



Notat

Til: Anita Helstrup

Kopi til:

Fra	Henrik Lundberg Byarkitekten
Saksref.	2025/225912-38
Dato	01.10.2025

Byarkitektens uttalelse til plan 2860 - detaljregulering for Paradis Midt

Planen er en stor og viktig brikke i utviklingen av Paradis-området. I illustrasjonsmaterialet vises en utbygging utformet for en eller to store aktører, som til dels tar i bruk bebyggelse utenfor planområdet. I sør er byggene i tråd med gjeldende regulering, mens i vest, på andre siden av sporene, er det vist bygg med en ny utforming. Denne store utbyggingen innebærer noen avhengigheter som ikke fastlagt i plankart og bestemmelser. Planmaterialet bør tydeliggjøre hva som er ambisjon for tilstøtende områder og tilknytningen til disse.

Planen har en vakkert illustrert bebyggelse. Denne utformingen er ikke tilstrekkelig godt sikret i bestemmelser. Det bør vurderes om en formingsveileder kan være et hjelpemiddel til å fastlegge prinsipper for bebyggelsen.

Vurdering av planforslaget er basert på [Plan A](#). Handlingsplanen har fire mål for arkitektur og byforming. Den skal være særpreget, helhetlig, menneskelig og ansvarlig:

Særpreget

Planforslagets illustrasjoner viser bygg med en tydelig og kvalitetsfull karakter. Arkitekturen er holdt stram med gode proporsjoner og presis vindusformater. Større bygningsdeler er brutt ned i mindre volum med ulik høyde og kortere fasadelengder, som gir dybde og opplevelsesrikdom til bebyggelsen.

Bestemmelsene sikrer høyder og voluminndeling, men bør sikre mer av utformingen, slik at den beholder kvalitetene når den realiseres. Det handler om fasadenes uttrykk gjennom proporsjoner i vindusformater og deres dybdevirkning. Det er byggenes avslutning mot himmelen, med en presis inntrukket gesims. Dette bør sikres som utformingsprinsipper.



Bestemmelsene bør sikre at fasadenes visuelle kvaliteter videreføres når byggens skal realiseres.

En meget viktig del av opplevelseskvalitetene er knyttet byggenes møte med bakkeplan og det som gir kontakt og overgang mellom innendørs areal og uterom. Dette betyr mye for skalaopplevelsen i området, og er spesielt viktig i overgangen mot offentlige rom som Promenaden og Sporgata. Illustrasjonene viser at byggene har markert sokkel gjennom høye førsteetasjer og et omfattende landskap som pakker inn byggene og gir tiltalende overganger mellom ulike høyder. Ingen av disse to prinsippene er sikret i bestemmelsene.



Bestemmelsene bør også sikre byggenes møte med bakkeplan gjennom høye etasjer og landskapsoverganger.

Helhetlig

Bebyggelsen har den moderne byens komposisjon der enkeltdelene har sin unikt utformete arkitektur, som sammen danner et rikt og variert ensemble. Det er en utbyggingsform som stiller

høye krav til kvaliteten i enkeltdelene, fordi det er komposisjonen som danner helheten – og ikke f.eks. en kvartalsstruktur.

Og fordi bebyggelsen ikke består av tradisjonell bygrammatikk; kvartalsbebyggelse, gater med fortau, torg osv, er det landskapet som binder bygg og område sammen. Derfor bør bestemmelsene sikre prinsipper for hvordan utformingen av landskapet skal skape vellykkete sammenhenger.



Bebyggelsen er en moderne komposisjon av unike bygningsklynger der det er landskapet mellom binder området sammen. Bestemmelsene bør sikre at landskapet utformes slik at det dannes gode sammenhenger.

Mange av planområdets tilknytninger til omkringliggende områder er ikke sikret i bestemmelsene. Under *Bestemmelsesområder* står det *tillates* i stedet for *skal*. Det bør tydeliggjøres hvilke tilknytninger som må på plass og hvilke som kan velges bort.

Menneskelig

I tillegg til at det er landskapet som binder området sammen, er det av stor betydning hvor det plasseres innganger og hvor det er aktive fasader. Illustrasjonsmaterialet viser god plassering av både innganger og publikumsrettet næring, men dette er i kun i begrenset grad sikret i bestemmelsene. I stedet for det litt diffuse «20% av lyse arealer» bør det bestemmes et prinsipp om hvor det skal være aktive fasader.



Byen oppleves fra øyenhøyde. Derfor er overganger mellom bygg og uterom viktige. Plassering og omfang av aktive fasader er et element som betyr mye og bør sikres bedre.

Ansvarlig

Utviklingen av området skal følge miljøambisjonene i områdeplanen, som innebærer et klimanøytralt område.

I tillegg er planområdet et FutureBuilt-prosjekt, sammen med planen for boliger i Paradis Nord. Det betyr at forslagstillerne har forpliktet seg til flere ambisiøse målsettinger:

- Overordnet knyttet til grønn mobilitet og ivaretagelse av natur og materialressurser.
- Obligatoriske kriterier knyttet til klimagassreduksjon, bruk av EU-taksonomi, innovasjon – i tillegg til sosial bærekraft, bymiljø og arkitektur
- Tilvalgskriterier: Sikre massebalanse i området, naturmangfold og sirkulære nabolag

FutureBuilt vil slik kunne gi høy score ikke bare innen *Ansvarlig*, men også innen *Menneskelig*, *Helhetlig* og *Særpreget*. Tiltakshaver Bane Nor Eiendom har foreløpig inngått en intensjonsavtale som definerer ambisjonsnivået. Det arbeides nå med en konkretisering av målsettingene i en samarbeidsavtale.

Byarkitekten/hl