

ØVRE FYLLINGSVEIEN 48

Innledende stedsanalyse
desember 2020

TAM/
SIV

INNHold

Øvre Fyllingsveien 48

Sammendrag og situasjonsplan	3
Tomt og nøkkelopplysninger	4
Eksisterende bygg	5

Stedsanalyse

Oversikt	6
Landskap og historie	7
Kommunikasjon og målpunkt	8
Bebyggelse	10
Bo- og bymiljøutfordringer	13
Hensynssoner	14
Anbefaling	15

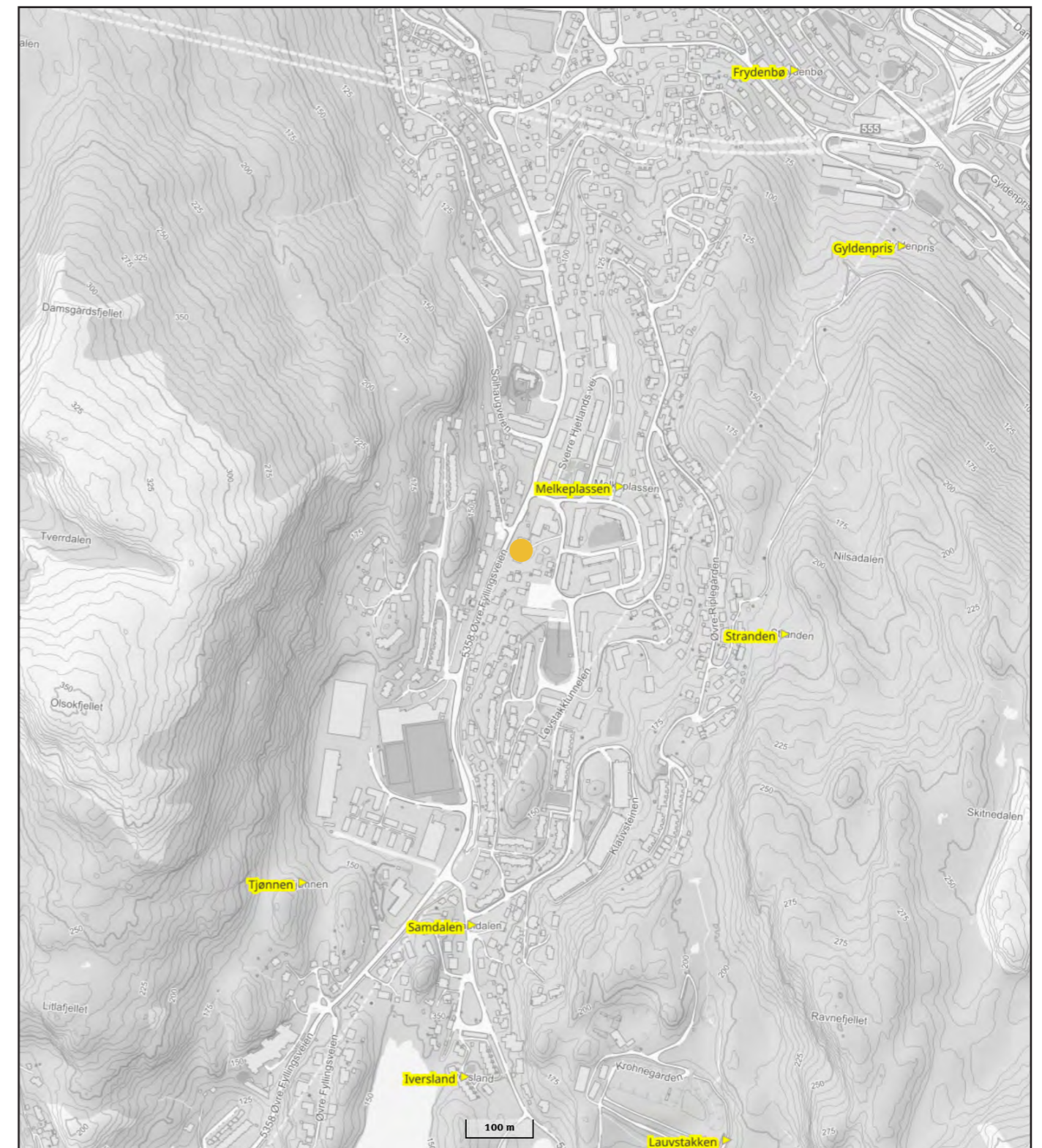


SAMMENDRAG OG SITUASJONSPLAN

Øvre Fyllingsveien 48 (gbnr. 154/408) ligger mellom Laksevåg og Fyllingsdalen, nærmere bestemt på Melkeplassen. Tomten har et areal på nesten 1520m² og eiendommen består av to sammenbygde bygninger av litt ulik alder - som tidligere har fungert som tyske mannskapsforlegninger og sykehjem - med en grunnflate på omtrent 500m² BRA.

Eiendommen er uregulert og ligger innenfor sone "Øvrig Bebyggelse" i ny kommuneplan (KPA 2018).

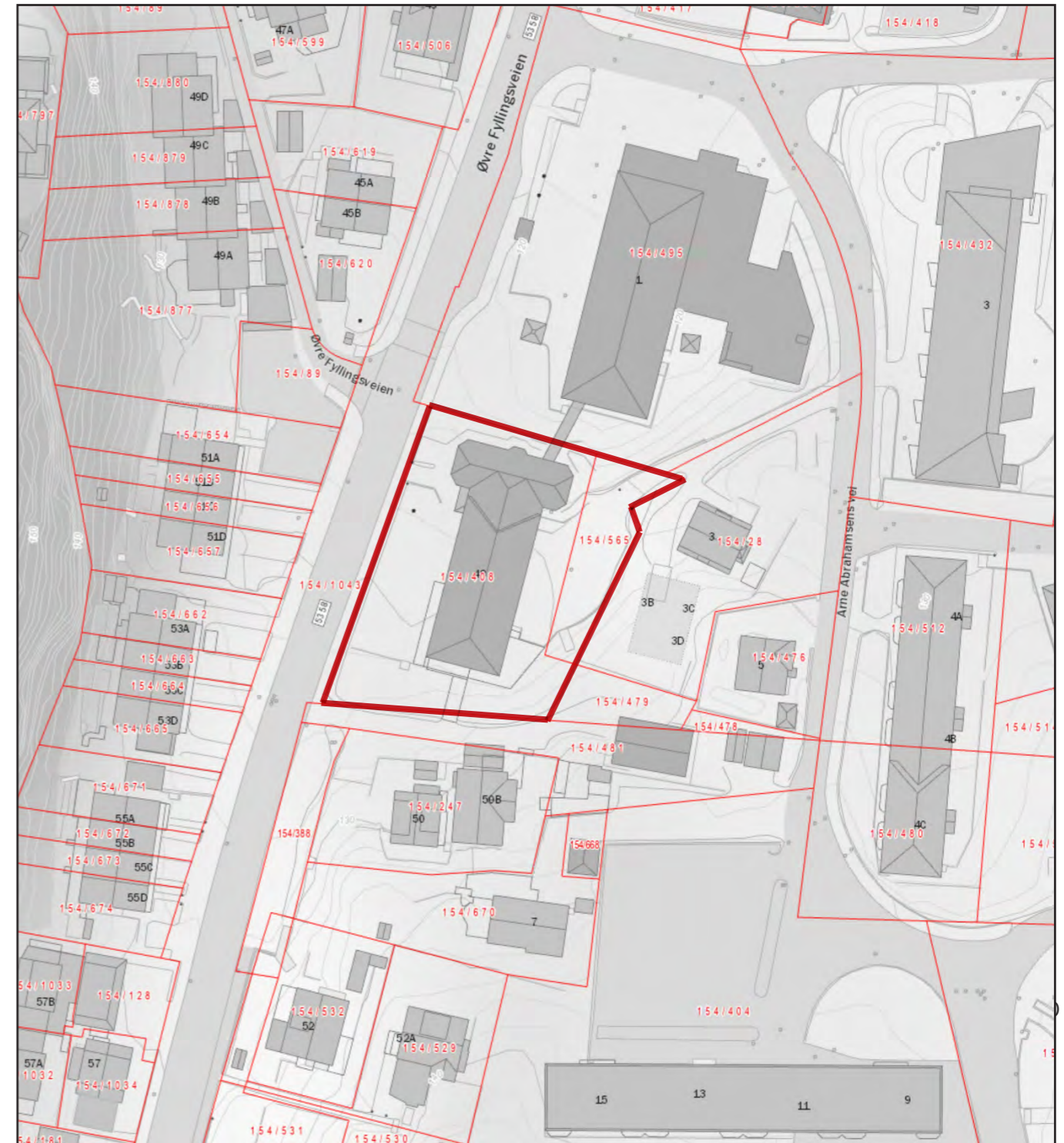
Det er et ønske fra eier og tiltakshaver om å bygge om det tidligere forlegningbygget og sykehjemmet (Soltun Aldersheim) til boligformål, med 10 - 15 boenheter.



TOMT OG NØKKELOPPLYSNINGER

Øvre Fyllingsveien 48

Bydel	Laksevåg / Melkeplassen
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Øvre Fyllingsveien 48
Gårdsnr./bruksnr.	154/408
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA - Øvrig Bebyggelse KDP - Uregulert RP - Uregulert
Forslagsstiller	Profix AS
Grunneiere	Profix AS
Plankonsulent	3RW Arkitekter
Tomt areal i m ²	ca. 1500m ²
Existerende BRA	ca. 500m ²
Ant. eksisterende boenheter	0 (tidligere 25 beboerrom)
Ekisterende byggs byggår	Hovedbygg 1942 + tilbygg 1989
Ny plans hovedformål	Boligbebyggelse - 15 boenheter
Grad av utnyttning:	ca. 35% BYA
Ant. nye boenheter	15
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o.l.)	Utnyttelsesgrad, veistøy, historiske senter, vern/krigshistorie, aktsomhetsområde for steinsprang, flom og snøskred.
Kunngjøring oppstart, dato	2021



innledende stedsanalyse

EKSISTERENDE BYGG

Bilder fra befaring

Øvre Fyllingsveien 48

innledende stedsanalyse



Fasade vest



Fasade sør



Fasade nord




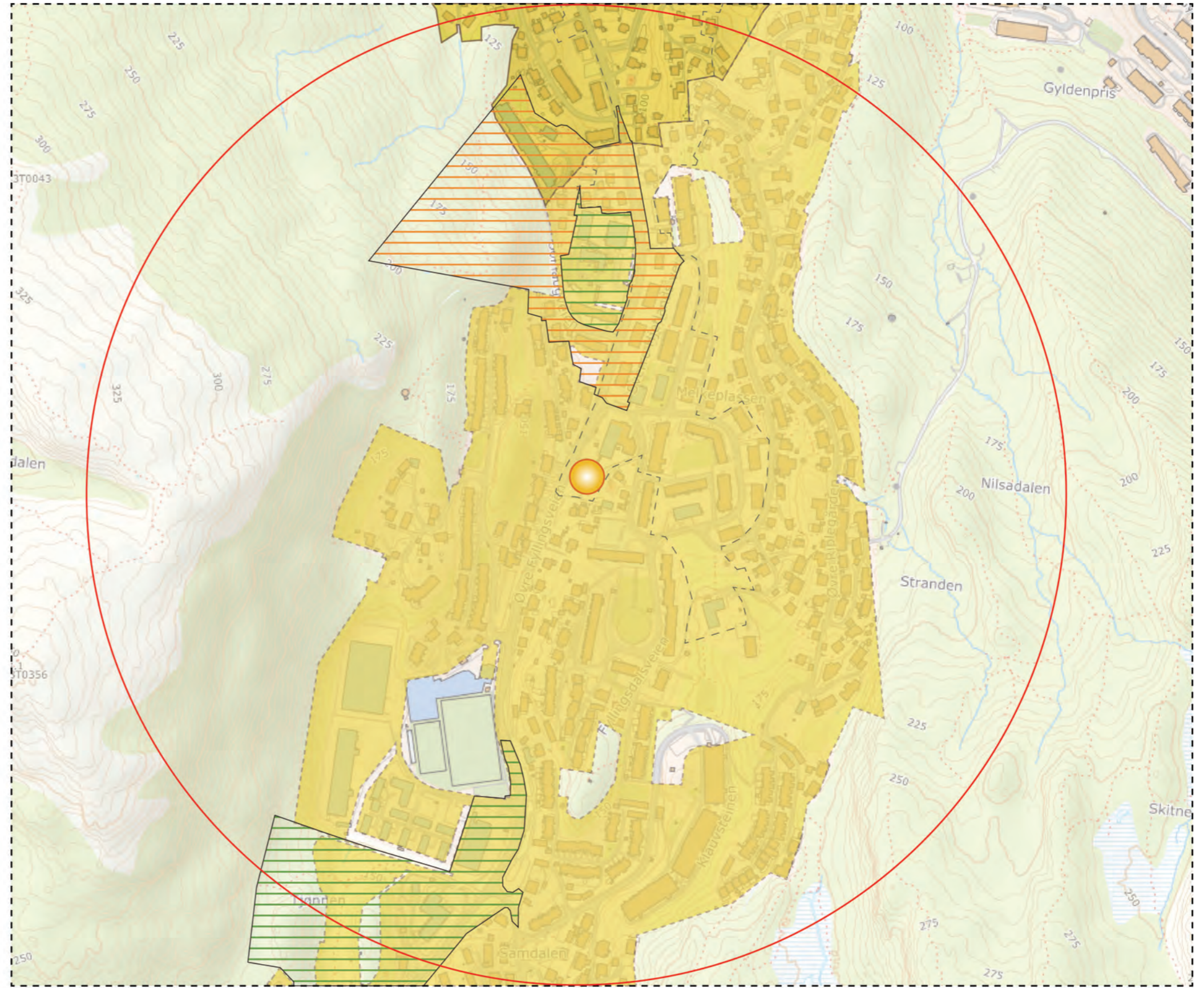
Fasade øst

1. OVERSIKT

Øvre Fyllingsveien 48

Tegnforklaring

-  Plan- og byggesakområdet
-  Analyseområdet
-  Anbefalingsområdet
-  Øvrig byggesone (KPA 2018)
-  Ytre fortettningszone (KPA 2018)
-  Bestemmelsesområde #6 (KPA 2018)
-  Pågående planer
-  Nyere vedtatte planer
-  Pågående prosjekter

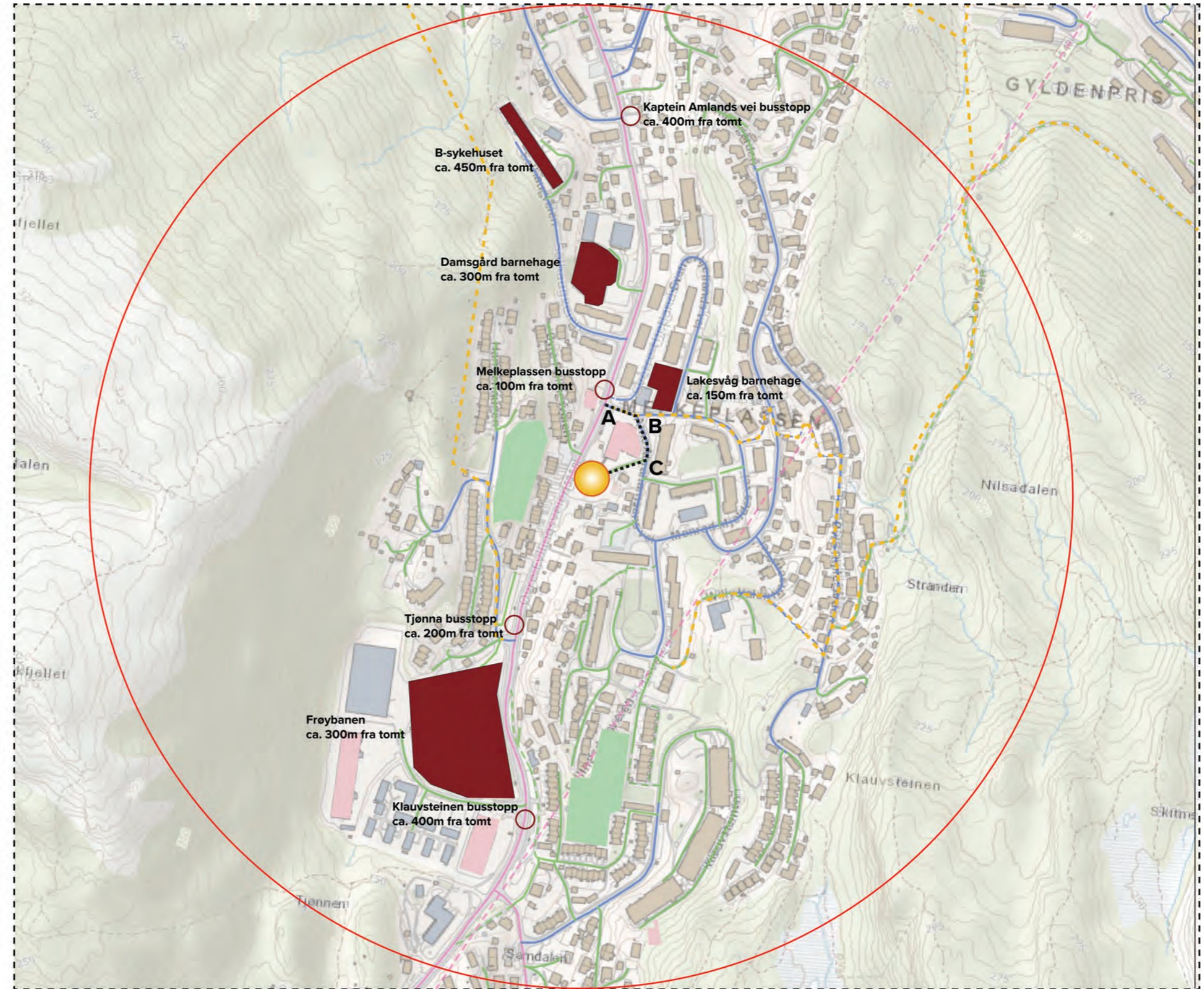


innledende stedsanalyse

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Tegnforklaring

- Vei til tomt
- A** Veiforhold til tomt
- Hovedvei (H)
- Samlevei (S)
- Adkomstvei (A)
- - - Gangforbindelser / turtraseer
- Kollektivholdeplass
- Viktige byrom
- Skole, barnehage, idrett, helse og kulturtilbud
- Publikumsrettet virksomhet og stor arbeidsplass (restaurant, cafe, service, hotell, kontor, mm)
- Viktige parker og blågrønne byrom
- 1 Annen viktig destinasjon eller aktivitet



3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Veiforhold til tomt og kollektivholdeplass

Øvre Fyllingsveien 48



A1



B1



C1



A2



B2



C2

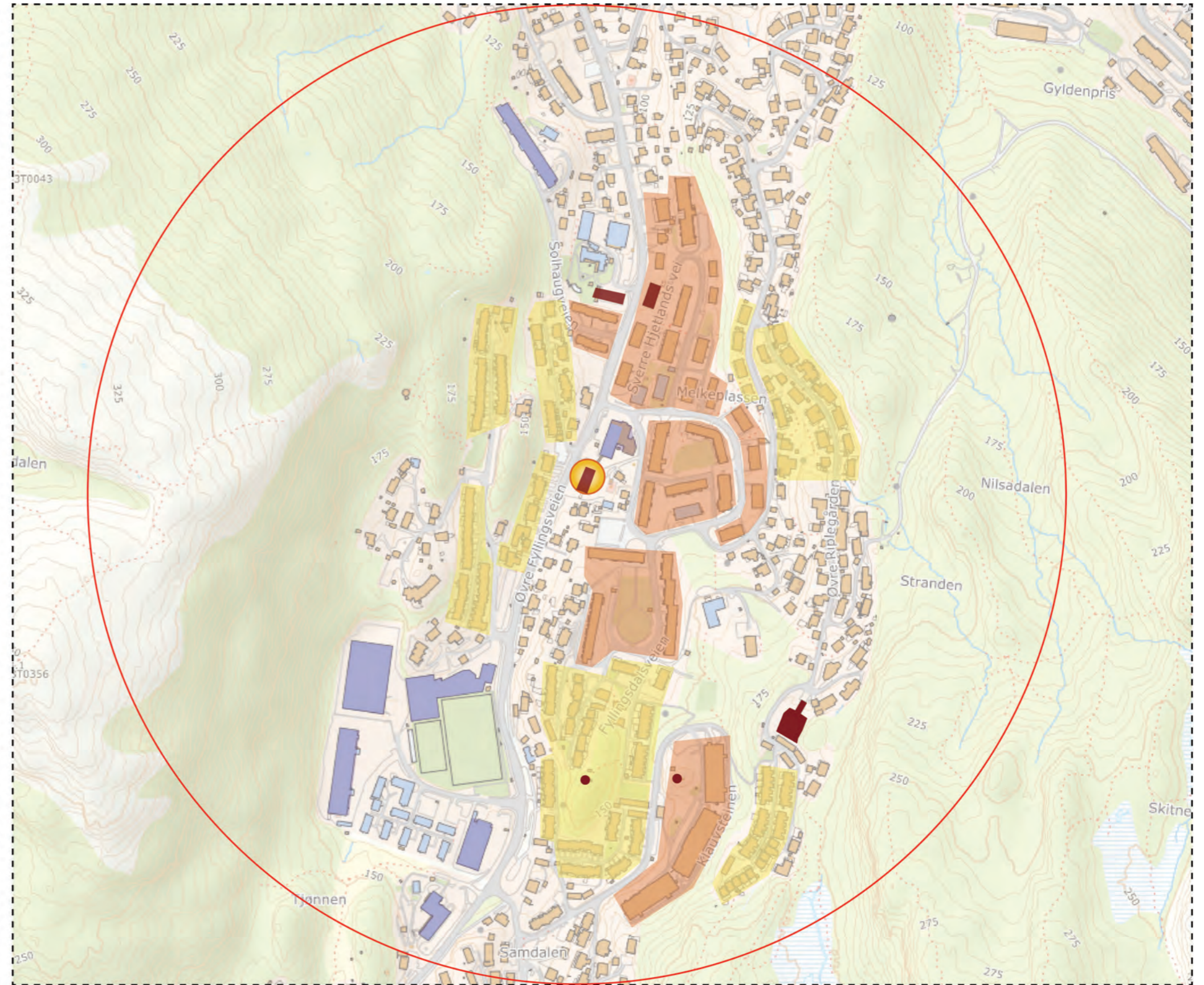
innledende stedsanalyse

4. BEBYGGELSE

Øvre Fyllingsveien 48

Tegnforklaring

-  Bolig
-  Offentlig/ næring
- Delområder -bygningstyper**
-  Tomannsbolig eller rekkehus
-  Boligblokk (leiligheter)
-  Store bygninger
-  Verneverdige og fredete kulturminner / kulturmiljø



1:5000

innledende stedsanalyse

BEBYGGELSE

Naboeiendommer

Adresse	Bygningstype	Etasjer	Enheter	Byggeår
Arne Abrahamsens vei 1	Næring / varehandel	4	x	1950
Arne Abrahamsens vei 3	Andre småhus	4	5/6	1923
Arne Abrahamsens vei 5	Enebolig m. hybel/sokkelleil.	3	2	1954
Gbnr. 154/481	Lagerhall / garasjeuthus	1	2	ukjent
Øvre Fyllingsveien 50	Enebolig / andre småhus	2 - 4	4	1929/2006
Øvre Fyllingsveien 51	Rekkehus	3	4	1960
Øvre Fyllingsveien 53	Rekkehus	3	4	1960
Øvre Fyllingsveien 55	Rekkehus	3	4	1960
Monrad Mjeldes vei 3	Bo- og servicesenter	5	36	2001



Tomt, grenselinje i rød

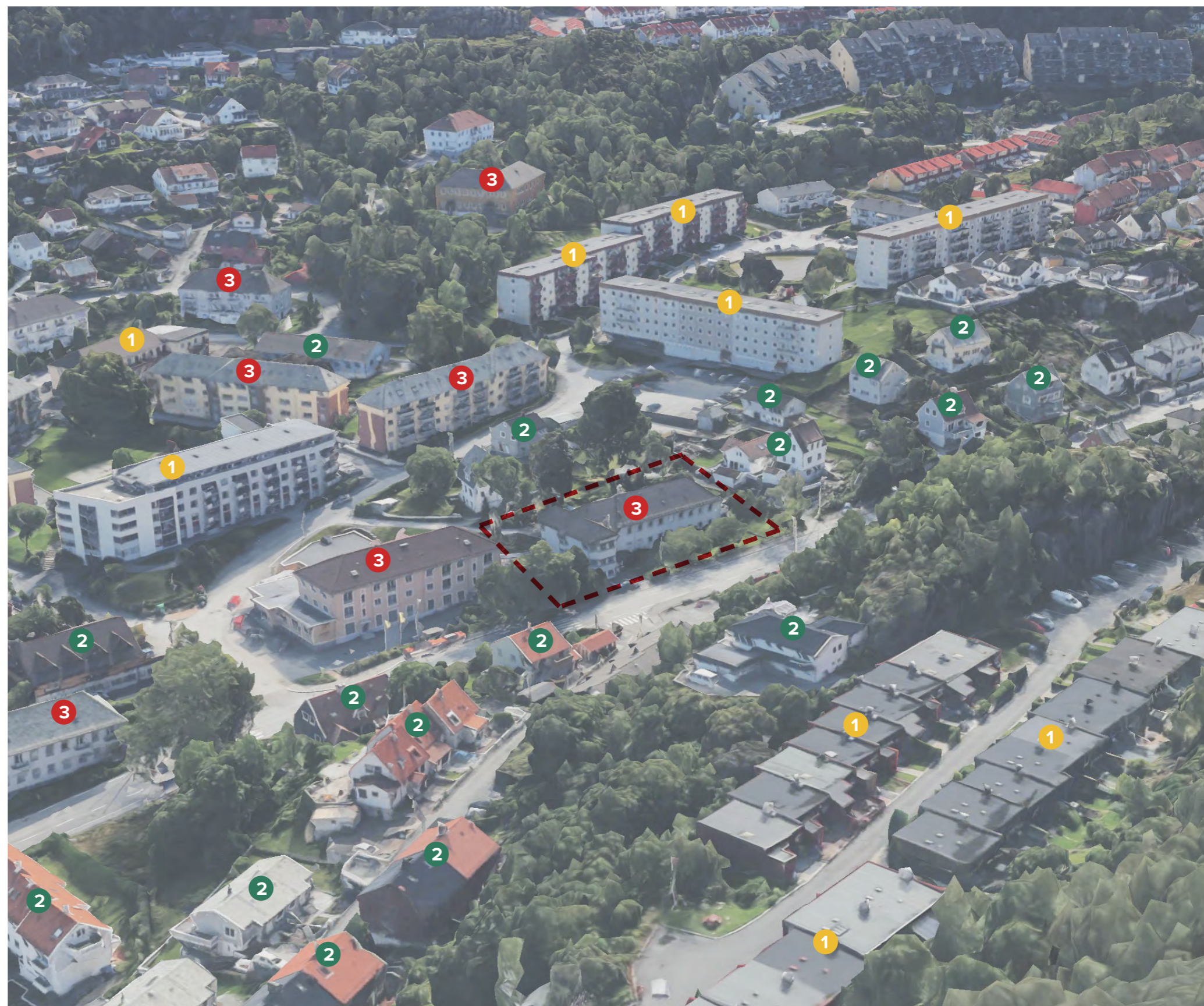
1:500

BEBYGGELSE

Form og taktyper

Området rundt eiendommen har diverse former og taktyper:












- 1 Flatt tak
- 2 Saltak
- 3 Valmet tak

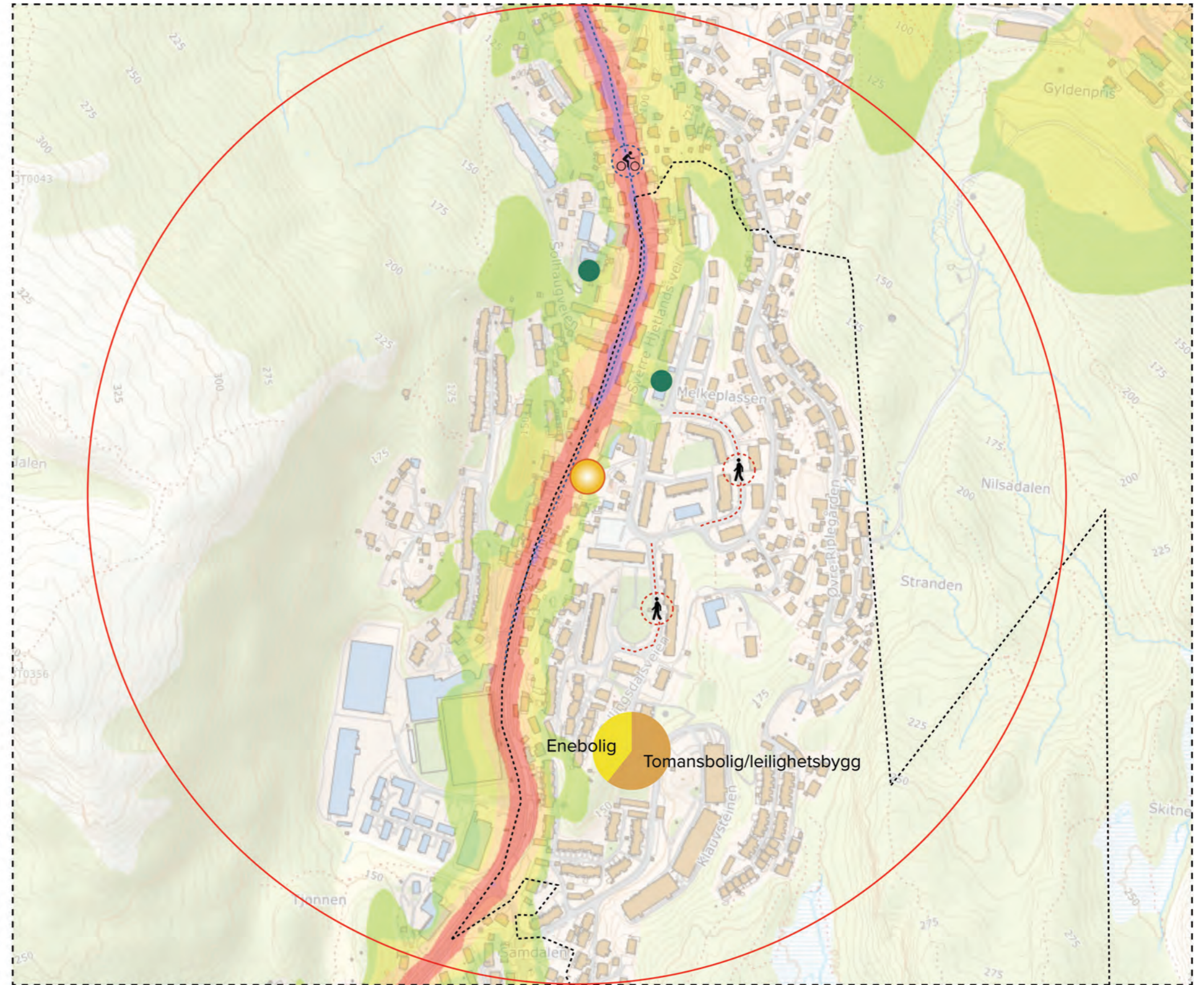


5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

Øvre Fyllingsveien 48

Tegnforklaring

-  Melkeplassen grunnkrets
-  Boligtyper og størrelse
-  Støykart - statens vegvesen
-  70 - 75 dB
-  65 - 70 dB
-  60 - 65 dB
-  55 - 60 dB
-  50 - 55 dB
-  Trafikal utfordringer for syklister
- mangler sykkelsti
-  Trafikal utfordringer for gående
- mangler fortau
-  Ukjent barnehagekapasitet




innledende stedsanalyse

Hensynssoner

Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)

•••

2 Laksevåg



§ 35.5: Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.


2 Laksevåg

Tidligere Laksevåg kommune. Bebyggelse som viser utvikling fra et bynært jordbruksland med lystgårder til et av landets viktigste industrisamfunn innen skipsfart på 1800 og 1900-tallet. Bebyggelse og industri er anlagt i en tett struktur, både som «selvgrodd» trehusbebyggelse i det eldste senterområdet, senere langs slyngete veier oppover skråningene. Havn og en industrialisert strandlinje har vært premiss for denne utviklingen. Området har mye verneverdig arkitektur. Laksevåg er også et internasjonalt viktig kulturminne fra 2. verdenskrig. Ubåtbunkerer «Bruno» på Laksevågsneset, verkstedene langs Sørevågen, brakkeleiljøene i Vågedalen, Stadionveien og Melkeplassen er lesbare kulturminner fra verdenskrigen. Tidsdybden og lesbarheten er spesielt viktig på Laksevåg, da området har vært egen kommune og dermed har en egen «rural» utvikling før sammenslåingen med Bergen, og før industriutviklingen. Stedets identitet og særpreg er sterkt knyttet til kulturminneverdiene.


- Områdets identitet og særpreg i struktur og arkitektur må opprettholdes og videreføres.
- **Industribebyggelse** med tilhørende strukturer som ikke er i bruk kan gis nytt formål dersom dette ikke medfører inngrep/forringelse av verneverdige fasader og ellers verneverdige kulturhistoriske konstruksjoner.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Utfyllende informasjon:
 Byantikvaren, skriftserienr.: 2015-5: Overordnet kartlegging av kulturminneinteresser, byutviklingsstrategi for Laksevåg
 Byantikvaren, skriftserienr.: 2006: [Kulturminnegrunnlag Kommunedelplan Bergen Havn](#)
 Byantikvaren, skriftserienr.: 2013-10:
[Kulturminnedokumentasjon: Den tidlige offisersmessen, Willy Valentinsensvei 34](#)
 Byantikvaren, skriftserienr.: 2005: Antikvarisk dokumentasjon av BMW-Laksevåg
 Byantikvaren, skriftserienr.: 2014-9: [Kulturminnegrunnlag sykkelfelt Carl Konowsgate](#)


Illustrasjonseksempler




Damsgård hovedgård er et av rokokkoens hovedverk i Norge og et landemerke på Laksevåg.




Små og bakbygninger i den tette trehusbebyggelsen



Maskinverkstedet og Kjele- og tynnplateverkstedet, de høyeste bygningene midt i bildet, er oppført i andre halvdel av 1800-tallet (Foto: Finn Wetteland, Bergen kommune 2017).

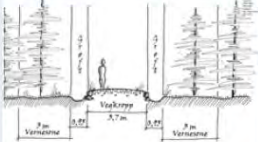


En særegen bebyggelse med store arbeiderboliger vokste i mellomkrigstiden ut over det gamle sentrum.




Villa på den solrike flaten opp mot Løvstakken. Arkitekt Ole Landmark, 1923


Illustrasjonseksempler




Prinsippsskisse for postveg, hentet fra Statens vegvesens rettleider for postveier.



Games stasjon



Passasjerer ved Hamre stasjon




Gamle Vossebanen

VEDLEGG 4, Revidert November 2018 - Byantikvaren

Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)

•••

25 og 26 Historiske jernbanetraséer og ferdselsårer

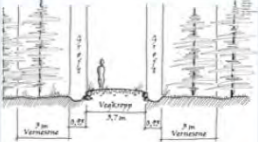


§ 35.5: Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.


25 Historiske jernbanetraséer

Osbanen var en smalsporet jernbane som gikk mellom Nesttun og Osøyro, den åpnet i 1894 og ble nedlagt i 1935. Traseen gikk fra Nesttun omtrent langs Fanavegen gjennom Rådalen til Fana og langs vestsiden av Kalandsvatnet og videre fra Kalandseidet langs E39 til Os.


Illustrasjonseksempler




Prinsippsskisse for postveg, hentet fra Statens vegvesens rettleider for postveier.



Games stasjon

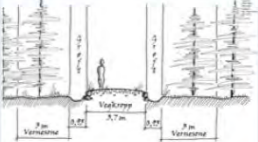


Passasjerer ved Hamre stasjon




Gamle Vossebanen


Illustrasjonseksempler




Prinsippsskisse for postveg, hentet fra Statens vegvesens rettleider for postveier.



Games stasjon



Passasjerer ved Hamre stasjon



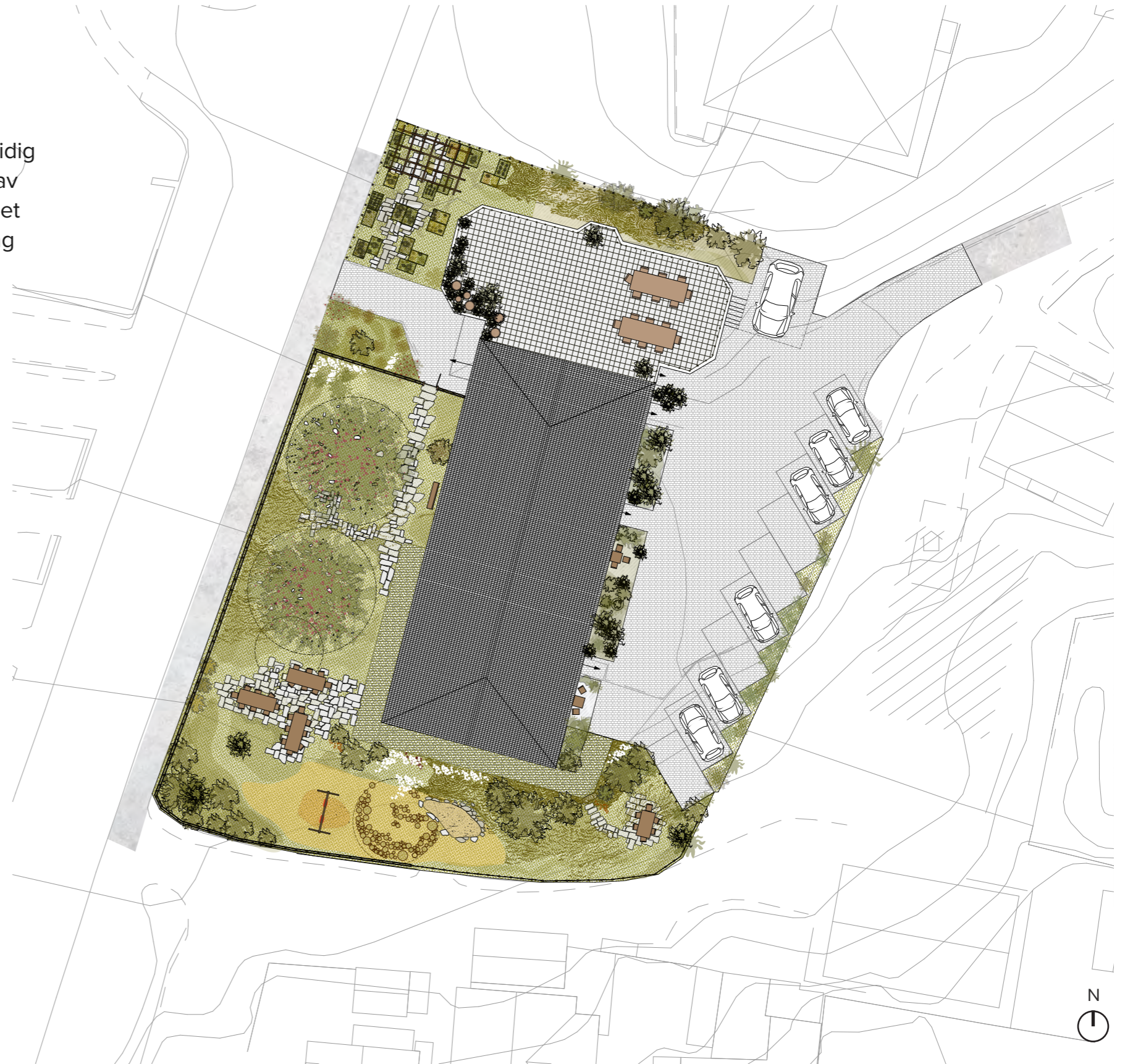
Gamle Vossebanen

VEDLEGG 4, Revidert November 2018 - Byantikvaren

6. Anbefaling

Eksempelprinsipper for utvikling

Vedlagt stedsanalysen er en utvidet volumstudie som viser potensialet i bruksendring og ombygging til boligformål. Studien viser hvordan det kan oppnås gode kvaliteter samtidig som kulturminneverdier ivaretas og man kommer tett på krav i kommuneplanen til ytre forfettingssone. Grunnet at det er et stående bygg med kulturminnefaglig verneverdi, er utnyttning og tilpassing av uteoppholdsareal holdt innenfor det som allerede er etablert.



ANBEFALING

Vår anbefaling bygger på stedsanalysen på de foregående sidene og er i samsvar med bestemmelsene og retningslinjene beskrevet i det følgende:

Området rundt Melkeplassen har en variert bygningstypologi med en relativt jevn fordeling av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leilighetsblokker. Området er funksjonsblandet med næring, handel og sosial infrastruktur innimellom øvrig bebyggelse. Samlet bidrar dette til et tydelig urbant og bymessig preg.

Grunnet områdets karakter er det nærliggende å vurdere om kommuneplanens bestemmelser knyttet til “byfortettingssone” eller “ytre fortettingssone” er mer fornuftig for planen enn bestemmelsene til “øvrig byggesone” slik området er definert som i KPA. Bestemmelsene til øvrig byggesone synes tilpasset mer rene boligområder med frittliggende boliger, og bryter dermed med forståelsen av den struktur bygget er plassert innen og den typologi og det volum eksisterende bygg har.

Bruksendring og den forsiktige ombyggingen av Øvre Fyllingsveien 48 vil bidra til variasjon og øke den sosiale sammensetningen i området. Ombyggingen må gis en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og ivareta lesbarheten til det kulturhistoriske området knyttet til den gamle mannskapsleiren fra Andre verdenskrig.

Grad av utnytting, byggehøyder, hovedform og materialvalg bør følge det som fremkommer av eksisterende bygg på tomten. Tal på boenheter bør settes på bakgrunn av de uteoppholdsarealer og parkering som kan etableres på egen tomt tilpasset krav i KPA knyttet til byfortettingssone, subsidiært ytre fortettingssone.

Bruksendring vil sikre at bygget får en regningssvarende bruk og blir ivaretatt. Oppgradering av fasade og uteoppholdsarealer vil bidra til å løfte opplevelsen av det omkringliggende området. Laksevåg kommer lavt på levekårsmålinger og melkeplassen som område har slitt med sosiale utfordringer. Tilførsel av nye oppgraderte boliger vil være med på å bekjempe disse trendene.

Planen skal avklare rammer for ombygging. Materialbruk og byggets opprinnelige hovedstruktur bør ikke endres. Tiltak som kan være med på å tydeliggjøre tidligere bruk og sammenhenger i for av tilbakeførende element bør etableres.

Veien som fører til eiendommen er tilstrekkelig dimensjonert og fører inn på en parkeringsplass på østsiden av eksisterende bygg. Eksisterende parkeringsplass bør i all vesentlighet støtte behov for parkering ved bruksendring.

Kilder

Kartunderlag

Bergenskart:

<https://www.bergenskart.no/portal/apps/sites/#/bergenskart>

Høydedata:

<https://hoydedata.no/LaserInnsyn/>

Kulturminnesøk:

<https://askeladden.ra.no/AskeladdenRedigering/#>

Miljøstatus:

<https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE):

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>

Norgeskart:

<https://www.norgeskart.no/#?!?project=seeiendom&layers=1002,1015&zoom=14&lat=6732618.89&lon=-33280.10>

Statens vegvesen - støyvarselkart:

<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

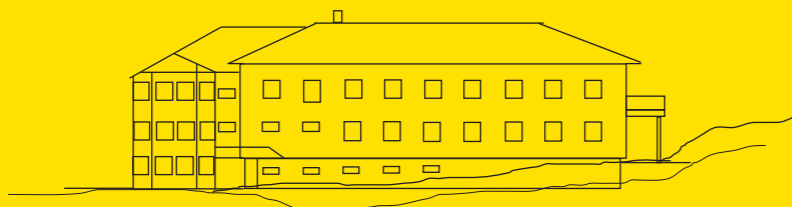
Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019 (planid. 65270000)

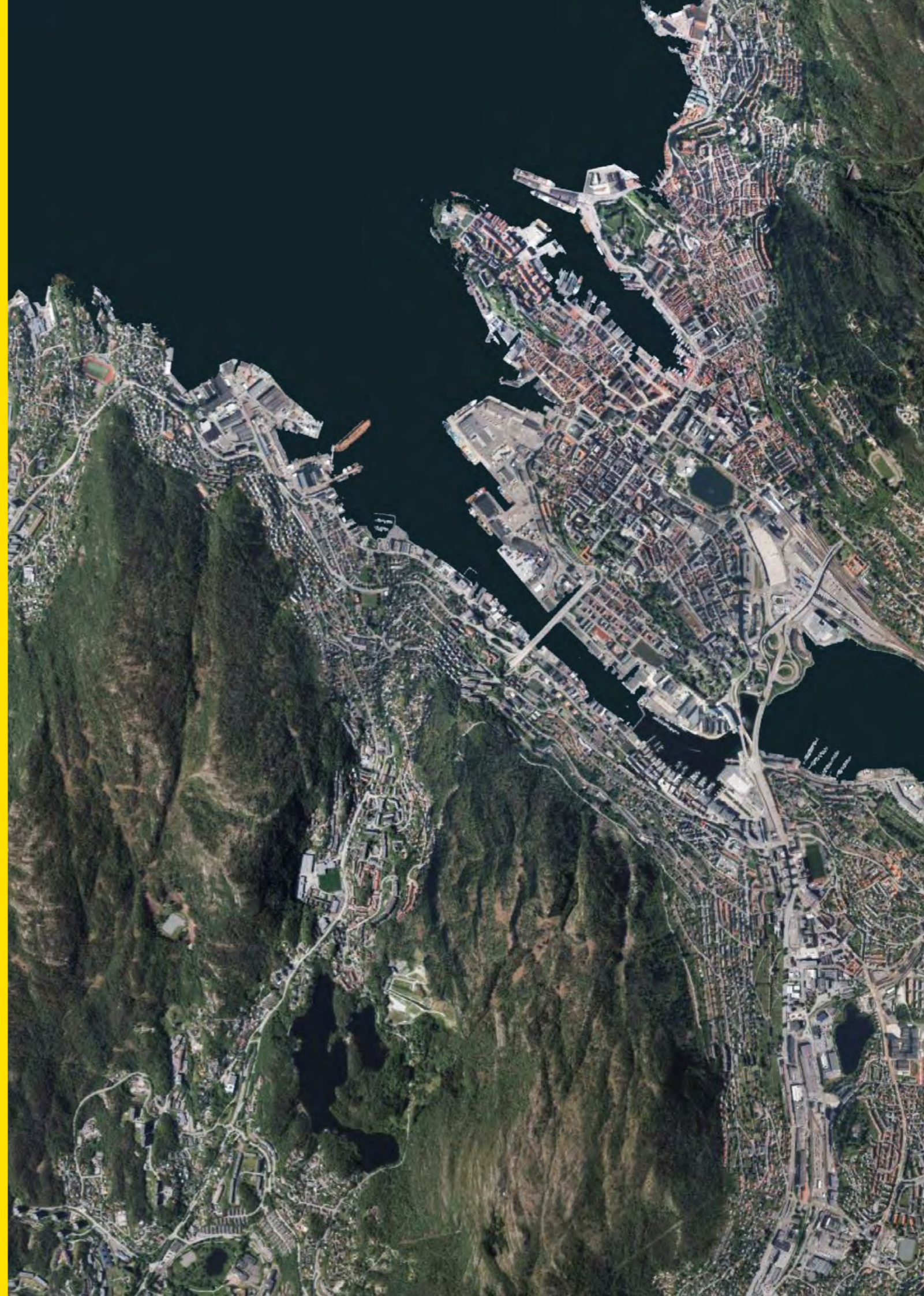
Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570), § 35.5 KPA2018

Veileder for innledende stedsanalyse, plan- og bygningsetaten november 2018

STUDIE
ØVRE FYLLINGSVEIEN 48



3RW
3RW
3RW ARKITEKTER



INNHOOLD

GENERELL DOKUMENTSTRUKTUR

Rapporten er strukturert i tre hoveddeler. De tre delene inneholder viktige premisser og forutsetninger for studien og må sees i sammenheng. De to første delene inneholder forutsetninger for utvikling av Øvre Fyllingsveien 48, blant annet gjennom analyse av stedet og eksisterende bygd miljø på Melkeplassen. Den siste delene av studien tar for seg selve bygget og utomhusarealet og viser til konkrete muligheter for utvikling.

INTRODUKSJON OG BAKGRUNN



1

PROSJEKTOMRÅDE
INNLEDNING
SAMMENDRAG

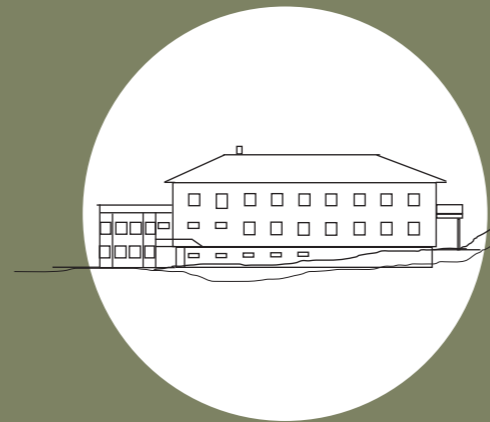
PRINSIPP OG STEDSANALYSE



2

MELKEPLASSENS
HISTORIE
BYGNINGSMILJØET PÅ
MELKEPLASSEN I DAG
OMBYGGING AV
ØVRE FYLLINGSVEI 48
GJENNOM TIDENE
AREALBEREGNINGER
UTOMHUS

MASTERPLAN / KONSEPT

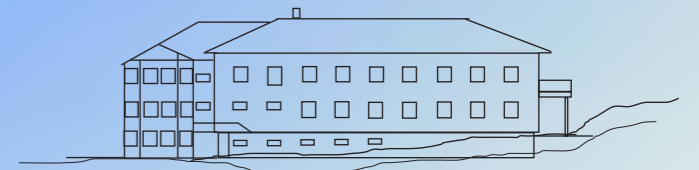


3

FORESLÅTT
UTOMHUSPLAN
FORESLÅTT
LEILIGHETSPLAN
OPPRISS OG PERSPEKTIV
AV FORESLÅTT LØSNING

**BERGEN SENTRUM
OG ØVRE FYLLINGSVEIEN 48**





ØVRE FYLLINGSVEIEN 48
FASADE VEST





INNLEDNING OG SAMMENDRAG

BAKGRUNN FOR STUDIEN

STUDIEN er utarbeidet av 3RW arkitekter på oppdrag fra Profix AS.

Prosjektet omfatter bruksendring og ombygging av det tidligere Soltun aldershjem på Øvre Fyllingsveien 48, gnr/bnr 154/408 og 565. Bygget står på uregulert tomt og er del av bygningsmiljøet som står igjen etter den tyske forlegningen koblet til ubåtbunkeren på Laksevåg.

Ombygging fra aldershjem til boliger ble innledende forsøkt løst direkte gjennom byggesak og dispensasjon fra kommuneplanen. Bergen kommune avsto søknad om dispensasjon i juni 2020 (sak 202008247/10). Prosjektet legger ikke opp til økt byggevolum eller vesentlige endringer på bygningskropp. Bruksendring til bolig vil likevel kunne utfordre bestemmelsene i kommuneplanen knyttet til generelt arealkrav til uteoppholdsareal, grad av utnyttning, krav til parkering og støy. Avklaringer av disse forholdene foreslås behandlet gjennom regulering av tomten.

Øvre Fyllingsveien 48 er opprinnelig bygget som del av mannskapsleiren etablert til bruk for tyske ubåtmannskaper under annen verdenskrig. I 1948 ble bygningen søkt bruksendret av Laksevåg Boliglag A/S til pleiehjem. I den forbindelse er taket forsterket og eksisterende takarker er fjernet og erstattet av takvindu i metall. Balkong på bygningens sørside kom

også til på dette tidspunkt. Bygningen har trolig vært i bruk som aldershjem siden starten av 1950-tallet, og driften ble overtatt av Bergen kommune på 70-tallet. I 1989 ble tilbygget på nordsiden tatt i bruk.

Området ligger i kommuneplanen som «øvrig byggesone». Tetthet og funksjonsblanding i området gjør likevel at området oppleves som et senterområde. Det er kort vei til butikk, barnehage og skole, området er godt dekket av kollektivtilbud, har en variert struktur og ligger tett på turområder. Melkeplassen har vært et område med ulike levekårs- og sosiale utfordringer. At bygget får en tjenlig fremtidig funksjoner vurdert som viktig for nærområdet.

Gjennom denne studien er byggets potensiale som boligbygg løftet frem og det er sett på ulike tiltak for å ivareta verneverdier samtidig som man imøtegår og nærmer seg krav i kommuneplanen.

Arbeidet med rapporten har gått for seg fra oktober til november 2020. Vi håper at studien kan bidra til å se potensialet i bygget og eiendommen, og muliggjøre Øvre Fyllingsveien 48 som et attraktivt sted å bo.

Bergen, november 2020

Mannskapsleiren ”Ü-Stützpunkt Lager Prien”

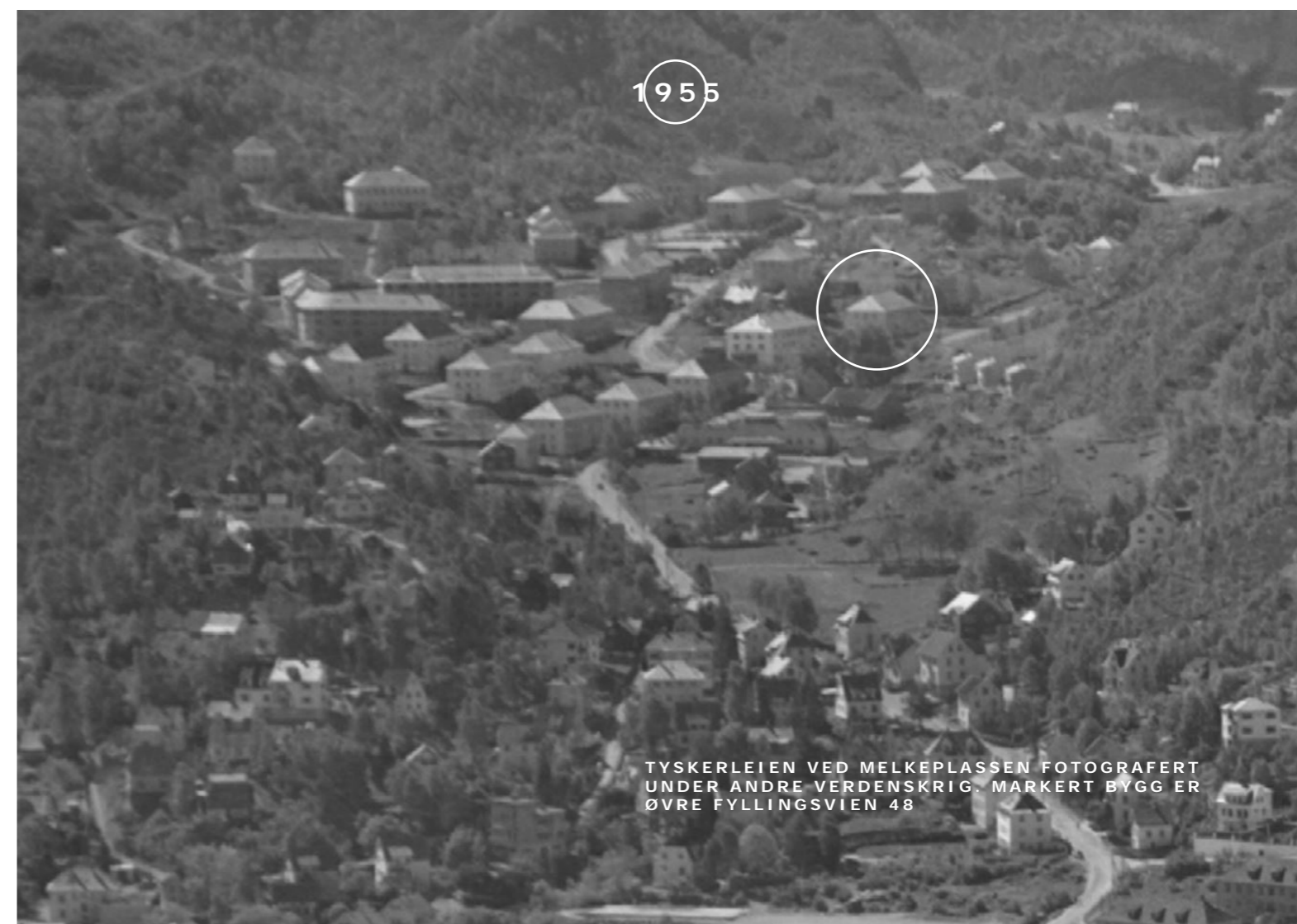
MELKEPLASSENS HISTORIE

2

Bergen som ubåtby med ubåtbunkeren Bruno på Laksevåg var sentral for tyskernes krigføring i Nordishavet, hvor det gikk viktige forsyningslinjer til Sovjetunionen. Senere, når tyskerne mistet sine ubåtbaser i Frankrike, ble ubåtstøttestedet i Bergen enda viktigere. Da flotiljene som hadde hatt sine baser i Frankrike flyttet til Bergen, flyttet også deres operative område i hovedsak fra Atlanterhavet til strategiske steder ved de britiske øyer. Ubåtbunkeren på Laksevåg beskyttet ubåtene mens de fikk nødvendige reparasjoner. Med kapasitet til 1500 personer var Melkeplassen den desidert største leiren for tysk ubåtpersonell i Bergen. Bergen var base for den 11. ubåtflotilje, som var en såkalt «Eismeer-flotilje»: deres kamparena var i hovedsak Nordishavet. Ubåtmannskapene, som hadde svært høy dødelighet med mer enn 3 av 4 døde på havet, fikk bedre standard på forlegningene enn andre mannskaper. Under den tyske okkupasjonen bygget tyskerne leiren på Melkeplassen for å kunne ivareta ubåtmannskapet, og denne tyskerleiren har lagt grunnlaget for stedets infrastruktur og bebyggelse. Leiren «U-Stützpunkt Lager Prien» var oppkalt etter Günther Prien, en berømt ubåtkommandant.

Kilde tekst:
Byantikvaren i Bergen

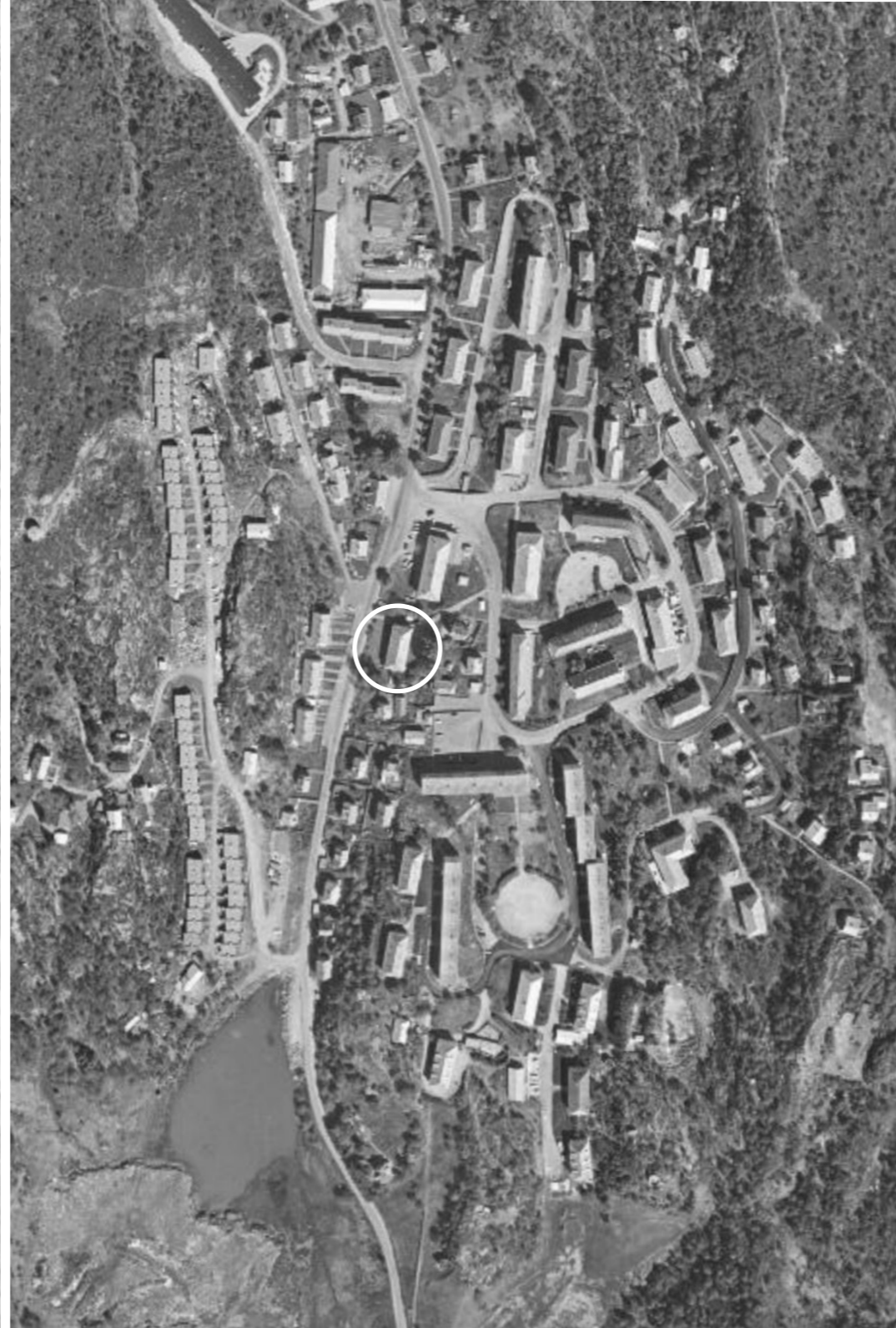
kulturminnerapport for Melkeplassen.





1951

Melkeplassen med den tyske mannskapsleiren oppført i 1941. Området var den største leiren for tysk ubåtpersonell i Bergen.



1970

Med stor mangel på bolig i etterkrigstiden ble tyskerbrakkene attraktive boliger. Området er siden blitt utbygget med flere boliger og noe næring.



2018

Øvre Fyllingsveien 48 og dagens omgivelser



BYGNINGSMILJØET PÅ MELKEPLASSEN I DAG

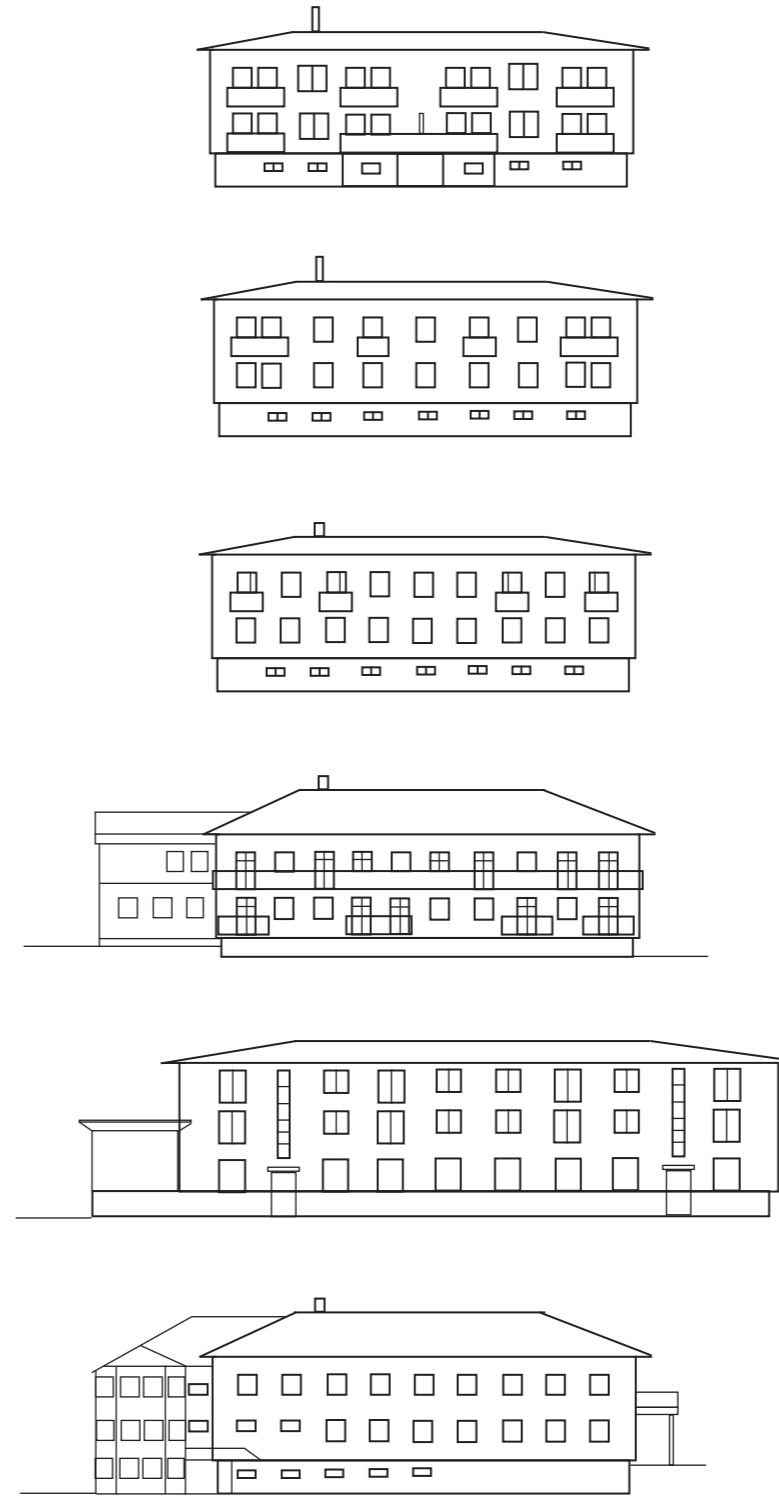
Brakkene på Melkeplassen har i hovedsak beholdt sin hovedform, beliggenhet, og hage. Det tidligere økonomibygget, Monrad Mjeldes vei 7, er unntaket med et påbygg i sør. Det er også denne brakken som har den mest fremtredende fasadeendringen, med langsgående balkongrekker med skråstilte understøttelser. Brakkene har verdi som sentrale deler av et større bygningssmiljø etter okkupasjonsmakten, og bygningshistorisk verdi som bevarte brakkebygg fra tyskeres typebyggeri. Det er usikkert hvor mange slike brakker som finnes i dag, men denne typen brakker har vært svært vanlig under krigen. De har også etterkrigshistorisk verdi da de har blitt brukt til boligformål etter krigen på grunn av sin gode standard. Melkeplassen er et viktig kulturmiljø som reflekterer tyskeres aktivitet på Laksevåg. Byggingen av leiren har innebåret et massivt inngrep i det som var et kulturlandskap preget av gårdsmark og få hus. Brakkene, garasjen, murkonstruksjoner, stillinger for luftvernsskyts, og de gjenværende bunkerstrukturene, har sammen med veinettet og ekserserplassen på Melkeplassen tydelig lesbarhet som krigsminnemiljø. Veinettet og veinavnene bidrar spesielt til at den tidligere mannskapsleirens avgrensning er lesbar. Veinavnene gir veinettet på Melkeplassen høy symbolverdi. Som kulturmiljø etter en tysk mannskapsleir, er Melkeplassen trolig den eneste av sitt slag i Bergen. Miljøet har også samfunnshistorisk verdi i kraft av å representere og reflektere historiske og samfunnsmessige hendelser og forhold. Den samfunnshistoriske verdien til kulturmiljøet på Melkeplassen må sees i sammenheng med ubåtbunkerer Bruno på Laksevåg, og disse kul-

turmiljøene er betinget av, og vitner om, krigføringen med ubåter som var sentral under 2. verdenskrig.

I dag er Melkeplassen preget av bygg med ulik typologi. Vi finner rekkehus, frittliggende eneboliger, lavblokker, og toetasjes tyskerbrakker i tre. Tyskerleiren fra 2. verdenskrig har lagt grunnlaget for hovedstrukturen i kjernen av Melkeplassen. Ekspansjonen og utbyggingen av området etter krigen, har førstskjedd på vest- og østsiden av denne kjernen (1950-60-tallet). Senere, på 1980-tallet, har utbyggingen i hovedsak vært sørover.

Melkeplassen var opprinnelig bebygget med gårdsbruk, og hadde derfor stort sett gårdsmark. Jordbrukslandskapet skiftet karakter ved byggingen av tyskerleiren i 1941, og ble derfor kalt «brakkebyen». På midten av 1950-tallet ble det bygget en rekke eneboliger i tre langs Øvre Fyllingsveien. Det ble også oppført trehus i Øvre Riplegården på 50-tallet, og dette området ble videre utbygget på 80-tallet (eneboliger). På sekstitallet ble det bygget både rekkehus (f.eks. Øvre Fyllingsvei og Hamrehaugen) og lavblokker (Monrad Mjeldes vei og Arne Abrahamsens vei). Det ble oppført en mengde rekkehus i området på 80-tallet, som i Klauvsteinen og Øvre Riplegården. Tjønnevannet har gradvis blitt fylt igjen, og i dag er det et idrettsanlegg der. Ved siden av idrettsanlegget finnes det i dag et bergverk/industribygg.

Kilde tekst: Byantikvaren i Bergen, kulturminnerapport for Melkeplassen.



VARIASJONER AV TYPOLOGI REGISTRERT 2020



1

SVERRE HJERTLANDS VEI 6



2

SVERRE HJERTLANDS VEI 4



3

SVERRE HJERTLANDS VEI 2



4

SVERRE HJERTLANDS VEI 17



5

SVERRE HJERTLANDS VEI 16



6

SVERRE HJERTLANDS VEI 18





7

MONRAD MJELDES VEI 2



8

MONRAD MJELDES VEI 4



9

MONRAD MJELDES VEI 6



10

MONRAD MJELDES VEI 8



11

MONRAD MJELDES VEI 7



12

ARNE ABRAHAMSENS VEI 1



13

ØVRE FYLLINGSVEIEN 48





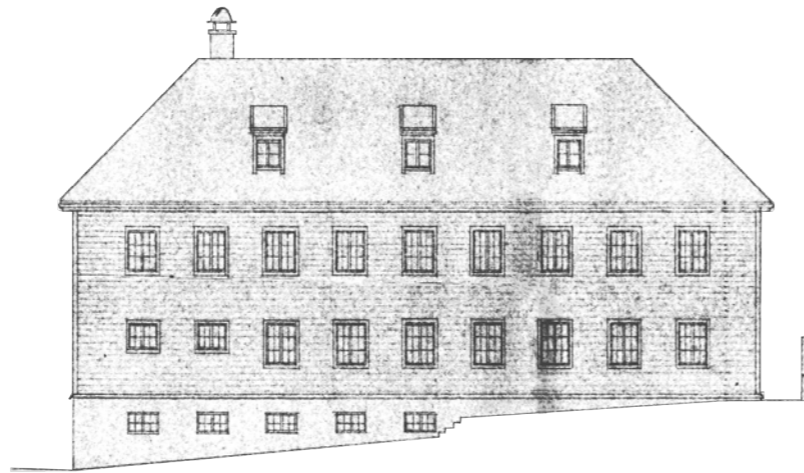
ØVRE FYLLINGSVETEN 48
FASADE VEST OG SØR



ØVRE FYLLINGSVEIEN 48
FASADE ØST

1940

TYSK MANSKAPSLEIR

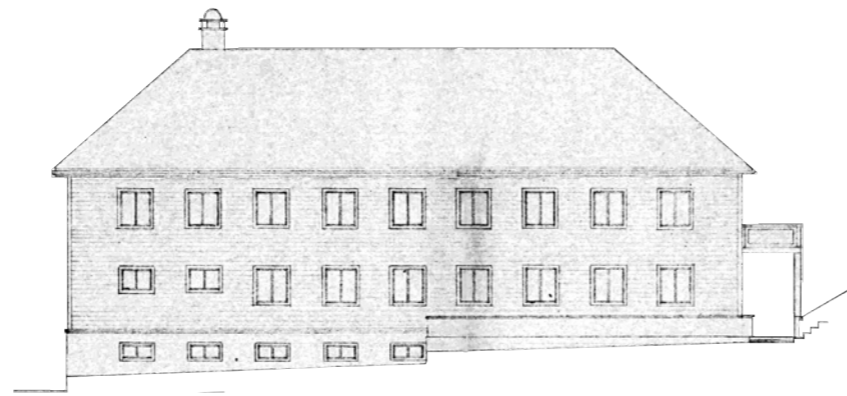


1940

BYGGET BLE TROLIG OPPFØRT I BEGYNNELSEN AV 1940-ÅRENE SOM DEL AV DEN TYSKE MANSKAPSLEIREN PÅ MELKEPLASSEN

1950

PLEIEHJEM

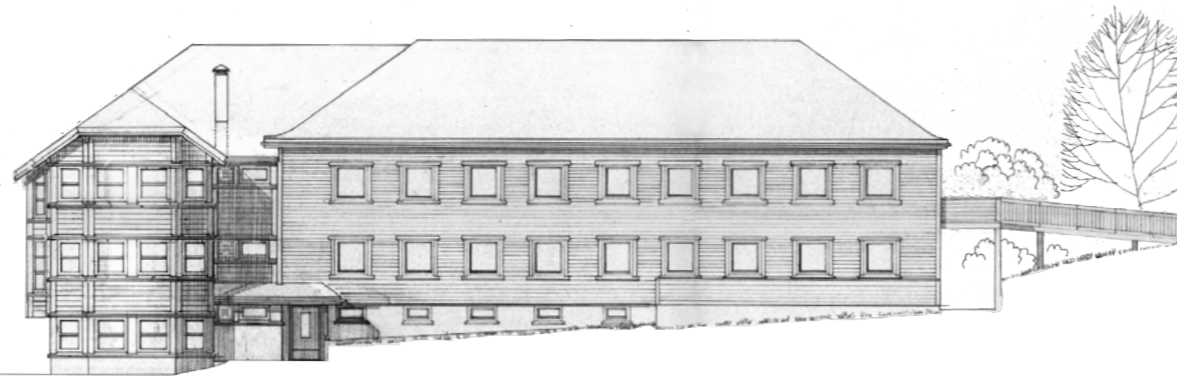


1950

OMBYGGING TIL PLEIEHJEM: ARKER FJERNET SOM FØLGE AV FORSTERKET TAKKONSTRUKSJON. TO FAGS VINDUER BEHOLDT, MEN SPROSSER FJERNET. BALKONG OPPFØRT I SØR

1980

PLEIEHJEM



1980

PÅBYGG TIL PLEIEHJEM
PÅBYGG SOM FØLGE AV BEHOV FOR Å UTVIDE PLEIEHJEMMET. NY VINDUER UTEN TOFAGS-DELING. BROTTILKOMST TIL BALKONG I SØR

2025

BOLIGER



2025

SKISSE AV MULIG OMBYGGING TIL BOLIG / LEILIGHETSBYGG MED DELVIS TILBAKEFØRING AV HISTORISK IDENTITET

OMBYGGING GJENNOM TIDENE

Øvre Fyllingsvein 48 har gjennomgått flere ombygginger siden oppføring på 1940-tallet. Bygget er i Bergen kommunes kulturminnerapport for området oppført som revet/uoriginalt fra tiden da Melkeplassen var tysk mannskapsleir, men tegninger og foreliggende dokumentasjon viser at bygget trolig er originalt, altså ikke revet, men i stedet har gjennomgått samtlige ombygginger som har forringet "originaliteten". Bygget ble trolig oppført på 1940-tallet som del av den tyske mannskapsleiren, før bygget en gang på 1950-tallet ble bygget om til pleiehjem. På 1980-tallet ble pleiehjemmet utvidet med et større tilbygg i nord.

Det nederste fasadeopprisset datert "2025" viser muligheten for å delvis tilbakeføre byggets identitet når det nå skal utvikles for boligformål.

BEREGNING AV UTOMHUSAREAL

TOMTEAREAL MINUS FOTAVTRYKK BYGG:
1327 m²

■ FORESLÅTT GODKJENT UTEOPPHOLDSAREAL: 905 m².

Areal som inngår i foreslått godkjent uteoppholdsareal:

MULIG STØYSKJERMET AREAL SAMLET: 795 m².

■ Fellesareal: 745 m²

■ Private soner: 50 m²

DYRKINGSHAGE (ikke støyskjermet): 110 m².

■ Felles frukttrær/bærbusker: 22,5 m²

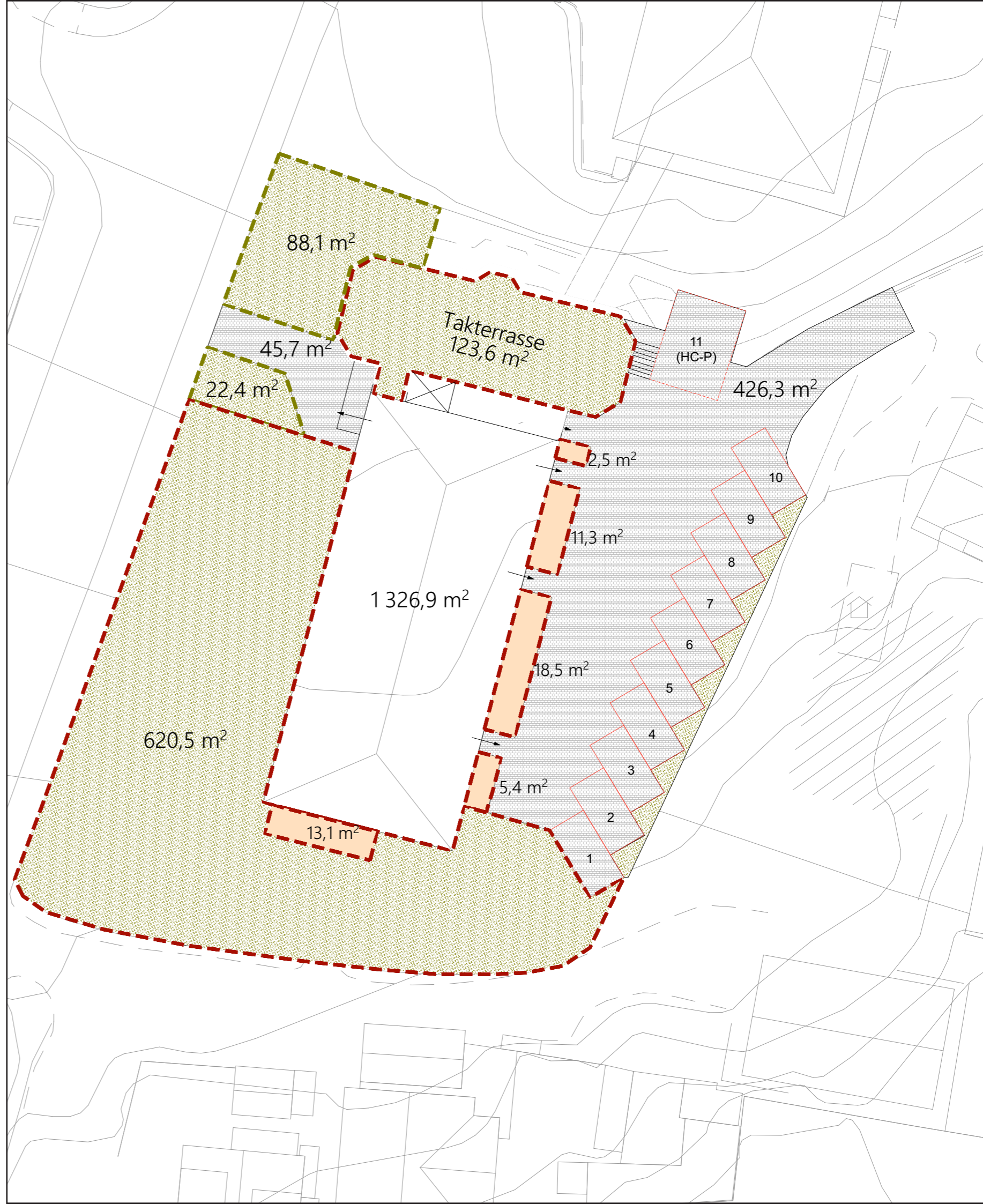
■ Private persellkasser: 88 m²

(gjerdeinnfestning etc. ikke medregnet)

SANNSYNLIG ANTALL LEILIGHETER: 11 STK.

Krav til uteoppholdsareal for 11 leil.:
825 m² (forutsatt 75 m² pr. enhet)

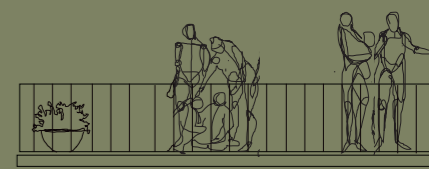
■ FORESLÅTT ANTALL PARKERINGSPLASSER: 11 plasser



NY FORESLÅTT UTOMHUSPLAN



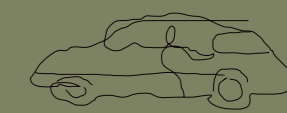
HC-PARKERING



TAKTERRASSE



SMÅ PRIVATE HAGER



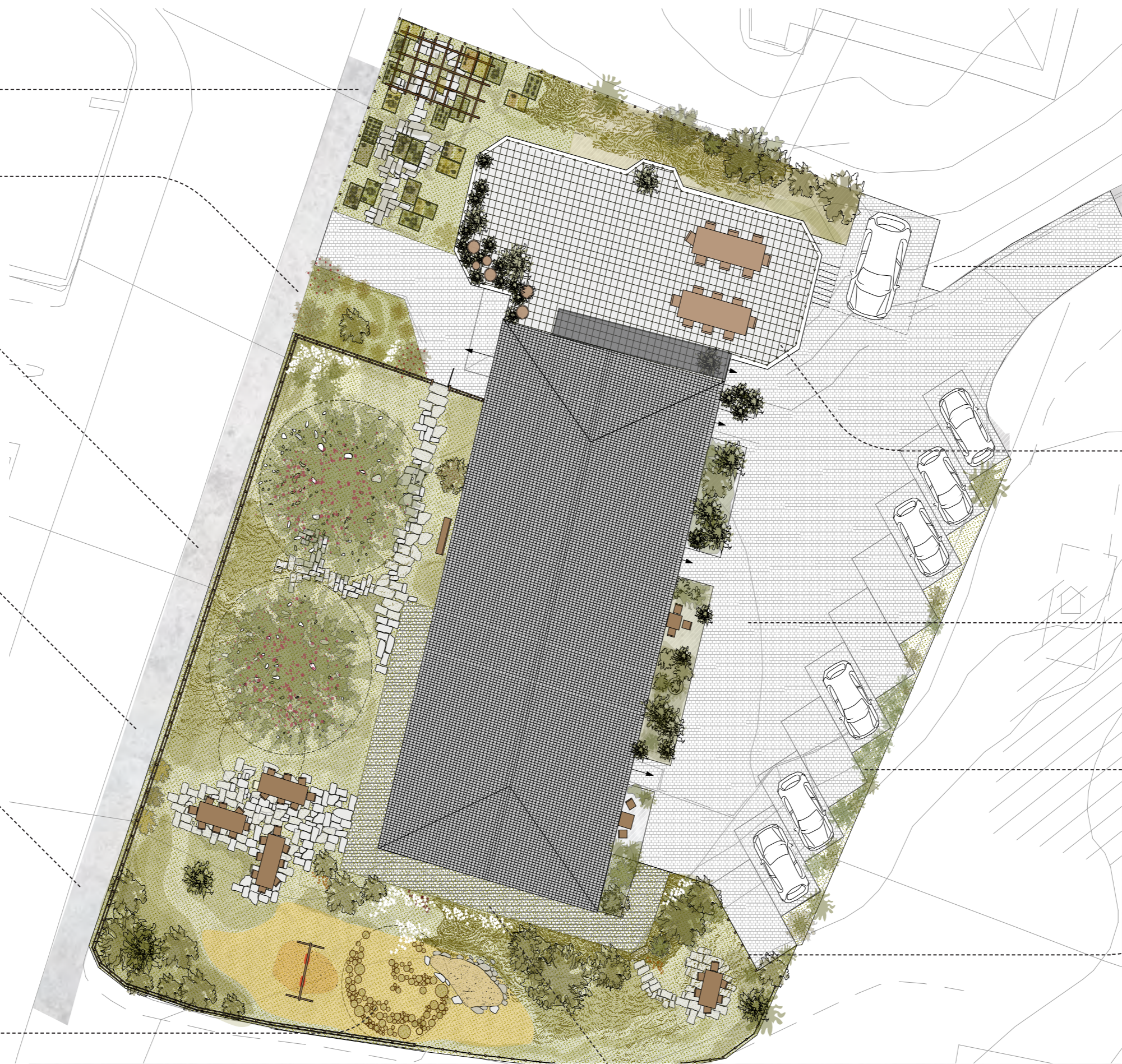
ORDINÆR PARKERING



MER INTIM OPPHOLDSSONE



BLOMSTERBED



DYRKINGSHAGE
M. PERGOLA ELLER DRIVHUS



FRUKT- OG BÆRHAGE



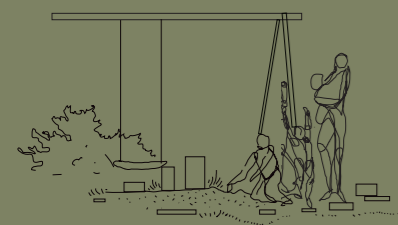
HAGE MED EKSISTER-
ENDE KIRSEBÆRTRÆR
OG PLEN



STOR FELLES
OPPHOLDSSONE



BLOMSTERBED/
PRYDBUSKER



OPPARBEIDET
LEKESONE

OPPRINNELIG FORSLAG
FOR MANGE LEILIGHETER IFT. UTEOPPHOLDSAREAL

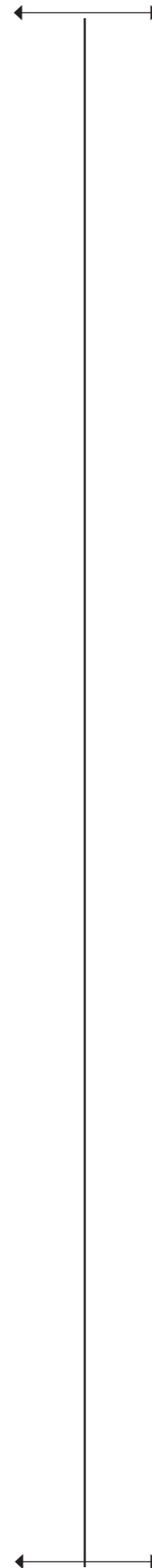


15 LEILIGHETER

ALTERNATIVT FORSLAG
ANTALL LEILIGHETER TILPASSET STØRRELSE PÅ UTEOPPHOLDSAREAL



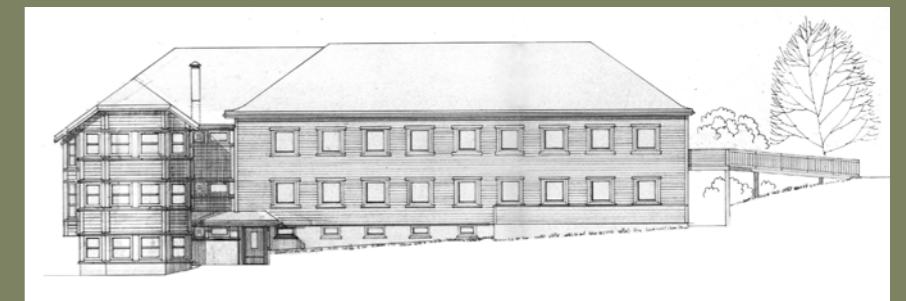
11 LEILIGHETER





3

Fasade vest - oppriss/perspektiv
av løsning med takterrasse





PERSPEKTIV AV ALTERNATIVT FORSLAG
MED TAKTERRASSE

STUDIE ØVRE FYLLINGSVEIEN 48

RAPPORT UTARBEIDET AV

ARKITEKT
ARKITEKT

Vilde Kjærdsalen
vilde.kjaersdalen@3rw.no / + 47 98418494

PROSJEKTLEDER
AREALPLANLEGGER

TORD BAKKE
tord@3rw.no / +47 47323295

FAGANSVARLIG ARK
ARKITEKT

SIXTEN RAHLFF
sixten.rahlff@3rw.no / +47 99599691

3RW
3RW ARKITEKTER