og S5 sett i forhold til BBB2 og BBB3. Området BBB1 er derfor planlagt med en høyere utnyttelsesgrad sammenliknet med BBB2 og BBB3.</p> <p>Bygget på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet, i BBB1, er beholdt med 4 etasjer. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5, naboene i nord.</p> <p>Utenfor planområdet er eksisterende villabebyggelse i sørvest lavere, med spredt bebyggelse bestående av</p>			X

		<p>dette indirekte brukes som et argument for å øke tillatt byggehøyde i BB1.</p> <p>6. Innsender frykter en dominoeffekt – det er ingen garanti for at eierne i BFS vil fastholde sin motvilje mot salg av sin eiendom til utbyggere i all fremtid. Det er stor forskjell på et spisst, smalt møne og en massiv boligblokk. Som boligkjøper fremstår det urimelig å utsettes for forringelse av eiendom ved at kommunen eventuelt endrer forutsetningene for kjøp etter at bindende avtale er inngått. Det er en type risiko som bør tillegges profesjonelle utbyggere i tidligere faser av et byggeprosjekt.</p> <p>Forøvrig vil en ekstra etasje i BBB1, gjøre bygget mer dominerende i gatebildet og gjøre det planlagte, offentlige gangområdet mindre trivelig.</p> <p>7. En viser også til den pågående offentlige debatt om overdreven fortetting, bl.a i Paradisområdet, og politiske signaler om økt oppmerksomhet rundt problemstillingen.</p>	<p>eneboliger og et par flermannsboliger lenger nede i Jakob Kjødes veg. BBB2 og BBB3 ligger nærmere denne bebyggelsen og har derfor fått en lavere utnyttelse.</p> <p>Området BBB1 er økt fra en %-BRA på 165% til en %-BRA på 170% etter offentlig ettersyn på grunn av at en kjelleretasje er lagt til. Denne økningen i utnyttelse fører ikke til endringer for naboer sammenliknet med planforslaget som var på offentlig ettersyn. Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn er ikke informert særskilt om til naboer.</p> <p>7. BB1 er avsatt til fortetting på samme måte som S5, men med en mye lavere utnyttelsesgrad.</p>			
8.	Geir Mujic Elgsaas på vegne av Paradis Velforening, datert 13.11.18, dok. nr. 62	<p>1. Planen bryter med områdets byggetradisjoner, tradisjonelle hageanlegg og grønne lunger med god avstand mellom boligene. Velforeningen mener ikke at kvartalsbebyggelse med blokker passer inn i området. Den nye type bebyggelse vil ødelegge området generelt og villabebyggelsen. Man bør sikre gode akseptable overganger og utrede konsekvenser for hver enkelt naboeiendom, og ta hensyn til stedets egenart. Paradis har i dag en tydelig stedsidentitet.</p> <p>2. Velforeningen mener det bør legges opp til mykere overganger mellom ny og gammel bebyggelse og at det bør reguleres en lavere byggehøyde. Slik planforslaget nå er fremsatt virker det altfor voluminøst med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse.</p> <p>3. Barn og voksne som sykler i nærområdet bes ta spesielt godt hensyn til. I kommunens tidligere trafikkplan er Statsminister Michelsens vei pekt på som en av de farligste veiene i området. Begrensning av trafikk og sikring av skolevei bør prioriteres.</p>	<p>1. Planforslaget er i tråd med områdeplanen og med kommuneplanen. Det er frem til 2. gangs innsending av planforslaget blitt arbeidet ytterligere med endelig utforming. Utnyttelsen er samlet blitt lavere.</p> <p>2. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert før 2. gangs behandling.</p> <p>3. Planforslaget legger opp til gode forbindelser for syklende og gående. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert til 2. gangs behandling. Det er lagt opp til lekeplasser og utearealer i tråd med kommunens kvalitetskrav. Det er lagt inn en bestemmelse om at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse.</p> <p>4. Dekningsgraden i barnehageområde 10 (Midttun, Kringlebotn, Sædal, Nattland, Paradis) har en dekningsgrad på 125 %, ifølge Barnehagebruksplan 2016-2030. Område 10 har den høyeste dekningsgraden i Fana bydel. Det er</p>	X	X	X

		<p>Paradisalléen som gate er smal og uoversiktlig, og bygg C og D er for høye og ligger for tett inntil veien for å kunne ha god nok oversikt over fotgjengere og andre biler.</p> <p>4. Man bør utrede tilgang på barnehageplasser i nærområdet. Man bør sikre mangfold i potensielle innflytteres alder slik at også området blir attraktivt for barnefamilier, her ønsker vi at det tilrettelegges mer for barnefamilier.</p> <p>5. Velforeningen arbeider for at Paradis skal beholde sin varme og inkluderende egenart, byggetradisjoner og at lokalmiljøet skal være trygt å vokse opp i for våre barn. Velforeningen ber en ta større hensyn til deres og andre innspill som kommer fra lokalmiljøet på Paradis.</p>	<p>utarbeidet nye prognoser i ny Barnehagebruksplan men disse er ikke offentlig per november 2020.</p> <p>5. Velforeningens innspill er tatt med i arbeidet med planen. Det er blant annet planlagt gode gang- og sykkelforbindelser, fortau og snarveger gjennom planområdet.</p>			
	<b>Høringsinstanser:</b>					
1	NVE, datert 19.09.18, dok. nr. 47	<p>1. NVE kan ikke se at det i denne saken er bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. NVE gir derfor ikke konkret uttale i denne saken.</p> <p>2. NVE viser til sine karttjenester som viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg, NVE sin veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging, retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar og sjekklister for reguleringsplan.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p> <p>2. Tatt til orientering.</p>			
2	Riksantikvaren, datert 24.09.18, dok. nr. 40	<p>1. Gjør oppmerksom på at det er fylkeskommunen og Sametinget som representerer kulturminneforvaltning i saker etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren vil kun uttale seg på forespørsel fra fylkeskommunen og Sametinget og da til disse instansene.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p>			
3	Mattilsynet, datert 02.10.18, dok. nr. 43	<p>1. Mattilsynet har ingen merknad.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p>			
4	Bane Nor, datert 04.10.18, dok. nr. 45	<p>1. Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane Nor har derfor ingen merknader.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p>			

5	Avinor, datert 18.10.18, dok. nr. 46	<p>1. Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480 om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 01.09.2015.</p> <p>2. Planlagte tiltak vil ikke komme i konflikt med høyderestriksjonsflatene for en fremtidig østre rullebane som ligger inne i gjeldende Masterplan for Bergen lufthavn.</p> <p>3. For oppstilling og bruk av kraner, se følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: <a href="https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/">https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/</a></p> <p>4. Planområdet er ikke berørt av bygge-restriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Bergen lufthavn, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.</p> <p>5. Planområdet er ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Bergen lufthavn.</p>	<p>1. Tatt til orientering.</p> <p>2. Tatt til orientering.</p> <p>3. Tatt til orientering.</p> <p>4. Tatt til orientering.</p> <p>5. Tatt til orientering.</p>			
6	Direktoratet for Mineralforvaltning, datert 24.10.18, dok. nr. 48	1. DMF har ingen merknader til saken.	1. Tatt til orientering.			
7	BIR, datert 08.11.18, dok. nr. 52	<p>1. BIR oppfatter at renovasjonsløsningen er tenkt løst med restavfallet i avfallssug med tank og nedkast innen f_BRE, men med felles dokkingpunkt for tømning i gatetun mellom BB1 og S5.</p> <p>For plastemballasje og papp/papir skal det være nedgravde bunntømte containere som også plasseres innenfor f_BRE og tømmes med kranbil.</p> <p>BIR er positive til at avfallsløsningene sees i sammenheng med nærliggende planområder og løses i fellesskap. Hvorvidt det er satt av tilstrekkelig og egnet areal både for selve løsningene, samt for tilkomst, snumulighet og oppstilling ved tømning</p>	<p>1. og 2. Renovasjonsteknisk plan (RTP) er utarbeidet og godkjent. Det var i illustrasjonsplanen innsendt til kommunen 10.07.18 (datert 06.07.18), som dessverre ikke lå ute ved offentlig ettersyn, vist forslag til renovasjonsløsning.</p> <p>a) Tas til følge.</p> <p>b) Tas til følge.</p> <p>c) Det er nå gitt positiv uttale fra BIR til RTP og et nedgravd anlegg er rammesøkt og gitt tillatelse til av kommunen.</p>	X	X	X

		<p>som tilfredsstillter BIR sine behov, kan en først ta stilling til når det foreligger RTP.</p> <p>2. Trafikksikkerheten ved henting av avfallet må avklares nærmere. I vår uttale til RTP for S5/S7 (sak 16/00116-15 og 17, datert hhv 06.02.2017 og 10.09.2018) er det forutsatt at bilen snur i rampen for nedkjøring til parkeringskjeller og at bilen ikke rygger over fortau.</p> <p><b>3. Innspill til planbestemmelser</b></p> <p>a) I fagnotat fra kommunen, datert 12.09.2018 er det stilt krav om at pkt. 3.2 skal endres til at RTP må være godkjent av BIR og foreligge før 2. gangs behandling av planforslaget.</p> <p>b) BIR støtter kommunens krav om at det må foreligge en privatrettslig avtale mellom utbyggingsområdene.</p> <p>c) Eventuelle midlertidige avfallsløsninger må tas inn i RTP.</p> <p>BIR gjør oppmerksom på at BIR kun gir en uttale til RTP og ingen godkjenning.</p>			
8	Bybanen, datert 12.11.18, dok. nr. 59	<p>1. I byggesaker stiller Bybanen AS krav til at utbyggere som bygger inntil og i nærheten av banen skal støyisolere i henhold til «Retningslinje for behandling av støy i areaplanlegging» (T-1442) for trafikk i 2040.</p> <p>Har ellers ingen merknader eller innvendinger til tiltaket.</p>	<p>1. Planområdet er ikke spesielt utsatt for støy fra bybanen. Det er et ørlite hjørne av tomten som berøres av støy fra vei/ bane (gul sone) men det antas at ny bebyggelse i S5 vil skjerme nok til at også dette feltet blir grønt. Planområdet berøres ikke av støy jf ny KPA. Områdereguleringsplanen gjelder med unntak av bl.a. krav om støy, jf KPA§ 2.4.1. Dette er lagt inn i bestemmelsene:</p> <p>Støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Eventuelle støytiltak avklares ved detaljprosjektering og dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om tiltak. Følgende forutsetninger må være oppfylt:</p>		X

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygningene må ha en slik konstruksjon at innvendig støynivå ikke overskrider 30 dB.</li> <li>- Minst ett soverom må plasseres på den stille siden.</li> <li>- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå over 55 dB.</li> </ul>			
9	Statens Vegvesen, datert 13.11.18, dok. nr. 66	<p>1. Uttalte seg til oppstart av planarbeidet i brev datert 25.08.2017, og la i uttalelsen til grunn at planarbeidet ville følge overordnede føringer lagt i områdeplan for Paradis (planID 60760000) og det pågående arbeidet med detaljregulering av veganlegget (planID 65020000).</p> <p><u>1. Regulering av fylkesveganlegg</u></p> <p>a) Plankartet omfatter deler av framtidig fylkesveganlegg i Paradisalléen. Dette veganlegget er per i dag regulert i områdeplan for Paradis, og det pågår som nevnt arbeid med detaljplan for veganlegget. Statens vegvesen motsetter seg at deler av framtidig fylkesveganlegg inngår i planområdet for detaljplan for BB1.</p> <p>b) Areal som i områdeplan for Paradis er regulert til o_GS1, o_SV3, samt den delen av o_FT9 som går langs o_SV3 og fram til krysningspunkt over Jacob Kjødes veg (o_KV4) må utgå fra det private planforslaget.</p> <p>c) Fylkesveganlegget på Paradis må være regulert i en offentlig plan.</p> <p>d) Langs Paradisalléen må det kvalitetssikres at grensen mellom regulert vegareal i områdeplan for Paradis samsvarer med areal som reguleres til bebyggelse og anlegg i detaljplan for BB1.</p> <p>Det kan i forslag til plankart for BB1 se ut som det er et avvik langs grensen mellom delområde BFS og regulert fylkesveganlegg i områdeplanen.</p> <p><u>2. Byggegrense langs veg</u></p>	<p>a) Plankartet er justert frem til innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>b) Plankartet er justert til innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>c) Planforslaget tar opp i seg planforslaget for Tunvegen. Det er gjennomført ny kontroll for å se kryssløsningen sammen etter begrenset høring av planforslag for Tunvegen.</p> <p>d) Linjene er sjekket opp i før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>2.</p> <p>a) Renovasjonsløsning er blitt drøftet kontinuerlig med vegvesenet og BIR i arbeidet med planforslaget. BIR har gitt uttale før innsending til 2. gangs behandling. Endelig renovasjonsløsning er godkjent av Vegvesenet. Det er i planforslaget (BB1) som var på høring vist ytterligere 1, 5 meter til offentlig g/s.</p> <p>b) Endelig plassering av renovasjonsanlegg er avklart før innsending til 2. gangs behandling. Rekkefølgekrav om renovasjon er endret til å gjelde opparbeidelse for hele felt BB1.</p> <p>c) Tas til følge. Bestemmelsen tas ut.</p>	X	X	X

a) Planforslaget kommer i konflikt med gjeldende områdeplan når det gjelder byggegrense mellom BB1 og regulert gang- og sykkelveg o\_GS01. Det er foreslått regulert renovasjonsanlegg f\_BRE innenfor byggegrensen.



Plasseringen av renovasjonsanlegget vil komme i konflikt med hensynet bak byggegrensen langs veg, som bla er å sikre areal til mulig framtidig vegutvidelse. Renovasjonsanlegget vil båndlegge areal og hindre muligheten for framtidig utvidelse av gang- og sykkelveg.

b) Statens vegvesen forutsetter at byggegrensen i områdeplanen opprettholdes og at renovasjonsanlegg ikke plasseres i strid med den.

c) Viser til bestemmelse 2.3 «Det tillates mindre avvik fra byggegrensen mot offentlig gate dersom dette vurderes å bidra til bedre arkitektonisk løsning, og det inngår i samlet utforming av plass og bebyggelse». Bestemmelsen er upresis og det er uklart hvordan den skal samvirke med de ordinære reglene knyttet til byggegrense langs veg. Bestemmelsen må utgå.

d) Eventuelle avvik fra regulert byggegrense langs veg må behandles på vanlig måte som dispensasjonssak, der rette vegmyndighet har uttalelsesrett.

### 3. Tilkomst til renovasjonsanlegg

a) Stiller spørsmål ved hvordan tilkomst til renovasjonsanlegg for renovasjonsbil er tenkt. Illustrasjonsplanen viser bygg tett inntil f\_BRE på sørsiden. Nord for f\_BRE er det regulert gang- og sykkelveg. Det er i henhold til trafikkreglene ikke tillatt å kjøre på gang- og

d) Tas til orientering.

3.

a) Renovasjonsløsningen for BB1er i samsvar med den som er godkjent for S5 og S7. Renovasjonsløsningen er løst med bossug med tank og nedkast i fasadelivet mot allmenningen i BBB1, samt eget dokkingpunkt for tømning. Det er planlagt to egne nedgravde containere for plast- og papiravfall for BB1 plassert på allmenningen. Renovasjonsbilen skal snu inne i S5. Det er inngått avtale om renovasjonsløsningen og dette fremgår også i bestemmelsene.

	<p>sykkelveg. I dette området vil det heller ikke være fysisk mulig å kjøre inn på gang- og sykkelvegen for renovasjonsbil, da området skal opparbeides som en allmenning med trær, møblering m.m.</p> <p>b) Statens vegvesen legger til grunn at tilkomst til renovasjonsanlegg avklares i det videre planarbeidet, jamfør krav i fagnotatet om at renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) må være godkjent av BIR og foreligge før 2. gangs behandling av planforslaget, samt krav i bestemmelse 1.10 i områdeplanen om at «Detaljreguleringsplan/rammesøknad skal vise hvor rørbasert system skal betjenes av renovatør».</p> <p><u>4. Renovasjonsanlegg utenfor regulert område</u></p> <p>a) Viser til bestemmelse 3.2 «Nedgravd avfallsløsning skal løses i samarbeid med planlagt utbygging i S5 i områdeplan for Paradis (PlanID 1201-67060000), og plasseres i gatetunet mellom BBB1 og S5». SVV stiller spørsmål ved hjemmelen for bestemmelsen. Det er ikke regulert gatetun i det aktuelle området. Bestemmelsen er ikke i samsvar med reguleringsplanen for området, da det forutsettes bruk av areal som ikke er regulert til renovasjonsanlegg. SVV stiller spørsmål ved om det er hjemmel for å kreve et samarbeid med et utbyggingsområde som ligger utenfor plangrensen.</p> <p>b) Krav om utbyggingsavtale/rekkefølgekrav Første setning i bestemmelse 2.7 bør omformuleres fra «skal»-krav til «kan», jamfør hjemmelsgrunnlag. Det må være samsvar mellom bestemmelse 2.7 og bestemmelsene i kapittel 7 om rekkefølgekrav, jamfør at noen rekkefølgekrav ikke kan oppfylles gjennom inngåelse av utbyggingsavtale. Vi legger til grunn at rekkefølgekravene er i samsvar med kravene i områdeplanen.</p> <p><u>5. Sykkelparkering</u></p> <p>a) Slik SVV leser bestemmelsene 4.1.1 bokstav g og h skal bilparkering etableres i område S5 i områdeplanen, mens sykkelparkering skal etableres i delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3 innenfor detaljplanområdet til BB1. I fagnotatet (side 9) kan</p>	<p>b) Tas til følge.</p> <p>4.</p> <p>a) Ordlyden i bestemmelsen rettes opp før innsending til 2. gangs behandling. Det var i illustrasjonsplanen innsendt til kommunen 10.07.18 (datert 06.07.18), som dessverre ikke lå ute ved offentlig ettersyn, vist forslag til renovasjonsløsning. I denne planen er det arbeidet med å få til en felles renovasjonsløsning sammen med utbyggingsområdet i nord.</p> <p>b) Tas til følge.</p>			
--	--	---	--	--	--



		<p>det se ut til at det åpnes for at sykkelparkering også kan skje i område S5. SVV kan ikke se at sykkelparkering i S5 vil være i samsvar med krav i KPA om at sykkelparkering skal ha en plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.</p> <p>b) Håndbok V122 Sykkelhåndboka viser til at gangavstand til nærmeste sykkelparkering bør være på under 25 meter. Sykkelparkering knyttet til boliger i planområdet må etter SVV vurdering være i tilknytning til boligen, i dette tilfellet innenfor delfeltene BBB1, BBB2 og BBB3.</p> <p><u>6. Midlertidig bygge- og anleggsområde</u></p> <p>a) Det må kvalitetssikres at midlertidig bygge- og anleggsområde som reguleres i detaljplan for BB1 samsvarer med midlertidig bygge og anleggsområde i detaljplan for Tunvegen-Jacob Kjødes veg (planID 65020000) som er under utarbeidelse.</p> <p>b) Det må også kvalitetssikres at framstillingen av midlertidig bygge- og anleggsområde i plankartet er i samsvar med gjeldende regler for kartframstilling.</p> <p>c) Statens vegvesen deltar gjerne i et møte om renovasjonsløsningene i reguleringsplanen.</p>	<p>5.</p> <p>a) Endelig sykkelparkering, antall og lokalisering er avklart før innsending til 2. gangs behandling. Det kan i tillegg til sykkelparkering i planområdet også eventuelt benyttes S5. Det er lagt til rette for sykkelparkering innenfor planområdet, både på bakken og i bygningenes kjellere/underetasjer. Sykkelparkering er vist på illustrasjonsplan. Det er i planforslaget krav om 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m2 bolig. Det er også lagt ved en tegning som viser sykkelparkering i underetasjer. Det kan brukes stativ for parkering av sykler i to høyder. Det er lagt til rette for areal både for lastesykler og sykkelvogner i både kjelleretasje i BBB1 og på bakkeplan.</p> <p>Forslagsstiller har ikke inngått avtale om sykkelparkering eller bilparkering i S5. De kan ikke kjøpe parkeringsplasser uten at byggingen er igangsatt og boliger solgt + parkeringsplasser til sluttkjøpere. Situasjonen er at kommunen har kjøpt rett til å etablere parkeringsplasser hos S5 og at kommunen ønsker å inngå avtale om kjøp av parkeringsretter. Slik avtale kan ikke inngås før bygging er i gang.</p> <p>b) Det vil bli sykkelparkeringsplasser i kort avstand til boligene, i byggenes underetasjer. Det var i illustrasjonsplanen innsendt til kommunen 10.07.18 (datert 06.07.18), som dessverre ikke lå ute ved offentlig ettersyn, vist plassering av sykler ute. Illustrasjonsplanen er ytterligere oppdatert etter høring.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>6.</p> <p>a) Tas til følge. Dette er sjekket opp i før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>b) Tas til følge. Dette er kvalitetssikret før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>c) Renovasjonsløsningen er drøftet med vegvesenet i møte.</p>			
10	Fylkesmannen i Hordaland, datert 14.11.18, dok. nr. 68	Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planforslaget.	Tas til orientering.			
11	Rådet for Byforming og arkitektur, 25.10.18, dok. nr. 51	<p>Rådet for byforming og arkitektur (RBA) behandlet saken i møtet 25.10.2018 sak 79/18 og fattet følgende vedtak:</p> <p>1. I følge intensjonen i nytt forslag til Kommuneplanens arealdel, skal fortetting skje med utgangspunkt i steds identitet og karakter. Planforslaget har ambisjon om å være et overgangsbyggeri til det tilliggende planforslaget mot nord. Dette planforslaget utfordrer hele fortetningsbegrepet, og representer heller en utradering av det som var der fra før.</p> <p>2. Bruken av fortetningsbegrepet slik det etter hvert benyttes av kommunen og utbyggere, er etter Rådets mening en feiltolkning av betydning og hensikt med fortetnings-begrepet. Planforslag som her og ellers i området, innebærer i realiteten sanering og transformasjon.</p> <p>3. RBA vil si at dersom man ønsker å gå videre med prosjektet, anbefales en vesentlig reduksjon i skala og profil. Den øvre etasjen må oppløses i form eller utgå. Dersom man ønsker å utvikle eiendommen med tettere bebyggelse, må det også tilføres nye og høyere kvaliteter.</p>	<p>1. Planforslaget legge opp til en fortetting med en utnyttelse på 100% BRA, mens naboområdet i nord har en utnyttelse på over 400% BRA. Vi forstår uttalelsen fra RBA som en kommentar til planlagt utbygging i nord (S5), og oppfatter dette primært som en direkte henvisning til denne utbyggingen. Utnyttelsen av S5 inkluderer parkering i underetasje som i tillegg til eiendommen S5 skal benyttes for flere felt i områdeplanen, blant annet BB1.</p> <p>2. Planforslaget er i tråd med områdeplanen for Paradis og i tråd med kommuneplanens arealdel.</p> <p>3. Utforming og utnyttelse er justert noe før innsending til 2. gangs behandling. Bygg C og D er redusert og øverste etasje i bygg A er bearbeidet. Bygget foreslått med 4 etasjer ligger i kort avstand til bybanestoppet på Paradis. Det er arbeidet spesielt med arkitektur og estetikk frem til innsending til 2. gangs behandling. Det vises til reviderte skisser som illustrerer hvilke kvaliteter som er tenkt. Arkitektur og estetikk er ytterligere innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Foreslått bebyggelse vil fungere som en buffer og en overgang mellom ny bebyggelse nord for planområdet (S5), med sin høyde og relativt tette</p>			X

			kvartalsstruktur mot villa- og småhusbebyggelsen i sørvest.			
12	Brannvesenet, datert 09.11.18, dok. nr. 64	Viser til uttalelse ved varsel om planoppstart datert 17.07.2017.  1. Dersom det planlegges oppført bygninger der vindu eller balkong utgjør en av utgangene jf. VTEK §§ 11-13 og 11-17, må vindu eller balkong være tilgjengelig for brannvesenets høydemateriell. Avstand fra oppstillingsplass for høydemateriell til uttak av slokkevann må ikke overstige 25 meter.	1. Tatt til følge.			
13	Byantikvaren datert 13.11.18, dok. nr. 65  Byantikvaren, datert 15.11.18, dok. nr. 73	Ber om utsatt frist til 16. november 2018.  1. Planforslaget innebærer riving av to av tre villaer innenfor planområdet. Villaen som planlegges bevart er den som framstår som mest autentisk i forhold til form og detaljer og som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i forslag til ny kommuneplan. Byantikvaren mener imidlertid at også villaen på eiendom 13/179 må bevares (inngår i Byantikvarens tidligere forslag til spesialområde bevaring), for å sikre helheten i dette viktige kulturmiljøet. Villaen i Paradisalleen 5 har høy antikvarisk verdi og framstår også som i svært god stand og med klare arkitektoniske kvaliteter. Byantikvaren mener derfor felt BBB2 må revurderes og nedskaleres i utnyttelsesgrad.  2. Byantikvaren ber om at vern av eksisterende villa (villaer) som bevares blir sikret gjennom bestemmelsene og hensynssone kulturmiljø. Dette er viktig for å sikre et framtidig vern.  3. De historiske kvalitetene i området er knyttet både til selve villabyggene men også til forholdet mellom hus, terreng, hageanlegg og veifar. Typisk for området er de små tilførselsvegene kantet med busker og trær, og store hager rundt de forseggjorte villaene fra slutten av 1800-tallet begynnelsen av 1900-tallet. Utbyggingen med punkthus i tre til fire	Merknad mottatt først 26. november 2018.  1. Planforslaget legger opp til å regulere huset i Jacob Kjødes veg 6 i tråd med eksisterende situasjon. Det er ikke planlagt å bevare flere boliger innenfor planområdet. Planforslaget er i tråd med områdeplanen.  2. Hvorvidt BFS (huset i Jacob Kjødes veg 6) skal reguleres med bevaringssone er vurdert og drøftet med fagetaten. Det er i planforslaget som nå fremmes ikke foreslått bevaring, men det er regulert i tråd med eksisterende situasjon. Det er ikke planlagt ytterligere bevaring av villaer innenfor planområdet.  3. Det er arbeidet ytterligere med bestemmelsene frem til 2. gangs innsending.	X	X	

		<p>etasjer er en utbyggingsform som kan forenes med et vern av eksisterende villaer og som vil kunne representere en god overgangs sone mellom de eksisterende villaområdene og de transformerte områdene langs Nesttunveien og Bybanen.</p> <p>Det er viktig at bestemmelsene sikrer at nye bygg blir utført med høye kvaliteter som både i form og materiale tilpasser seg den historiske bygningsstrukturen, og at det sikres tilstrekkelig rom rundt de opprinnelige byggene for å bevare grønt preget rundt boligene. Det er også viktig å sikre at forholdet mellom hus og vei/allé blir opprettholdt med tilhørende vegetasjon.</p>				
14	Bymiljøetaten, datert 14.11.18, dok. nr. 70	<p><u>1. Grøntfaglige og byromsmessige forhold:</u></p> <p>a) I henhold til områdereguleringsplanen skal BB1 benyttes til boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på maksimalt %-BRA=100%. Utnyttelsesgrad for hele planområdet er foreslått %-BRA=103%. Bymiljøetaten støtter fagetatens vurdering om at volumet på bygg C, i delområde BBB2, fremstår med et stort volum som bryter markant med strøkskarakteren. Lengde og høyde på dette bygget bør reduseres.</p> <p>b) Før 2. gangs behandling av planforslaget må plassering og adkomst for sykkelparkering fremkomme. Dette gjelder både innvendig og utvendig. Utvendig sykkelparkering skal vises på illustrasjonsplan.</p> <p>c) Bøkehekk langs Paradisalléen gir området karakter. Utbygging av området vil føre til at denne hekken fjernes. Det er rester av en allé langs planområdet. Formet parklandskap er også å regne som et kulturlandskap. Deler av dette landskapet vil forsvinne ved etablering av ny bebyggelse. Bymiljøetaten mener at eksisterende vegetasjon, som er viktig for strøkskarakteren bør beholdes, eventuelt sikres reetablert i bestemmelsene.</p> <p>Planlagt beplantning innen planområdet skal spesifiseres nærmere i bestemmelsene. Bøk og eik</p>	<p>1.</p> <p>a) Tas til følge. BBB2 er justert før innsending til 2. gangs behandling. Endelig utnyttelse og utforming er noe justert før 2. gangs behandling. Bygg C og D er redusert og øverste etasje i bygg A er bearbeidet.</p> <p>b) Tas til følge. Det var i illustrasjonsplanen innsendt til kommunen 10.07.18 (datert 06.07.18), som dessverre ikke lå ute ved offentlig ettersyn, vist plassering av sykler ute. Illustrasjonsplanen er ytterligere oppdatert etter høring, og denne viser også sykkelparkering ute. Innvending sykkelparkering vises i snittene.</p> <p>c) Bestemmelsene er oppdatert før innsending til 2. gangs behandling. Det er i planområdet ikke registrert eik. Det er mange store eiker i området sør for planområdet.</p> <p>d) Bestemmelse 2.2 Terrengbehandling. Endres til at innen planområdet skal store trær erstattes dersom de må fjernes. Det er blant annet et stort bøketre innenfor planområdet som en ønsker å bevare.</p> <p>2.</p> <p>a) Plassering av renovasjon er avklart med BIR og Statens vegvesen, og kommunen.</p> <p>3.</p>	X	X	X

		<p>knytter seg til området og bør i den grad det er mulig bli beholdt, eventuelt bli reetablert.</p> <p>d) Støtter fagetatens vurdering om at bestemmelse 2.2 Terrengbehandling endres til at innen planområdet skal store trær erstattes dersom de må fjernes. Bestemmelsene bør presisere hva det menes med store trær, eksempelvis ved å oppgi stammekrets og/eller høyde.</p> <p><u>2. Trafikkfaglige forhold:</u></p> <p>a) Det vises til plankart for BB1 datert 05.09.18. Viser til reguleringsbestemmelsen § 8.1.1, som sier at følgende arealer skal være offentlige: o_SKV1, o_SF1, o_SF2 og o_SGS. o_KV5 med tilhørende o_GS skal overtas av Statens vegvesen. Bymiljøetaten regner med at plassering av renovasjon f_BRE blir kommentert av Statens vegvesen.</p> <p><u>3. Andre kommentarer:</u></p> <p>a) Plankartet mangler annen veggrunn som er nødvendig for etablering av grøfter, plassering av lysstolper mm. Vi ber om at kartet revideres slik at det vises minst 0,5 m annen veggrunn på begge sider av offentlige veger/gang- og sykkelveger.</p> <p>b) Bymiljøetaten mener at det er feil i plankart som viser deler av dagens kommunale veg, Paradisalleen, som felles veg f_SKV2. Ber om at vegen vises som o_SKV2.</p> <p>c) Bør reguleres snuplass ved enden og møteplass i form av utvidelse av vegbredde inntil 6,0 m på minst 15 m strekning.</p> <p>d) Planforslag mangler plan- og profiltegninger for nye og endring av eksisterende kommunale vegområder. Plan- og profiltegninger vil gi grunnlag for vurdering om at krav til utforming blir oppfylt innenfor arealer som reguleres til vegformål.</p> <p><u>4. Vegområder, som er kommunale i dag eller vil bli kommunale i fremtiden:</u></p>	<p>a) Kartet er oppdatert før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>b) Rettet opp før 2. gangs behandling.</p> <p>c) Det er i planforslaget ikke utarbeidet detaljplaner for veg. Dette bør utarbeides av dem som i framtiden skal bruke vegen. Det betyr at også en eventuell snuplass bør reguleres av de som i framtiden skal ta i bruk vegen. Det er i planforslaget for BB1 ikke planlagt at denne vegen skal tas i bruk av den nye bebyggelsen i dette området. All bilparkering for BB1 skal skje i S5, nord for BB1. Det er lagt inn møteplass i tråd med merknaden.</p> <p>d) Se kommentar c) over.</p> <p>4.</p> <p>a) Bestemmelse knyttet til avkjørselspil for eiendom 13/101 legges inn før innsending til 2. gangs behandling.</p> <p>b) Fortauet er regulert i samsvar med reguleringsplan for Tunvegen.</p> <p>c) O_SF2 er vist.</p> <p>d) Det legges inn i bestemmelsene at eiendom 13/163 skal ha kjørbare tilkomst på denne vegen.</p> <p>5) Tas til følge, kontakt vedr.</p>			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>a) Planen innebærer omlegging av vegkryss med dagens kommunale veg Paradisalleen. Dette medfører fjerning av trafo og endring av lengdeprofil for Paradisalleen. Bymiljøetaten mener at det også vil medføre behov for endring av avkjørsel for eiendom 13/101. Stiller spørsmål om det er riktig å vise avkjørselspil på plankart uten forbehold om mulig endring i bestemmelser.</p> <p>b) o_SF1 – nytt fortau langs kommunal veg Jacob Kjødes veg og kommunal veg Paradisalleen. Fortauet vist med bredde 2,3 m, som er mindre enn minste krav 2,5 m i håndbok N100. Mener at ved fortetning av områder langs bybane bør det være en klar forutsetning at nye offentlige fortau blir regulert med minimum 2,5m bredde.</p> <p>c) o_SF2- fortau som ikke er vist på plankart.</p> <p>d) o_SGS - dagens kommunal kjøreveg. Paradisalleen omreguleres til gang- og sykkelveg. Stiller spørsmål om at det er riktig å regulere avkjørsel til eiendom 13/163. Det må eventuelt være knyttet bestemmelse om at avkjørselen kun gjelder for eksisterende bolig og det kan ikke påregnes å få tillatelse til utvidet bruk av denne.</p> <p><u>5. Gjennomføringsmessige forhold:</u> Bymiljøetaten uttalte i brev datert 25. august 2017: «Områderegeringsplan for Paradis er vedtatt med rekkefølgekrav til teknisk og grønn infrastruktur som er tenkt fulgt opp ved utbyggingsavtale mellom utbyggere og Bergen kommune. Det anbefales å starte avklaring av dette parallelt med planarbeidet.» Bymiljøetaten legger til grunn at kontakt vedr. utbyggingsavtaler med Bergen kommune opprettes.</p>	<p>utbyggingsavtaler med Bergen kommune er opprettet, dvs det er avholdt et møte.</p>			
15	VA-etaten, datert 14.11.18, dok. nr. 69	<p>1. Gjør oppmerksom på at planområdet, BB1, inngår VA-rammeplan for områderegeringsplan Paradis Sentrum (planid 60760000). Siste versjon av VA-rammeplanen er datert 06.09.2018 (utgave 3). Gjør særlig oppmerksom på vedlegg til VA-rammeplan ang. «Avhengighet mellom delfelt og utbyggingsetter».</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. VA-rammeplanen for feltet er ihht. siste versjon av VA-rammeplanen for områderegeringsplanen på Paradis.</p>			

		<p>2. Forutsetter at det innenfor arealformålene tilhørende BB1, blant annet o_SGS, f_SKV1/2 og o_SF1 er avsatt areal til VA-ledninger og anlegg iht. VA-rammeplan for Paradis sentrum/ BB1.</p> <p>3. VA-rammeplankart for planområdet BB1, datert 23.03.2018, illustrerer de planlagte hovedledningene, hentet fra VA-rammeplan til Paradis sentrum. Detaljprosjekteringen og gjennomføringen må koordineres med tilgrensende planer iht. områdeplan Paradis sentrum.</p>	3. Tas til følge.			
16	Fortidsminneforeningen, datert 13.11.18, dok. nr. 67	<p>1. En hovedutfordring ved planen er å gi en god overgang fra det kraftig transformerte strøket rundt Paradiskrysset til den gjenværende villabebyggelsen. Hovedgrepet med flere frittliggende bygningskropper, er riktig men kan forbedres på noen punkt. Utnyttelsen i BBB2 må minskes. Det må også vurderes om bebyggelsen skal deles i to bygg, for å gi en mindre dominerende bebyggelse og en mykere overgang til omgivelsene. Det bør vurderes mer presise bestemmelser for bygningenes plassering og form.</p> <p>2. Det er bra at bestemmelsene om estetisk utforming er såpass utførlige. Formuleringen «tilpasset bymessig struktur» bør endres, for å reflektere at bebyggelsen vil danne en overgang mellom bymessig og mer forstadsmessig struktur.</p> <p>3. Det er positivt at Jacob Kjødes veg 6 ikke skal rives. Dette er ikke bare det arkitektonisk mest verdifulle huset i planområdet, men peker seg ut som bevaringsverdig også i et større perspektiv. Som det også går frem av kulturminnedokumentasjonen er huset brukt som eksempel i boken «Gamle trehus», et standardverk innen norsk bygningsvern. Det viser tydelig inspirasjon fra Arnstein Arnebergs trearkitektur, og er dermed en representant for den østlandske, nasjonalromantiske arkitekturen i årene frem mot første verdenskrig. Dette gjør huset til en sjeldenhet i Bergensområdet. Fortidsminneforeningen mener derfor at BFS bør reguleres til hensynssone bevaring. Dette faller også</p>	<p>1. BBB2 er justert i oppdatert planforslag. Endelige bestemmelser vil sendes inn til 2. gangs behandling.</p> <p>2. Det er arbeidet ytterligere med bestemmelsene knyttet til estetisk utforming, bygningenes plassering og form, frem mot 2. gangs innsending.</p> <p>3. Hvorvidt BFS skal reguleres med bevaringssone er vurdert i planarbeidet og drøftet med fagetaten. Det er i planforslaget som fremmes vist boligformål i tråd med eksisterende situasjon, og ikke bevaring.</p>	X	X	

		naturlig siden dette vil utgjøre en forlengelse av det eksisterende bevaringsområdet på vestsiden av Jacob Kjødes veg.				
17	Byutvikling/Plan- og bygningsetaten, Datert 12.09.2018	<p><b>Fagnotat:</b> <b>Fagetatens beslutning:</b> Forutsetning for det videre planarbeid:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. BBB2 får redusert utnyttelsesgrad og skal ikke overstige områdereguleringsplanen (%-BRA=100%)</li> <li>2. %-BRA for hele planområdet skal som konsekvens av reduksjon av %-BRA for delområde BBB2 reduseres tilsvarende.</li> <li>3. Det må sikres en midlertidig renovasjonsløsning dersom denne planen blir vedtatt før gjennomføring av planområde S5 (PlanID 60760000).</li> <li>4. RTP må være godkjent av BIR før 2. gangs behandling av planforslaget.</li> <li>5. Det må sikres en midlertidig løsning for parkering (kjøretøy og sykkel) dersom denne planen blir vedtatt før gjennomføring av planområde S5 (PlanID 60760000).</li> <li>6. Bestemmelse 2.2 Terrengbehandling. Endres til at innen planområdet skal store trær erstattes dersom de må fjernes. Bestemmelsene bør presisere hva det menes med store trær, eksempelvis ved å oppgi stammekrets og/eller høyde.</li> <li>7. Delområde BBB2 og BBB3 kan ikke utbygges før flytting av trafokiosk er sikret gjennomført og veikryss o_SKV1 og f_SKV2 er sikret opparbeidet.</li> <li>8. Bestemmelse 5.1 Kjøreveg, 5.2 Fortau og 5.3 Gang-/sykkelveg skal spesifiseres: «Vedtatt plankart».</li> <li>9. Utvendig og innvendig sykkelparkering skal dokumenteres før 2. gangs behandling av planforslaget.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BBB2 er justert til innsending 2. gang. Utnyttelsen vil samlet i planområdet bli på 100% BRA etter at det er gjort endringer. Bygg C og D er redusert og øverste etasje i bygg A er bearbeidet. Bygget på hjørnet som ligger nærmest bybanestoppet (Bygg A), er beholdt med 4 etasjer. 4. etasje i BBB1 er etter offentlig ettersyn trukket inn noe mot sør, noe som vil forbedre sol- og utsiktsforhold for S5, naboene i nord. Området BBB1 er økt fra en %-BRA på 165% til en %-BRA på 170% etter offentlig ettersyn på grunn av at en kjelleretasje er lagt til.</li> <li>2. Tas til følge.</li> <li>3. Tas til følge.</li> <li>4. Tas til følge. Det er arbeidet kontinuerlig for å løse kravet til en god renovasjonsløsning i tråd med BIR sine krav og i fellesskap med utbyggingen nord for planområdet. RTP er nå godkjent.</li> <li>5. Tas til følge.</li> <li>6. Tas til følge. Bestemmelsen endres til at store trær erstattes dersom de må fjernes. Det er blant annet et stort bøketre innenfor planområdet som en ønsker å bevare.</li> <li>7. Det er lagt inn krav om at delfelt BBB2 og BBB3 ikke kan bygges ut før o_SKV og o_SF (kjøreveg Paradisalleen) er gjennomført.</li> </ol> <p>Ingen av delfeltene er avhengig av tilkomst fra ny veg. Det er i områdeplanen rekkefølgekrav til felt S8 om at denne vegen skal opparbeides.</p> <p>Innkjøring til BBB1 er kun for av- og påstigning, med snuhammer for hele feltet. Tilkomst til BBB2 og BBB3 er primært til fots fra ny adkomst fra</p>	X	X	X



		<p>10. Det skal tilrettelegges for strømuttak for lading av elbil.</p> <p>11. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelen.</p>	<p>offentlig gang- og sykkelveg i Paradisalléen til BBB2 og fra allmenningen til BBB3.</p> <p>Det er lagt inn krav om at delfelt BBB2 og BBB3 ikke kan bygges ut før o_SKV og o_SF (kjøreveg Paradisalleen) er gjennomført.</p> <p>Det skal utarbeides trafiksikringsplan for bygge- og anleggsfasen, denne planen skal ivareta myke trafikanter.</p> <p>Det er en fordel for S8 at deres tilkomstveg allerede er regulert når de skal i gang med sitt planarbeid. Planforslaget tar opp i seg alle punktene i områdeplanen for BB1 knyttet til rekkefølge og utbyggingsavtale.</p> <p>8. Tas til følge. Ordlyden i bestemmelsen spesifiseres.</p> <p>9. Tas til følge. Det var i illustrasjonsplanen innsendt til kommunen 10.07.18 (datert 06.07.18), som dessverre ikke lå ute ved offentlig ettersyn, vist plassering av sykler ute. Illustrasjonsplanen er ytterligere oppdatert etter høring, og denne viser også sykkelparkering ute. Innvending sykkelparkering vises i snittene.</p> <p>10. Tas til følge. Det er lagt inn i bestemmelsene krav om strømuttak for lading av elbil.</p> <p>11. Tas til følge. Det er i bestemmelsene lagt inn et punkt om at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse.</p>			

## Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag etter offentlig ettersyn

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>1. Samlet er utnyttelsen justert ned fra 103% til 100%. BBB1 har endret utnyttelse fra 165% BRA til 170% BRA. BBB2 har endret utnyttelse fra 120% BRA til 110% BRA. BBB3 har endret utnyttelse fra 95% BRA til 90% BRA. BFS er vist med %BRA og ikke BYA.</p> <p>2. Fortau i Jacob Kjødes veg reguleres i naboplan og er derfor tatt ut.</p> <p>3. Kjøreveg Paradisalléen har blitt noe utvidet med møtelomme og regulert til offentlig veg.</p> <p>4. Renovasjonsanlegg er tatt ut av planen.</p> <p>5. Det er lagt inn adkomstpål (for flyttebil etc) til BBB1. Det er vist adkomstpål til eksisterende eiendommer.</p> <p>6. Byggegrenser er noe endret for BBB2 og BBB3.</p> <p>7. Det er lagt inn BUT2.</p>	<p>1. Antall enheter er nedjustert fra 40 til 30 enheter.</p> <p>2. Store trær dvs. trær <b>med stammeomkrets over 90 cm</b> målt én meter over bakken, skal erstattes dersom de må fjernes (pkt 2.2 Terrengbehandling).</p> <p>3. Kvalitetskravene i KPA for uteoppholdsareal er benyttet (pkt 4.1.1f)</p> <p>4. Det er lagt inn rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse: Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i bydelene skal være dokumentert.</p> <p>5. Ny 4.1.1 i: Det tillates oppført nettstasjon i formålet.</p> <p>6. Ny 3.5: Det skal utarbeides en trafikksikringsplan.</p> <p>7. Det er sikret både minimumskrav og maksimumskrav til antall parkeringsplasser (minimum 0,4 og maksimum 0,8 per 100m2 bolig) i bestemmelsene.</p> <p>8. Det kan etableres hekk e.l mellom BFS og BBB1 etter avtale med grunneier.</p> <p>9. Det er inngått avtale om renovasjonsløsningen og dette fremgår også i bestemmelsene.</p> <p>10. Formål BUT1 i sin helhet skal opparbeides i første byggetrinn (BBB1). BUT2 skal opparbeides når BBB2 skal bygges ut.</p> <p>11. Det er lagt inn krav om at delfelt BBB2 og BBB3 ikke kan bygges ut før o_SKV og o_SF (kjøreveg Paradisalleen) er gjennomført.</p> <p>12. Arkitektur og estetikk er ytterligere innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>13. Rekkefølgekrav om renovasjon er endret til å gjelde opparbeidelse for hele felt BB1.</p> <p>14. Det er lagt inn støykrav til boligbebyggelse skal oppfylles i tråd med § 22 i kommuneplanens arealdel (KPA2018). Eventuelle støytiltak avklares ved detaljprosjektering og dokumentasjon må fremlegges sammen med søknad om tiltak.</p>	<p>1. Planbeskrivelsen er oppdatert i tråd med kommunens nye mal.</p> <p>2. Naturmangfoldsvurdering er lagt ved som eget dokument i tråd med kommunens nye mal.</p> <p>3. Utnyttelse er ytterligere omtalt</p> <p>4. Sykkel og bilparkering er ytterligere omtalt.</p> <p>5. Veg og adkomst er ytterligere omtalt.</p> <p>6. Renovasjonsløsningen og prosessen er ytterligere omtalt.</p> <p>7. Illustrasjoner er oppdatert.</p> <p>8. Uteareal er ytterligere omtalt.</p>

## Merknadskart

