

Stedsanalyse, Paradis

Oppdrag Paradis torg og BK2, 16200458-03
Kunde Opphus AS

Revisjon 1. september 2022
Oprettet av Camilla Mohr



Paradis, skråfoto. Kilde: 1881.no.

Revisjoner

Revisjon	Dato	Kommentar	Utført	Kontrollert	Godkjent
1	18.01.2021	Stedsanalyse	SK/PEÅ	SK	18.01.22
2	31.08.22	Revisjon tekst og kart	CM	TCM	01.09.22

Innholdsfortegnelse

Revisjoner	2
Oversikt	4
Landskap og historie	7
Kommunikasjon og målpunkt	15
Bebyggelse	17
Bo- og miljøutfordringer	22
Anbefaling	24

Oversikt



Figur 1 - Paradis senter (Paradisleiet 1) sett fra Sandbrekkevegen. Foto: LINK arkitektur.

Bergen kommune KPA2018 § 8.2 stiller krav om at det utarbeides stedsanalyse som del av reguleringsarbeidet. Denne stedsanalysen er basert på veileder Bergen kommune, kommuneplan, eksisterende områdeplan, Bergenskart, lokal kunnskap, bilder og befarung.

Planområdet ligger sentralt på Paradis rett nord for Paradiskrysset. Det omfatter sentrumsbebyggelsen i Paradisleiet 1, boligeiendommene Paradisleiet 4, 6, 8 og 10 og deler av naboeiendommene. Området grenser mot hovedveinettet i sør og i vest, og mot eldre villabebyggelse i hage mot nord og øst.

Paradiskrysset er et knutepunkt som – siden tidlig på 1900-tallet har forbundet Fana, Bergen, Natland og Nordåsvannet. Det er preget av eldre eneboliger og av noe høyere sentrumsbebyggelse med handel og service og noe servering.

Nærhet til både buss og bybane og gode gangforbindelser i alle retninger, gjør kommuneplanen nå legger til rette for å utvikle sentrum på Paradis med større leilighetsbygg med utadrettede virksomhet som ikke er bilbasert, i 1. etasje.



Figur 2 - Paradis senter. Foto: LINK arkitektur.



Figur 3 - Området sett fra vest. Foto: LINK arkitektur.



Figur 4 - Området sett fra sør mot nord. Foto: LINK arkitektur.

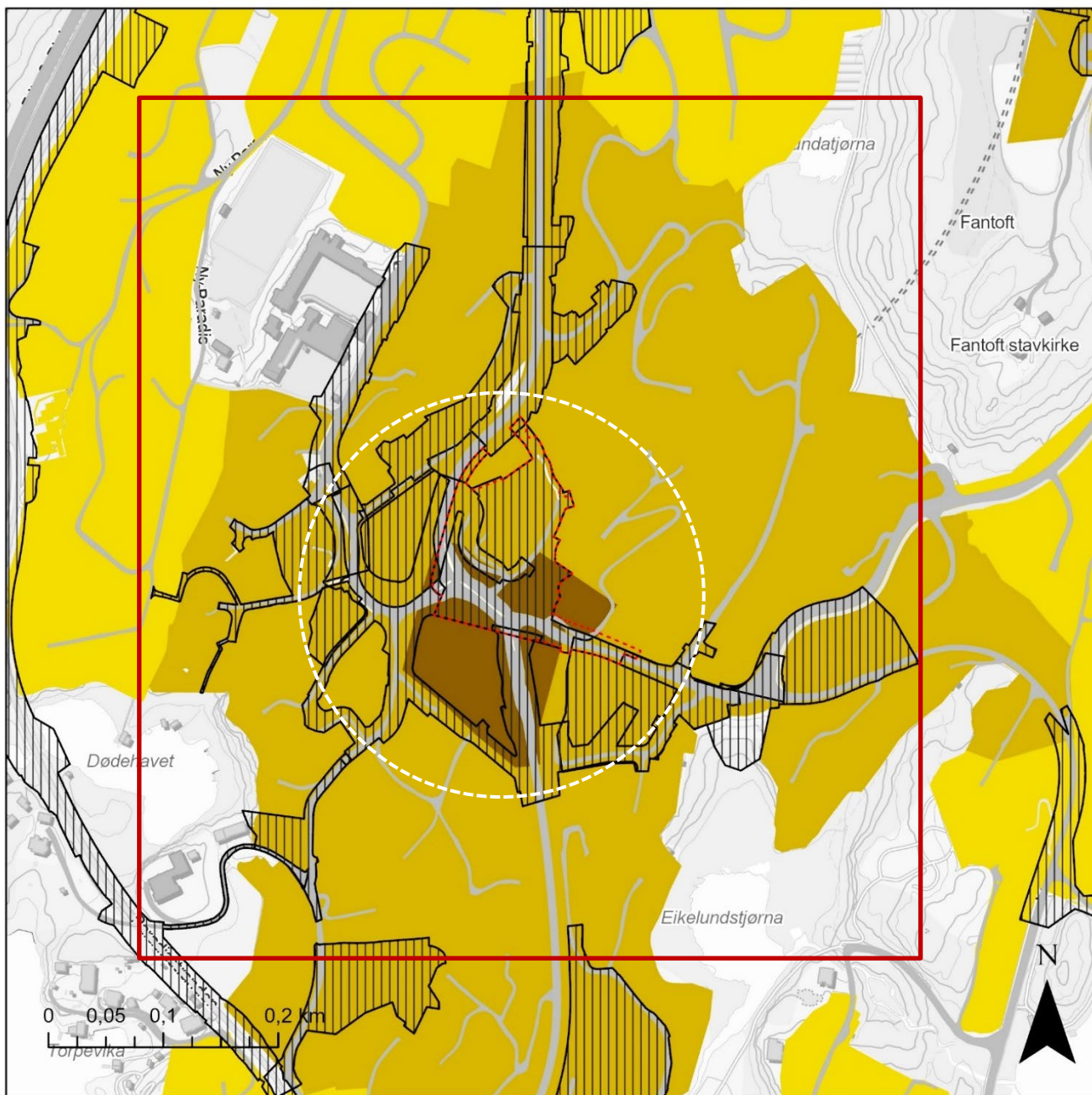


Figur 5 - Paradisleitet 4. Foto: LINK arkitektur.

Planområdet ligger i skjæringspunkt mellom Nesttunvegen, Storetveitvegen, Sandbrekkevegen og Statsminister Michelsens veg. Omlegging av dagens veitrasé frigjør arealer som nå skal utvikles. Nærmeste bybanestopp ligger langs Nesttunvegen ca. 50 meter før for Paradiskrysset.

Området omfatter del av sentrumskjernen (lokalsenter S25 Paradis) og del av sone 2 - byfortettingssone, (KPA 2018).

Fortetting av området rundt Paradiskrysset bygger opp under Gåstrategi for Bergen 2020-2030, da alle viktige målpunkt ligger i kort gangavstand og både bybane- og busstopp er plassert i og ved krysset. Ny næringsbebyggelse er ikke bilbasert og vil ytterligere forsterke Paradis som sentrum.



Figur 6 – Oversikts. Analyseområde er markert med rød firkant og anbefalingsområde er markert med hvit sirkel. Del av veiområdet som ligger inne i planområdet, skal forskyves sør og vestover.

Tegnforklaring

- Plangrense
- ▨ Planer under arbeid
- Veg
- KPA2018 Arealformålområde
- Sentrumskerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone

Landskap og historie

Området ligger mellom Nattlandsfjellet og Nordåsvannet. Landskapet er småkupert med koller og høydedrag som har en tydelig retning mot sørvest. Den særegne topografien gir gode forhold for flekkvis artsrik vegetasjon, bl.a. varmekjære tresorter.

I sørøstlige del av analyseområdet ligger Rambjøra landskapsvernområde. Her er det edelløvsskog med grove store eiketrær med tilhørende rikt artsmangfold. Nordover i analyseområdet strekker et sammenhengende grøntdrag med etablerte stier seg nordover.



Figur 7 - Rekreasjonsområder nord og øst for planområdet. Foto: LINK arkitektur.

Nordre del av planområdet har et grønt preg. På høydedraget nord for Paradis torg er det en del større trær, som blodbøk, lerk, gran og enkelte asketrær.

Veianlegg er i hovedsak plassert i topografiske forsenkninger eller i randsonen av landskapsrommene. Dette gir tidvis store stigningsforhold for hovedveier og lokalveier.



Figur 8 - Turstier og rekreasjonsområde nord for planområdet: Foto: LINK arkitektur.

Planområdet var tidligere en del av gården Storetveit. I middelalderen, og fram til reformasjonen i 1537 lå gården under Nonneseter. Tveitetreet eller Paradis var en husmannsplass under Storetveit gård. Den ble ryddet i 1780 og var husmannsplass frem til 1858, da plassen ble skilt ut som bruk nr. 2. I 1894 ble eiendommen delt i to, Østre og Vestre Paradis. Våningshusene har antagelig nåværende adresse Paradisalleen 20 (vestre) og Paradishøgda 1 eller 2 (østre).

Området ved Paradis var idyllisk, med grønne høyder og frodig vegetasjon, og inngikk i de rike Bergensernes rute for utflukter og selskapheter fra siste halvdel av 1700-tallet. I perioden rundt 1900 ble det satset stort på turgåere også i dette området, og kafeer langs ferdselsårene ble etablert. På Paradis lå Café Birkelund som var godt besøkt på fine dager.



Figur 9 - Paradis Gård. Utsnitt av maleri Halvdan Søvig 1880 (Fra boken: Langs Nordåsvannet)

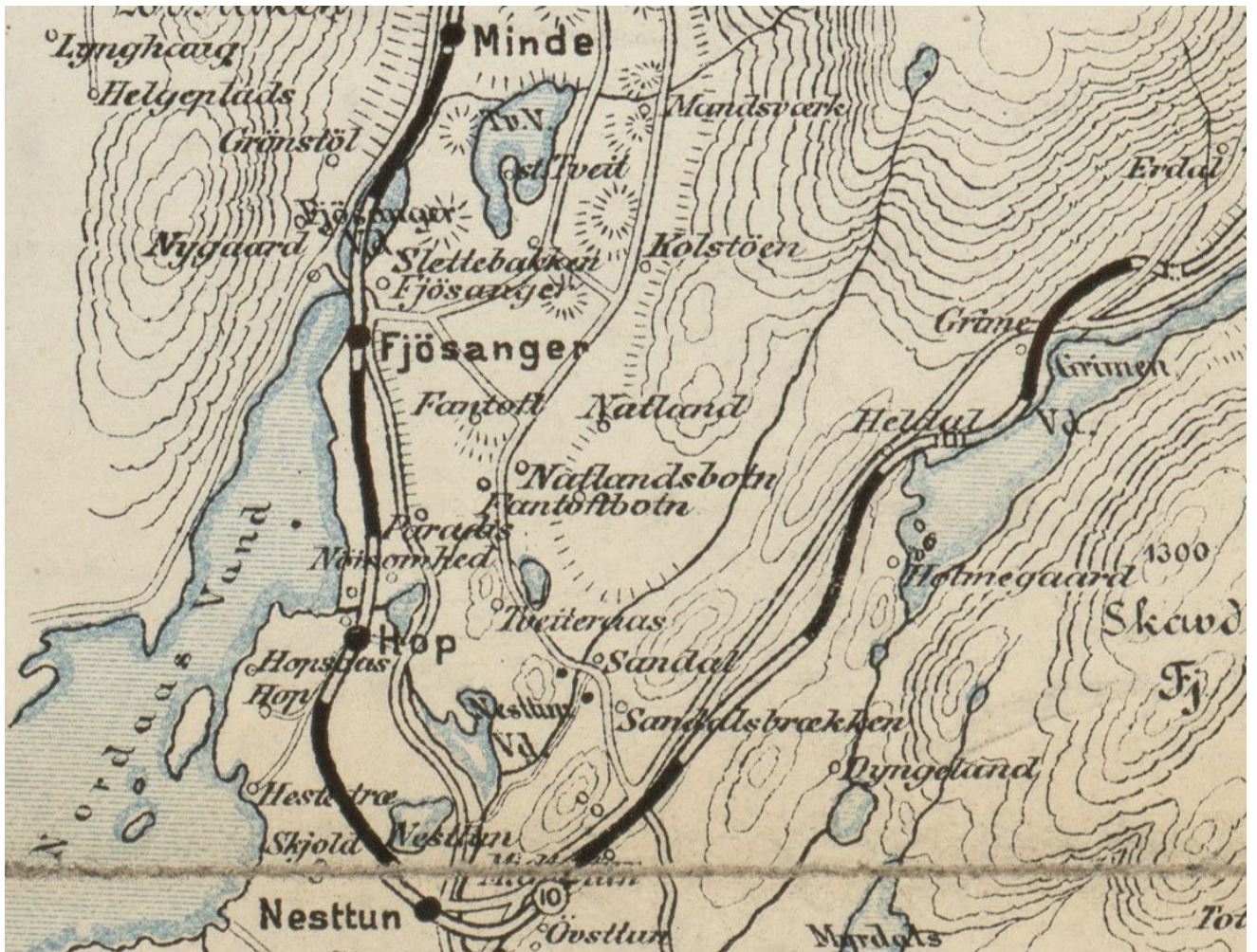
De siste tiårene av 1800-tallet ble det stadig vanskeligere å leve kun av gårdsdriften, og snart ble det skilt ut tomter for salg. Åpning av jernbanen i 1883 gjorde atkomsten til området lettere, og fra 1910 ble veinettet utbedret. Nærheten til byen og de naturskjønne omgivelsene, førte til at det ble et populært sted for rike bergensere å bygge sine boliger. Fra 1901-16 ble eiendommen stykket opp i 48 parseller og solgt til boligutbygging, for det meste villaer. Utbyggingen ser ut til i stor grad å følge gårdsgrensene. Størrelsen på tomtene var fra 1,5 til 5 mål, der det ble oppført store villaer, for det meste i ny-klassisistisk og jugende stil. Mange var tegnet av kjente arkitekter, og samlet sett gir boligområdene rundt Paradis et tydelig bilde av tidsepokene i bergensk arkitekturhistorie fra begynnelsen av 1900-tallet og frem til i dag.

De fleste husene er bygget i tre og står i store hager beplantet med hekker, løvtrær, frukttrær, bærbusker og prydevekster. Villaene trekker seg godt inn på tomten fra veien. Flere av villaene hadde nausttomt ved Dødehavet. En sti førte derfor ned fra Paradis til Dødehavet og videre ut til Nordåsvannet.

Frem til midten av 1800-tallet fulgte ferdselen i området, gang- og rideveier fra gård til gård og på Nordåsvannet med båt. Den første betydelige utbyggingen på Paradis og Storetveit kom i forbindelse med at jernbanen mellom Bergen og Voss åpnet i 1883. Vossabanen ble først og fremst bygget for å håndtere godstrafikken, men persontrafikken mellom Bergen og Nesttun lå langt over det Bergens Jernbanekomite hadde kalkulert med. Den var mye brukt av både villaeiere og bønder som skulle inn til byen for å levere varer. Fra starten hadde den stasjoner på Fjøsanger, Hop og Nesttun. Fjøsanger ble brukt av de første villa-eierne frem til holdeplassen på Paradis åpnet i 1930.

Noen år seinere, rundt 1910, hadde bebyggelsen økt så mye at det var behov for skikkelige veier. Utbedringen av veinettet førte igjen til videre utbygging. Paradiskrysset tok nå form som et viktig senter i et område som fra 1930-tallet så en betydelig framvekst av villabebyggelse, først og fremst langs ferdselsårene.

- Hovedvei mellom Bergen og Nesttun ble utbygd fra 1860-årene (langs Statsminister Michelsensvei og Nesttunveien).
- Jernbanen mellom Bergen og Voss åpnet i 1883 med stasjon på Fjøsanger. Holdeplass på Paradis i 1930.
- Fra Birkelundstoppen mot Paradis gikk det en «tunvei», før Sandbrekkeveien ble omlagt i 1935.
- Storetveitveien stod ferdig i 1928, og ble da hovedveien mellom Bergen og Nesttun via Paradis og Hopsbroen. Her kjørte også bussene til «Fana-bilene» fra starten i 1928.
- Boligveiene, som Paradisleitet, var stort sett «selvgrodde». De fulgte topografien og var omkranset av murer og alleer.
- Vossabanen ble lagt ned i 1964. I dag til dels gang- og sykkelvei.
- Motorveien Fritz Riebersvei ble bygget på 1980-tallet. Trafikkbelastningen på Paradiskrysset avtok.
- Bybanen mellom Bergen sentrum og Nesttun åpnet i 2010 med stopp på Paradis.



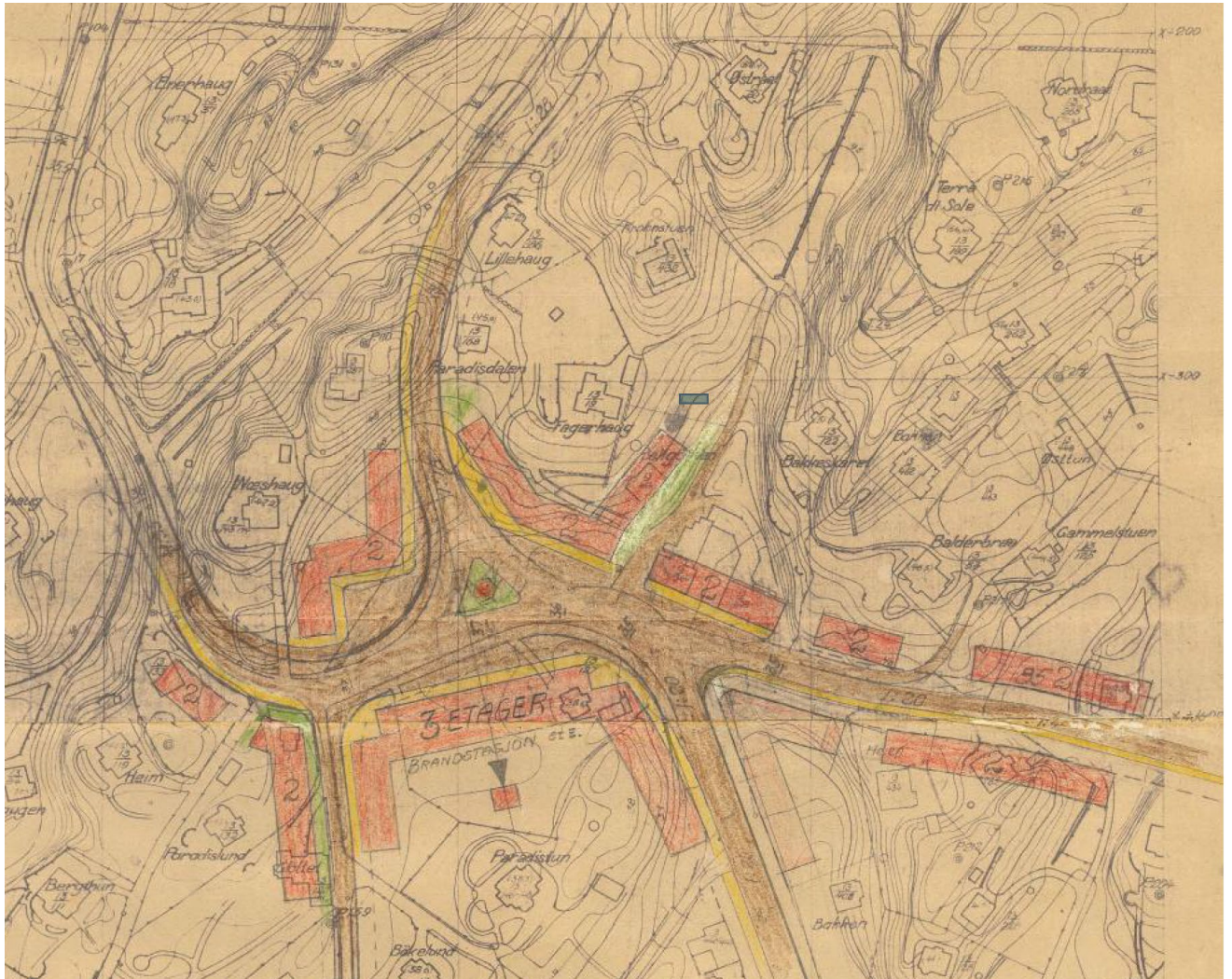
Figur 10 - «Oversigtskart over Vossebanen og dens Omgivelser» 1886, Nasjonalbibliotekets kartsamling.

Under krigen og i årene etter var det 7 butikker i selve Paradiskrysset, foruten postkontor, bensinstasjon, bilverksted, kafé, skomaker og frisørsalong, diverse småverksteder samt brannstasjon og drosjeholdeplass. Det var Jens K. Bremer som var byggherre for mange av bygningene i selve Paradiskrysset. Selv drev han kolonialhandelen i krysset fra 1924.

Bebyggelsen tett mot selve Paradiskrysset ble etter hvert synlige landemerker.



Figur 11 - Paradiskrysset på slutten av 1970-tallet. Fotograf: Kristian Dahl. Kilde: Bergen byleksikon.



Figur 12 – Utsnitt av reguleringsplan for Paradis 1934. Kilde: Bergenskart.

Hele planområdet og tilstøtende områder inngår i hensynssone - kulturmiljø i kommuneplan for Bergen. Området er omfatter et stort areal og har et mangfold av kulturminner; eldre infrastruktur, murer og anlegg og flere enkeltobjekter, jf. Byantikvarens kulturminnegrunnlag for Paradis senterområde (S15), 2008.



Figur 14 - Vurderingskart, tålegrense for endring. Byantikvaren 2008.



Figur 13 - Fagerhaug, Paradisleitet 4 (gnr. 13 bnr. 19) var en av de tidlige villaene oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Foto: Atelier Knud Knudsen. Kilde: Marcus bildesamling.

«Paradis torg» er en nyttet betegnelse på «hesteskobebyggelsen». Bebyggelsens form kan gi assosiasjoner til eldre herregårder/lystgårder med sin u-form. En slik form ga et skjernet uterom/tun og formidlet særlige rammer/kulisser utad og rundt atkomststiasjonen. Bakgrunnen for betegnelsen «Paradis torg» kan også ha sin opprinnelse i tidligere bruk av området her. Eksempelvis var det i en lengre periode en åpen plass tilgrensende vest for dagens «Paradis torg», på dette området ble det ca. 1965 etablert en bilpaviljong (Renault) og holdeplass for buss.



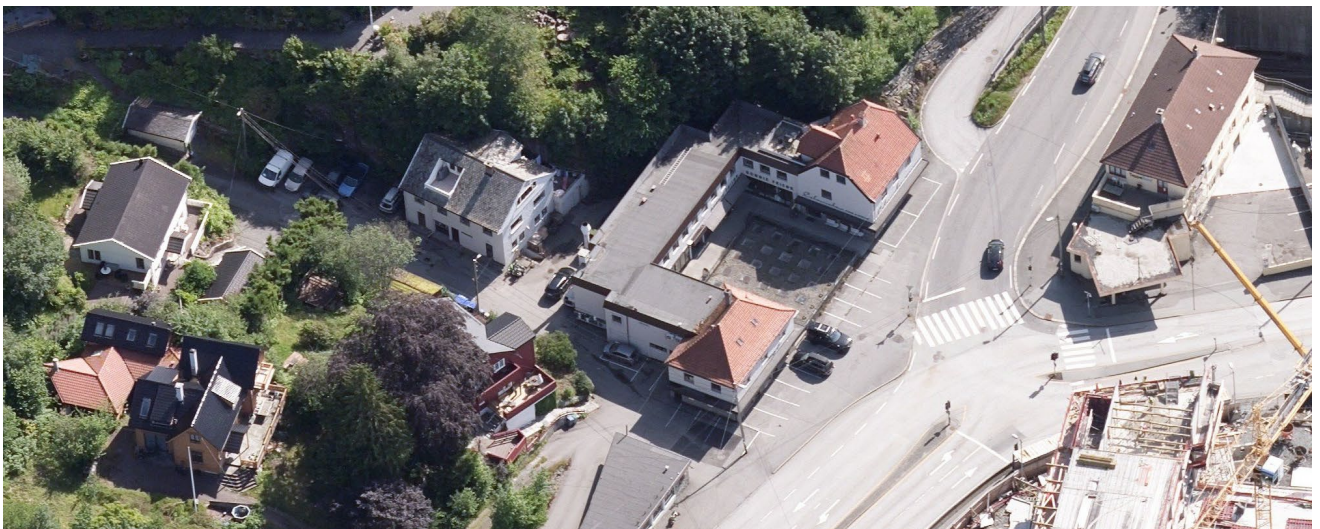
Figur 15 - Paradis ca.1952. Kilde: Bildebasen Marcus.

På «Paradis torg» ligger det to bolig bygg fra ca. 1925-35, med næringslokaler i første etasje. Rundt 1960 ble de to bygningene påbygget og sammenbygd til ett bygningsvolum i bakkant av de opprinnelige bolighusene. Strukturen gir en opplevelse av eldre gjenkjennelig fornem bygningsstruktur. I de eldre historiske u-formete bygningsstrukturene vektla en symmetrisk oppbygning av volumene, som skalering, vindusinndeling, inngangspartier og arker. Samtidig var utførelsen kjennetegnet med bygningsdetaljer av høy kvalitet og detaljering for hovedportal, gesimskasser og gerikter.

Nevnte kvaliteter finner en ikke for anlegget «Paradis torg». Her er uterommet i «hesteskoformen» gjerdet inne og har et plan under bakken. Overflaten på torget har flere kvadratiske takvinduer som gir dagslys til arealet under bakken. Dette arealet som en kan oppfatte som et åpent funksjonelt gårdsrom/torg er dermed lukket for menneskelig aktivitet. Anlegget under bakken kom til ca.1960 og ble den første tiden nyttet som bilsalong (bilbutikk).

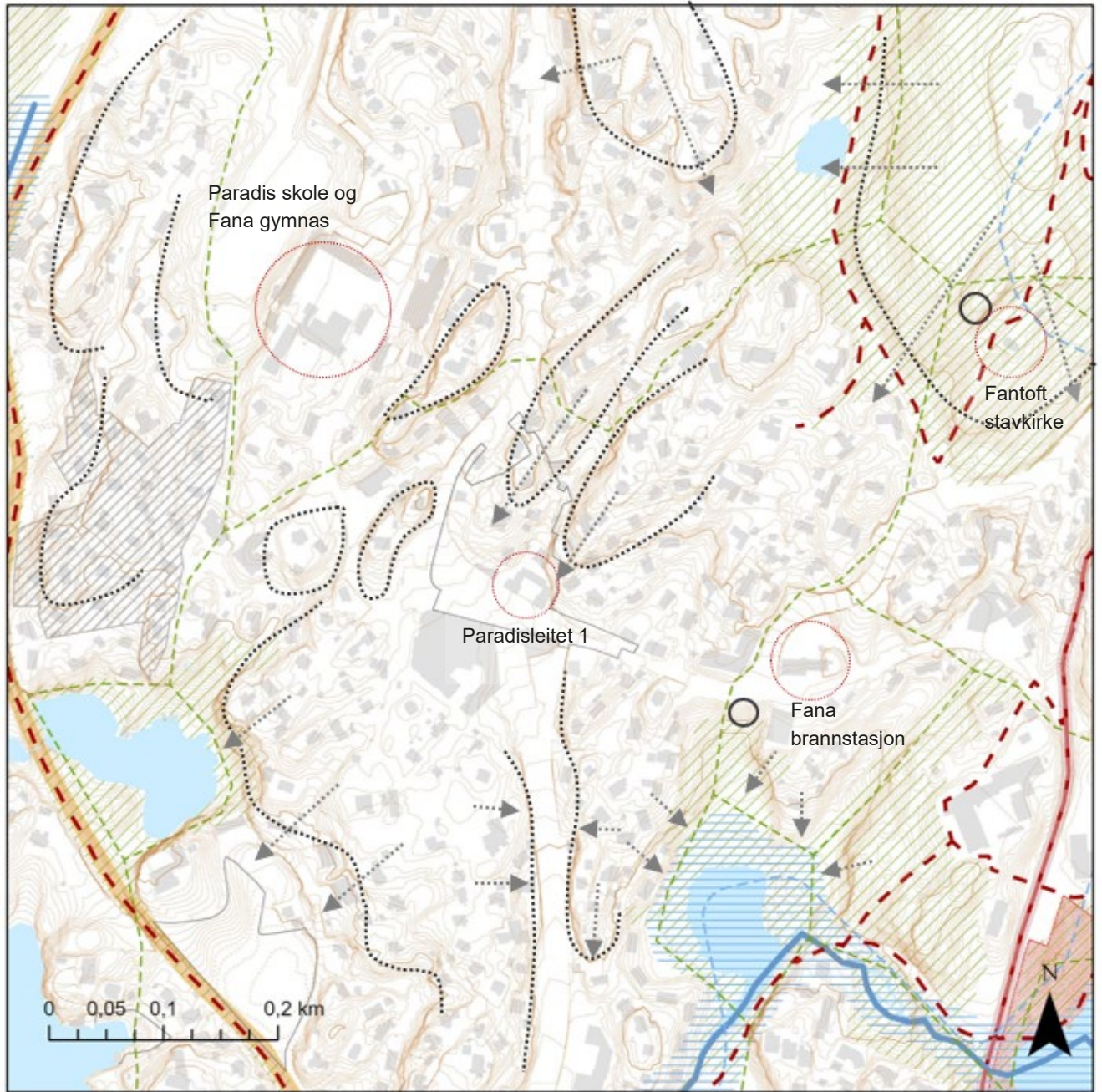
Da ble også bygningsvolumet som kobler de to opprinnelige boligbyggene sammen. Den østlige bygningen ble da betydelig redusert, slik at det kunne etableres et tilnærmet firkantet bygningsvolum under terreng. Det nye volumet ble koblet på baksidene av de opprinnelige volumenes langsider og tak.

Det nyeste bygget har flatt tak med kraftig gesims/parapet. På bakkeplan er det sammenhengende butikkvinduer ut mot torget. Andre etasje har like vinduer, organisert i et lineært likt vindussystem. Det er usikkert i hvilken grad den tidligere bebyggelsen (de to bolighusene) har hatt særlige bygningsmessige kvaliteter. Bygningene fremtrer i dag med lite autentisitet, hvor første etasje i stor grad er endret ift. opprinnelig uttrykk. Her er det kommet til nye inngangsdører og vindusinndelinger er endret, fasaden er endret fra pusset mur til en steinflis petring og på det vestlige huset er takarker og pipeløp fjernet. Mye av bygningenes originale detaljer og særegenheter er endret eller fjernet, bygningen fremstår som en kopi av eldre strukturer og kan ikke karakteriseres som representativ for de historiske u-forma strukturene.



Figur 16 - Paradis ca. 2021. Kilde: 1881.no.

Bygningen er et landemerke og fondvegg med bakgrunn i sin plassering, umiddelbart nært til det trafikkerte krysset. Anlegget har hatt en viktig lokal funksjon med småskalert næring og servicetjenester.



Figur 17 - Landskap og historie

Tegnforklaring

- Økologiske korridorer
- Turtraséer
- Blågrønne forbindelser
- Plangrense
- Svært viktig friluftsområde
- Historiske veifar
- Postvei fra perioden 1650-1900
- Andre historiske veifar
- Hensynssone for historiske veifar
- Vossebanen, historisk jernbanetrasé
- Flom aktsomhet elv
- Flom aktsomhet vann

- Markant landskapsdrag
- Utsiktspunkt
- Historiske spor
- Retning på terreng

Kommunikasjon og målpunkt



Figur 18 - Fotballanlegg, Paradis skole. Foto: LINK arkitektur.



Figur 19 - Paradis senter. Foto: LINK arkitektur.



Figur 11 - Paradis senter. Foto: LINK arkitektur.



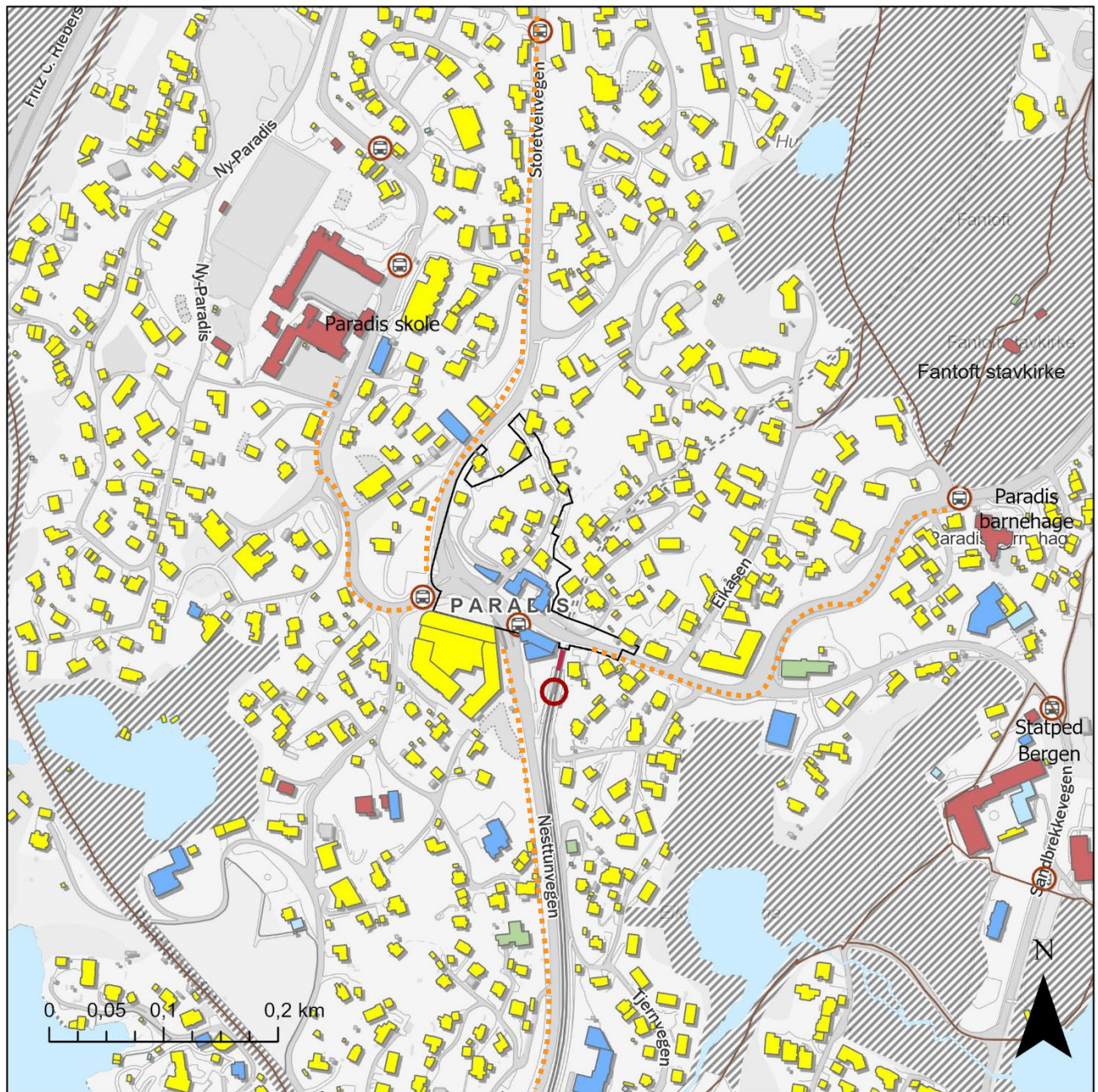
Figur 20 - Paradis bybanestopp

Planområdet ligger sentralt på Paradis og har vært et lokalsenter helt fra begynnelsen av 1900-tallet. Dette videreføres i gjeldende områdeplan. Paradis bybanestopp ligger ca. 50 m fra krysset. Der banen går mellom Fana/Flesland og Bergen. I krysset ligger det busstopp.

Innenfor 5 minutters gangavstand fra Paradis torg ligger Paradis barne- og ungdomsskole med aktivitetspark og fotballbane, Paradis barnehage og to store friluftsområder. Det 10 min. til Steinerskolen og til gang- og sykkeltrasé langs Osbanen, og ca. 15 min. gange til badeplass og friluftsområder ved Nordåsvannet, Troidhaugen og Storetveit.

Det er gode gang- og sykkelforbindelser langs fortau og gang-/sykkelveier i alle retninger, bl.a. mot Bergen sentrum og Nesttun. Dette blir ytterligere forbedret når veianlegget på Paradis legges om, bl.a. bedre og mer trafikksikker kryssing. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i områdeplan.

Lokalt på Paradis finnes det og eldre infrastruktur med lav ÅDT. Tross manglende fortauer oppleves dette veinettet som trygge ferdselsveier for gående og syklende.



Figur 21 - Kommunikasjon og målpunkt.

- Tegnforklaring
- Turtraseer
 - - - Fremtidige turtraseer
 - Plangrense
 - ▨ Svært viktig friluftsområde
 - ▧ Viktig friluftsområde
 - Buss / bybane
 - Buss
 - Bybane
 - ▨ Svært viktig friluftsområde

Bebyggelse



Figur 22 - Murgård med næringssetasje vis-a-vis Paradis skole. Foto LINK arkitektur.



Figur 23 - Villabebyggelse. Foto LINK arkitektur.



Figur 24 - Småhusbebyggelse. Foto LINK arkitektur.



Figur 25 - Leilighetsbygg Paradis S5 under oppførelse. Foto LINK arkitektur.



Figur 26 - Fantoft stavkirke. Foto: LINK arkitektur.



Figur 27 - Fana brannstasjon. Foto: LINK arkitektur.

Områdets bebyggelsesstruktur og bygningstyper gir et innblikk i den kulturhistoriske utviklingen i området fra Paradis ble etablert som villaområde frem til i dag, samtidig som den gir karakter til området. Områdene på selve Paradis og områdene sørvest og øst for Paradis utmerker seg spesielt, med større villaer fra flere tidsepoker på større eiendommer. Disse områdene er nå i endring, og det finnes flere reguleringsplaner som er godkjent og under arbeid her. Her legges det til rette for bebyggelse med større skala enn eksisterende bebyggelse, og flere leilighetsbygg er under planlegging og oppføring.

Ny bebyggelse sentralt ved planområdet planlegges med høy næringsetasje på bakkeplanet og 4 til 6 etasjer over denne. Normal organisering er at bebyggelsen får et innvendig felles tun som gir beboere ett skjermet uteoppholdsareal.

Like øst for planområdet finnes det brannstasjon og et kirkebygg, mens skolebygget Paradis skole ligger vest for området.

Det er begrenset med næringsbygg i anbefalingsområdet. De eldre næringsbyggene har en beskjeden størrelse og et lavt antall arbeidsplasser.



Figur 28 - Paradis S5



Figur 29 - Status: Under oppføring



Figur 30 - Paradis hage S1



Figur 31 - Status: Under bygging



Figur 32 - Paradis bue



Figur 33 - Status: Under oppføring.



Figur 34 - Paradishagen



Figur 35 - Status: Under bygging



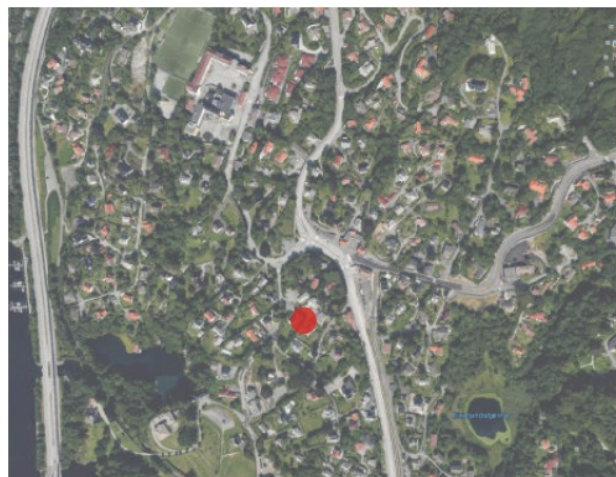
Figur 36 - Statsminister Michelsens veg 68



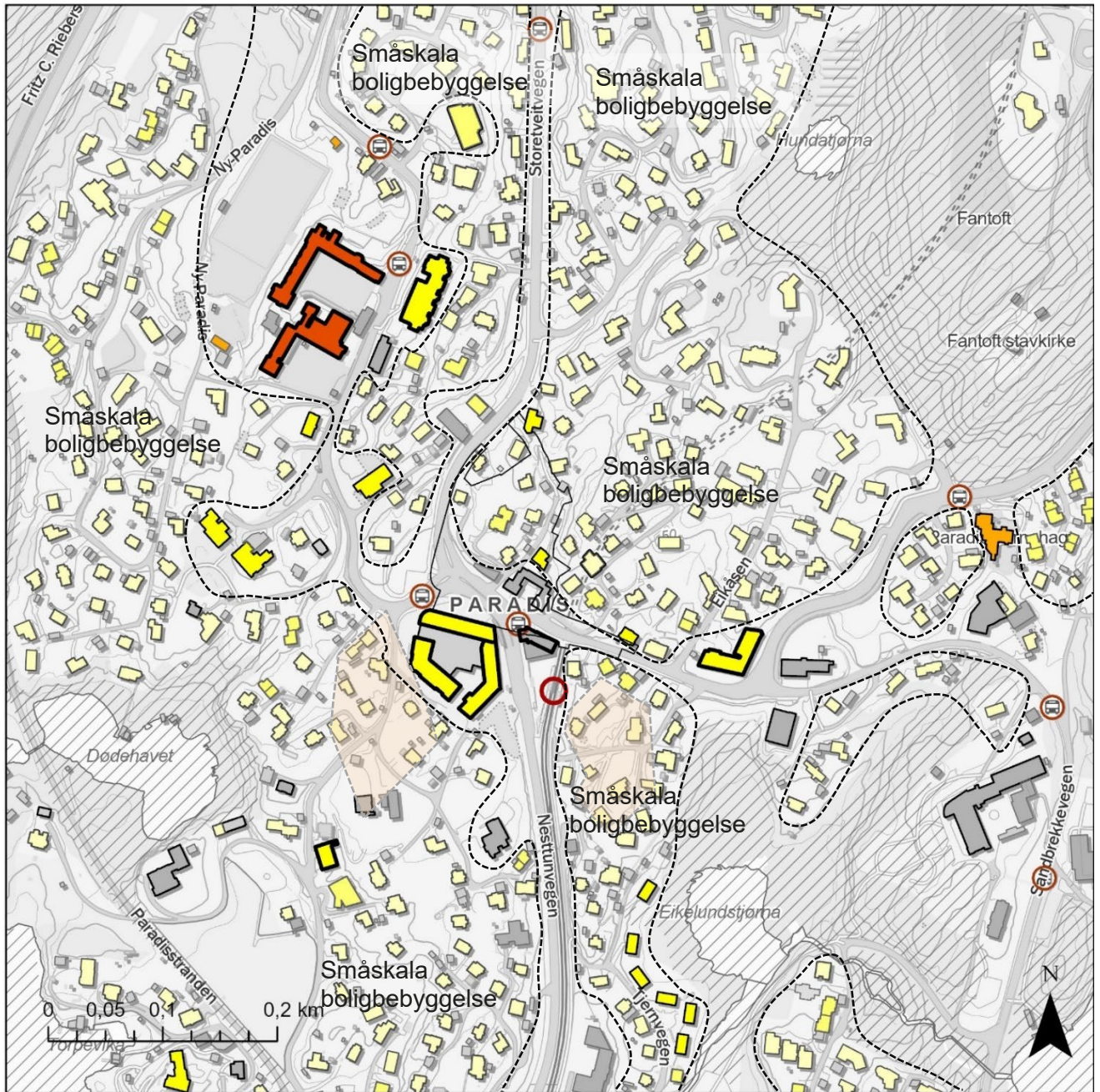
Figur 37 - Status: Under oppføring



Figur 38 - Jakob Kjødesveg 4a



Figur 39 - Status: Pågående



Figur 40 - Bebyggelse.

- Tegnforklaring
- Plangrense
 - Grense for område med småskala bebyggelse
- Etasjer
- 0 - 2
 - 3 - 4
 - 5 - 9
- Buss
 - Bybane
 - Store sammenbygde boligbygg
 - Stort fritliggende boligbygg
 - Tomannsbolig
 - Rekke-, kjede- og terrassehus
 - Enebolig/våningshus
 - Barnehage
 - Skoler

Bo- og miljøutfordringer



Figur 41 - Trafikknutepunkt. Foto LINK arkitektur.



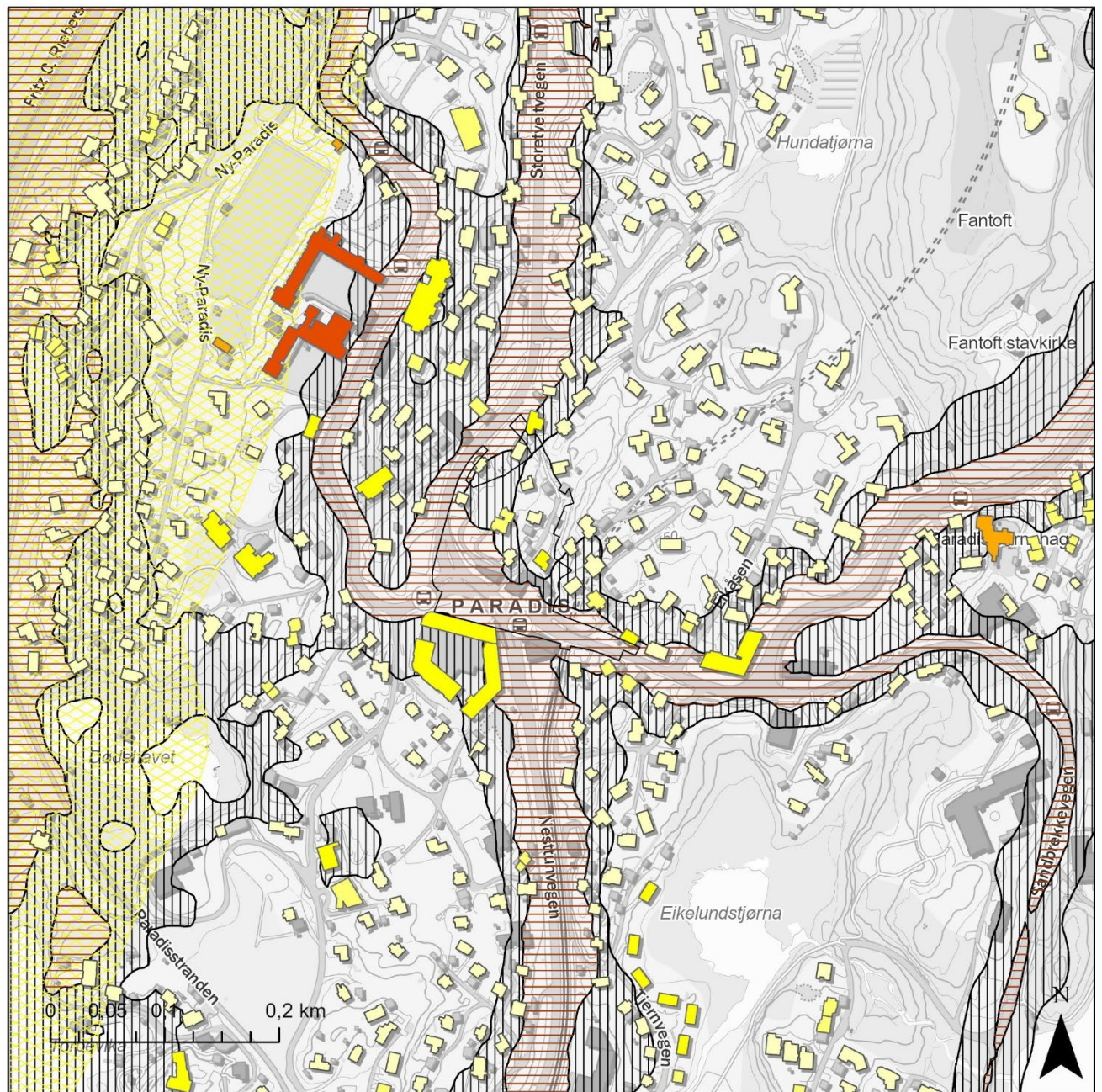
Figur 42 - Rekreasjonsområde nord for planområdet. Foto LINK arkitektur.



Figur 43 - Lek/idrettsanlegg ved Paradis skole. Foto LINK arkitektur.

Befolkningens helse og levekår er avgjørende i utvikling av et bærekraftig og sunt samfunn. Analyseområdet ligger nær sterkt trafikkerte veier, og er dermed belastet med støv- og luftforurensning. Dette begrenser opphold nær vei, og det er derfor få byrom med holdbare kvaliteter for lengre stopp og opphold.

Analyseområdet har i hovedsak eneboliger, jf. Lavekår og helse i Bergen, som sier at det er 55% eneboliger og ca. 22% rekkehus/tomannsboliger, resterende i blokk eller mindre leilighetsbygg. Dagens boligbygging oppføres i hovedsak som blokkbebyggelse.



Figur 44 – Bo- og miljøutfordringer. Kilde: Bergenskart.

Tegnforklaring

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| — Plangrense | Store sammenbygde boligbygg |
| ▨ Gul støysone | Stort frittliggende boligbygg |
| ▨ Rød støysone | Tomannsbolig |
| Luftkvalitet: | Rekke-, kjede- og terrassehus |
| ▨ Luftkvalitet - rød sone | Enebolig/våningshus |
| ▨ Luftkvalitet - gul sone | Barnehage |
| | Skoler |

Anbefaling

Planområdet ligger sentralt på Paradis. Området mangler gode, offentlige møteplasser og oppholdsarealer, og har veianlegg som er en kraftig barriere. Det bør derfor styrkes mht. offentlig opphold, og legges bedre til rette for myke trafikanter, ved å forbedre kryssing over hovedveinettet. Et nytt torg bør ha definerte byromsvegger og byromsgulv, og organisering i byrommet må legge til rette for menneskelig aktivitet og opphold. Utforming bør ivareta den menneskelige aktiviteten samtidig som den vil være avbøtende ift. stedets støypromatikk.

Bygningsstruktur bør inneholde en fleksibilitet som tilrettelegger for etablering av næringsaktivitet (tjenester og service) i mindre skala. Nevnte tiltak vil styrke Paradis som et viktig lokalt byrom og lokalsenter, som brukes aktivt til opphold og nytte.

Bevegelsen mellom bybanestopp og offentlige uteoppholdsområder må tilføres kvaliteter på mykes trafikanters premisser, for eksempel romslige universelle fortau med og trygg kryssing av veinett.

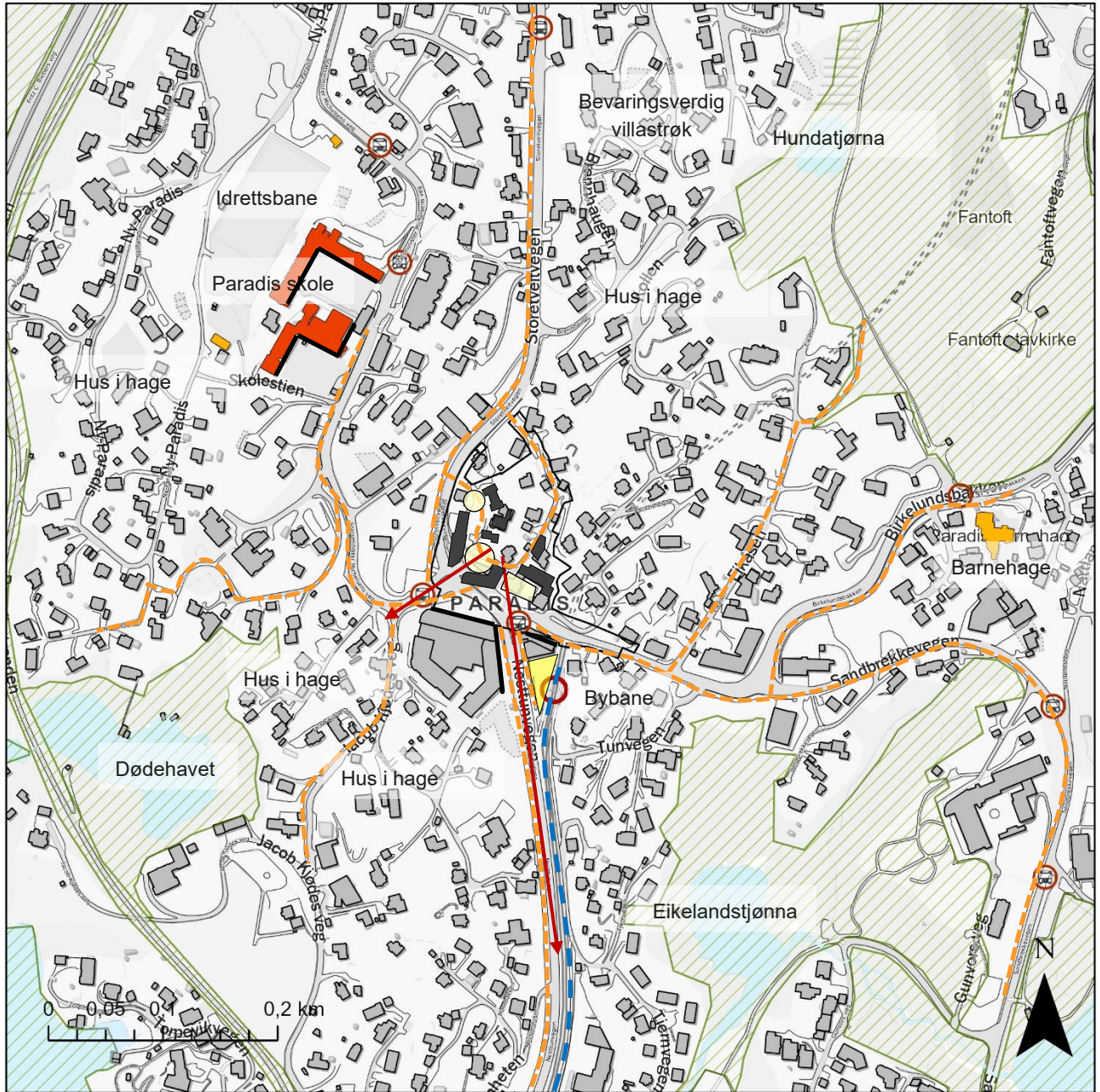
Ny bebyggelse bør organiseres semiprivat, hvor bygningsstrukturen gir stille side på «baksiden», samtidig som den også «viser ansikt» mot det offentlige byrommet.

Ved å etablere en kvartalsstruktur vil denne kunne gi avklarende og byromsvegger Slik vil en fremtidig bygningsstruktur bidra aktivt til å etablere et nytt byrom på Paradis.











Arkitektoniske virkemidler som skala, rytme og materialitet må testes og gode kvaliteter må brukes aktivt for at byromsveggene bidrar til menneskelig bevegelse og opphold.

Organisering av nye bygningsstrukturer bør «åpne opp» for snarveier igjennom planområdet, planområdets torg som et nytt målpunkt kan gi muligheter for snarveier igjennom området hvor dette fungerer som en lokal attraksjon mens man er på vei fra/til eller igjennom.

Planområdet innehar nærhet til grøntdrag og natur. Her kan lokal veinettet nyttes for å nå frem til disse. Bedre definerte koblingspunkt mellom lokalveier og stier vil gjøre disse lettere tilgjengelig.



Figur 45 - Anbefalingskart

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | Gangforbindelser og byromsnettverk |  | Bybane |
|  | Gangforbindelser (nye og fremtidige) |  | Viktige fasader, byromsvegger |
|  | Mulige byrom |  | Anbefalt bebyggelse |
|  | Viktige byrom |  | Viktige blågrønne byrom og friluftsområder |
|  | Viktig lokal siktlinje |  | Skole og barnehage |