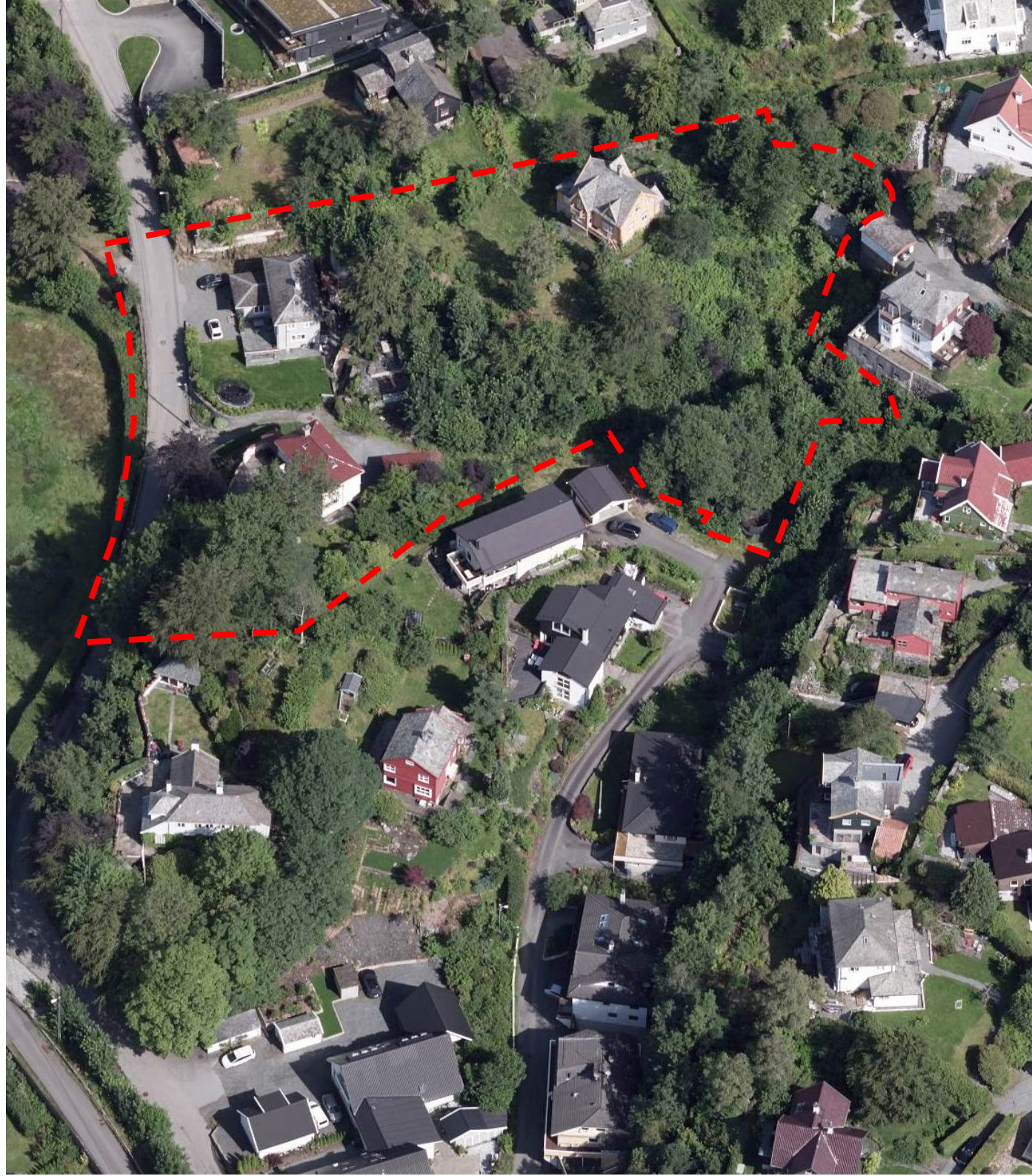


**Jacob Kjødes veg,
Mosebakken**

STEDSANALYSE

Ard
arealplan

05.11.2021



Innledning

Som et virkemiddel for god byutvikling ble det innført i kommuneplanens arealdel 2018 krav om innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan. Formålet med stedsanalysen er å sørge for bedre samarbeid og økt forutsigbarhet for alle involverte aktører, samt at man ønsker å oppnå bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter. Denne stedsanalysen er basert på Bergen kommunes veileder for stedsanalyser og ser på sammenhengen mellom det planlagte prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nytt prosjekt tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

Forslagsstiller er Orion Prosjekt AS, og plankonsulent er Ard arealplan as i samarbeid med KAP AS. Formålet med planarbeidet er å bygge ut området og legge til rette for eneboliger. Intensjonen er å legge til rette for et fremtidsrettet boligprosjekt med spesielt gode bokvaliteter. Området har svært gode sol- og lysforhold.

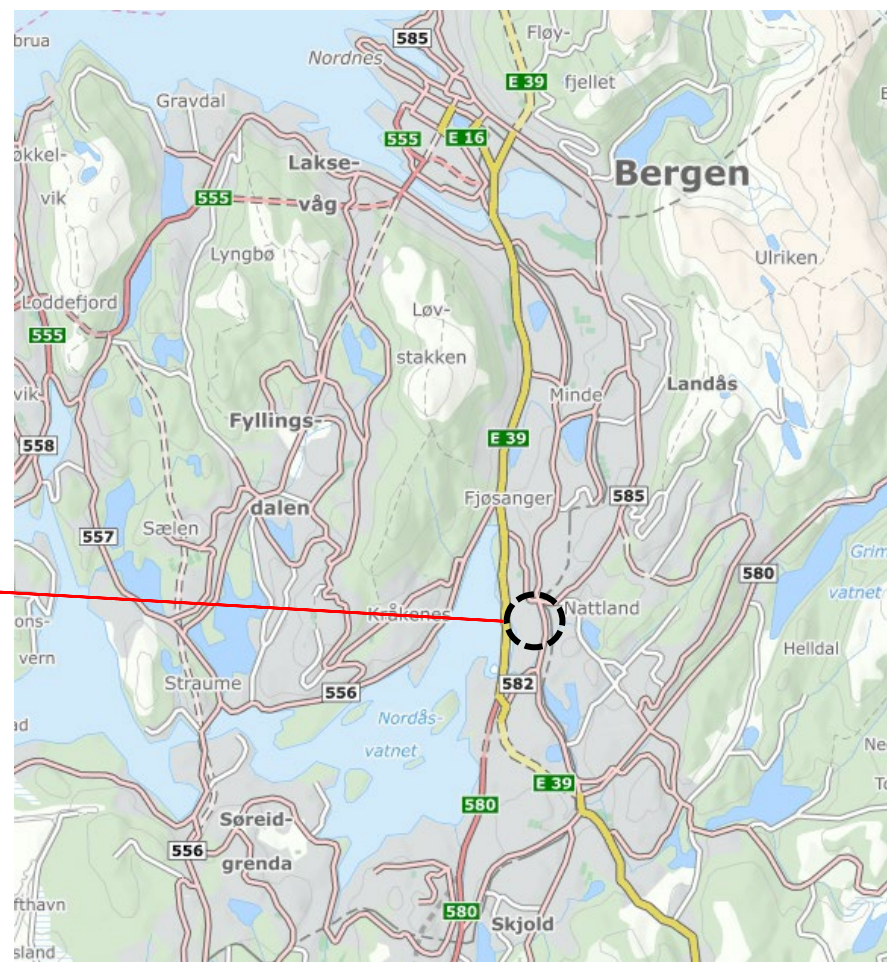
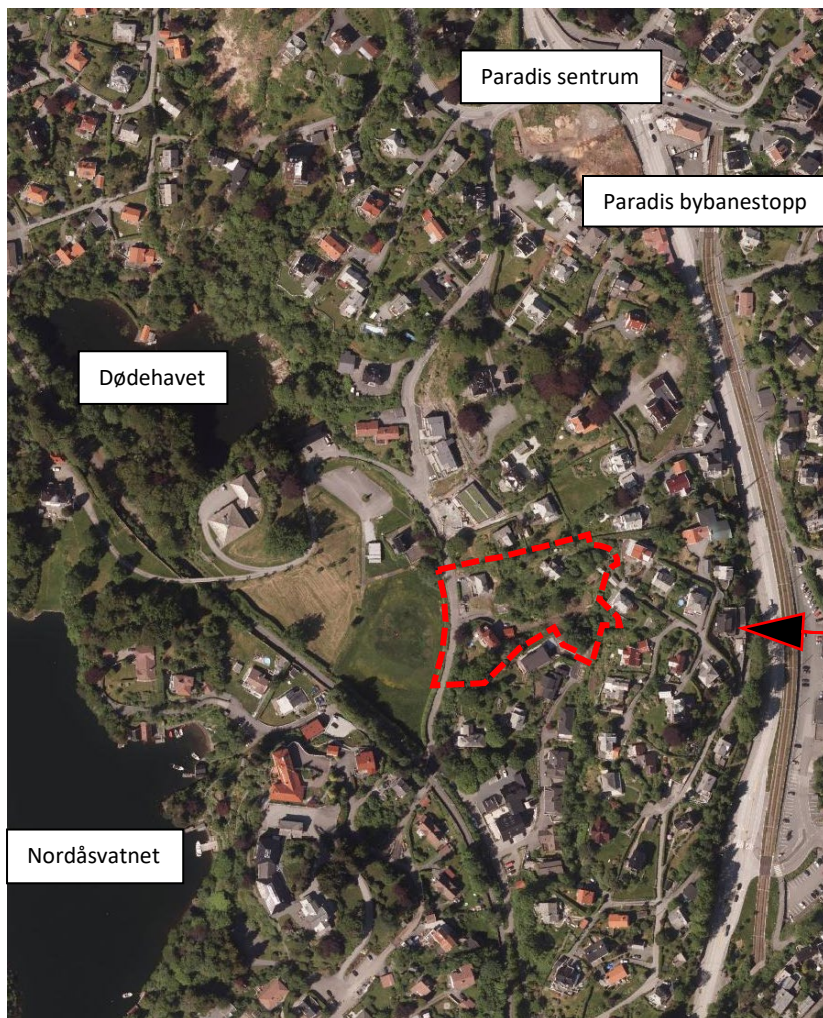
Boligprosjektet vil være godt tilpasset nærmiljøet. Omkringliggende typologi og områdets topografi har vært førende for utforming av det foreslåtte prosjektet.

Innhold

1. Oversikt	s. 3
2. Landskap og historie	s. 5
3. Kommunikasjon og målpunkt	s. 6
4. Bebyggelse	s. 7
5. Bo- og miljøutfordringer	s. 9
6. Anbefaling	s. 10

1. Oversikt

Området som er utgangspunkt for denne analysen ligger på Paradis i Fana bydel. Paradis er et boligområde som ligger mellom Nordåsvannet i vest, Myrvatnet i øst, Fantoft i nord og Hop i sør. En oversikt over området vises nedenfor.



Det er en rekke gjeldende detaljreguleringsplaner, pågående planarbeid og byggeprosjekter i og i nærhet av analyseområdet. Disse er illustrert i temakartet og listet opp i tegnforklaringen nedenfor.



- [illegible]

2. Landskap og historie

Paradis er et etablert sentrum og boligområde i Fana bydel. Frem til senere år har området vært preget av enebolig- og villabebyggelse. Like ved vårt planområde ligger Jacob Kjødes eiendommer med tilhørende parkanlegg. Dette har vi definert som et viktig lokalt landskapsrom. Eiendommen med et stort bygg på toppen, Jacob Kjødes veg 15, har vi definert som et viktig lokalt høydedrag. Jacob Kjødes veg 15 var kontorbygning for skipsreder Jacob Kjøde. Bygget er oppført i 1935 i teglstein med ornamenter i tegl. Huset er tegnet av Erlend Tryti og ble tildelt A.C. Houens fonds diplom i 1939 (grind.no).

Nord for planområdet er Paradisalléen 20 (tidligere Montesorriskolen) markert som et viktig lokalt høydedrag og et viktig lokalt landskapsrom.

Paradisalléen 20 har antakelig vært våningshuset til Vestre Paradis, et bruk under Storetveit gård. Bruket het opprinnelig Paradis og ble delt i to i 1894: Østre og Vestre Paradis (kulturminnegrunnlaget kdp, 1998).

Vossabanetraséen er like ved planområdet. Dette er en historisk jernbanetrasé som fra starten i 1883 hadde stasjoner på Fjøsanger, Hop og Nesttun. I 1964 ble jernbanen med stasjoner og holdeplasser lagt ned. I dag er traséen forbi planområdet i bruk som sykkelveg.

2. LANDSKAP OG HISTORIE

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Kotelinjer
-  Fallretning
-  Viktig lokalt høydedrag
-  Viktig lokalt landskapsrom
(Jacob Kjødes eiendommer og tidligere Montesorriskole)
-  Sterk fallende terreng eller skrent
-  Utsiktspunkt
-  Viktig siktlinje
-  Historisk jernbanetrasé mellom Fjøsanger og Nesttun
-  Skjæring med bro, tilknyttet til jernbanestruktur





Jacob Kjødes veg 15



Paradisalléen 20

3. Kommunikasjon og målpunkt

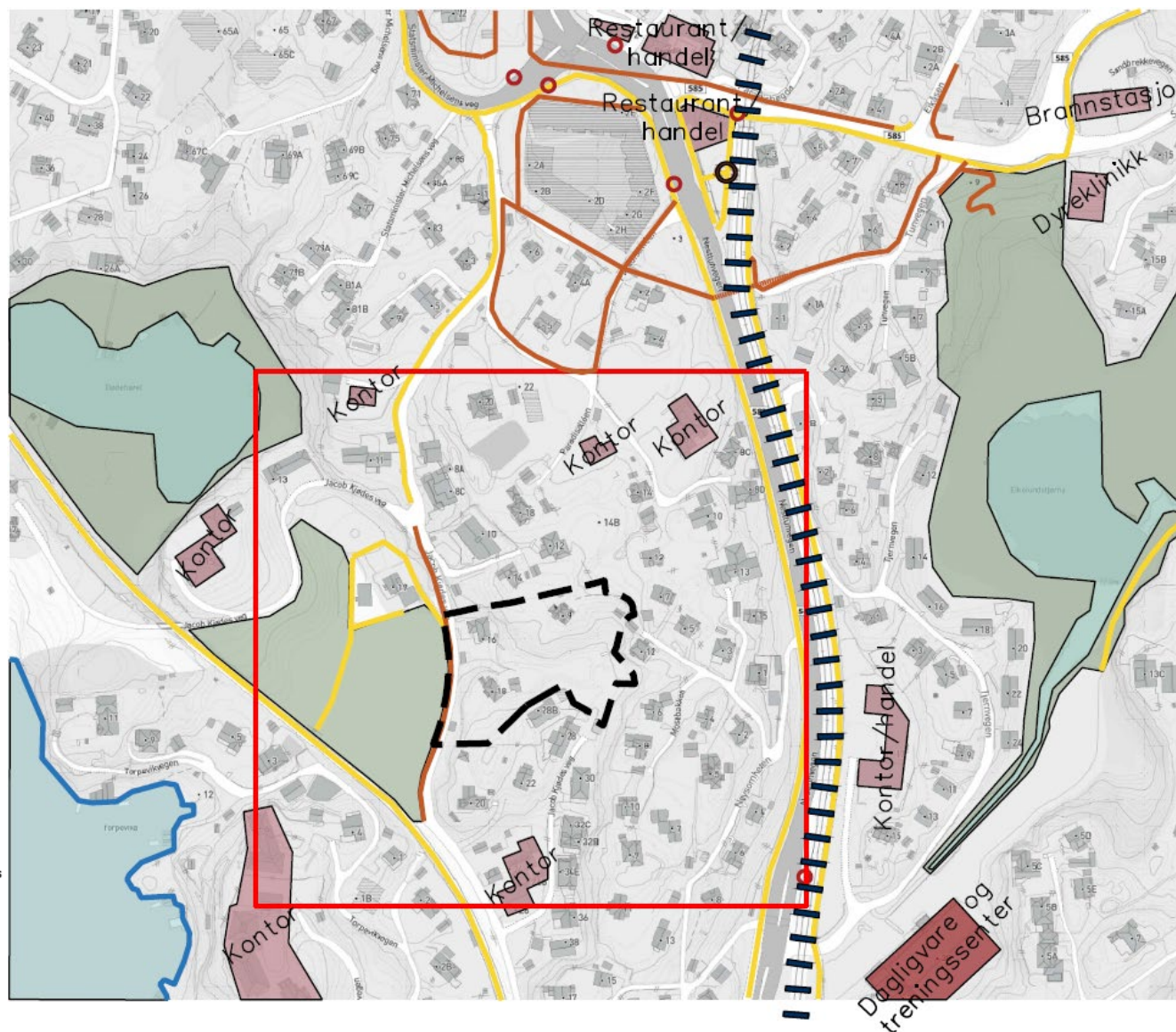
Prosjektet har adkomst fra Jacob Kjødes veg. Nærmeste barneskole er Paradis skole nord for planområdet, og Hop ungdomsskole ligger sør for planområdet.

Det er ca. 600 meter til bybanestoppet på Paradis, og kort veg til kollektiv. Sykkelveg til Bergen sentrum går like ved.

Gangforbindelser, parker og blågrønne byrom er vist på temakartet.

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Gangforbindelser, eksisterende og vedtatte
-  Bybaneholdplass
-  Kollektivholdeplass
-  Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
-  Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)
-  Viktige parker og blågrønne byrom
-  Sjølinje
-  Sterkt trafikkert vei og bybane



4. Bebyggelse

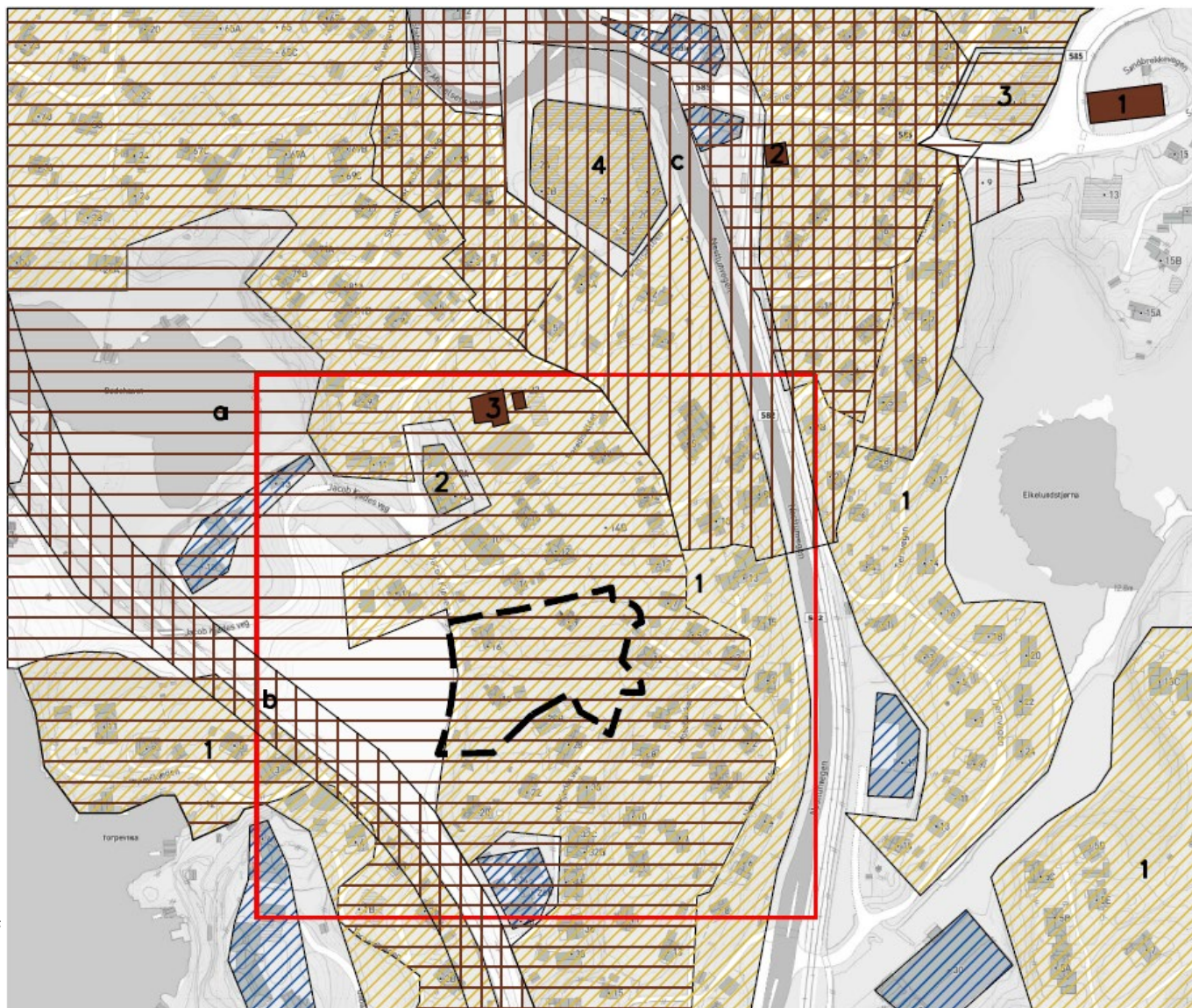
Området rundt Paradiskrysset går i dag gjennom en stor transformasjon. Det skal fortettes rundt bybanestoppet i tråd med områdeplanen for Paradis. Det skal tilrettelegges for flere boliger, butikker og kontorer.

Store leilighetsbygg er under oppføring og flere reguleringsplaner er under utarbeiding i området. Samtidig er området del av et viktig kulturmiljø med villabebyggelse og eplehager. Innenfor planområdet er det en eldre villa som skal bevares, og hensynet til dette huset blir viktig i planarbeidet.

I kommuneplanens arealdel er store deler av Paradis, også vårt planområde, vist med hensynssone kulturmiljø. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Ny bebyggelse skal derfor tilpasses eksisterende steds karakter og strukturer.

4. BEBYGGELSE

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Delområder ut ifra bebyggelsesstruktur, bygningstyper og andre viktige identitetsbærende element i strøkskarakteren
-  Småhusbebyggelse/Villaer
-  Leilighetsbygg 3–4 etasjer
-  Leilighetsbygg 3–5 etasjer
-  Kombinert blokkbebyggelse 4–8 etasjer
-  Næring
-  Verneverdige og fredete kulturminner
 -  Fana brannstasjon, Sandbrekkevegen 10
 -  Fredningsverdig villa, Sandbrekkevegen 3
 -  Montessoriskolen, Paradisalléen 20
-  Kulturmiljø
 -  Hensynssone H570_3 i KPA18: Kulturmiljøgrunnlag for kommunedelplan Ny-Paradis, Hop, Nesstun og Nesstun Vest
 -  Hensynssone H570_4 i KPA18: Kulturmiljøgrunnlag Vossebanetraséen – Fjøsanger til Nesttun
 -  Kulturmiljøgrunnlag for Paradis senterområde (S15)



5. Bo- og miljøutfordringer

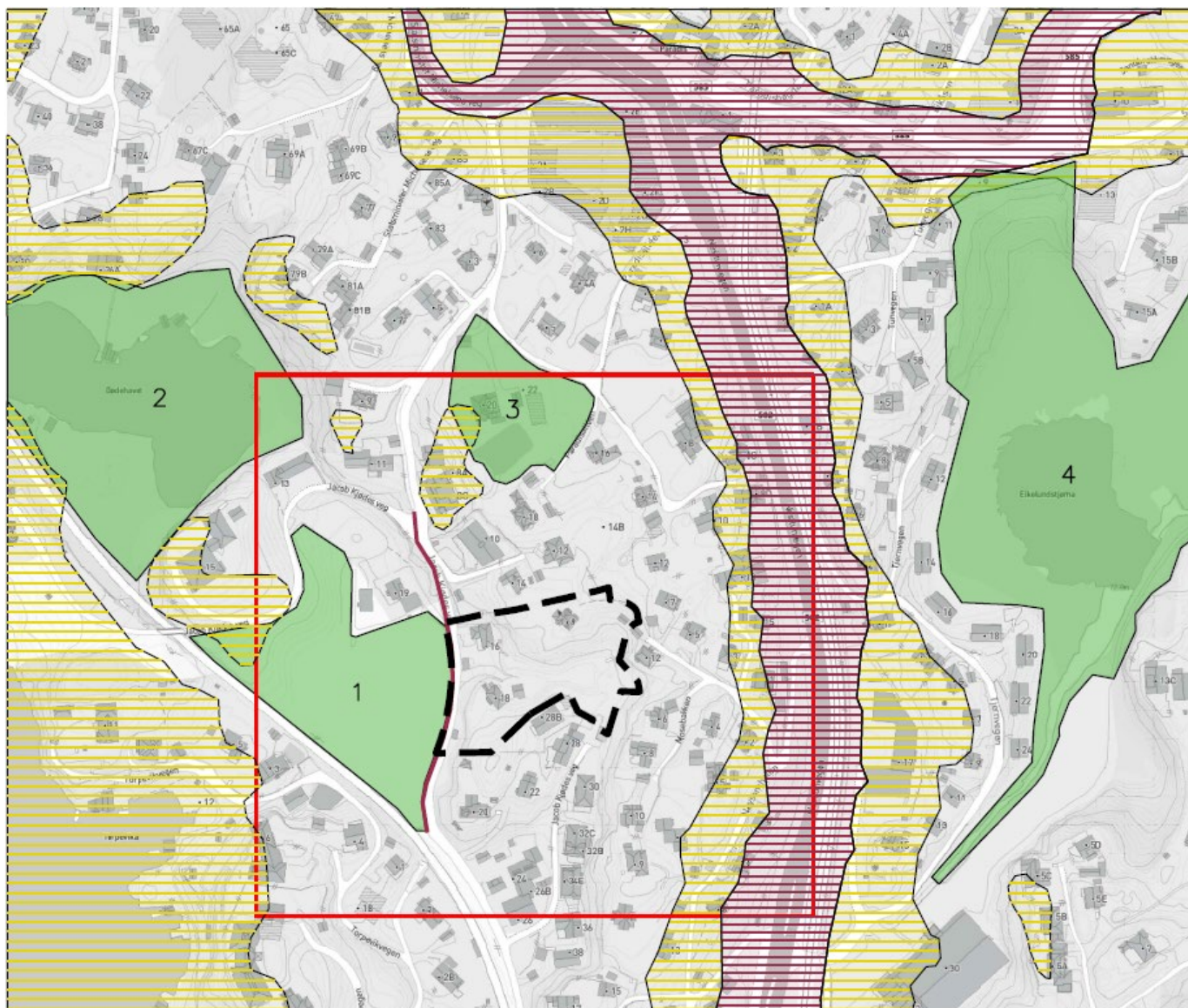
Paradis er et etablert boligmiljø med variert topologi, i form av eneboliger og villaer samt nyere leilighetsbygg. I folkehelseoversikten for Bergen fra 2019 er det ikke spesielle bo- og miljøutfordringer som skiller seg ut. Paradis scorer høyt blant annet på tillit til nabolaget og på generell tillit. På 8. trinn har en andel på over 20% oppgitt at de har psykiske plager.

Planområdet er iht. gjeldende kommuneplan ikke utsatt for støy. Det er heller ikke registrert spesielt dårlig luftkvalitet i området.

Det er flere grønne områder i nærheten. Jacob Kjødes veg mangler fortau på deler av vegen.

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

-  Plan- og byggesakområdet
 -  Analyseområdet
 -  Støysituasjon, rød og gul sone
 -  Trafikal utfordring for gående eller syklist
 -  Viktig forhold som påvirker bo- og bymiljø
-  1 Park
 -  2 Friområde rundt Dødehavet
 -  3 Område rundt tidligere Montesorrisole
 -  4 Friområde rundt Eikelundstjøna



Anbefaling

Planområdet er preget av villabebyggelse med familieboliger, og et godt naboskap. Planinitiativet skisserer en moderat fortetting i dette området.

Forslag til ny bebyggelse er tilpasset terrenget. Det vil være spesielt fokus på skjerming av utearealer for alle boligene. Boligene vender seg kun mot sør og vest noe som gir boligene gode solforhold og fine uteoppholdsareal.

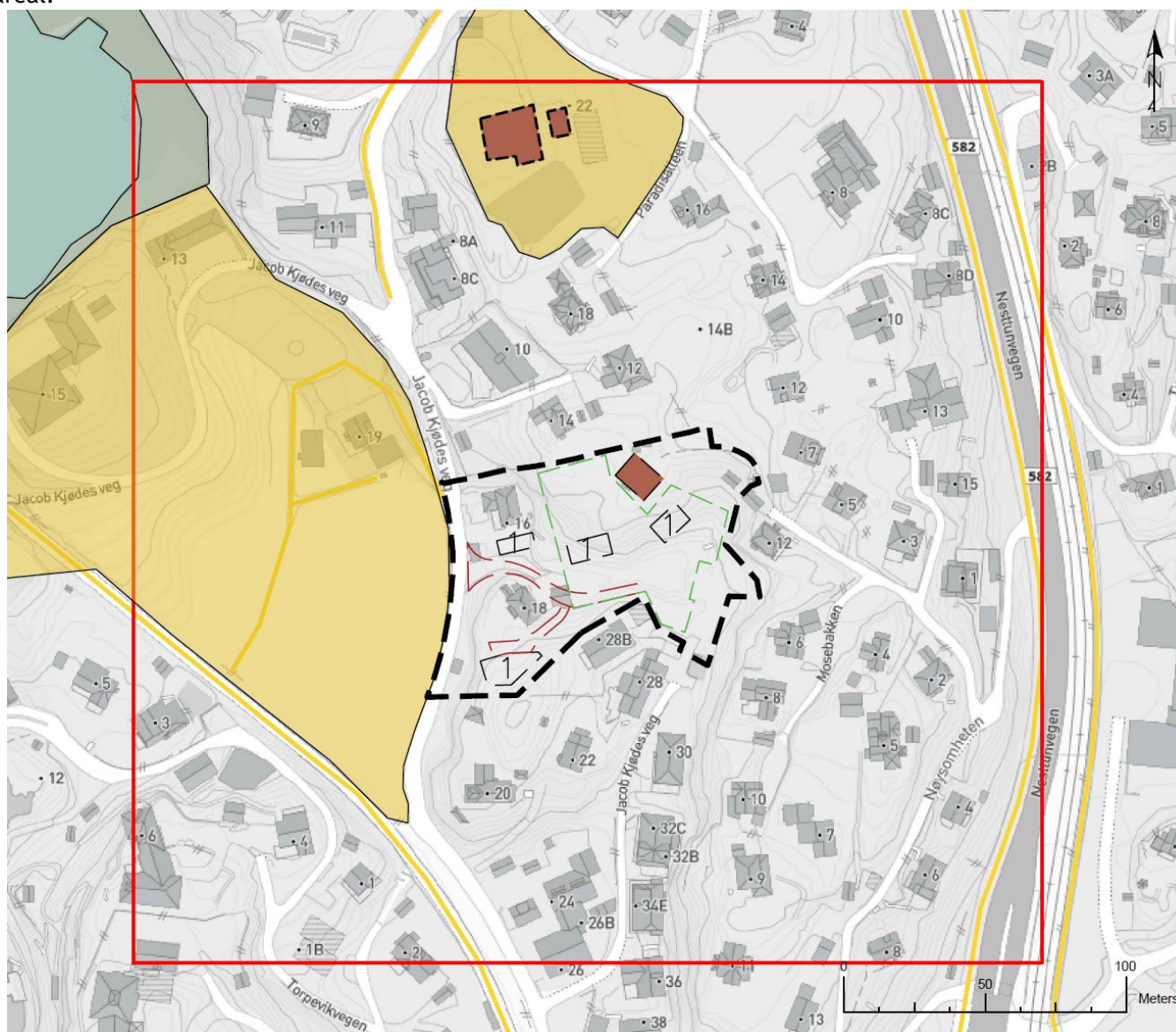
Økt antall boenheter vil føre til minimal trafikkøkning. Det planlegges for en parkeringsdekning i tråd med kommuneplanens krav.

Eksisterende villa (Mosebakkens 9) skal bevares, vist på kartet med bygning som kan ha bevaringsverdi.

Boligprosjektet er utformet med en bebyggelse som legges inntil eksisterende terreng for å unngå skjæringer.

ANBEFALING

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Gangforbindelser og byromsnettverk, eksisterende og nye
-  Viktige byrom (plasser, allmenninger, torg, mm)
-  Viktige blågrønne byrom
-  Prinsipper for bebyggelsens organisering
-  Enebolig
-  Nødvendige forbedringer og nye funksjoner
-  Prinsipper for plassering av uteoppholdsareal
-  Bygninger som kan ha bevaringsverdi

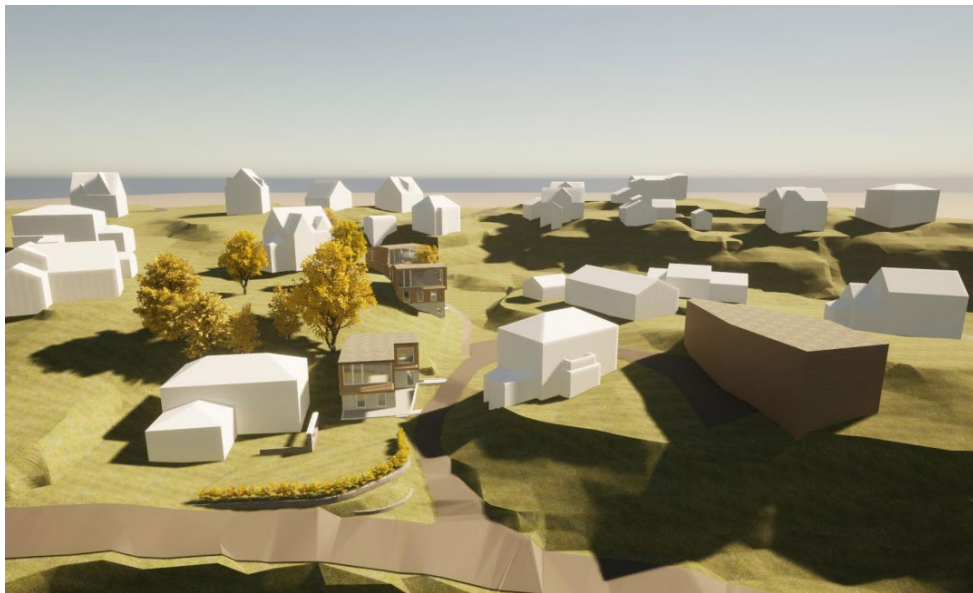


Paradisområdet har en variert bebyggelse og strøkets karakter preges av å være et boligområde med svært gode kvaliteter. Boliger og grønt-arealer/hager er flettet sammen på en måte som gir lys og luft til alle, men også privatliv. Dette har vært et viktig utgangspunkt for planleggingen av både boliger og fellesareal.

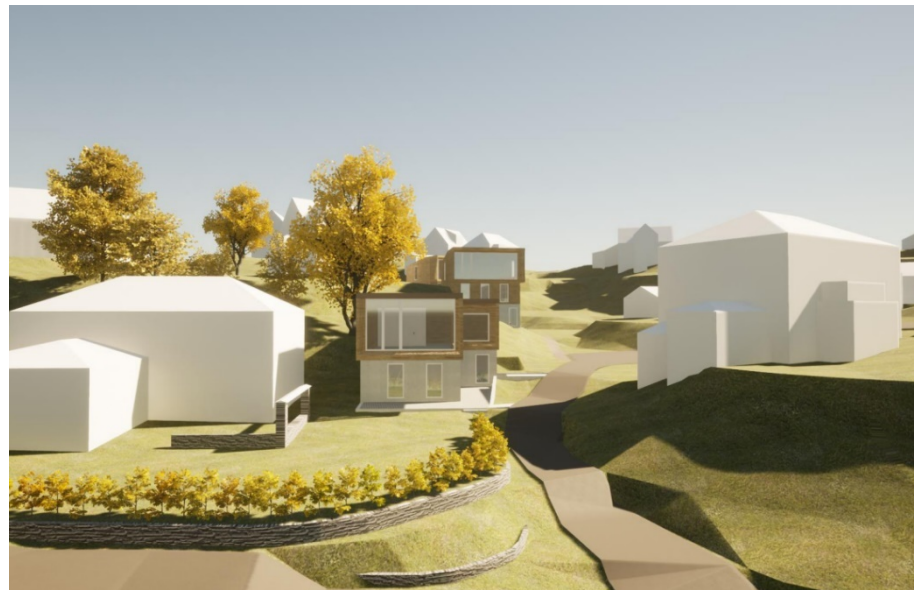
Det skal legges til rette for 4 eneboliger med tilhørende tilkomstvei og utomhusareal. Boligene skal ha et tilsnitt av tidsriktig og moderne arkitektonisk uttrykk med høy kvalitet av materialbruk. Boligene skal orienteres sør og vest noe som legger til rette for gode solopphold og fine uteareal.

Planforslaget tar sikte på at garasjen tilhørende Jacob Kjødes veg 18 rives da ny tilkomstvei og parkeringsplass vil etableres her. De to nye eneboligene vest i planområdet vil ha parkeringsløsning på selve eiendommen, mens de to boligene øst deler felles parkering som legges i tilknytning tilkomstvei.





Perspektiv fra øst. Utarbeidet av KAP



Perspektiv fra øst (Utarbeidet av KAP)



Perspektiv fra Sør-øst (Utarbeidet av KAP)



Perspektiv fra sør (Utarbeidet av KAP)



Avkjørsel inntil planområdet fra Jacob Kjødes veg



Mosebakken 12



Gangtilkomst til Mosebakken 9



Mosebakken 9 og 12



Utsikten fra Mosebakken 12 ned til Jacob Kjødes veg



Mosebakken 9