

Erstad & Lekven

► **Paradisalleen**

Innledende stedsanalyse

Oppdragsnr.: 51201219 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01 Dato: 2021-04-20



og ros | Nettstedskart | Personvern og cookies

Oppdragsgiver: Erstad & Lekven
Oppdragsgivers kontaktperson:
Rådgiver: Norconsult AS, Valkendorfsgate 6, NO-5012 Bergen
Oppdragsleder: Sindre Amundsen
Fagansvarlig: Marit Mienna
Andre nøkkelpersoner:

01	2021-04-20	Stedsanalyse	mamie	aalor	siamu
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Introduksjon

Denne stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med mulighetsstudie og senere detaljreguleringsplan for Paradisalleen 8-10, del av felt S8 i områderegeringsplan for Paradis. Stedsanalysen er utarbeidet med utgangspunkt i Bergen kommune sin veileder for stedsanalyser av nov. 2018, jfr. krav i KPA 2018.

Som grunnlag for områderegeringsplan for Paradis har Bergen kommune tidligere utarbeidet *Kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15)*, Byantikvaren 2008. Dette er innarbeidet i analysen.

Forslagsstiller er Erstad & Lekven AS og plankonsulent er Norconsult AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting rundt bybanestoppet på Paradis i tråd med kommunens fortettingsstrategi.

Innhold

1	Oversikt	5
2	Landskap	8
3	Kommunikasjon og målpunkt	10
4	Bebyggelse og historie	12
5	Bo- og bymiljøutfordringer	15
6	Anbefaling	17

1 Oversikt

Planområdet ligger i Fana bydel, på Paradis, like ved bybanestoppet og lokalsenteret. Som et ledd i kommunens fortettingsstrategi for å hindre byspredning skal Paradis utvikles til et moderne knutepunkt med et urbant bymiljø med tett boligbebyggelse, arbeidsplasser, service og butikker. Paradis-området gjennomgår en markant omforming til et mer bymessig sentrumsområde med nye kvaliteter, aktiviteter og bymiljø.



Plassering av planområdet sentralt på Paradis

Analysens avgrensning

Endelig avgrensning av planområdet er ikke fastsatt. Analysen viser en planavgrensning som omfattet felt S8 i områderegeringsplan for Paradis, dvs. Paradisalleen 2-10, gnr 13, bnr 154, 136, 730, 1046 m.fl.

Analyseområdets avgrensning er bestemt av omliggende funksjoner og målpunkt.

Anbefalingsområdet omfatter felt S8.

KPA 2018

Planområdet ligger i byfortettingssonen. I nord grenser det til sentrumskerne S25 rundt bybanestoppet på Paradis.

Områdeplan Paradis sentrum, arealplan-ID 60760000, vedtatt 19.11.2014

Planen tilrettelegger for høy utnyttelse med boliger og sentrumsformål rundt bybanestoppet, samt for offentlige urbane byrom. Hovedveien er nedtonet og skal omformes til gate, og det sikres gode tverrforbindelser som knytter sentrumsområdet til omkringliggende områder. Ny bebyggelse skal være urban med fasade langs gatene.

Planområdet inngår i planen som felt S8, sentrumsformål. Mot Nesttunvegen kan bebyggelsen være inntil 5 etasjer, og 1. etasje skal tilrettelegges for forretning/tjenesteyting. Vestre del av feltet skal brukes til boliger. Parkering skal skje i parkeringsanlegg i felt S5. Felt S5 er bygget ut, og der er tilrettelagt for etablering av Multipark. Det er krav om detaljreguleringsplan for feltet.

Nord for S8 er det regulert inn en ny gang-/sykkelvei mellom Jacob Kjødes veg, i bro over Nesttunvegen, og videre østover mot Sandbrekkevegen.

Andre nyere vedtatte reguleringsplaner

1. MONTESSORISKOLEN, Mindre reguleringsendring, Plan-ID: 15640004, ikrafttredelse 5/12/2013. Regulert til undervisningsformål og hensynssone bevaring kulturmiljø.
2. NY-PARADIS/PARADIS, FELT KB4. Detaljregulering, Plan-ID: 62570000, ikrafttredelse 21/10/2015. Regulert til boligblokk og småhus med tilhørende lekearealer.
3. EIKÅSEN 1, Detaljregulering, Plan-ID: 62230000, ikrafttredelse 25/3/2015. Regulerer boligblokk.

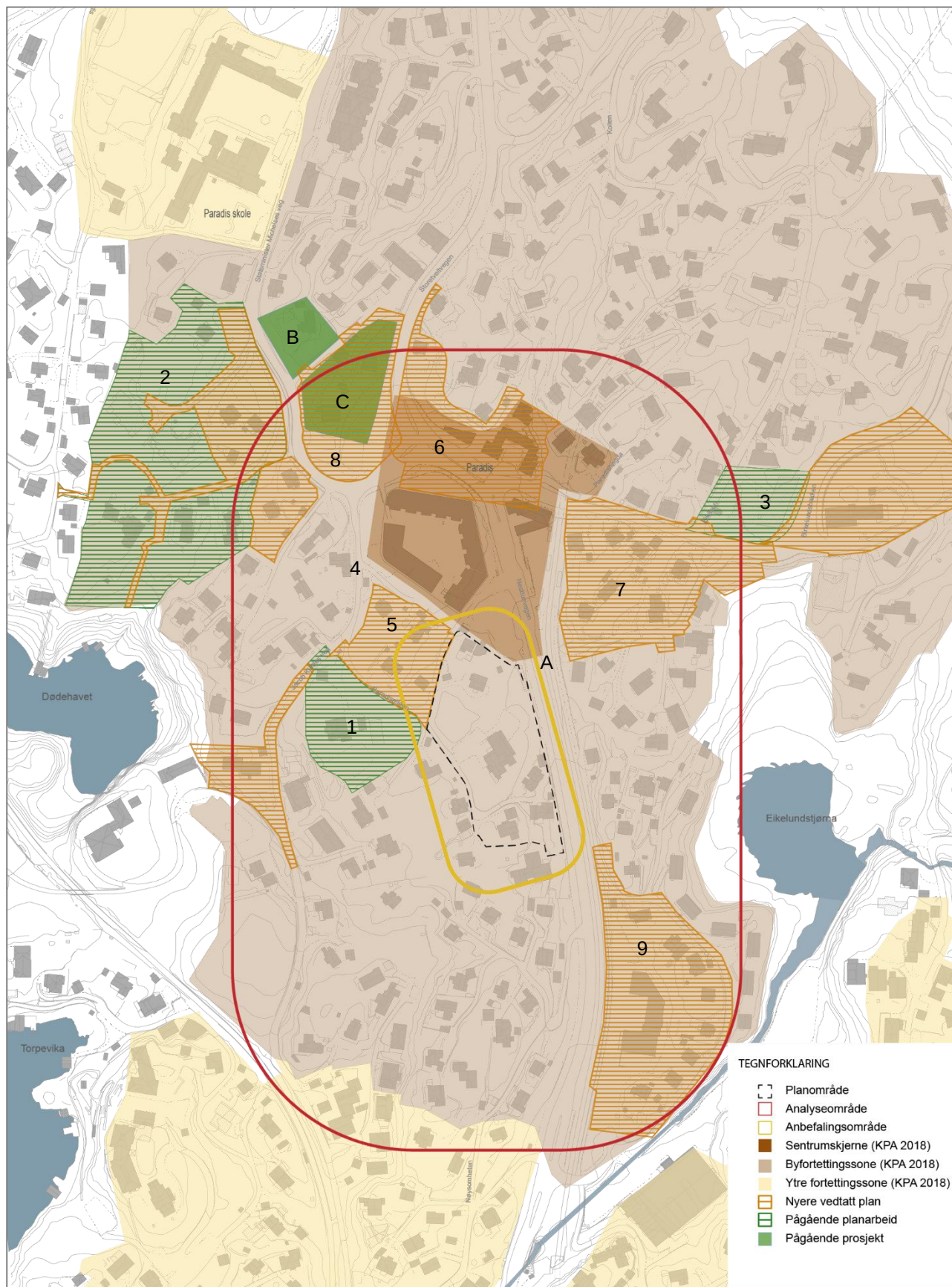
Pågående planer

Som en videreføring av områdeplanen for Paradis pågår det flere detaljplanarbeider i området:

4. TUNVEGEN - JACOB KJØDES VEG, GANG- OG SYKKELVEG, Plan-ID: 65020000. Planen detaljregulerer gang-/sykkelveien, inklusive deler av veisystemet i nærområdet. (avgrensning ikke vist på kartet)
5. JACOB KJØDES VEG, Plan-ID: 65560000, boligblokker 3-4 etasjer.
6. PARADIS S2 OG S3, Plan-ID 70400000, Paradis torg, boliger og næringsutvikling.
7. SANDBREKKEVEGEN, Plan-ID: 70050000, boligblokker.
8. PARADIS HAGE, Plan-ID: 64230000, bolig, forretning, tjenesteyting.
9. TJERNVEGEN, Plan-ID: 66500000, bolig.

Pågående prosjekter

- A. Bygging av gang-/sykkelbro over Nesttunvegen er startet (avgrensning ikke vist i kartet)
- B. Det bygges ny boligblokk i Statsminister Michelsens vei 68
- C. Statsminister Michelsens veg 72: Eksisterende boliger er revet og grunnarbeider har startet opp for ny boligbebyggelse



Kart 1: Oversikt

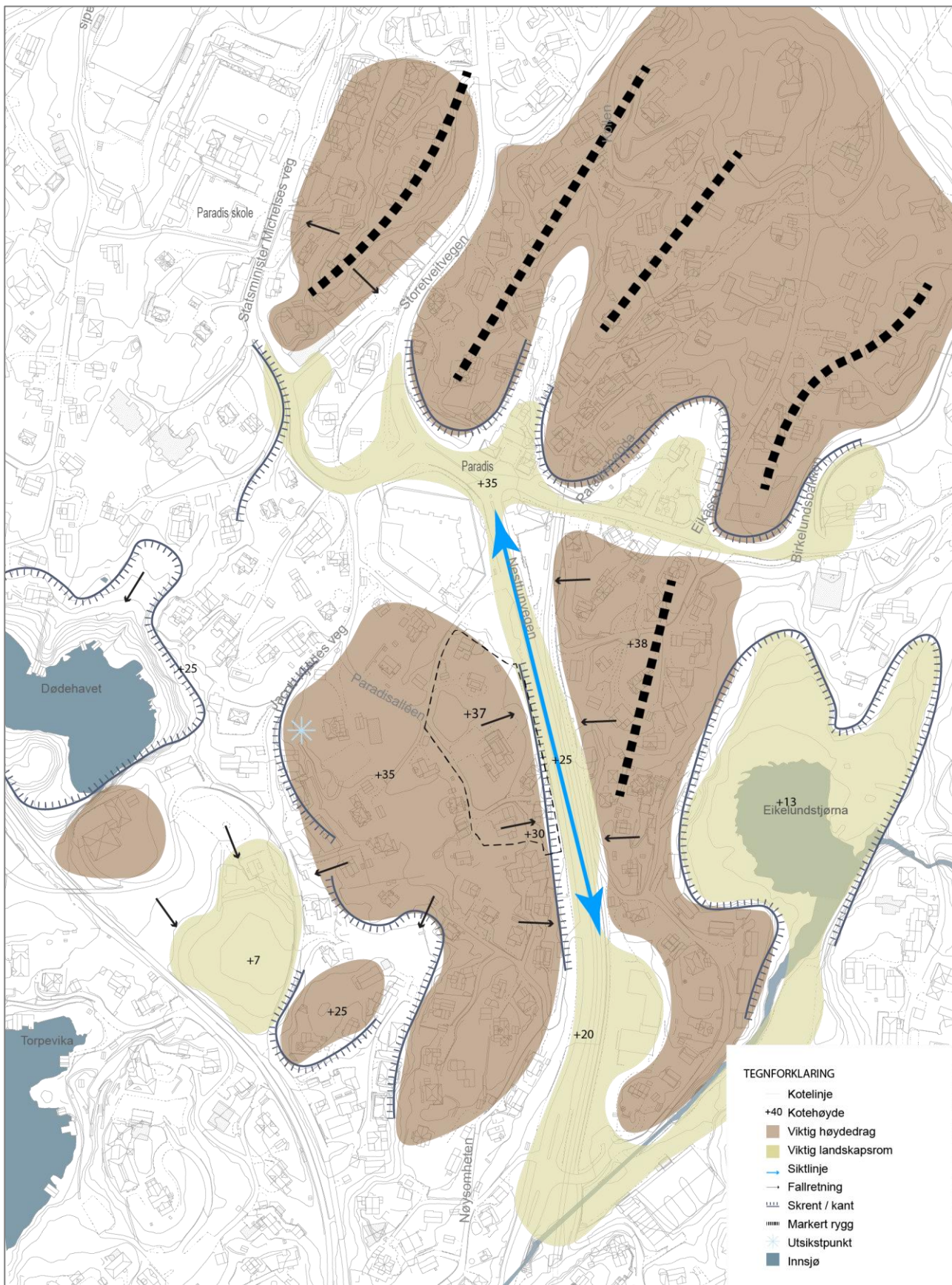
2 Landskap

Paradis ligger mellom Nattland og Nordåsvannet i et svært småkupert landskap. Det går en markert rygg i nord-sør retning, fra Nattland/Fantoftåsen til Tveiterås. Hovedveiene gjennom området ligger i forsenkninger i landskapet, mellom de mindre høydedragene.

Planområdet ligger på en høyde som faller mot Dødehavet i vest, og med høye murer og skjæringer ned mot Nesttunvegen i øst.

Geologien og klima har gitt gode forhold for en rik vegetasjon med varmekjære tresorter og artsrik bunnvegetasjon. På andre siden av Nesttunvegen ligger Eikelundstjørna, friluftsområde og viktig naturtype med ferskvannssump, strandsumpskogsmark. Lenger øst ligger også Rambjøra landskapsvernområde med spesielt rik edellauvskog. Nord i analyseområdet er et sammenhengende grøntdrag rundt Fantoft stavkirke.

Grøntstrukturen for øvrig består av private hager, til dels med store trær og markerte hekker. Felt S8 har variert hagevegetasjon med busker, trær og bøke- og tujahekker. Skråningen ned mot Nesttunvegen er bevokst med løvskog.



Kart 2: Landskap

3 Kommunikasjon og målpunkt

Viktige målpunkt

Det viktigste målpunktet i analyseområdet er knutepunktet rundt Paradiskrysset med bybanestopp, dagligvarebutikk, apotek, serveringssteder og diverse handels- og tjenestetilbud. Dette området er under utvikling, og vil bli enda viktigere som knutepunkt, med flere servicetilbud og byrom/torg. I planområdet ligger en større kontorarbeidsplass: Erstad og Lekven. Nesttun ligger 2 km mot sør. Her finnes et utvidet servicetilbud med kjøpesenter, bibliotek mm.

Paradis barneskole med tilhørende aktivitetspark og fotballbane ligger 600 m nordvest for planområdet. Storetveit ungdomsskole og Hop ungdomsskole ligger ca 2 km nord og sør for Paradis. Nærmeste barnehage er Aksia Paradis barnehage ca 700 m mot nordøst (utenfor kartet), og Lekehagen familiebarnehage 400 m mot sør.

Grøntområder i og grensende til analyseområdet:

- Friområdet rundt Eikelundstjørna og videre mot Rambjøra ligger på andre siden av Nesttunvegen, ca 200 meter unna.
- Grøntområde med turstier rundt Fantoft stavkirke.
- Parken på Jacob Kjøde sin eiendom i vest.

Kommunikasjon

Planområdet ligger 100-180 m fra bybanestoppet og bussholdeplasser på Paradis.

Flere hovedveier mot sør, nord, vest og øst møtes i Paradiskrysset like ved planområdet. Alle disse veiene har fortau, og langs Nesttunvegen/Storetveitvegen planlegges det ny sykkelvei som en del av hovedsykkelfrute gjennom bydelen. Veinettet lokalt på Paradis er boligveier med lav ÅDT, som oppleves som trygge gangforbindelser selv om de ikke har fortau. Etter hvert som Paradis transformeres, vil mange av veiene rustes med nye fortau.

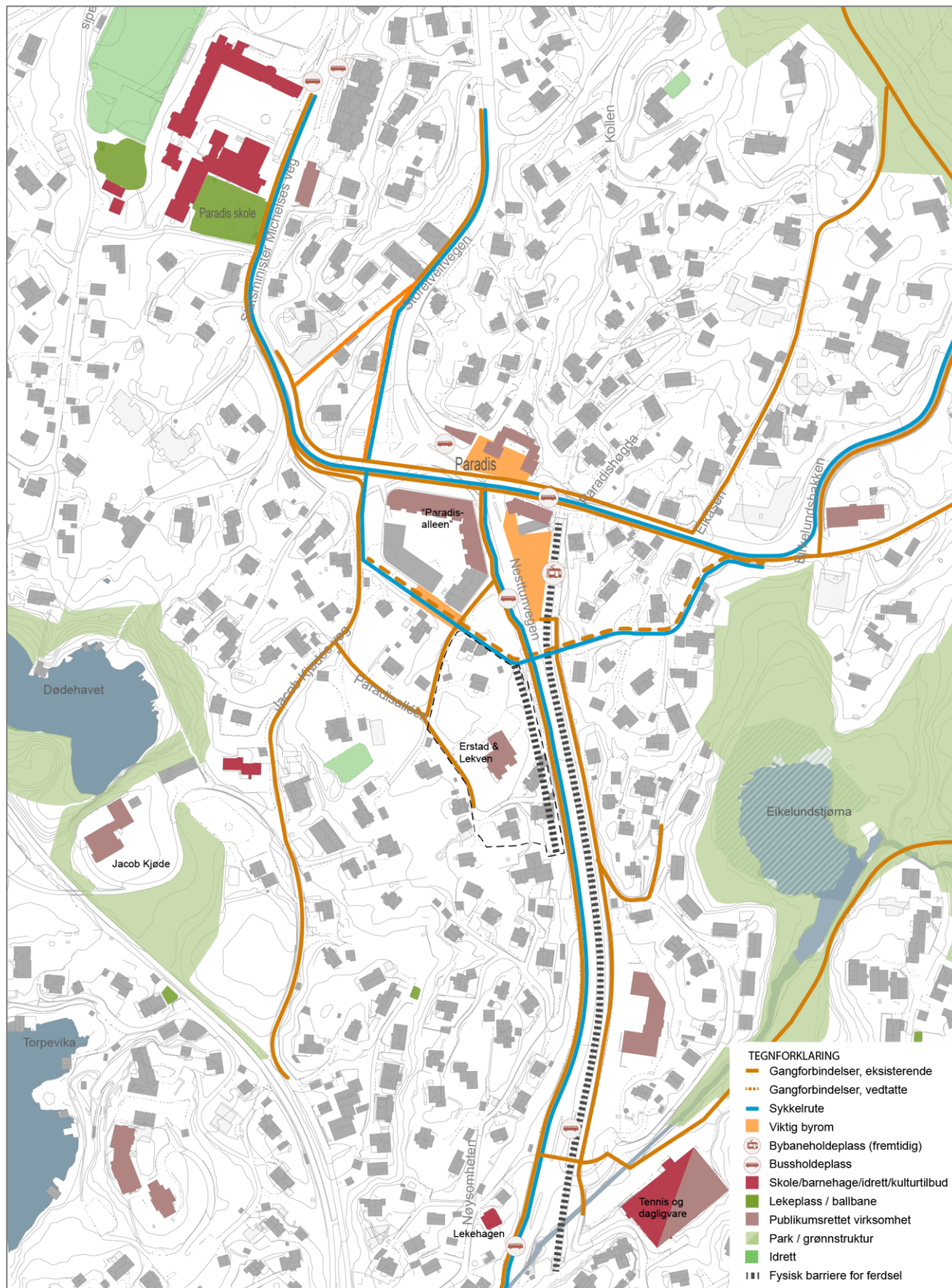


Paradisalleen er atkomstvei til planområdet

Felt S8 har kjøreatkomst via Paradisalleen. Veien er smal og uten fortau. I områdeplan for Paradis er det regulert inn ensidig fortau langs den vestre delen av Paradisalleen, den østre delen er regulert til gang-/sykkelvei. Parkering skal skje i fellesanlegg under den nye bebyggelsen i felt S5. Områdeplanen sier at varelevering skal skje fra gang-/sykkelvegen Paradisalleen, det er ikke sagt noe om hvordan varelevering skal løses for næringslokalene ned mot Nesttunvegen.

Nesttunvegen og bybanesporet er en trafikal barriere på Paradis, men barriervirkningen vil reduseres når vegen bygges om til miljøgate. Det bygges også ny gang-/sykkelbro over Nesttunvegen, denne vil gi en direkte og trygg forbindelse mellom øst og vest.

Skrenten øst i planområdet er en barriere mellom planområdet og Nesttunvegen



Kart 3: Kommunikasjon og målpunkt

4 Bebyggelse og historie

Området rundt Paradiskrysset gjennomgår en stor transformasjon, og det pågår mange reguleringsarbeider i området som en oppfølging av områdeplanen. Det skal fortettes med boliger, butikker og arbeidsplasser, samtidig som deler av kulturmiljøet knyttet til villarkitekturen skal bevares.

Paradis var en husmannsplass under Storetveit gård. Området var et knutepunkt mellom gamle ferdselsårer, da jernbanen kom i 1883 ble knutepunktet styrket og Paradis ble populært blant velhavende bergensere. Paradis har en mangfoldig villarkitektur fra de ulike utbyggingsepokene. Bebyggelsen har spesielt høye kvaliteter, og flere av datidens ledende arkitekter er representert.

Analyseområdet domineres av villabebyggelse fra ulike epoker. Området ved Paradisalleen ble byget ut med herskaplige villaer. Paradisalleen 20 (tidligere Montessoriskolen) fra 1856 inngår i strukturen som består av alleer og villaer fra slutten av 1800-tallet. Paradisalleen 20 og et par villaer langs Jacob Kjødes veg er vernet med hjemmel i PBL (se kart 4).

Også felt S8 består av villabebyggelse, de fleste fra perioden 1910-1915, to er nyere. Paradisalleen 8 er gjort om til kontorer og er vesentlig endret og med flere tilbygg.



Paradisalleen 4 med det nye sentrumskvartalet i bakgrunnen



Paradisalleen 8

Inn mot Paradiskrysset og det som er definert som sentrumsområde finner vi enkelte næringsbygg av beskjeden størrelse. I tillegg ligger det nybygde sentrumskvartalet «Paradisalleen» i S5 med en høy næringsetasje på bakkeplan og 4-6 boligetasjer over dette.

Det pågår også et planarbeid for Paradis torg som også omfatter hesteskobygget, her planlegges det for urbane boliger med næringslokaler på bakkeplan.



«Paradisalleen» Nytt sentrumskvartal mot krysset

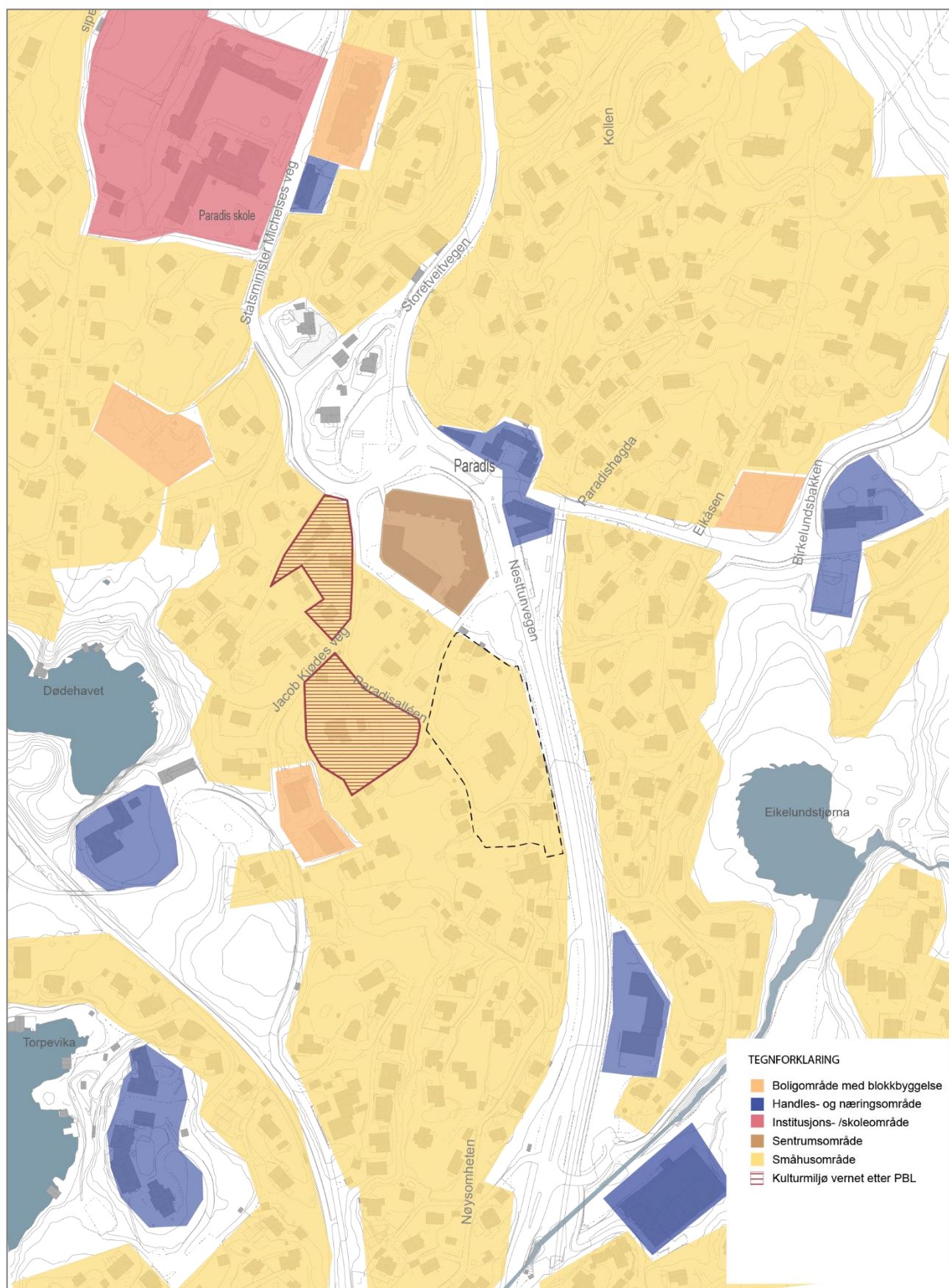


Vurderingskart: tålegrenser for endring.
Kulturminnegrnlag, Byantikvaren 2008

I kulturminnegrnlaget blir sonen mot veien definert som område for store endringer, et areal som bør bygges ut med høy utnyttelse og en urban karakter. Dette er videreført i områdeplanen. Den vestre delen er definert som en sone som er mer sårbar for endringer og ikke tåler mye fortetting eller endringer uten at det går på bekostning av viktige arkitektoniske kvaliteter og antikvariske verdier, særlig de kulturmiljømessige. Dette er områder der bebyggelsesstruktur, tetthet, hustyper, landskap og vegetasjon til sammen gir områdekarakteren. Kulturminnegrnlaget anbefaler at eplehagefortetting bør være rådene i dette området.

Bebyggelsesstruktur (se kart 4)

- Boligområde med villabebyggelse. Frittliggende 1-2 etasjer + loft
- Sentrumsbebyggelse. Boliger med nærings i 1. etasje henvendt mot gaten. 4-8 etasjer
- Næringsområde. Industri/kontor/næring. Varierende byggehøyde og utforming. Omfatter også villaer bygget om til næringslokaler
- Institusjon/skole/utdanning



Kart 4: Bebyggelse og kulturmiljø

5 Bo- og bymiljøutfordringer

Paradisalleen ligger i levekårssone 28 Paradis. Ifølge Bergen kommune sin folkehelseoversikt (2019) scorer Paradis over middels på flere av indikatorene for folkehelse og luftveisplager. Paradis har en positiv netto barneflytting. Området har noe under middel score på indikator for trivsel, men over gjennomsnittlig score på nabolagsindikatorer for både tillitt, kriminalitet og sosialt nettverk.

Alderssammensetning fraviker ikke vesentlig fra gjennomsnittet i Bergen, det er litt høyere andel voksne over 55 år, og barn og unge under 15 år.

Boligsammensetning Paradis: Blokk 33% småhus 22% enebolig 45%. Nye boliger under oppføring er i hovedsak leiligheter.

Miljøutfordringer

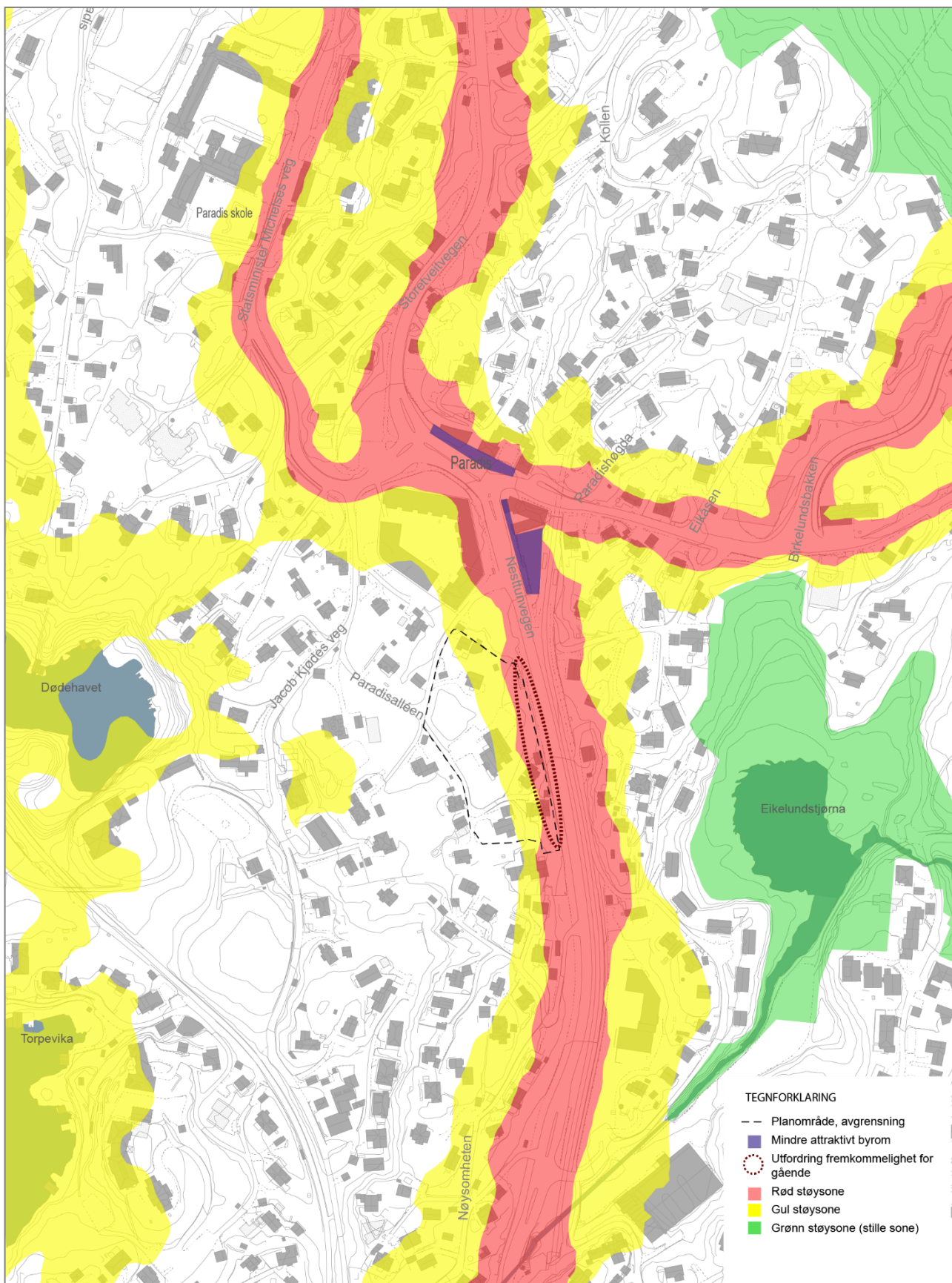
Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra Nesttunvegen og berøres av både gul og rød støysone.

Det er ikke registrert spesielle utfordringer med dårlig luftkvalitet i analyseområdet.

Utfordringer for myke trafikanter

Det er i dag flere punkt langs veisystemet som kan forbedres, blant annet er det et ønske om bedre forhold for kryssing av Nesttunvegen, og lokalveiene har en standard som ikke er forenlig med økt utbygging i området. Disse forholdene er ivaretatt i områderegeringsplanen, og oppgradering av veiene som grenser til planområdet pågår. Blant annet tilrettelegges det for ny gang-/sykkelbro over Nesttunvegen.

Skrenten fra planområdet ned til Nesttunvegen hindrer gående på tvers av området, og vanskeliggjør forbindelsen mot målpunkt sør for planområdet.



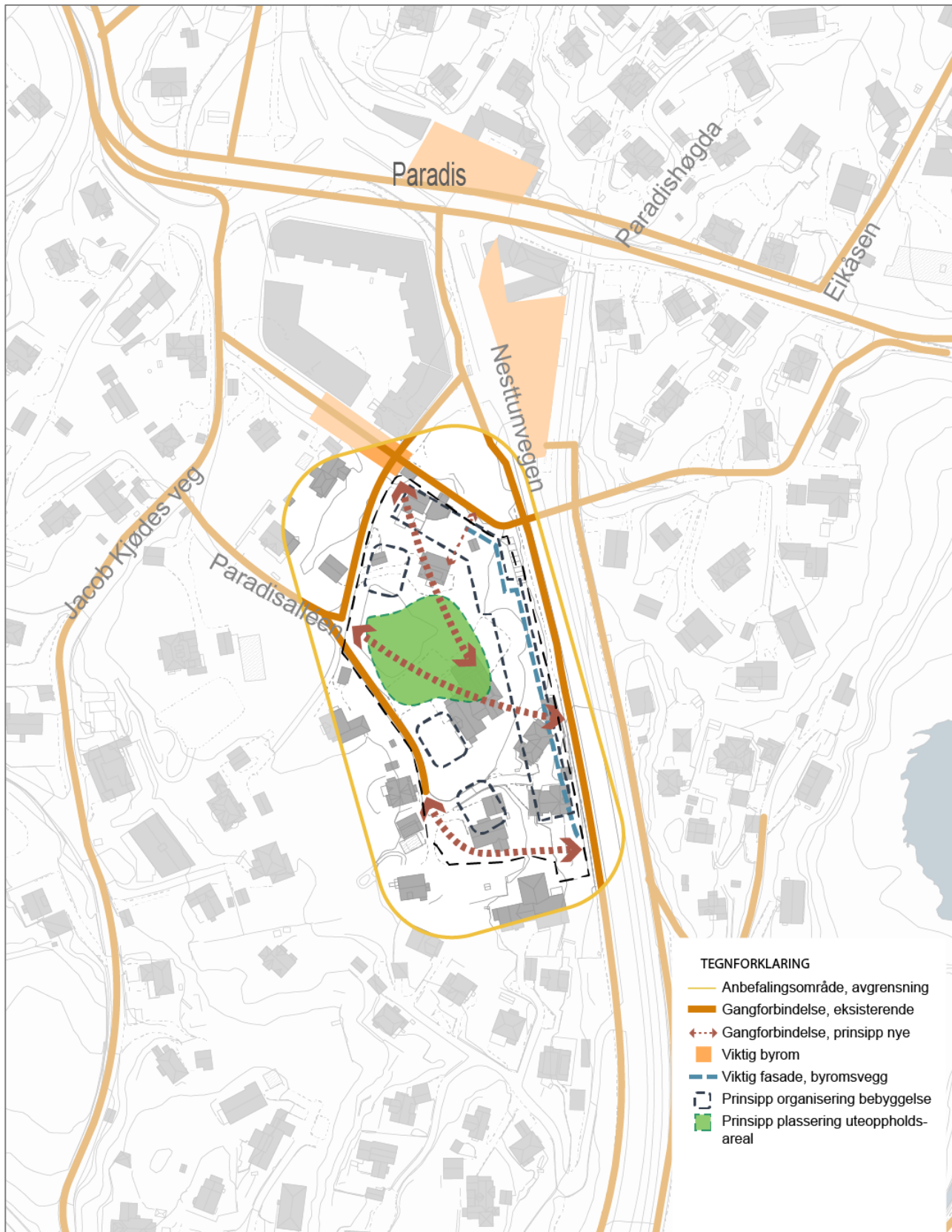
Kart 5: Bo- og bymiljøutfordringer

6 Anbefaling

Anbefalinger er vist på kart 6.

Planområdet ligger sentralt på Paradis, og det anbefales en utbygging i tråd med områdereguleringsplanen:

- Sentrumsbebyggelse mot øst som skjerm mot vegtrafikkstøyen
 - Sammenhengende gatebebyggelse med fasade i byggegrensen mot veg. Urban karakter med innganger og åpne fasader mot Nesttunvegen som bidrar til levende byrom.
 - Eksisterende boliger mot øst rives.
 - Fleksibel tilrettelegging for næringsaktivitet (forretning/kontor/service).
 - Eventuelt med boliger i de øverste etasjene. Boliger må være gjennomgående og med stille side mot vest.
 - Aktiv bruk av arkitektoniske virkemidler med dimensjoner og menneskelig skala tilpasset gåbyen. 1. etasje bør få en rytme med flere innganger, materialbruk og fargebruk som gjør det interessant å gå i gaten.
- Sentrumsbebyggelsen trekkes rundt hjørnet i nord som skjerm mot trafikkstøyen. Videre langs g/s-vegen i nord vurderes en gatebebyggelse med forhage/inngangssone og inngang fra gaten.
- En åpnere boligutbygging mot vest
 - Frittliggende leilighetsbygg i 3 etasjer med fasade tilbaketrukket fra gaten.
 - Alle eller noen av eksisterende villaer mot vest kan innpasses i utbyggingen og suppleres med nye bolighus
- Snarvei fra allmenningen/gangveien i nordvest inn mot fellesområdet.
- 1-2 snarveier gjennom feltet mellom Paradisalleen og Nesttunvegen
- Bilfritt felles uteoppholdsareal sentralt i feltet, åpent mot vest: solrikt og skjermet mot trafikkstøy. Flere gangforbindelser fra Paradisalleen inn i fellesområdet
- HC-parkering og varelevering fra Paradisalleen
- I videre planlegging må man vurdere løsninger for varelevering til næringsdelen, og renovasjonsløsninger for hele feltet



Kart 6: Anbefaling