

Referat

Prosjekt : **Detaljregulering Minde skole**
Prosjekt nr. : **201612300**

Sak : **Fredlundveien 40 - Avlastningsbolig**
Møte nr. : **Arbeidsmøte 2**

Sted : **Teamsmøte**
Dato/tid : **16.10.2020**

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no

Avdeling Os
Org.nr. 879 951 542
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
Org.nr. 917 495 637
Torgbakken 9
PB. 667, 5404 Stord
Tlf: 53 40 37 80

Tilstede	Navn	Epost	Init
Etat for utbygging	Liv Senneset	Liv.Senneset@bergen.kommune.no	LS
Byrådsavd. Barneh., skole og idrett	Tore Johansen	Tore.Johansen@bergen.kommune.no	TJ
Byantikvaren	Randi Reisæter	Randi.Reisaeter@bergen.kommune.no	RR
Byarkitekten	Åge Vallestad	Age.Vallestad@bergen.kommune.no	ÅV
Plan- og bygningsetaten	Marita Solaas	Marita.Solaas@bergen.kommune.no	MS
Plan- og bygningsetaten	Helene Lyssand	Helene.Lyssand@bergen.kommune.no	HL
Bolig og områdesatsing	Trond Stigen	Trond.Stigen@bergen.kommune.no	TS
Bolig og områdesatsing	Nils Seb. Michelsen	Nils.Michelsen@bergen.kommune.no	NSM
ABO Plan & Arkitektur As	Signe Mossige	signe@abo-ark.no	SM
ABO Plan & Arkitektur As	Susanne A. Stavseng	susanne@abo-ark.no	SAS
ABO Plan & Arkitektur As	Merete Lunde	merete@abo-ark.no	ML

Referat sendt møtedeltagerne:

Møteleder: LS

Referent: ML

Neste møte: med byantikvaren og byarkitekten 28.10.2020.

Sak	Sak/beskrivelse	Ansv/frist
-----	-----------------	------------

1 Historikk - Mulighetsstudier presentert i arbeidsmøte 07.05.2020

Etter at det ble bestemt å bevare det gamle SFO-bygget i Fredlundveien 40, er det ønske om å benytte eiendommen til avlastningsbolig for barn. I arbeidsmøte 07.05.2020, ble det presentert to ulike mulighetsstudier for slik bruk av Fredlundveien 40. Begge alternativene legger opp til å bevare og bruke det gamle SFO-bygget:

- 1) Tilbygg som bindes sammen med glassmellombygg (datert 19.08.2019).

- 2) Erstatte eksisterende tilbygg i nordenden av Fredlundveien 40 med nytt tilbygg (datert 18.09.2019).

Avlastningsboligen skal omfatte både langtidsplasser og akutt-plasser. Det er ønskelig å skille akutt-leilighetene og de faste boenheter, da disse to gruppene har ulike behov.

Det kom følgende tilbakemeldinger på mulighetsstudiene, jf. referat fra plan- og bygningsetaten datert 20.05.2020:

Byantikvaren

- Anbefaler alternativet med nytt volum.

Byarkitekten

- Stille spørsmål om det er nødvendig med glassgang mellom byggene.

Plan- og bygningsetaten

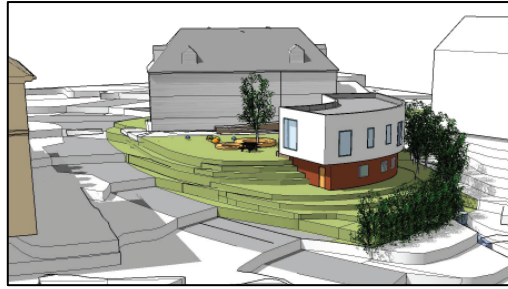
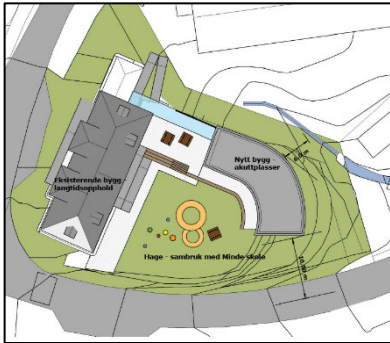
- Reguleringsformål må avklares – tjenesteyting vs. bolig. Sambruk av uteareal med skole må tas med i vurderingen av arealformål. Ta høyde for annen bruk enn avlastningsbolig i fremtiden.
- Området er støyutsatt.
- Eksisterende bygg er formsterkt og et tilbygg vil trolig forringe uttrykket.
- Nybygg kan redusere sol og utsikt fra nabobebyggelse i nord.
- Nybygg vanskeliggjør gjenåpning av bekk.
- Glasskorridor gir institusjonspreg – ikke ønskelig.
- Stiller spørsmål om det er for omfattende romprogram – bør forholde seg til eksisterende bebyggelse, med nødvendige justeringer.

2 Revidert mulighetsstudie datert 06.10.2020

Siden forrige møte har ABO arbeidet videre med et nybygg i hagen til Fredlundveien 40. I forkant av møtet var mulighetsstudie datert 06.10.2020 oversendt møtedeltakerne.

Mulighetsstudien og modell ble gjennomgått i møtet av arkitektene fra ABO, som anbefaler å plassere langtidsplassene i eksisterende bygg og akutt-plassene i et nybygg, av hensyn til bl.a. internstøy.

Nybygget er et separat bygg, bundet sammen med eksisterende bygg med UU-rampe og glasstak. Bygget er plassert mot nord og øst med en buet form, som rammet inn et planert lekeområde mot sør, jf. illustrasjoner på neste side og mulighetsstudien datert 06.10.2020.



2 **Tilbakemelding på mulighetsstudien datert 06.10.2020**

Byarkitekten

- Løser en del utfordringer med å bygge et nybygg.
- Mener den buede formen blir fremmed og dominerende i dette miljøet.
- Form og materialbruk er viktig å fastsette i planforslaget.

Byantikvaren

- Den buede formen er problematisk i forhold til eksisterende formsterke bygg.
- Sentralaksen blir svekket med den buede formen.
- Heving av terrenget til en større flate fremstår litt hardt i forhold til helheten i miljøet.
- Formen på bygget vil være avgjørende for å kunne akseptere et nybygg.

Plan- og bygningsetaten

- Viser til deres tidligere tilbakemelding i møte 07.05.2020. (Jf. sak 1 i referatet)
- Byarkitekten og byantikvaren er rådgivende etater for plan- og bygningsetaten. Det er plan- og bygningsetaten som innstiller i saken.
- Krav om universell utformet uteoppholdsareal, og krav til størrelse iht. KPA 2018.

Etat for bolig og områdesatsing

Ved evt. sambruk av uteområde med Minde skole, må skolen avpasse bruken av SFO-hagen. Barna som skal bo i avlastningsboligen, vil være på sine opprinnelige skoler på dagtid.

Kommentar fra Liv Senneset

§ 9.6 i bestemmelsene til KPA 2018 åpner for unntak fra funksjons- og kvalitetskrav for bolig og boligkvalitet i KPA, for kommunale boliger og boligtilbud for spesielle grupper:

9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

Utearealet i SFO-hagen vil ikke være skolens ordinære uteområde, men ekstra areal som kan benyttes etter avtale når barna som bor der er på sine egne skoler.

5 Konklusjon og videre arbeid

EFU, Liv Senneset

- ABO bearbeider mulighetsstudien med bakgrunn i tilbakemeldingene i møtet. ABO
- Det avholdes et nytt arbeidsmøte med byarkitekten og byantikvaren 28.10.2020. Revidert mulighetsstudie sendes ut i forkant av møtet.

Planetaten, Marita Solaas

- Selv om planetaten tidligere har vært skeptisk til forslaget, er de åpne for å vurdere reviderte løsninger som blir et resultat av prosessen med byarkitekten og byantikvaren etter dette møtet. Det er viktig med god argumentasjon som vurderes i forhold til tilbakemeldingen i mai. Det må redegjøres for hvor mye uteoppholdsareal det blir og hvordan nybygget blir i forhold til nabobebyggelsen.

Os, 26.11.2020

Rev. 10.12.2020

ABO Plan & Arkitektur AS

Merete Lunde