

Renovasjonsteknisk plan (RTP) for Laksevåg, gnr. 154 bnr. 408 mfl. Øvre Fyllingsvei

Dato: 06.09.2021, rev. 27.06.22, **oppdatert 27.03.23**

Transformasjon av Soltun aldershjem fra nedlagt institusjon til boligformål.



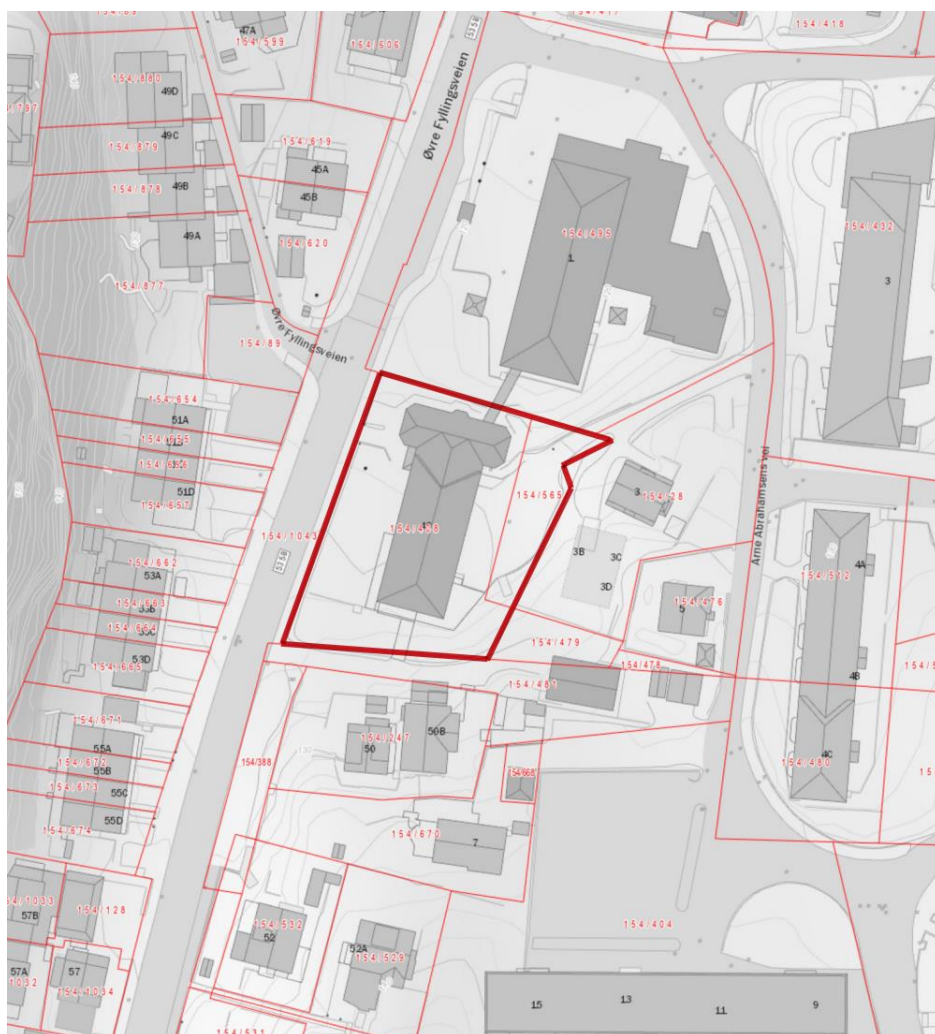


Innhold:

- 1. Nøkkelinformasjon**
- 2. Bakgrunn for planarbeidet**
- 3. Plandokumentasjon**
- 4. Dagens løsning**
- 5. Forslag til teknisk løsning**

1. Nøkkelinformasjon:

Arealplan-ID: 4601_70650000
 Gnr/ bnr: 154/ 408 m.fl.
 Antall boenheter: Inntil 10 leiligheter
 Renovasjonsløsning: Avfallsbeholdere 140l og plastsekker
 Boligtype: Eksisterende aldershjem, 25 enkeltrom, lavblokk
 Maksimal avstand: 45-100 meter
 Forslagstiller: Profix as
 Grunneier: Profix as
 Plankonsulent: 3RW arkitekter, Jannicke Larsen Berglund
 Revisjonsnr.: 3



2. Bakgrunn for planarbeidet

Planen omfatter bruksendring og ombygging av det tidligere Soltun aldershjem på Øvre Fyllingsveien 48, gnr/bnr 154/408 og 565. Tomten er i dag uregulert.

Bystyret vedtok i fjor å utvikle samtlige 266 aldershjems plasser i Bergen. 149 av dem bygges om, mens 117 plasser nedlegges, deriblant plassene på Soltun aldershjem. Bygget som har huset Soltun aldershjem, er et av rundt 40 små og store trehus som tyskerne reiste under krigen på Melkeplassen. Som aldershjem er det gått ut på dato med trange korridorer og felles toalett og bad. Aldershjemmet huset 25 beboere i enerom, fordelt på to etasjer.

Planforslaget legger til rette for ny bruk av det eksisterende bygget. Transformasjonen omfatter endring av formål fra aldershjem til boligformål. Bygget egner seg godt til boligformål, og dets beliggenhet er i et allerede etablert boligområde.

Ombygging fra aldershjem til boliger ble innledende forsøkt løst direkte gjennom byggesak og dispensasjon fra kommuneplanen. Bergen kommune avslo søknad om dispensasjon i juni 2020 (sak 202008247/10) og det ble igangsatt detaljregulering av tomten.

Tiltaket legger ikke opp til økt byggevolum eller vesentlige endringer av dagens bygningsskropp. Antall boenheter reduseres fra 25 enerom til 10 leiligheter.



Fasade vest



Fasade sør



Fasade nord



Fasade øst

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.

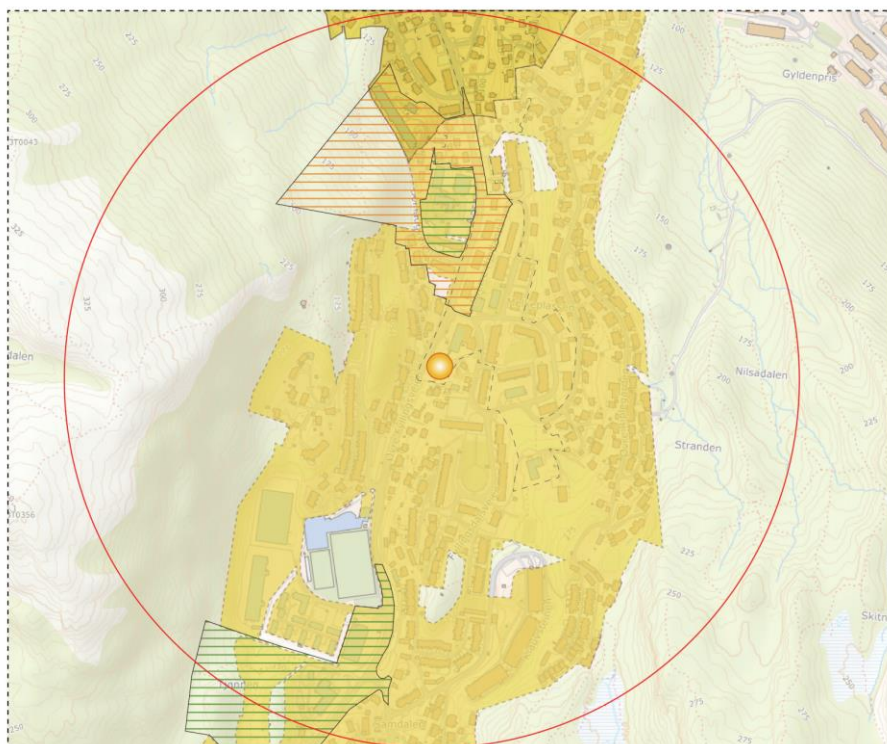
Ettersom planinitiativet legger til grunn å bruke eksisterende bygningsmasse og tilhørende uteområder omtrent slik som i dag vil tiltakets virkninger på omgivelsene være nesten slik som i dag. Bruksendring til bolig i et etablert boligområde vil ikke endre karakter på området. Nye boliger vil forsterke eksisterende strukturer og vil kunne ha en positiv effekt i nabolaget. Da bygget står til forfall i dag og fremstår svært 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.

3. Plandokumentasjon

Området ligger i kommuneplanen i «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.

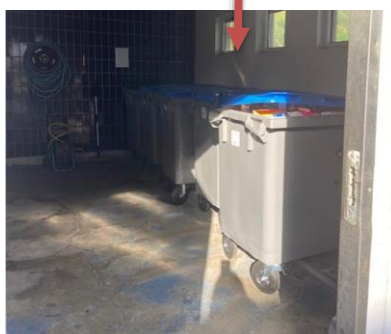
Tegnforklaring

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



4. Dagens løsning i nærområdet

I nabolaget er renovasjon i hovedsak løst ved felles beholdere som trilles ut i vegen.



Noen beholdere står fast langs vegen, andre steder er beholderne oppbevart i bossrom eller på privat uteareal frem til tømmedagen.

Kjørevei, adkomst:

Adkomst til planområdet er fra Arne Abrahamsens vei, med avkjørsel ved hus nr 3, vist med rød pil i bildet under. Vegen har fartsgrense på 30 kmt og varierende helningsgrad. Areal for planlagt renovasjonsareal er vist med rød oval i privat veg. Det aktuelle arealet er i dag i bruk som oppstillingsplass for avfallsbeholdere.



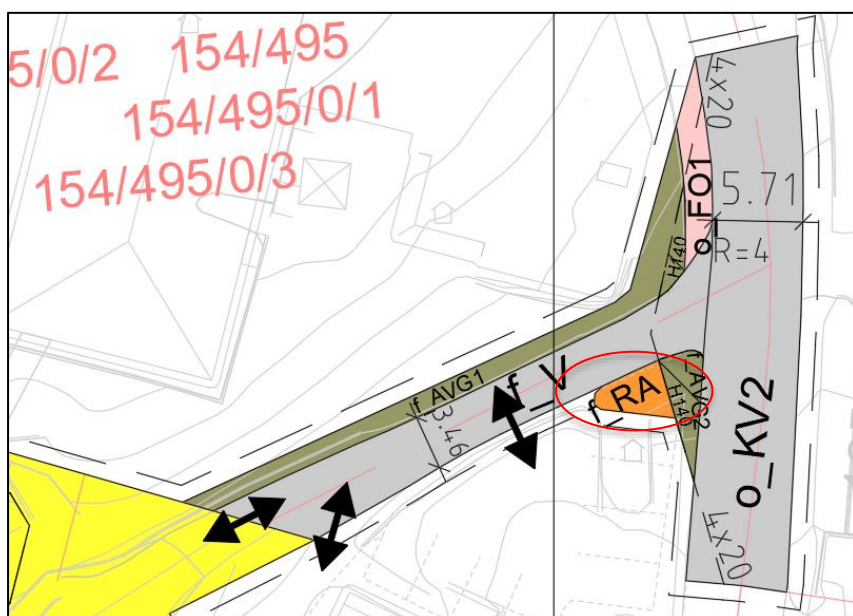
5. Forslag til teknisk løsning

Det foreslås tradisjonelle avfallsbeholdere på 140 liter for avfallstypene restavfall, papir/papp/drikkeemballasje og matavfall. Plastemballasje håndteres i sekkeløsning.

Planlagt dimensjonering:

- 10 stk. 140 l beholder for restavfall
- 10 stk. 140 l beholder for matavfall
- 10 stk. 140 l beholder for papir/papp/drikkekartong
- 10 stk. 160 l → 2 plastsekker pr boenhet for plastemballasje

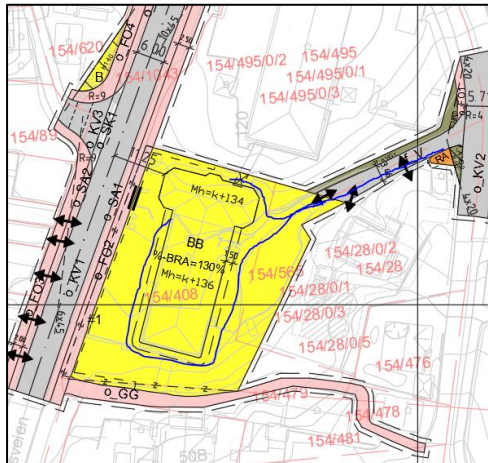
Avfallsbeholderne er planlagt plassert i areal med påskrift f_RA i utkast til plankart under:



Glass og metall kan kastes ved matbutikken Coop prix, som er tilgrensende nabo til planområdet.

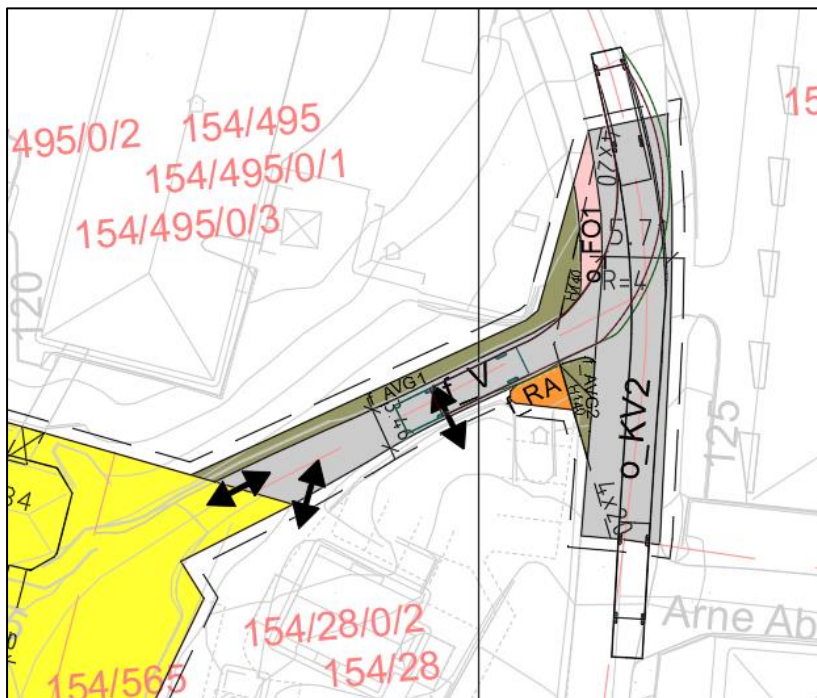


Avfallsbeholderne oppbevares i byggets underetasje. Herfra er det ca. 100 meter i gåavstand fra renovasjonsareal dersom en trekker søppelbeholderen rundt huset på UU-gangveg (se blå strek). Ved å benytte snarveg er det ca. 45 meter.



Det foreslås at renovasjonsbil, som kommer fra sør ved å kjøre nedover Arne Abrahamsens vei, enten står i Arne Abrahamsens vei ved henting av avfall eller rygger inn i privat vei til arealet hvor avfallet er plassert.

Dersom renovasjonsselskapet ønsker å stå inne i privat veg ved henting av avfall er dette mulig. Det er her vist med sporingskurver for 11 m. lang lastebil at det er mulig å rygge inn i avkjørselen:



Vi håper på positiv uttale!

Mvh

Jannicke L. Berglund, 3RW arkitekter



på vegne av Profix as