



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2022/20701-85
Saksbehandler: Anna Maria Gorska
Dato: 04.03.2026

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Fana. Gnr. 41, bnr. 366 mfl., Jacob Kjødes veg/Mosebakken arealplan-ID 70980000

Varsel om oppstart av reguleringsplan ble sendt 07.04.2022. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 05.04.2025 - 20.05.2025.

Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601. Etter offentlig ettersyn er forslaget justert. Fagetaten vurderer at ny høring kan begrenses til berørte parter, og at det derfor ikke er nødvendig med et nytt ordinært offentlig ettersyn. Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringen(e), da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Foreslåtte endringer

Endringene omhandler i hovedsak:

- En utvidelse av planområdet i sør ved BF7, for å inkludere eksisterende lekeplass i henhold til Statsforvalterens merknad
- Reduksjon i antall boenheter, fra 7 til 6. Tidligere BF6 med tilhørende adkomstveg tas ut av planforslaget, i henhold til merknad fra Statsforvalteren
- Den tidligere rampen, som var utformet som en tilpasning til Statens vegvesens plan E39 Sykkeltamvegen, tas nå ut av planforslaget

Siden planforslaget var på offentlig ettersyn, har det blitt bearbeidet i dialog med Plan- og bygningsetaten (PBE). Endringene som er blitt gjort er med bakgrunn i Statsforvalternes merknader i brevet datert 30.05.2025. Merknadene omhandlet en inkludering av eksisterende lekeareal og grønnstruktur ved det som til offentlig ettersyn var felt BF6. Til begrenset høring er nå eksisterende lekeareal lagt inn i plankartet og BF6 er tatt ut av plankartet. Som følger av dette er plangrensen justert og planforslaget legges nå ut på en begrenset høring. Følgende dokumenter er revidert og utarbeidet etter offentlig ettersyn:

- Plankart, datert 26.02.2026
- Planbestemmelser, datert 27.02.2026

Lekeplass

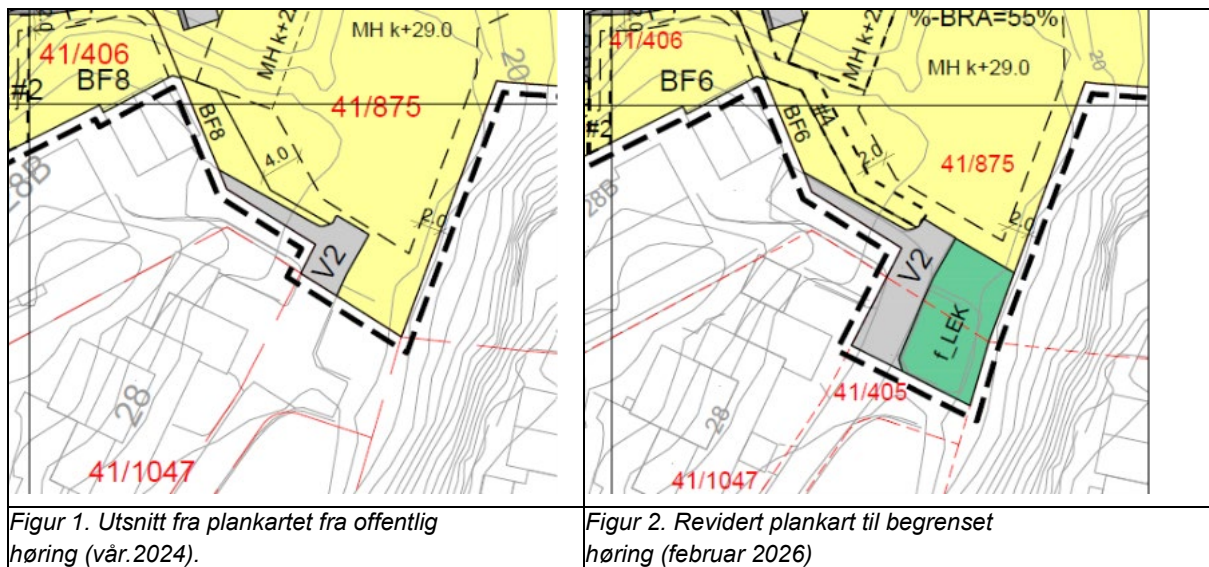
Forslagstiller følger Statsforvalterens anbefaling om å regulere felt f_LEK, slik at planlagt og hele den eksisterende lekeplassen tas med. PBE vurderer at dette vil styrke leketilbudet i nærområdet. Statsforvalteren ønsket også at den skrående helningen opp mot Mosebakken 6 og 8 tas med i lekeområdet. PBE også har vært i dialog med BME angående dette. PBE vurderer at det ikke vil være nødvendig å tilføye dette området i plankartet, da området ligger i svært bratt terreng. Prosjektet har oppfylt kravene til uteoppholdsareal i KPA 2018 innenfor planområdet.

For å delvis imøtekomme Statsforvalterens merknad er lekeplassen regulert i revidert planforslag.

PBE vurderer at en regulering av planområdet har ingen negative konsekvenser, men vil sikre barn og unges interesser. Bestemmelsene om utforming av lekeplass er lagt inn i punkt 3.5 i vedlagt reguleringsbestemmelser.

Endringer for eiendom 41/405

Den foreslåtte justeringen medfører planområdet blir utvidet og at formål V2 og f_LEK kommer lengre inn på eiendom 41/405.



Felt BF7 ble endret ved at bebyggelse trekkes mer sammen i felt BF7 for å regulere lekeplass f_LEK. Etter offentlig høring av planforslaget er planlagte boliger i BF7 flyttes lenger nord for å frigjøre areal i sør til etablering av naturlekeplass/ grønn lunge. Arealet reguleres til felles lekeplass i plankartet (f_LEK).

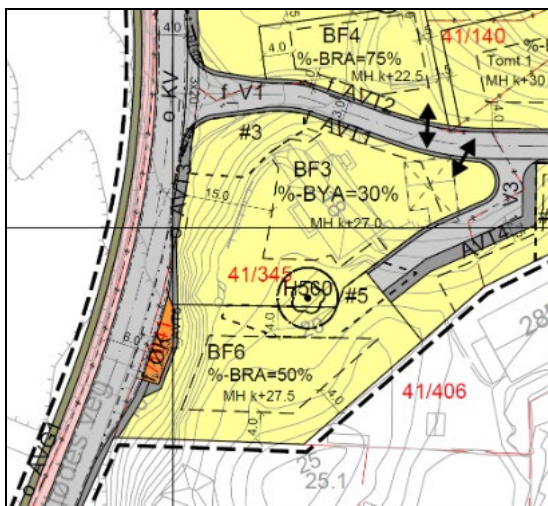
Inne i f_LEK skal det etableres en utvidelse av eksisterende lekeplass i eiendom 41/405. Området skal benyttes til naturlekeplass med enkel og skånsom tilrettelegging for lek og opphold. Tiltak innenfor området skal gjennomføres med høy grad av terrengtilpasning. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig bevarer. Det vises til bestemmelser 3.5.1.a. - 3.5.1.d. Regulering av f_LEK har ingen negative konsekvenser. Plan- og bygningsetaten (PBE) er positiv til denne endringen, og vurderer at regulering av lekeplassen er nødvendig for å sikre gode steder for barnas lek.

BF6

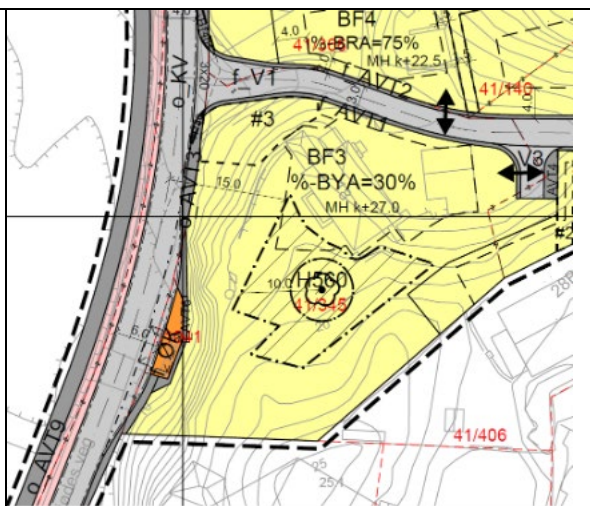
I sin merknad vurderte Statsforvalteren at den hule eiken innenfor BF6 ikke var tilstrekkelig sikret i plankartet, og påpekte samtidig at kollen i sør ville bli sterkt berørt. Etter offentlig ettersyn er det hentet inn en ny arboristrapport, datert 24.05.25. Bymiljøetaten (BME) har gitt PBE en faglig vurdering av arboristrapporten fra Vestlandsarboristen. BME påpeker at rapporten har et stort fokus på hvordan treets rotsone kan beskjæres og formes for å passe til det planlagte tiltaket, fremfor hvordan den hule eika best kan bevares i sin nåværende tilstand. Rapporten anbefaler omfattende rotskjæring, noe som innebærer stor risiko for svekket stabilitet og i verste fall rotvelt.

BME vurderer derfor inngrepene som uakseptabelt, og viser til føre-var-prinsippet. Ettersom utbygging i felt BF6 vil komme i direkte konflikt med treets rotsone, mener PBE at området må utgå fra planen. PBE viser til sitt fagnotat til offentlig ettersyn, der det framgår 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 anbefalte at hensynssonen utvides før sluttbehandling av planforslaget. PBE støtter BME sin vurdering og anbefaler at felt BS6 tas ut av planforslaget for å sikre bevaring av den hule eiken.

Etter anbefaling fra PBE og BME har forslagstiller fjernet delfelt BF6 og tilhørende adkomstveg V3 fra planforslaget. Endringen innebærer at den hule eiken ikke lenger berøres av planforslaget. Det tidligere BF6 er nå innlemmet i felt BF3, slik at eiendommen 41/345 bevares i sin helhet, med unntak av arealer nord for BF3 regulert til f_V1. Forslagstiller ser likevel ikke behov for å regulere det tidligere feltet BF6 til grønnstruktur. Det legges ikke opp til ny utbygging av eiendommen 41/345 i det endrede planforslaget. Byggegrensen for BF3 er lagt tett rundt eksisterende bolig, og tillatt %BYA åpner ikke for ytterligere utbygging. PBE vurderer at det er tilstrekkelig at BF6 tas ut av planforslaget uten at arealet reguleres til grøntområde.



Figur 3. Utsnitt fra plankartet fra offentlig høring (vår.2024).



Figur 4. Revidert plankart til begrenset høring (februar 2026)

Kollen

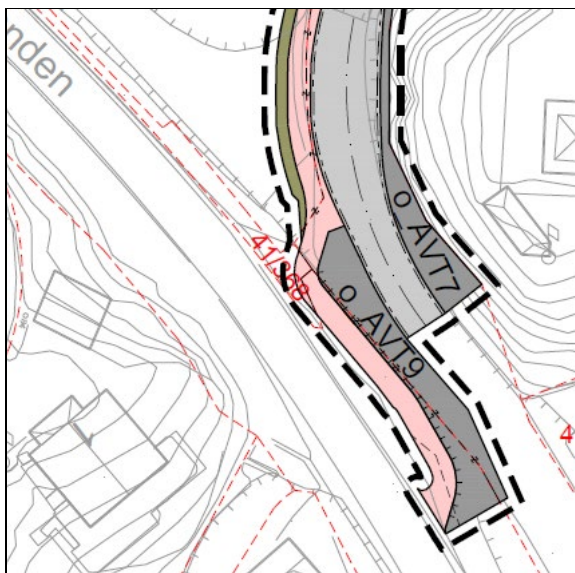
Siden BF6 tas ut av planforslaget, ser PBE sammen med forslagstiller imidlertid ikke behov for å regulere det tidligere feltet BF6 og kollen til grønnstruktur. PBE vurderer at det er viktig

å sikre tilgjengelige grønne arealer på Paradis, men at det i denne saken gjelder en mindre reguleringsplan med eneboliger. PBE vurderer også at dette kommer sent i prosessen, og at en eventuell regulering av kolle til grønnstruktur skulle blitt gitt i merknad til oppstart. Ytterligere vurderes det at det er mer hensiktsmessig å sikre de grønne kvalitetene som er innenfor planavgrensningen, særlig bevaring av den hule eiken.

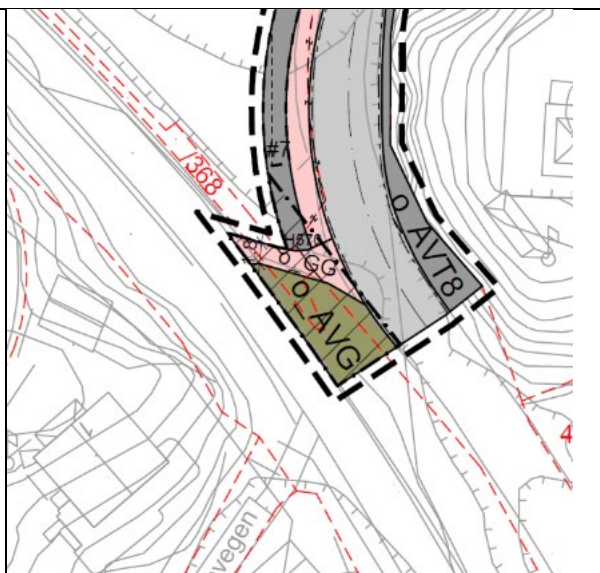
Tilpasning til sykkelvei

Ved offentlig ettersyn var alternativet med rampe (rosa formål langs o_AVT9 i figur 5) regulert for å tilpasse reguleringsplan Fana. Gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkeltamveg, delstrekning 3, Nesttun – Hop. planID: [62880000](#). Sykkeltamveg planen er ikke vedtatt, men under prosess. I den pågående Sykkeltamveg planener sykkeltraséen ved planområdet for Jacob Kjødes veg planforslaget, tatt ut på grunn av innsigelse fra Vestland fylkeskommune – blant annet av hensyn til Vossebanen. I sin uttalelse til dette planforslaget er fylkeskommunen negativ til regulering av støttemur inntil Vossebanen, og de påpeker at snarvegen må tilpasses eksisterende situasjon.

Etter Bymiljøetatens vurdering er dagens snarvei mellom Jacob Kjødes veg og Vossebanen ikke tilstrekkelig god for ordinære sykler, og BME tviler på at den kan passeres med for f.eks. tvillingvogner. Etter anbefaling fra BME er planforslaget derfor revidert for å bedre den generelle fremkommeligheten på snarveien. Bredden av eksisterende snarvei (o_GG i figur 6) utvides fra 1,4 meter til 1,8 meter. Innenfor strekningen o_GG er det vurdert ulike tiltak for å forbedre knekken i vertikalkurvaturen, men dette lar seg vanskelig gjøre uten å etablere nye støttemurer i hensynssone for kulturmiljø for Vossabanen - noe Vestland fylkeskommune tidligere har vært negativ til i sin uttalelse til offentlig høring. Plankartet legger til rette for at bommene innenfor o_GG fjernes. Planområdet er utvidet til plangrensen for gjeldende plan, og formålet «friluftsområde» i gjeldende plan blir erstattet med «annen veggrunn - grøntareal», o_AVG i figur 6.



Figur 5. Utsnitt fra plankartet fra offentlig høring (vår 2024).



Figur 6. Revidert plankart til begrenset høring (februar 2026)

Bestemmelser

Det er foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn. Dette som en konsekvens av både innkomne merknader, uttalelser og fagetatens kommentarer. Dette gjelder blant annet:

- Endret fra 7 til 6 boliger i pkt.1.
- Begrense anleggstrafikk i ukedager kl. 07.45 – 08.45 av hensyn til trygg skolevei i nytt pkt. 2.3.11.
- Spisset krav om tresikringsplan i pkt. 2.5.1.c til å kun gjelde nye tiltak som berører grunnen i H560.
- Fjernet formulering at carport tillates utenfor byggegrenser i 3.1.1.b. (For å sikre gangtilkomst til alle boliger beholdes resten av 3.1.1.b).
- Omformulering til 1 gjesteparkeringsplass (3.1.2.a)
- Sikre krav til maksimalt antall tellende etasjer i nytt punkt 3.3.2.d.
- Nye bestemmelser under 3.5 Lekeplass.
- Ny bestemmelse under 3.6.5 Gangveg
- Krav om mur framfor fylling i o_AVG1 (nytt feltnavn o_AVT9) (3.6.5.b)
- Ny bestemmelse under 3.6.7 Annen veggrunn - grøntareal
- Planområdet overlapper hensynssone H570_4 i KPA, denne videreføres med ny bestemmelse 4.3.
- Bestemmelse 5.1 om snarveg suppleres med at den er offentlig tilgjengelig, og føres fram til Mosebakken.
- Ny snarveg i bestemmelsesområde #4 til lekeplass. (5.4.1)
- Mindre rettinger i feltnavn etter at felt BF6 er fjernet. Tidligere felt BF8 er omdøpt til BF6

Videre arbeid frem mot 2.gangs behandling

Etter begrenset høring, vil Bergen kommune behandle merknadene som kommer inn, og planforslaget vil bli ferdigstilt og sendt til 2. gangs behandling hos Plan- og bygningsetaten. Når Plan- og bygningsetaten har ferdigstilt sitt fagnotat, blir planforslaget sendt til politisk behandling og vedtak. Vedtatt plan blir kunngjort i avis og naboer og offentlig instanser blir varslet skriftlig. Vedtaket vil kunne påklages.

Vedlegg

Nytt forslag til reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt den begrensede høringen.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig

på kommunens kunngjøringssider. www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Aktuelle saksdokumenter er lagt ved dette brevet.

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringssiden](#), eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **27.03.2026**. Ved henvendelse, vennligst

referer til saksnummer PLAN-2022/20510. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider: www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 98439548 eller e-post Anna.Gorska@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anna Gorska
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.