

# PLANINITIATIV

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Detaljregulering Øvre Fyllingsveien 48</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Laksevåg – gbnr. 154/408 m.fl.</b>

## Hovedinnholdet i planinitiativet

### Bakgrunnen for planinitiativet

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 utnytting, krav til parkering og støy. Avklaringer av disse forholdene skal behandles gjennom regulering av tomten.

### Foreslått formål

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. 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.

Gjennom dette planinitiativet foreslås det å omregulere eiendommen til boligformål. Foreløpig er det vurdert mellom 10 til 15 leiligheter. Bygget vil på den måten få en tjenlig funksjon innenfor dagens bygningskropp, noe som er viktig for nrområdet. Det er altså ikke foreslått å bygge nytt, men gjenbruk av bygningskropp og innvendig ombygging. Bygget er preget av alder og er generelt utdatert, men det har stort potensiale for tilpasning til ny bruk innvendig.

Bygget ligger tett på kollektivholdeplasser, barnehage og dagligvarebutikk. Området har fått ny skole like i nærheten og det er kort vei til rekreasjonsområder på byfjellene. Bruksendring til boligformål i et etablert boligområde med et slikt servicetilbud og slike kvaliteter synes formålstjenlig og i tråd med kommunen sine overordnede fortettingsstrategier.

**Enkle idéskisser**



**Figur 1 - Forslag til utomhusplan**

## Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning er lagt ved som vedlegg til planinitiativet. 1 stk. pdf på basiskart og 1 stk. sosifil. Plangrensen er lagt i eiendomsgrensen.



Figur 2 - Planavgrensning

### **Kort beskrivelse av området:**

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 funksjon som boliger er derfor vurdert som viktig for nærområdet. Byggets potensiale som boligbygg er stort og det samme gjelder ivaretagelse av verneverdiene.

Bygget står på uregulert tomt og er en del av bygningsmiljøet som står igjen etter den tyske forlegningen koblet til ubåtbunkeren på Laksevåg. Med kapasitet til 1500 personer var Melkeplassen den desidert største leiren for tysk ubåtpersonell i Bergen.

Melkeplassen er et viktig kulturmiljø som reflekterer tyskernes 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.

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». Dette landskapet er lite synlig i dag etter at bekkeløp er lagt i rør og dalsidene bygget igjen.

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. På sekstitallet ble det bygget både rekkehus og lavblokker, mens det ble oppført en mengde rekkehus i området på 80-tallet. 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.

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 først skjedd på vest- og østsiden av denne kjernen (1950-60-tallet). Senere, på 1980-tallet, har utbyggingen i hovedsak vært sørover.

Øvre Fyllingsveien 48 har gjennomgått flere ombygginger siden oppføring på 1940-tallet. 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 (jf. vedlagte volumstudie).

Av kartleggingsmateriale er det for området kun utarbeidet en foreløpig støyanalyse siden eiendommen ligger delvis i gul og rød støysone fra veistøy. For å skjerme utendørs oppholdsareal

på vestsiden av bygget er det skissert en løsning med en støyskjerm mot Øvre Fyllingsveien. Denne løsningen vil gi et lokalt skjermet uteområde sør/vest på tomta. Løsningen vil også i noen grad skjerme fasaden. Det vil trolig likevel være nødvendig å legge opp til gjennomgående leiligheter. Dette er lagt som forutsetning for foreløpige volumstudier.

I forbindelse med tidligere dispensasjonssøknad og byggesøknad har det blitt utarbeidet en del grunnlag, blant annet tilstandsrapport produsert av Multiconsult (2013) samt uttalelse fra byantikvaren.

I Byantikvarens uttalelse kan man blant annet lese at:

«Øvre Fyllingsvei 48 ble bygget som messe i mannskapsleiren på Melkeplassen. Bygningen har fått et større påbygg i gavlveggen mot nord, i forbindelse med tilpasning til aldershjem, og moderne vinduer og dører. Interiøret skal også være endret. Likeveler bygningskropp og eksteriør godt bevart, og tydelig lesbar som brakkebygning fra leiren. Dette fører til at bygningen bør ha stort potensiale for tilpasning til ny bruk innvendig, samtidig som bygningskropp og eksteriør kan bevares og tilbakeføres, slik at historisk lesbarhet og miljøverdi opprettholdes.»

I tilstandsrapporten kan man blant annet lese at:

«Bygget er preget av alder og er generelt utdatert. Dette gjelder spesielt for 1942-bygget. En lang rekke komponenter av bygningsmassen har en tilstand og alder som medfører at utskifting/utbedring anbefales. Dette knyttes spesielt til drenering, utvendig kledning, takteking, vinduer, innervegger, branncellebegrensende konstruksjoner/branntetting, gulvoverflater, vannbårne varmeinstallasjoner, manglende luftbehandlingsanlegg, basisinstallasjoner for elkraft, lavspent forsyning og belysningsanlegg. (...) Etter Multiconsult sin vurdering faller Soltun typisk inn under kategorien for bygg som har behov for større vedlikeholdstiltak, herunder større behov for utvikling og modernisering/rehabilitering.»

### **Forholdet til overordnede planer og retningslinjer**

Eiendommen er uregulert. I ny kommuneplan (KPA 2018), ligger eiendommen innenfor sone «øvrig byggesone» og har følgende hensynsoner: rød veistøy, historisk senter Laksevåg og aktsomhetsområde for steinsprang, flom og snøskred.

I stedsanalysen er forholdet til overordnede planer beskrevet detaljert ved visuelle analyser og tekst. Derfor følger det kun en kort oppsummering i det påfølgende. Tomten ikke omfattet av hverken reguleringsplan eller kommunedelplan, men ligger under arealformålet «øvrig byggesone» og hensynsone H570 i kommuneplanen. I nærheten er det en detaljreguleringsplan under arbeid (planid. 64630000) og to detaljreguleringer (planid. 5460100 & 64880000) som er vedtatt i nyere tid (jf. stedsanalysen for mer detaljer). I kommuneplanens kartlegging av blågrønne strukturer (figur 3) ser man at det går blågrønne forbindelser og elv/bekk lagt i rør like ved eiendommen, men ikke direkte på eiendommen.



Figur 3 - Skjermdump fra Bergenskart og blågrønne strukturer i KPA

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 fortettingssone. Grunnet at det er et stående bygg med kulturminnefaglig verneverdi, er utnyttning og tilpassing av uteoppholdsareal holdt innenfor det som allerede er etablert.

### Stedsanalyse

Blant vedleggene til planinitiativet finner man blant annet en stedsanalyse og et mulighetsstudie, disse er lagt sammen til et sammenhengende dokument. De er tilpasset kommunens veileder av november 2018. Disse må sees i sammenheng da de komplementerer hverandre og til sammen gir et godt bilde på hvilke forutsetninger prosjektet bygger på for en mulig fremtidig utvikling.

### Virkinger av planinitiativet

Ettersom planinitiativet legger til grunn å bruke eksisterende bygningsmasse og tilhørende uteområder omtrent slik som i dag vil tiltakets virkninger på omgivelsene være nesten slik som i dag. Bruksendring til bolig i et etablert boligområde vil ikke endre karakter på området. Nye boliger vil forsterke eksisterende strukturer og vil kunne ha en positiv effekt i nabolaget. Da området fremstår nedslitt med behov for opprusting er det naturlig å se for seg at tiltaket vil ha særlig positive virkninger for landskapet, omgivelsene, strøkskarakteren og fjernvirkning. Når det gjelder økt trafikk og støy, naturmangfold, friluftsliv, kulturverdier og barn og unges interesser vil tiltaket ha liten positiv/negativ til ingen virkning.

## **Medvirkning**

Grunnet at planen bare behandler bruksendring til bolig i et etablert boligområde og ellers mindre endringer på eksisterende bygg, er det vurdert at det ikke er nødvendig med utvidete medvirkningsprosesser. Sagt på en annen måte er det vurdert at planarbeidet ikke vil kreve vesentlig ytterligere medvirkning enn minstekravet i plan- og bygningsloven. Ved tidligere byggesak og dispensasjonssøknad kom det blant annet en merknad fra SVV om at støyskjerm i eiendomsgrensen mot Øvre Fyllingsveien ikke ble godtatt på grunn av framtidig oppgradering av nevnte veg. Tilbakemeldinger på varsel om oppstart vil avgjøre i hvilken grad og på hvilken måte naboer eventuelt vil bli involvert og knyttet til medvirknings-/informasjonsmøter. Varsling vil følge standard retningslinjer for hvem som skal varsles. Statens vegvesen, velforening, skole og FAU, er spesielt relevant

## **Samfunnssikkerhet og risiko**

Aktuell risiko og sårbarhet blir synliggjort gjennom stedsanalysen på side 8 og 14. Kort oppsummert er det i hovedsak risiko knyttet til aktsomhetssone for snøskred og trafikkstøy som kan være utfordrende. I et eventuelt videre planarbeid vil det bli utført en selvstendig ROS-analyse. Denne vil ta for seg risikoforebygging og sårbarhet. Trafikksikkerhet, trafikkstøy, ras-, skred- og flomfare, og ekstremvær er elementer som vil være viktige å utrede videre.

## **Konsekvensutredning**

Det er vurdert at planen ikke utløser plikt om konsekvensutredning iht. pbl og forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er prinsipielt i tråd med KPA 2018, og innebærer ikke tiltak som etter forskrift om konsekvensutredning sine vedlegg I og II gir krav til konsekvensutredning. Tiltaket er etter paragraf 10 i forskrift om konsekvensvurdering vurdert ikke å ha vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket bygger opp rundt etablerte strukturer ved ombygging av eksisterende konstruksjon til boliger i et sentralt og etablert boområde egnet til formålet, og uten vesentlige verdier.

Tomten er tidligere brukt til tyske mannskapsforlegninger og pleiehjem/omsorgsboliger. Det vil ikke bli bygget nytt slik at hverken utnyttelse av tomten eller byggehøyde økes. Innvendig vil bygget potensielt romme mellom 10 til 15 boenheter. Dette kommer ikke opp mot terskelverdier knyttet til virkninger. Planområdet og tiltakene i planen har ikke et omfang, størrelse, utforming eller program som tilsier at planen får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det er ikke kjente naturmangfoldverdier, ressurser eller landskapsverdier innenfor, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Planen inneholder ikke tiltak med fare for forurensing og utslepp av vesentlig art, men det går en bekk/elv i rør like inntil eiendommen som må hensynstas, potensielt åpnes opp dersom det er mulig. Planen bygger ikke inn ny risiko i området.

Det er ikke registrert annen vesentlig naturfare enn aktsomhetssonene for ras og skred. Eiendommen ligger helt ytterst i disse aktsomhetssonene. Normalt vil en skredkartlegging gjøre disse genererte sonene mindre i omfang. Derfor anbefales det å gjøre en skredkartlegging av området i et eventuelt videre planarbeidet.

Det er ikke registrert verdier i området for barn og unge, eller friluftsliv. Området ligger heller ikke innenfor funksjonell strandsone. Planen innebærer ikke brudd med rikspolitiske retningslinjer. Kulturminnene i området blir ivaretatt.