

Innledende stedsanlayse

Paradisalleén 20 AS
12.03.2024

OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
N- 5011 Bergen

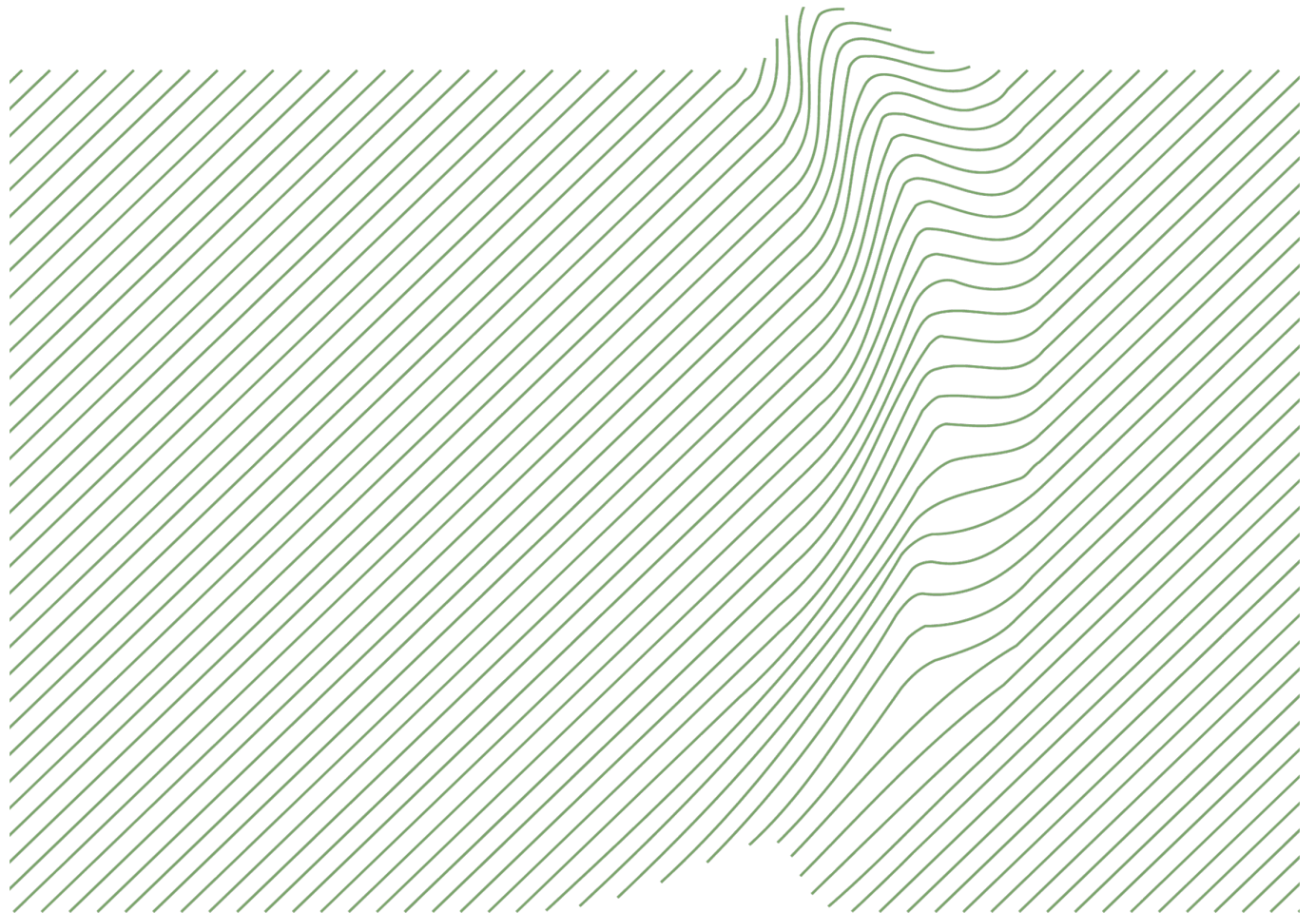
+ 47 55 21 41 50
post@opus.no
www.opus.no

OPUS

Innholdsfortegnelse

Innledning

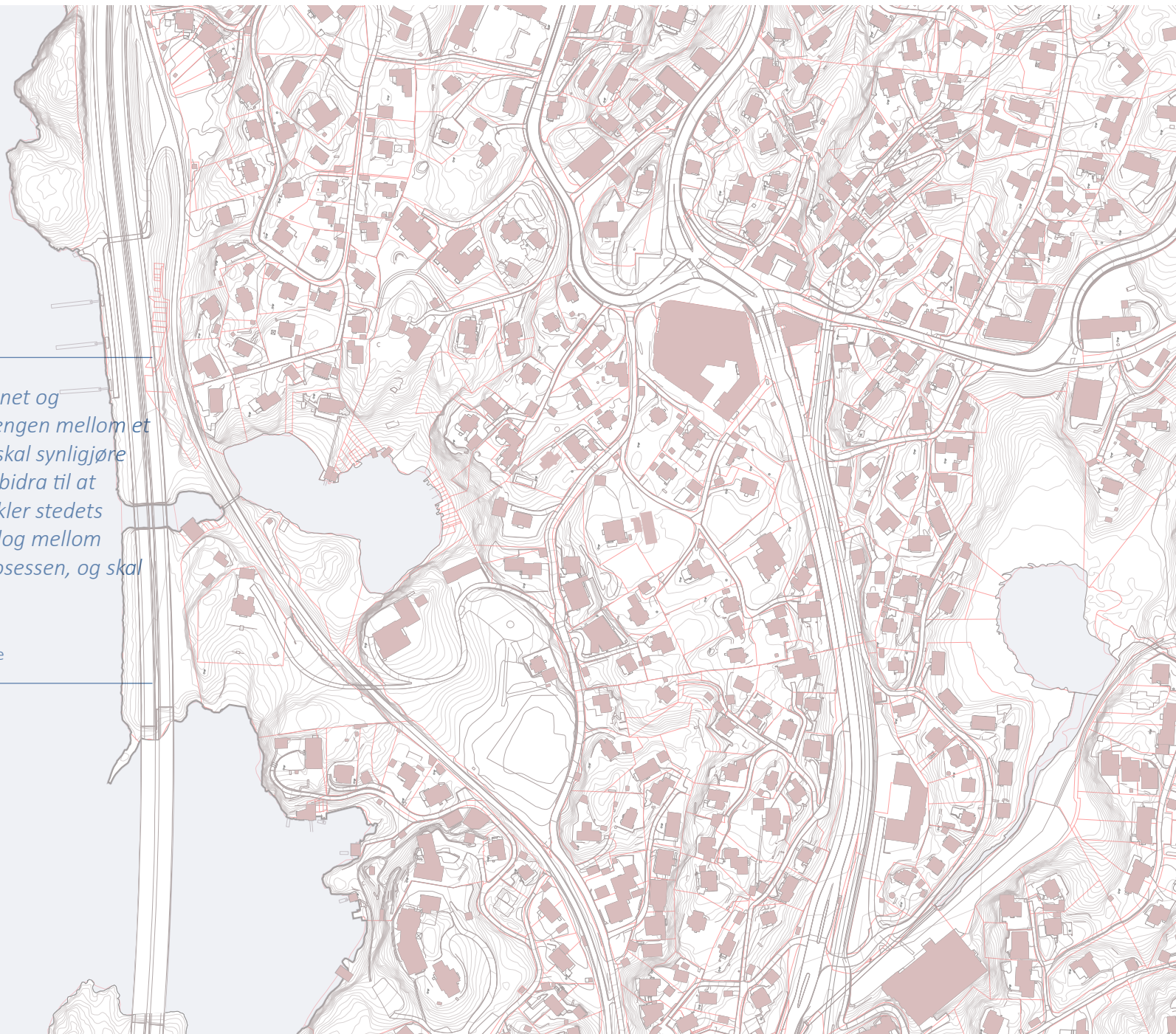
1. Oversikt
2. Landskap og historie
3. Kommunikasjon og målpunkt
4. Bebyggelse
5. Bo- og bymiljøutfordringer
6. Anbefaling



Innledning

Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial. Denne skal inngå i en dialog mellom kommune og tiltakshaver tidlig i prosessen, og skal bidra til tidlige og tydelige signaler.

-utdrag fra veileder for innledende stedsanalyse



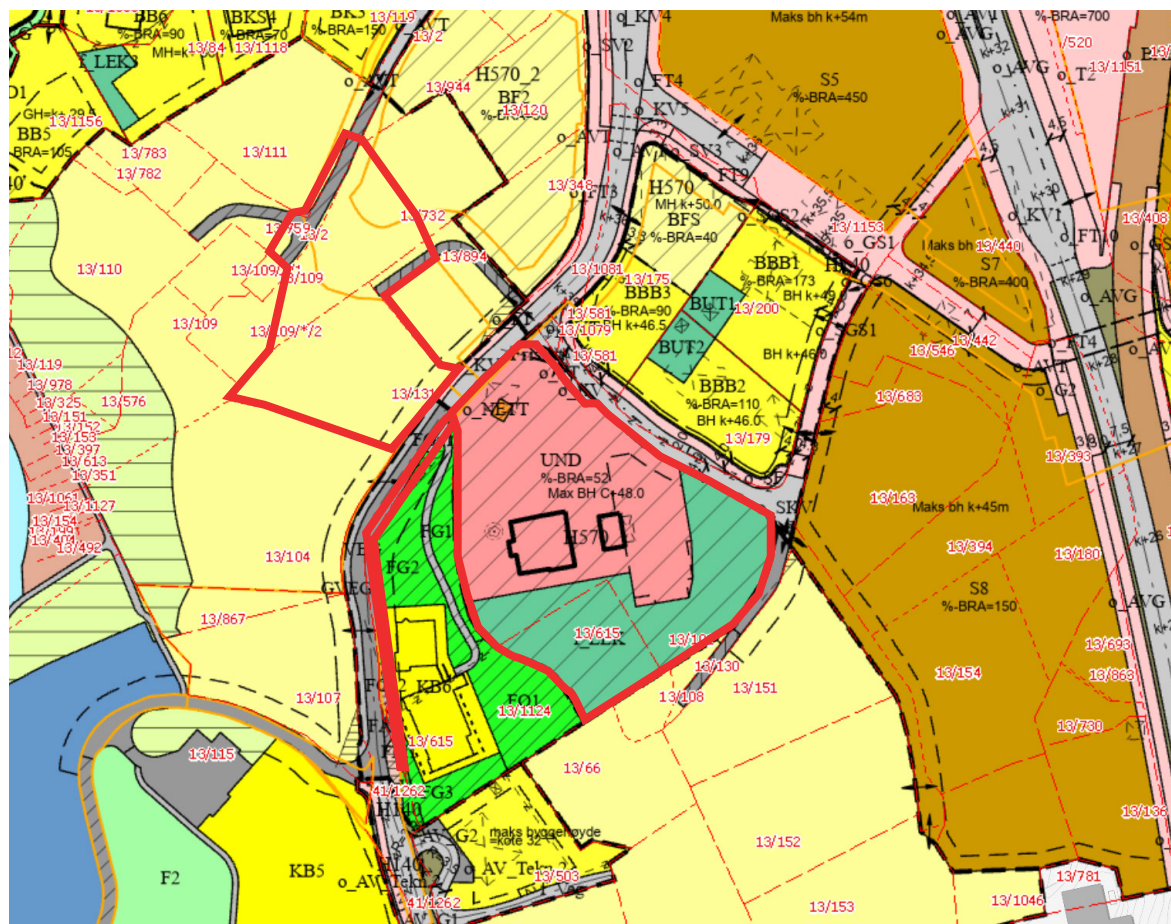
1 Oversikt

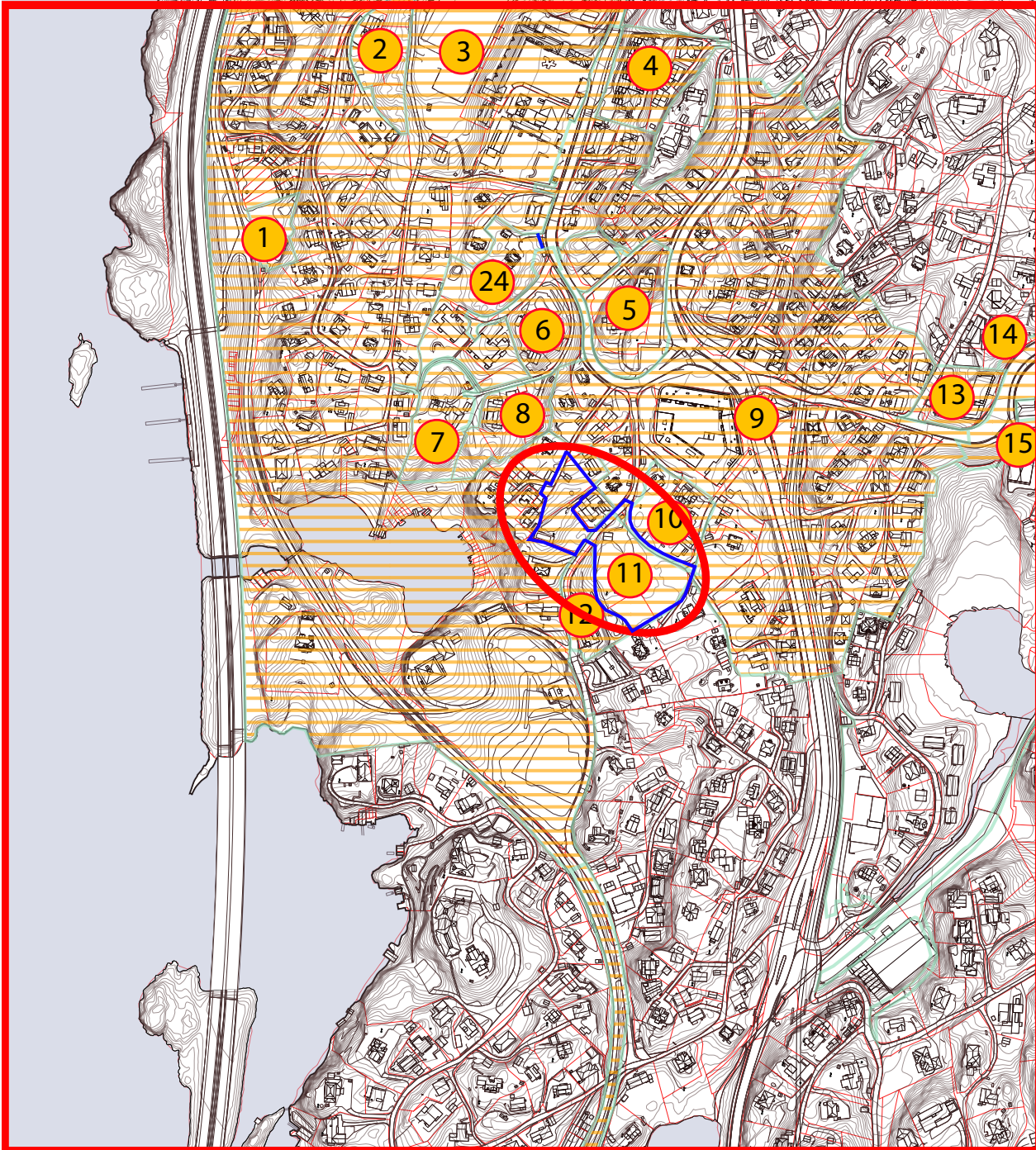
Planområdet ligger på Paradis, Bergen. Området ligger i Fana bydel og ble en del av Bergen kommune i 1972.

Stedsanalysen omfatter eiendommene 13/101, 13/131 og 13/615, heretter omtalt som analyseområdet.

P.t. foreligger det en reguleringsplan på området for 13/101 og 13/615 som viser at området er regulert til undervisningsformål og området avsatt til lek. For 13/131 er områdets reguleringsformål - Frittliggende småhusbebyggelse.

Området ligger innenfor KPA 2018s Byfortettingszone.



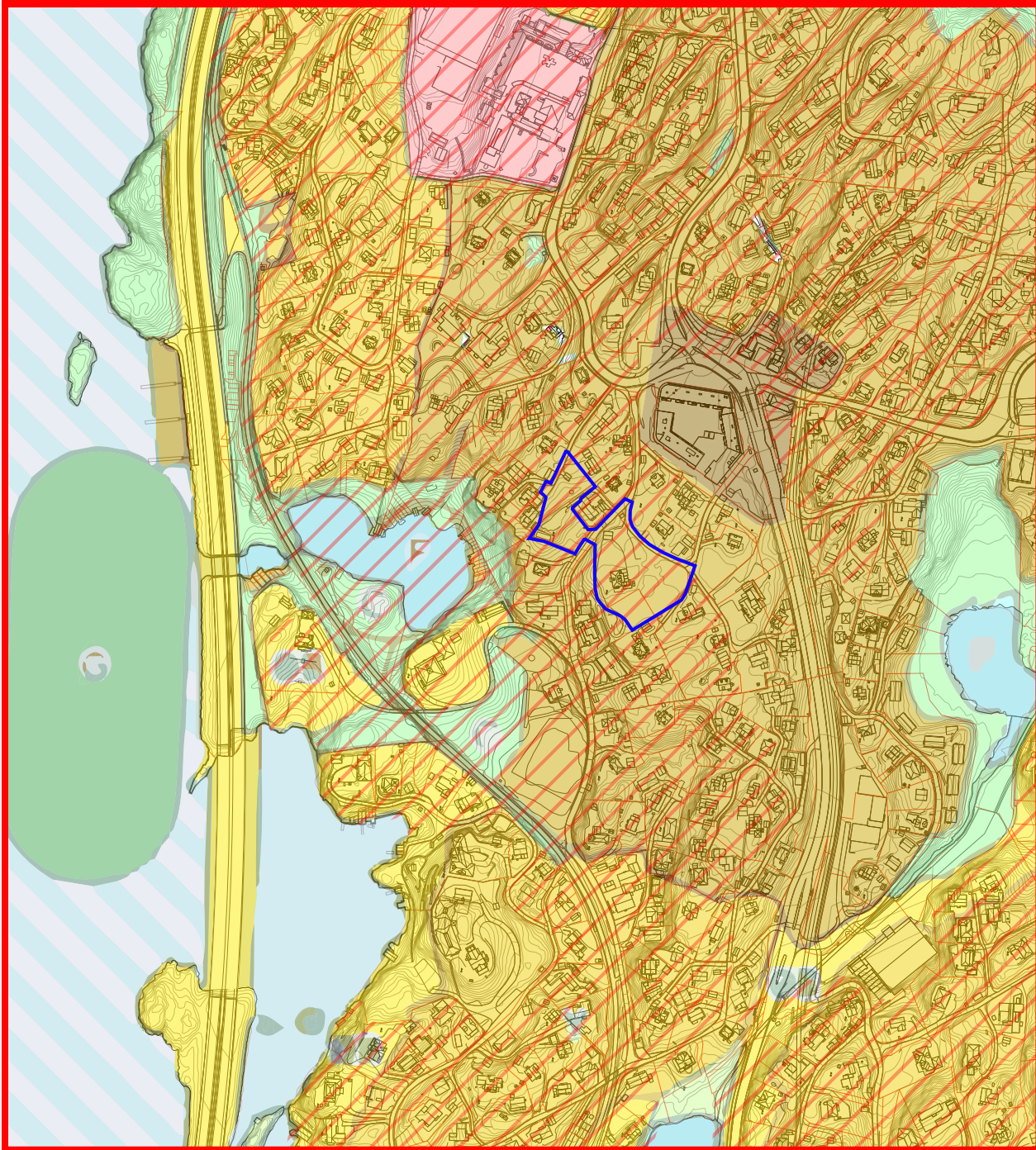


1 Oversikt

 Planområdet



- | | |
|-----|----------|
| 1. | 15640002 |
| 2. | 15645000 |
| 3. | 15640000 |
| 4. | 9070000 |
| 5. | 64230000 |
| 6. | 65180000 |
| 7. | 62570000 |
| 8. | 62570000 |
| 9. | 60760000 |
| 10. | 65560000 |
| 11. | 15640004 |
| 12. | 15645100 |
| 13. | 62230000 |
| 14. | 19150000 |
| 15. | 65310000 |



1 Oversikt

-  Sentrumskjerne
-  Byfortetningszone
-  Ytre fortetningszone
-  Øvrig byggesone
-  Friluftsområde
-  Tjenesteyting
-  Grønnstruktur fremtidig
-  Grønnstruktur
-  LNF
-  Angitthensyn - bevaring av kulturmiljø

-  Planområdet
-  Analyseområdet

2 Landskap og historie

Landskap

Området ligger på en flate med en skrent på vestsiden av tomten.

Landskapet i området er variert. Det er flere koller i området og vann. Nordåsvannet med tilgang til sjøen, samt små vann og fiskevann.

På tomten er det en hul eik som skal bevares.



Historie

Paradis var tidligere et bruk under Storetveit gård. I middelalderen var gården eid av Nonneseter kloster. Fra 1700-tallet ble området rundt Paradis flittig benyttet i rekreasjonsøyemed av de rike borgerne i Bergen. Hovedferdselen til byen fra sør gikk også via Paradis. Fra 1860-tallet bygget grunneier feriehus til utleie for å spe på inntektene. Frem til slutten av 1800-tallet var det kun spredte småbruk i området, men fra etableringen av jernbanen i 1883 ble det fart på utbyggingen. Fra rundt 1910 ble området en del av et moderne vegnett, som igjen gjorde at utbyggingen økte ytterligere. Villabebyggelsen på Paradis med sine tidstypiske konsentrerte mindre delområder gjør at man lett kan «lese» tidsepokens typiske trekk fra slutten av 1800-tallet til 1970-tallet. Eiendommene er preget av større hageanlegg, mye grønt og «luft» mellom husene.



Flyfoto 1951



2 Landskap og historie

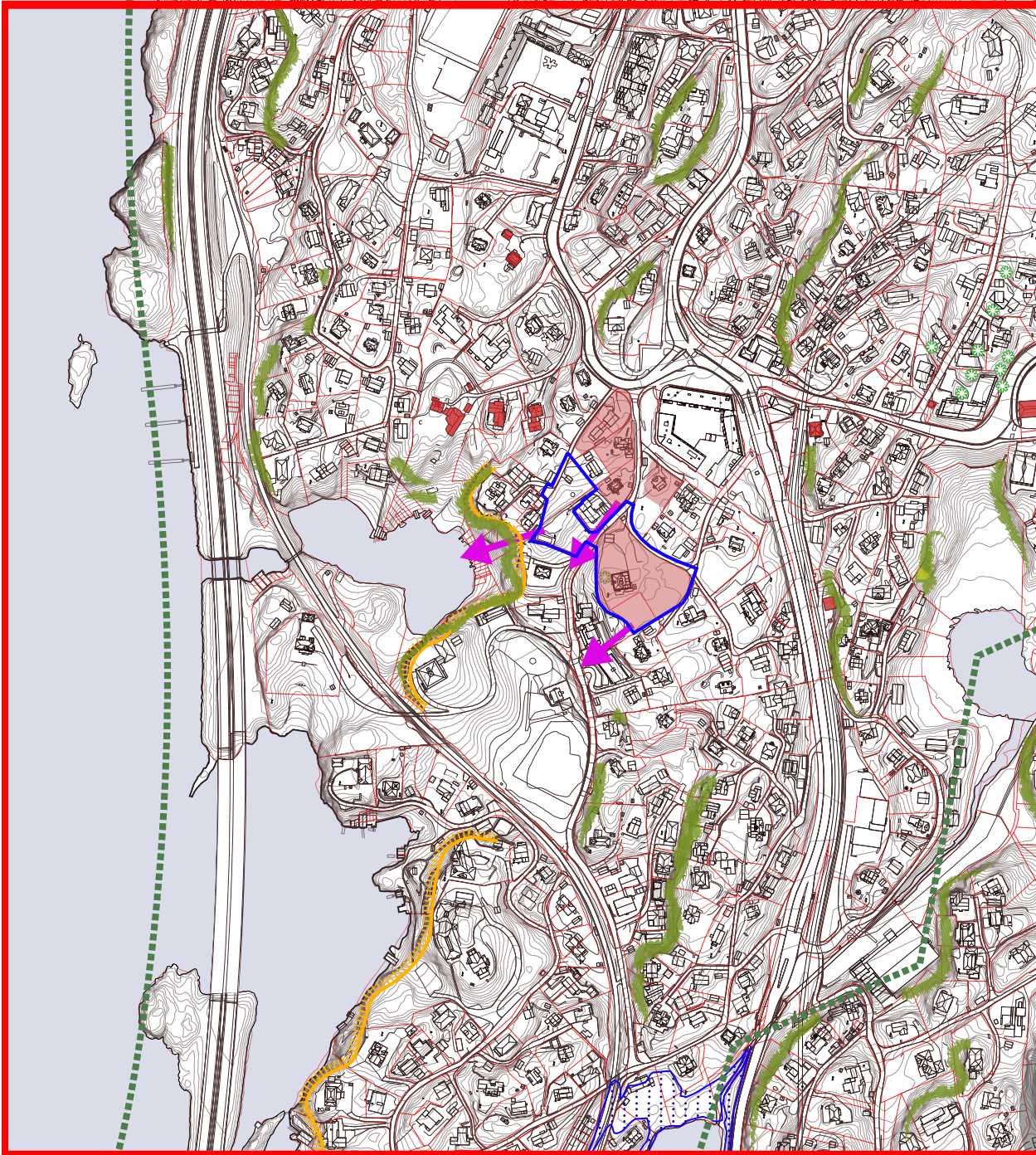
-  Planområdet
-  Analyseområdet

Landskap

-  Flomsone
-  Blå/grønn sone
-  Åpne vassdrag
-  Skrent
-  Vann
-  Hule eiker
-  Høydedrag
-  Bratthet
-  Fallretning

Historie

-  Kulturminne
-  Bevaring kulturmiljø



3 Byrom og målpunkt

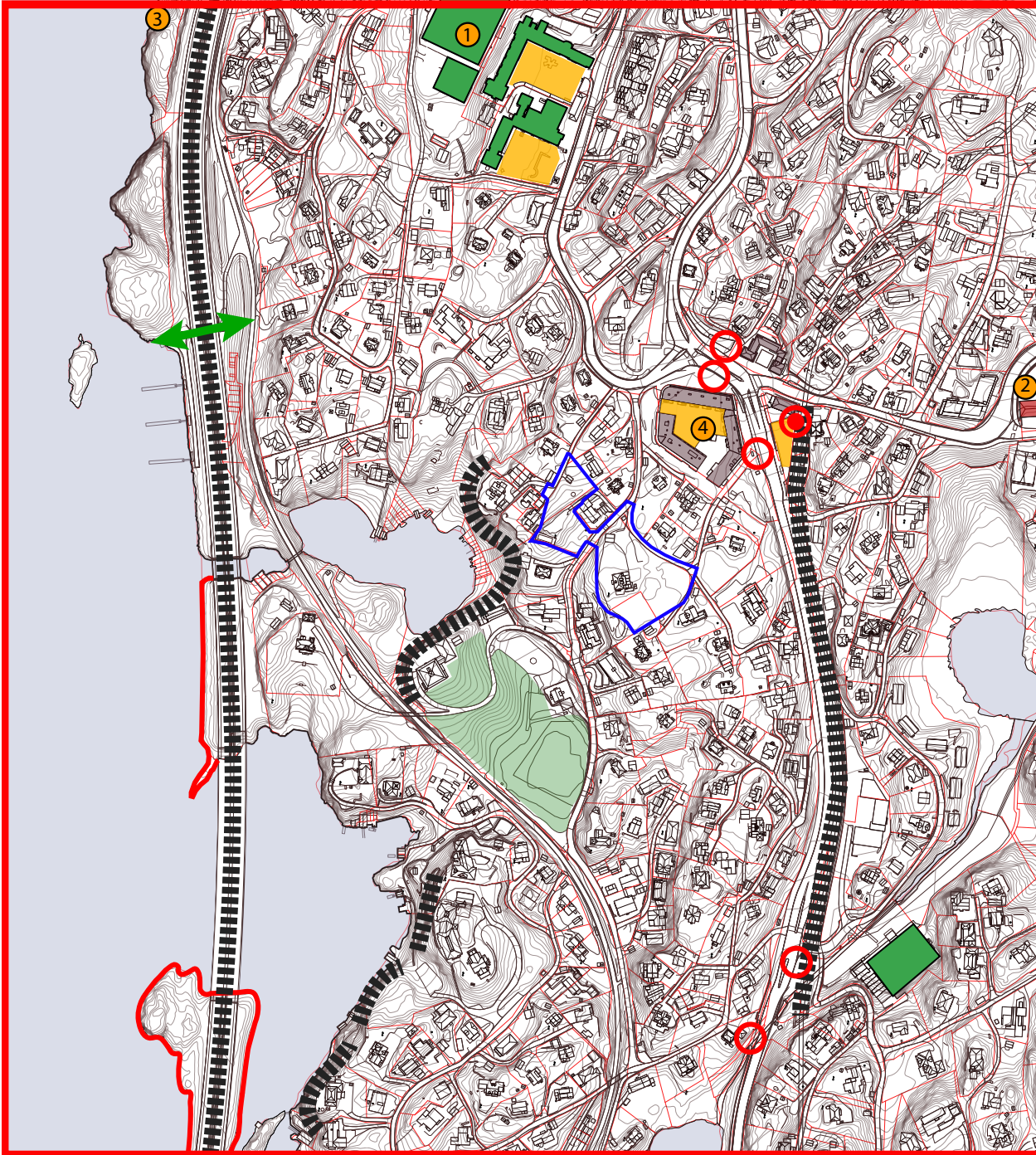
Området ligger veldig nærme både bybane (linje 1) og buss (20, 49, 83, 530, 740 934) . Herfra kommer man seg til Flesland på 23 minutter med bybane eller til Bergen sentrum på 20 minutter.

I området er det et stort kryss bestående av tre kryss. Det ene krysset er Nesttunvegen - Statsminister Michelsens veg - Storetveitvegen. Dette krysset går mer eller mindre rett over i krysset Nesttunvegen og Sandbrekkvegen. Vest i området er det krysset Statsminister Michelsens veg og Jacob Kjødes veg. Dette krysset er ikke lysregulert.

I krysset har det blitt etablert et større leilighetskompleks med næring i første etasje. Bygget fremstår forholdsvis lukket og har ikke, pt. etablert utvendige byrom for nabolaget. Fra planområdet og hit er det ca. 3 minutters gange.



3 Byrom og målpunkt



- Skole, barnehage, idrett,
- Butikker, restauranter, kaféer
- Viktige byrom
- Park og blågrønne byrom
- Store arbeidsplasser
- Vernet bygg

- Tilkomst som bro eller tunnel
- Hindringer, vei, bybane
- Utilgjengelig sjølinje

- Bussholdeplass
- Bybane

- x Annen viktig destinasjon eller aktivitet
- 1. Fotballbane
- 2. Brannstasjon
- 3. Badeplass
- 4. Matbutikk, apotek, restaurant

- Planområdet
- Analyseområdet

4 Bebyggelse

Arkitekturen i området er preget med stor grad av villabebyggelse. Store eneboliger med tilhørende hage. Nord for planområdet er det, i KPA2018s Sentrumskerne, etablert moderne leilighetsbygg over en førsteetasje med næringsformål.

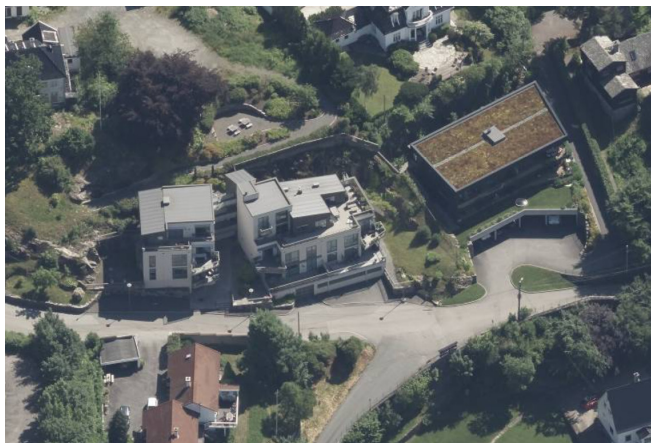
Sør for planområdet er det bygget tre leilighetsbygg på fire etasjer som
På planområdet er det en eksisterende villa hvor deler av bygget er fra 1859. Dette bygget er i utgangspunktet et en etasjes bygg med to sidefløyer. Senere har det blitt bygget på en annen etasje over hovedhuset og parti mellom fløyene bygget sammen.

Øvrig eneboligarkitektur er variert med jugendstil, sveitserstil og lave 60/70-talls eneboliger.

Nytt leilighetskompleks, karrébebyggelse



Nye mindre leilighetsbygg



Eksisterende villabebyggelse

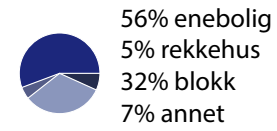


Skolebygg

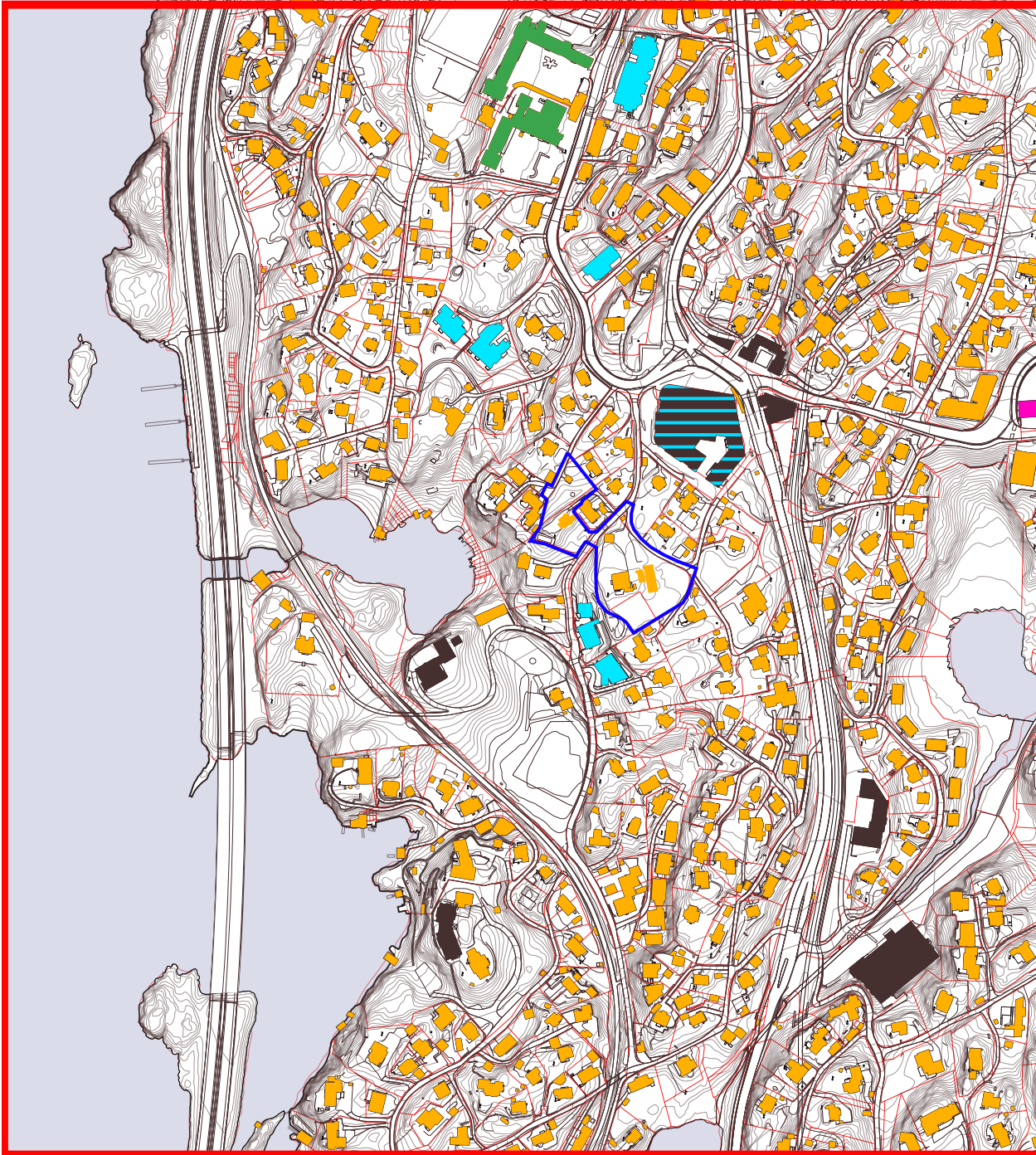


4 Bebyggelse

- Næring, kontor, religion
- Bolig, enebolig, rekkehus, tomannsbolig,
- Leilighetsbygg
- Skole og barnehage
- Verneverdig bygg



- Planområdet
- Analyseområdet



5 Bo- og bymiljø

Planområdet ligger utenfor støyproblematikk fra veg. Området ligger i gangavstand til både bybane og bussforbindelse.

Det er også delvis sykkelnettverk fra tomten mot sentrum via Birkelundsbakken. Det er ikke eget sykkelfelt, men en del av gangfeltet. Vest, langs E39 er Paradisstranden. Dette er en veg kun for kjøring til eiendom som er en del av sykkelnettverket.

Paradisstranden



Birkelundsbakken



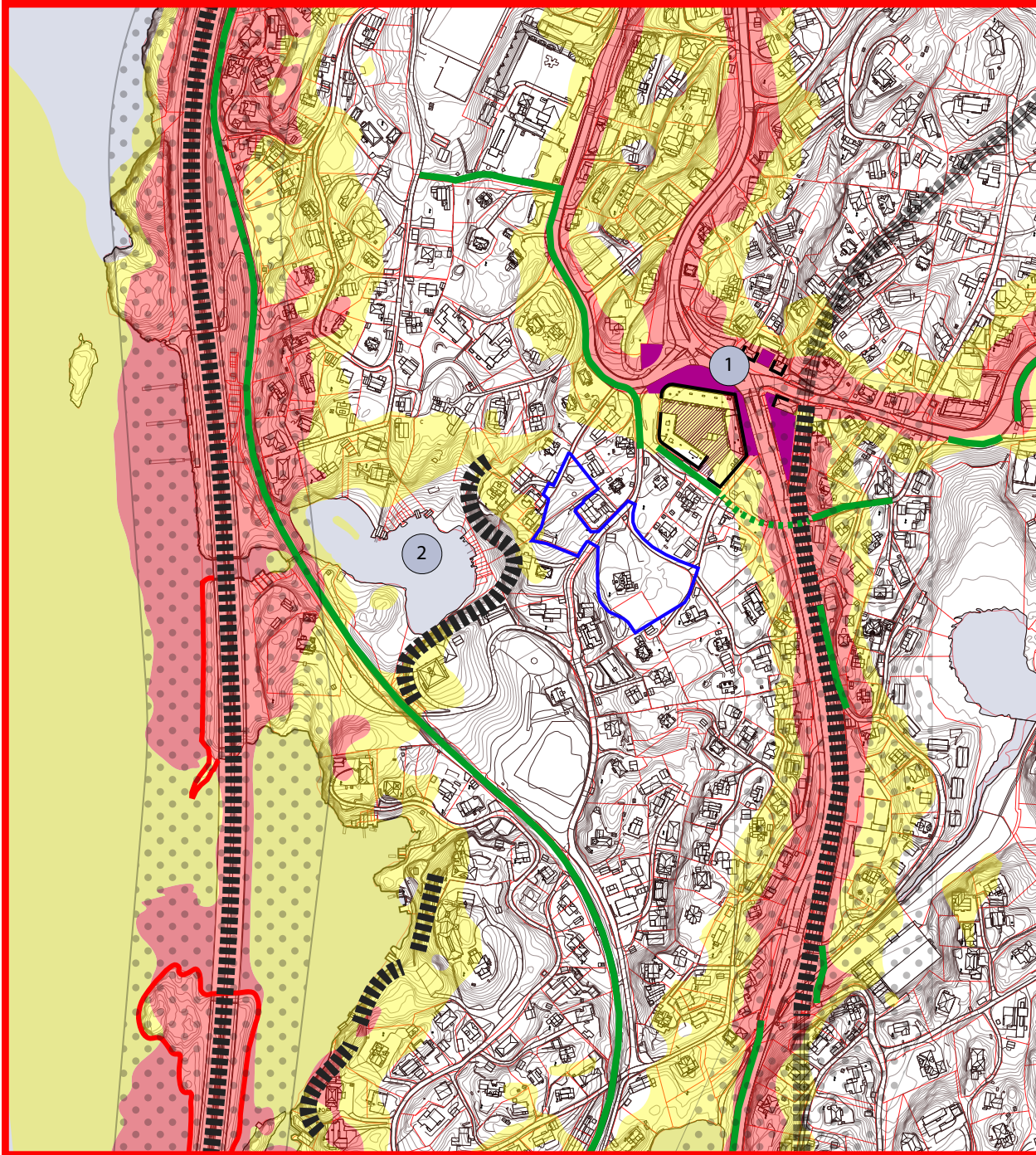
Sandbrekkevegen



Planområdet

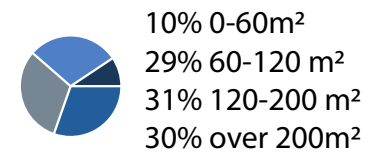
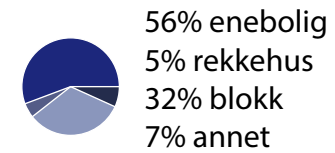


5 Bo- og bymiljø



- || Barriere; Vei, terreng, jernbane
- Utillgjengelig sjøkant
- Mindre attraktive byrom
- Strekning avsatt til sykkelfelt

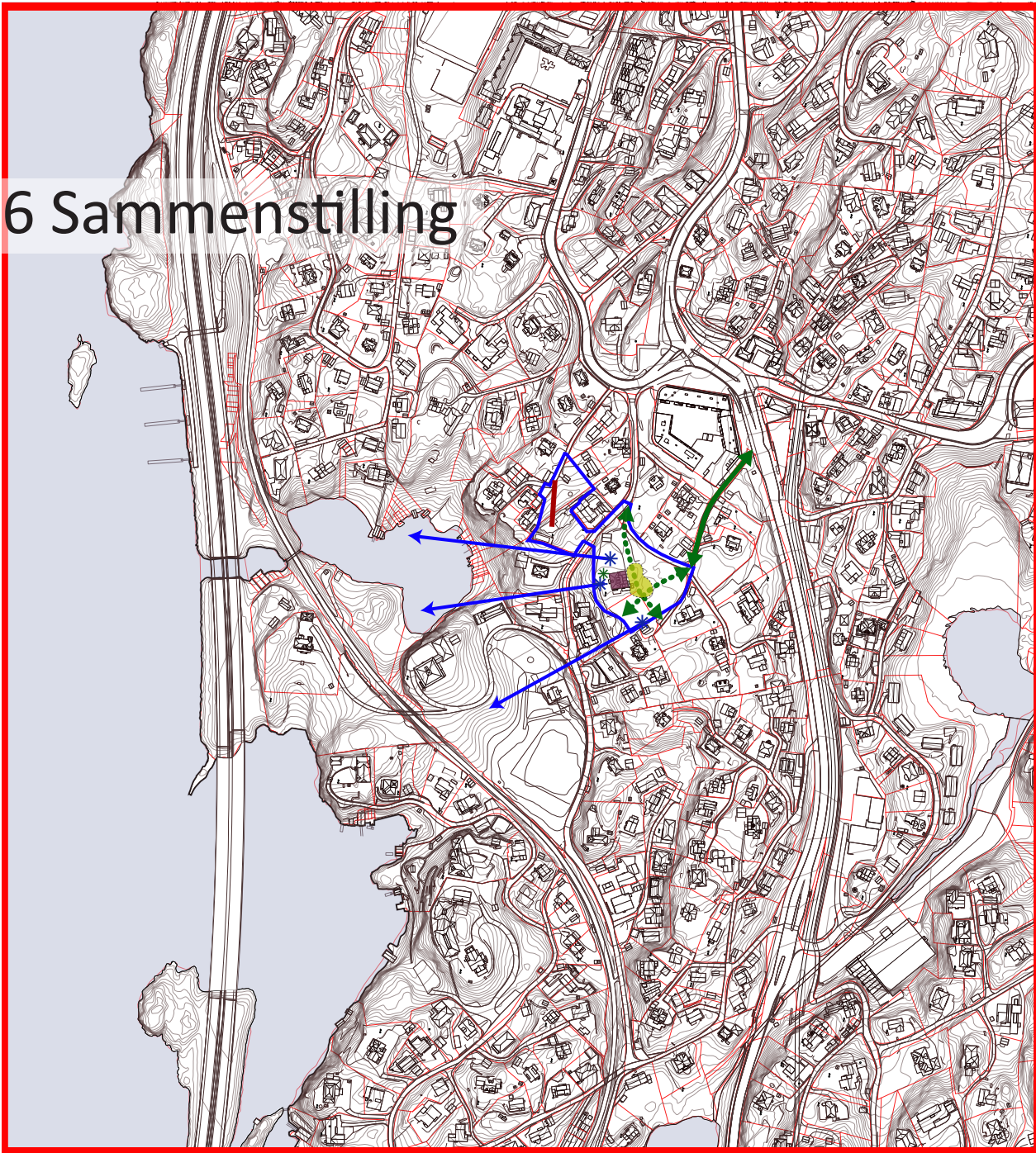
- Gul støysone
- Rød støysone
- Fare for luftforurensning



- ① Paradiskrysset
- ② Dødehavet

- Analyseområde
- Planområde

6 Sammenstilling



Strukturerende elementer ut ifra analysekartene 1-5

- Bygninger med bevaringsverdi
- Viktige kommunikasjonsveier
- Viktige siktlinjer
- * Viktig natur

Behov og ønsker for undersøkelse og vurdering

- ◆◆ Nye forbindelser/styrke forbindelser
- Nytt byrom
- Ny vei
- Planområde

6 Sammenstilling

Strukturerende elementer ut ifra analysekartene 1-5

- Bygninger med bevaringsverdi
- Viktige kommunikasjonsveier
- Viktige siktlinjer
- * Viktig natur

Behov og ønsker for undersøkelse og vurdering

- Nye forbindelser/styrke forbindelser
- Nytt byrom
- Ny vei
- Planområde

