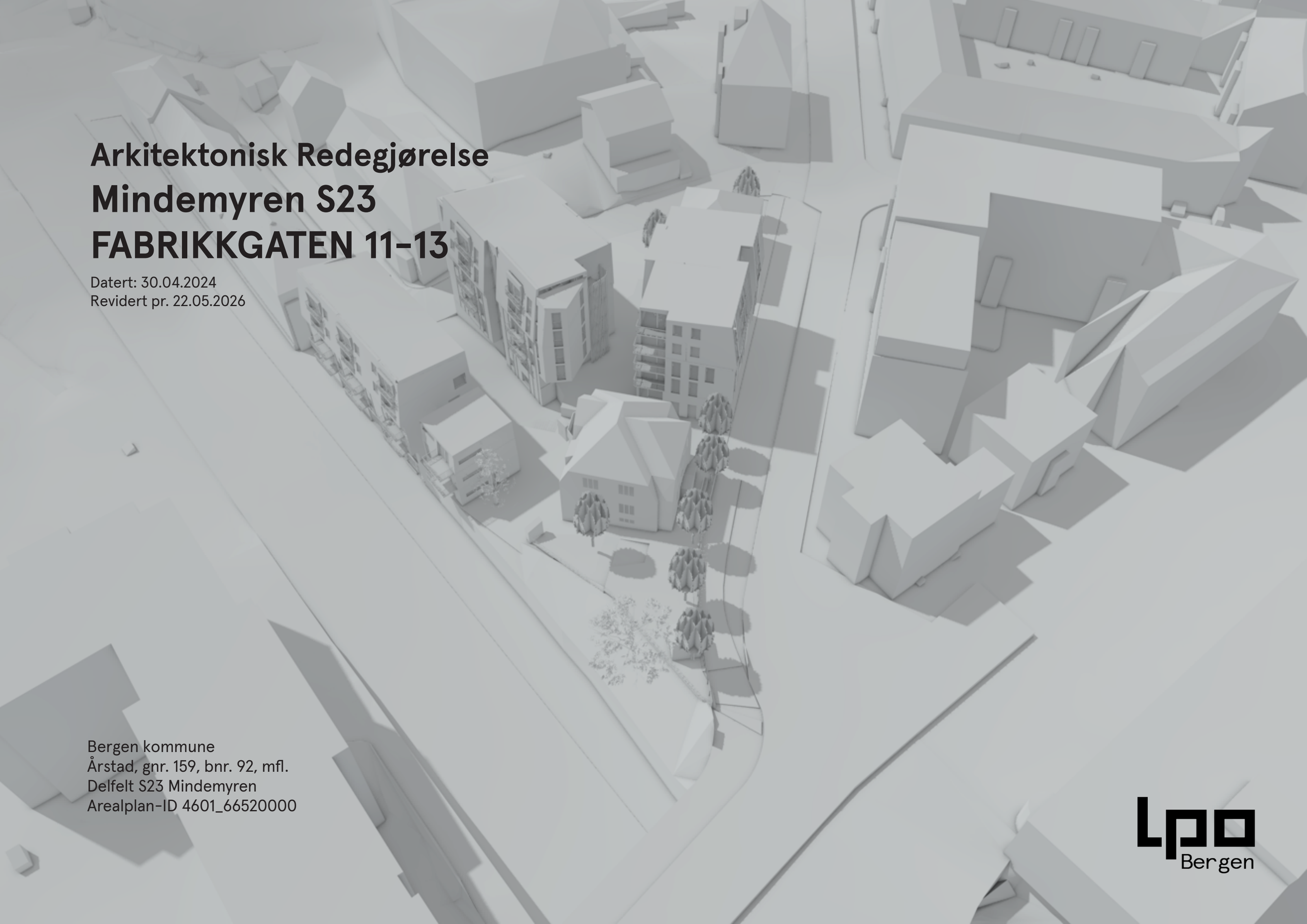
Arkitektonisk Redegjørelse
Mindemyren S23
FABRIKKGATEN 11-13

Datert: 30.04.2024
Revidert pr. 22.05.2026



Bergen kommune
Årstad, gnr. 159, bnr. 92, mfl.
Delfelt S23 Mindemyren
Arealplan-ID 4601_66520000

Lpo Bergen

00 INNLEDNING

Formål med Arkitektonisk redegjørelse
Viktige tiltak i Arkitektonisk redegjørelse er navngitt med indeks og tittel. Disse er reflektert i Bestemmelser under rekkefølgekrav, og det er stilt krav om gjenomføring og ferdigstillelse før ferdigattest kan gis.

01 OVERORDNET GREP

1.1 Kontekst

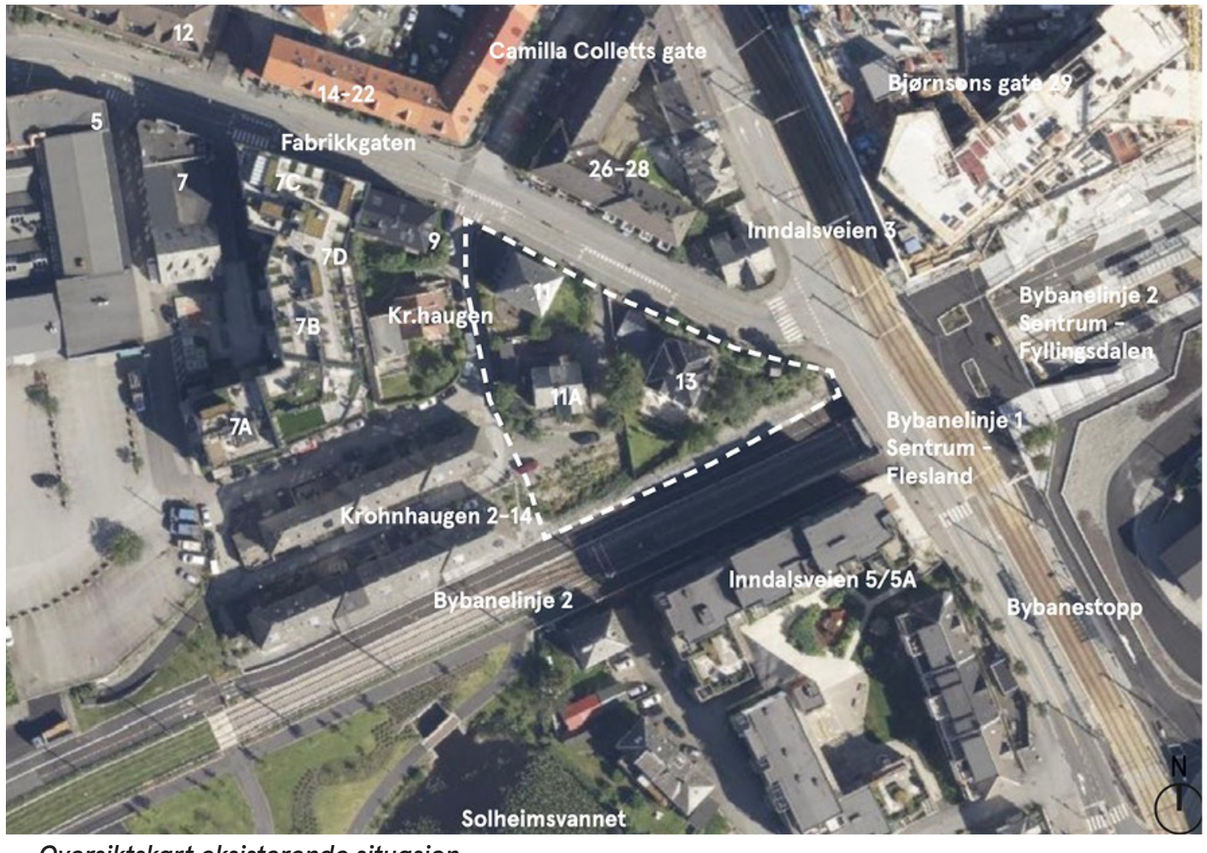
Delfelt S23 ligger i nord-østre spiss av Mindemyren planområde. Området er begrenset, 1.6 da, men ligger svært strategisk plassert med hensyn til kollektivtrafikk og andre sentrumsfunksjoner. To bybanespor krysser ved området, «syklostradaen» som går fra Fyllingsdalen til sentrum, passerer langs fasade mot sør, Campus Høyskolen ligger ca. 100 m unna, flere større utbyggingsområder er ferdigstilt i umiddelbar nærhet.

1.2 Historisk utvikling

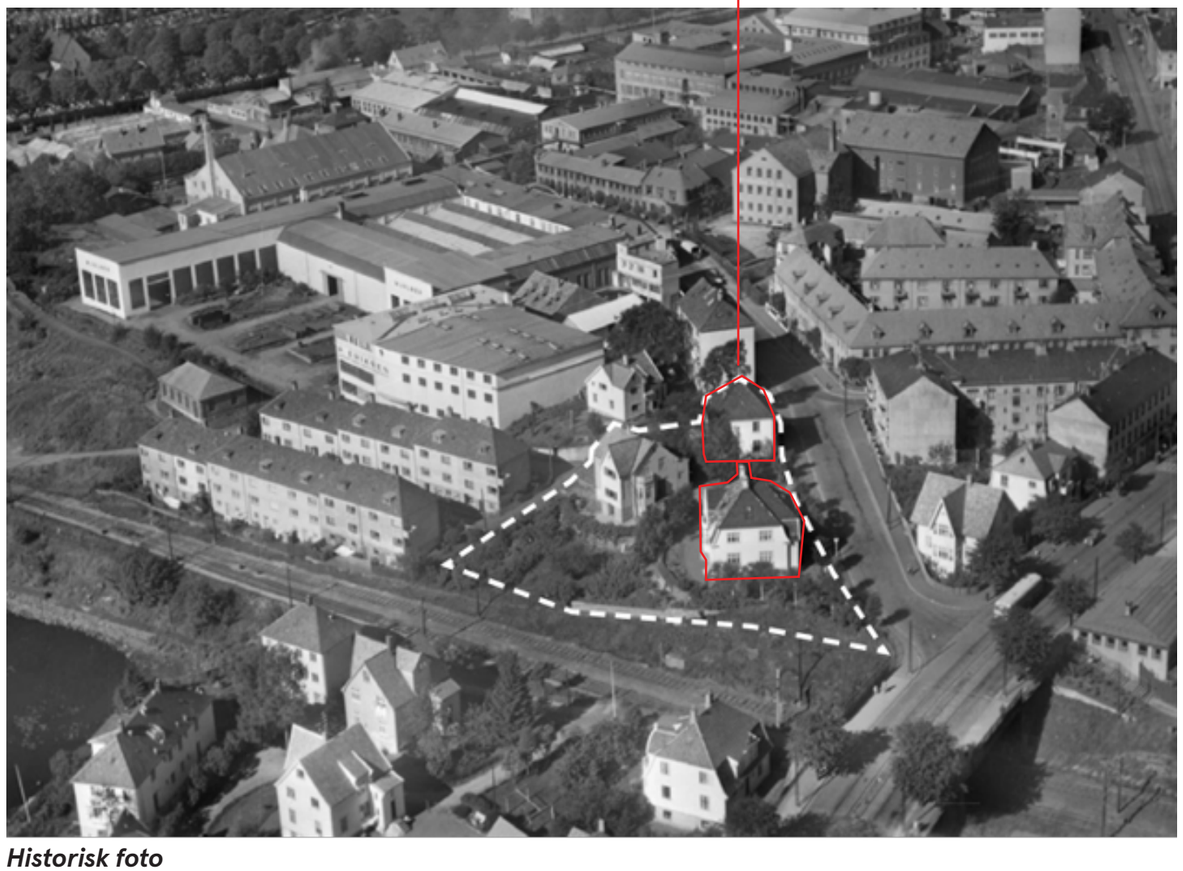
S23 ligger med historisk tilknytning til Fabrikkgaten. Området har historisk hatt næringsmessig bebyggelse, større teglverksanlegg med ulik verksted-/produksjonsmessig formål. På S23 ligger det to villaer, som funksjonærboliger, med tilhørende hager. Disse har adresse Fabrikkgaten 11 og 13.

1.3 Intensjon

Intensjonen i planarbeidet er å opprettholde de to eksisterende villaene, som er tydlige karaktergivende trekk i gatebildet og representer sine tidsmessige uttrykk. Videre er det en intensjon å få til en relativt høy utnyttelse, i kraft av den sentrale plasseringen og nærheten til kollektivtransport og overordnet sykkelnett. Dette er foreslått i form av tre hovedbygg, som sammen med de to villaene, organiserer ulike uterom i form av plassdannelser, gårdsrom og hager.



Oversiktskart eksisterende situasjon



Historisk foto

02 PLANGREP

2.1 Situasjon og utforming

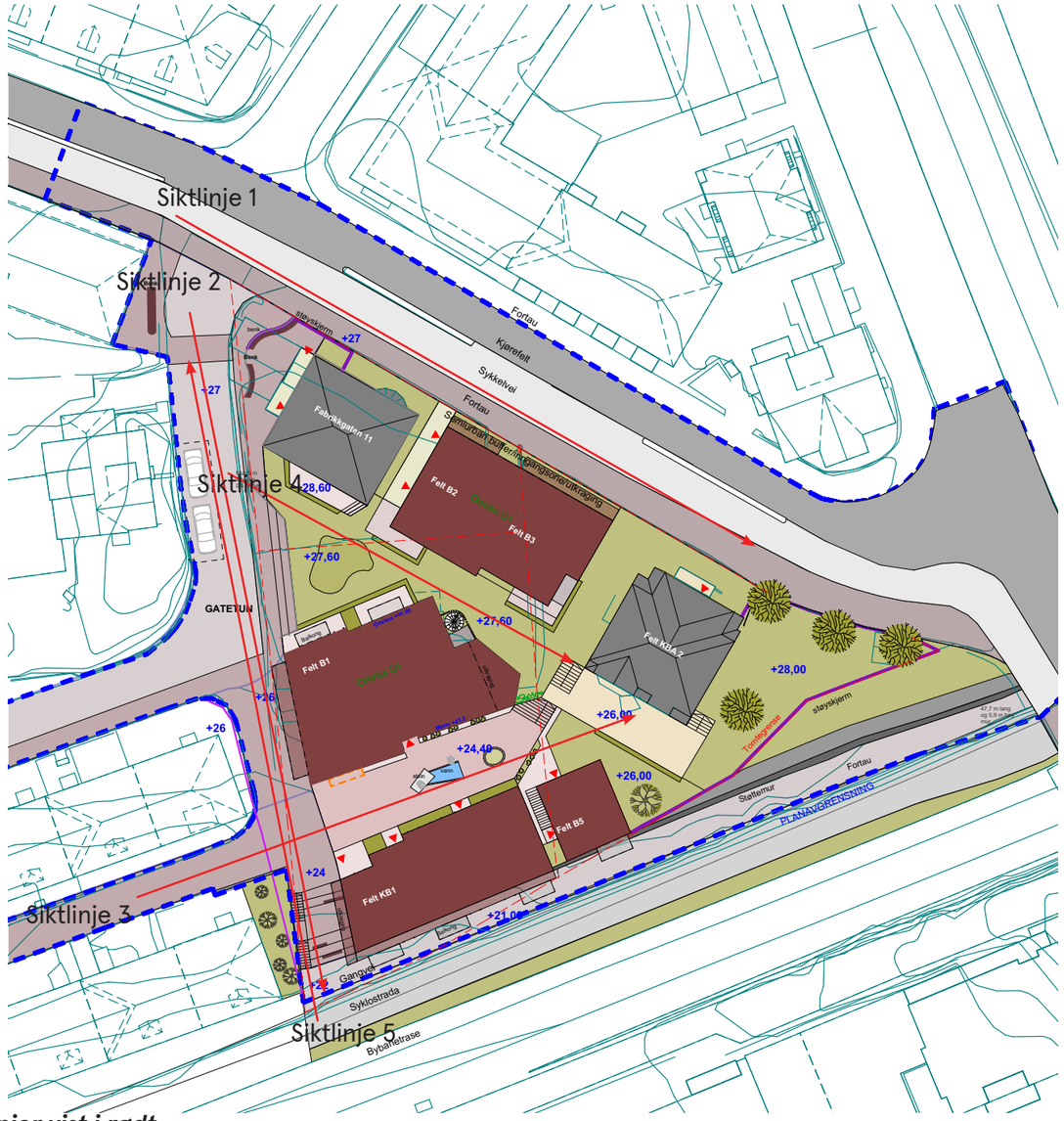
Den nye bebyggelsen er lagt i forlengelsen av eksisterende linjer i situasjonen. Tre bygg er lagt mot gate, bybane og sykkeltrase, og et bygg er lagt i midten av kvartalet. Konstellasjonen av disse byggene former ulike uterom, i mellomrommene.
Det er etablert siktlinjer i forlengelse av Kronstadhaugen, som gir sikt mot Fabrikkgaten 13.
Nye bygninger er gitt en enkel form, med tegl som hovedmateriale. Topp av 3 etg. markerer gesimshøyden, med en tydelig gesim i overgang vegg/ tak. Takformene er bratte, men tydeliggjordt med sin materialbruk i vertikaltdelt båndtekking. Den relativt lave gesimsposisjonen gir en åpnere karakter til uterommene, og slipper mer lys ned i disse. Gesimslinjene lager også linjer som samsvarer med gesimslinjene på eksisterende nabohus. Husene er også delt inn vertikalt i to volumer. På denne måten forholden husene seg godt til sine naboers skala både i bredde og høyde.

2.2 Byggehøyder

Gesimshøyde maks		Gesims lav	
Felt B2/B3	+43.90	Felt B2/B3	+43.2
Felt B1	+44.40	Felt B1	+43.2
Felt KBA1	+41.00	Felt KBA1	+40.1
Felt B5	+37.00	Felt B5	+36.5



Siktlinje 1 – Perspektiv fra Fabrikkgaten



Siktlinjer vist i rødt



Siktlinje 2



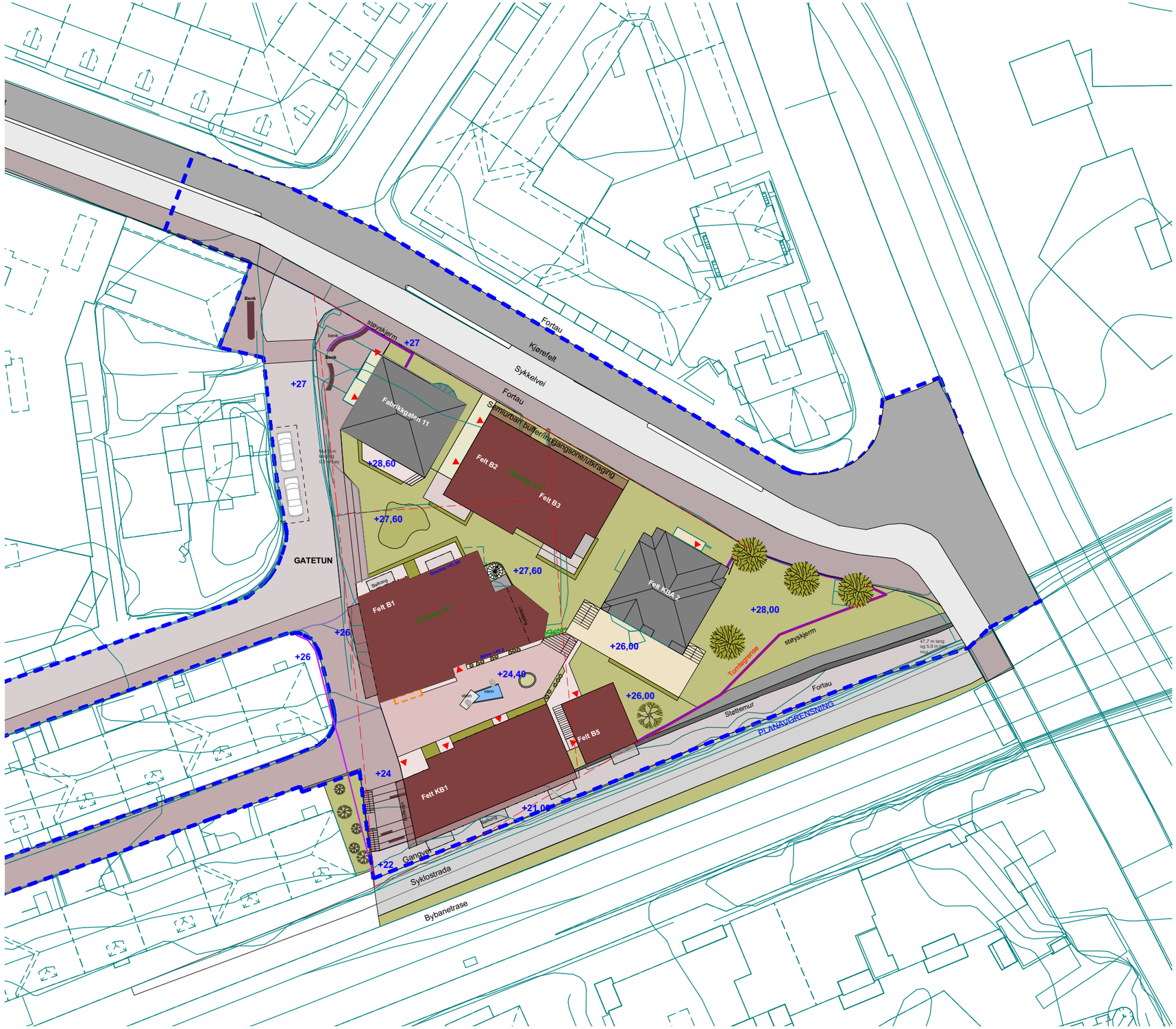
Siktlinje 3



Siktlinje 4



Siktlinje 5



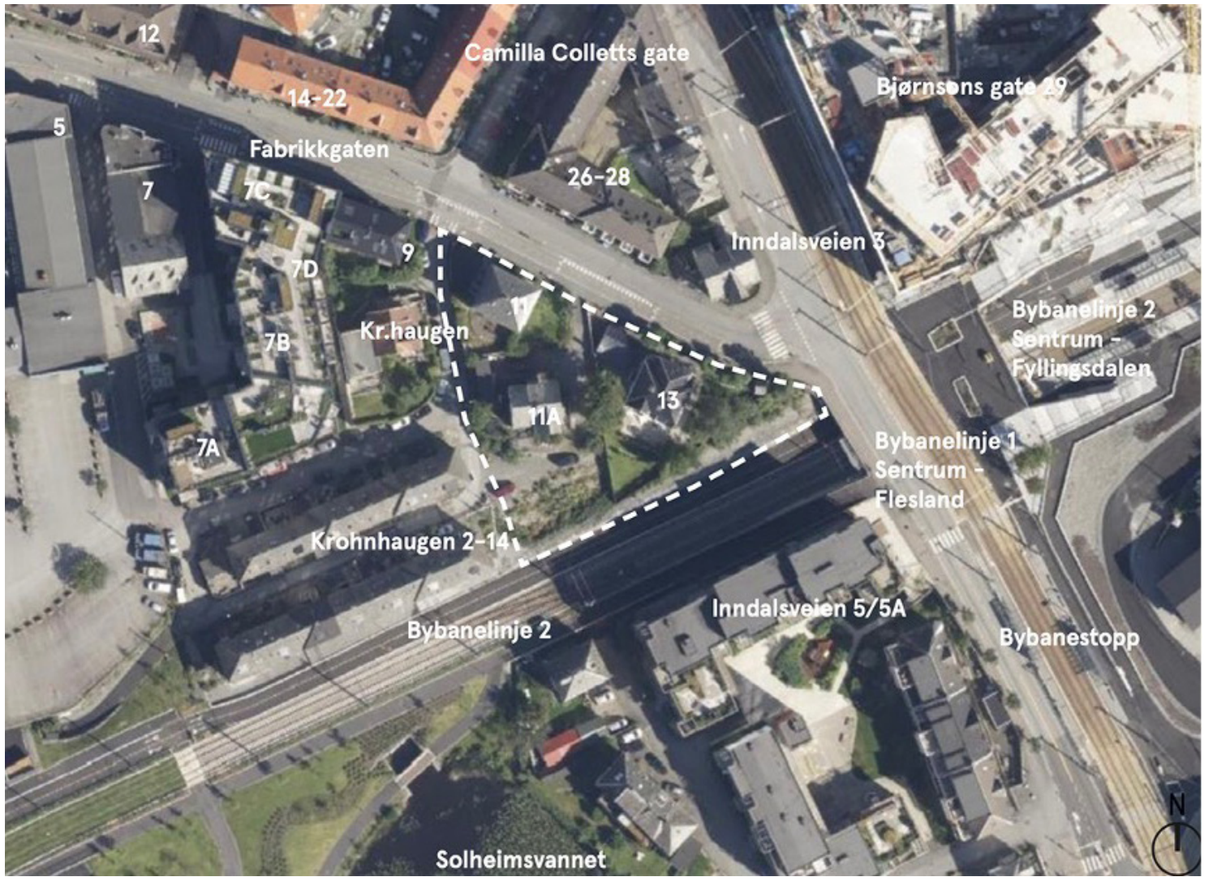
LEGENDE

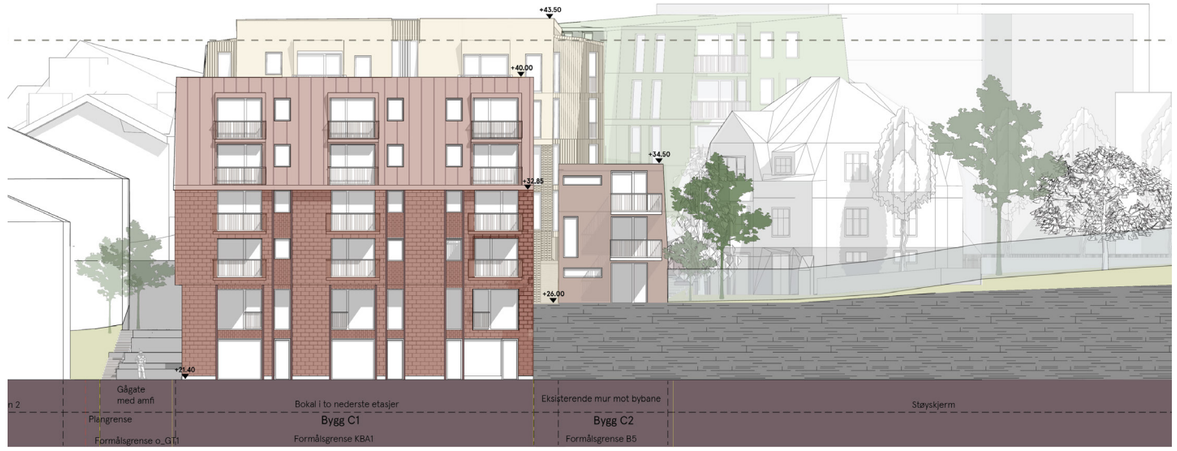
- Gatetun
- Fortau
- Sykkelvei
- Kørevei
- Esisterende bygg
- Nybygg
- Eksisterende træı
- Nye trær
- Grønne arealer/ hage/opphold
- Hardt dekke/ opphold
- Private soner
- Privat/felles gårds
- Tomtegrense
- Planavgrensning
- Støyskjerm
- Nedkast avfall
- Formålsgrense
- Omriss U2
- Omriss U1

Illustrasjonsplan

2.2 Forbindelser, funksjoner

S23 ligger strategisk plassert ift. ulike forbindelseslinjer i området. To bybanelinjer krysser hverandre, med tilsvarende to stopp med maks 100 m avstand. Hoved sykkelforbindelse mellom Fyllingsdalen og sentrum passerer rett forbi området, og det er lagt adkomst til sykkelparkering i kjeller med direkte tilkomst fra denne. Området ligger naturlig i forhold til flere gangtraseer i området, og med god kontakt med Solheimsvannet, både visuelt og til fots.
Funksjonelt er området primært planlagt for boliger, men supplert med tre «Bokal-funksjoner» i det ene bygget, det vil si kombinert bolig og næringslokale.

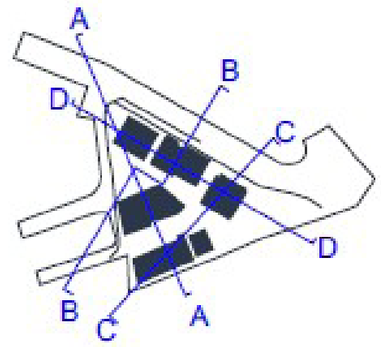




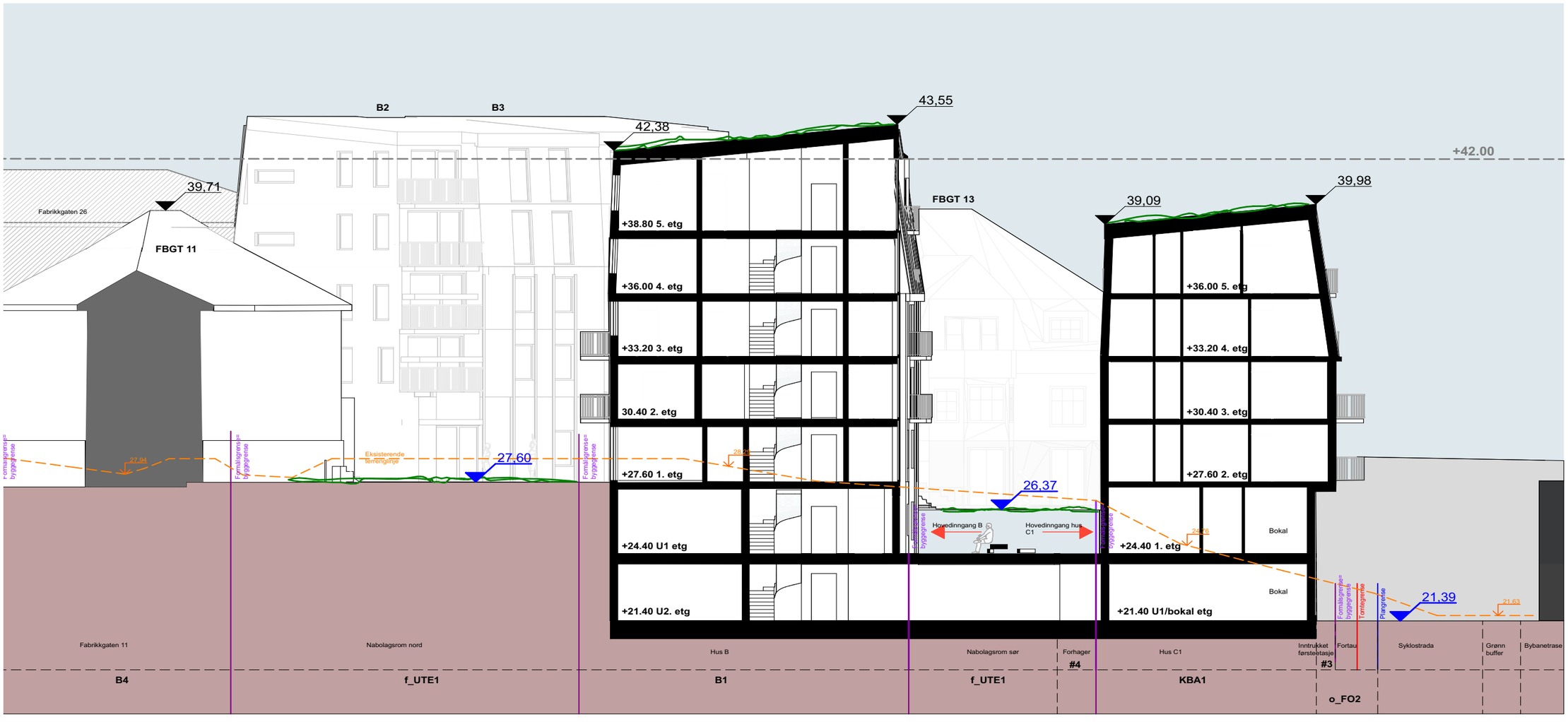
Fasadeoppriss mot bybanelinje 2

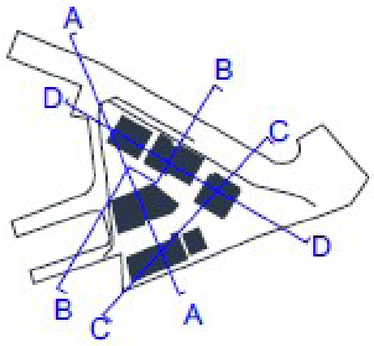


Fasadeopriss mot Fabrikkgaten

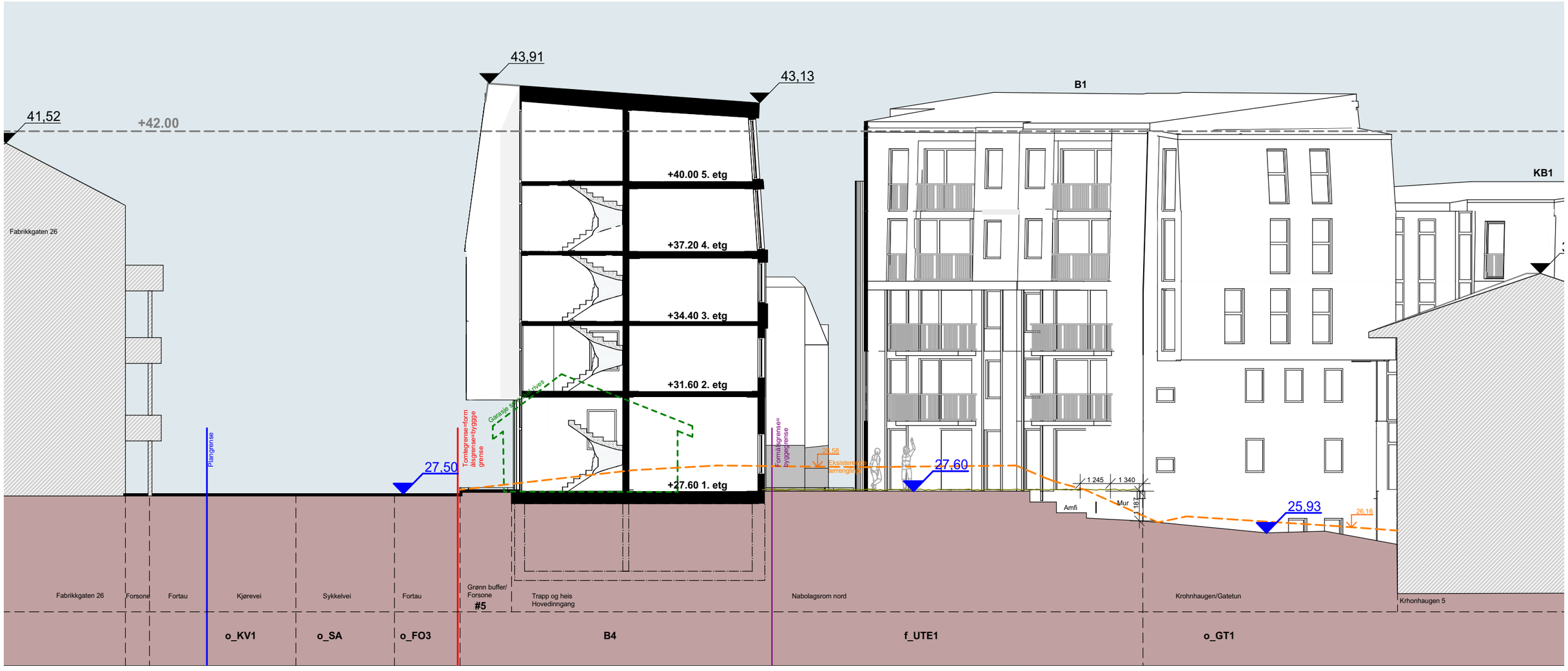

A
B
D
C
D
B
C
A

Snitt A


B2
B3
43,55
42,38
+42.00
39,71
Fabrikkgaten 26
FBGT 11
FBGT 13
39,09
39,98
+38.80 5. etg
+36.00 4. etg
+36.00 5. etg
+33.20 3. etg
+33.20 4. etg
30.40 2. etg
+30.40 3. etg
+27.60 1. etg
+27.60 2. etg
+24.40 U1 etg
+24.40 1. etg
+21.40 U2. etg
+21.40 U1/bokal etg
Bokal
Bokal
Hovedinngang B
Hovedinngang hus C1
Eksisterende terrengnivå
27,94
27,60
28,26
26,37
24,26
21,39
21,63
Formålsgrense byggegrense
Tomtegrense
Plangrense
Fabrikkgaten 11
Nabolagsrom nord
Hus B
Nabolagsrom sør
Forhager
Hus C1
Inntrukket førsteetasje
Fortau
Syklostrada
Grønn buffer
Bybanetrase
B4
f_UTE1
B1
f_UTE1
#4
KBA1
#3
o_FO2


A
B
D
C
D
B
C
A

Snitt B


43,91
43,13
41,52
+42.00
B1
KB1
+40.00 5. etg
+37.20 4. etg
+34.40 3. etg
+31.60 2. etg
+27.60 1. etg
Fabrikkgaten 26
Gamle sporveitrase
Tomtegrense=form alsgrense=bygge grense
Gamle sporveitrase
Plangrense
Formålsgrense= byggegrense
28,58
Eksisterende terrenglinje
27,50
27,60
1 245
1 340
Amfi
Mur
25,93
26,16
Fabrikkgaten 26
Forsone
Fortau
Kjørevei
Sykkelvei
Fortau
Grønn buffer/ Forsone
#5
Trapp og heis Hovedinngang
Nabolagsrom nord
Krohnhaugen/Gatetun
Krhonhaugen 5
o_KV1
o_SA
o_FO3
B4
f_UTE1
o_GT1

03 TYPOLOGI OG MATERIALITET

3.1 Typologi

Hensikten for planforslaget er å transformere område S23, med bevaring av to eksisterende villaer i Fabrikkgaten 11 og 13 og etablere boliger i tre nye bygg, felt B1, B2/B3, KBA1 og B5. Felt KBA1 har også Bokalfunksjon (næringslokale og bolig over to plan). Området vil fremstå som et mer urbant bymiljø, med fokus på å etablere attraktive byrom og møteplasser med gode forbindelser for gående og syklende. Planforslaget vil etablere nye utomhusområder for bevegelse og opphold for beboere og tilgjengeliggjøre planområdet for bydelens øvrige innbyggere med nye koblinger mellom Fabrikkgaten/Inndalsveien og Solheimsvannet. Planforslaget vil bevare to eksisterende villaer (Fabrikkgaten 11 og 13) nevnt i kulturminnegrunnlaget for Områdeplan Mindemyren, og den nye bebyggelsen skal ha høye arkitektoniske kvaliteter.

3.2 Materialitet

Alle bygg og utomhusanlegg skal utformes med god kvalitet i formgiving og materialbruk.
Nybyggene tar i seg materialiteter som er særpreget i området som tegl i ulike uttrykk, mur, båndtekking og treverk for å styrke historisk særpreg og identitetsskapende bygningsmiljø.
Det er lagt opp til en tydelig og gjennomgående materialebruk, ved tegl som hovedmateriale i hovedvolum på de tre nybyggene, tydelig gesims som overgang mellom vegg og tak, og vertikaldelt båndtekking som gjennomgående materiale på tak.
Ved etablering av solfangere og solcellepanel skal dette innlemmes som en del av arkitekturen.
Det er etterstrebet å bruke materialer med lang levetid, og med mulighet for gjenbruk ved ev. demontering. Det er også etterstrebet gjenbruk av rivingsmaterialer fra Fabrikkgaten 11A. Planforslaget bevarer de to villaene i Fabrikkgaten 11 og 13 som er nevnt med bevaringsverdi i Kulturminnegrunnlaget for Mindemyren områdeplan, og fremhever dem i en ny kontekst sammen med nybyggene. For å kunne utvikle planområdet er det nødvendig å rive Fabrikkgaten 11a.





04 PRINSIPP FOR UTFORMING

4.1 Materialbruk og farger

Nybyggene tar i seg materialiteter som er særpreget i området som tegl i ulike uttrykk, mur og treverk, for å styrke historisk særpreg og identitetsskapende bygningsmiljø. Nybygg har sekkeskurt tegl /spekkede fuger som hovedma–teriale i yttervegger, kombinert med tre, spesielt rundt inngangsparti og ved sirkulasjon. Fasaden deles inn i vertikale bånd som formes av relief i teglen. Vinduer plasseres innenfor disse båndene. Dette er kombineres med vertikalt delt båndtekking på tak later og gavler over de to øverste etasjene. Fasadene og tak er i samme kulør med ulik valør, dette gjelder også balkonger og infatning rundt vindu. Overgangen mellom vegg og tak fremheves med en tydelig gesims. Hvert hus har sin egen kulør, eksem-pelvis rødt, gult og grått.







Æbeløen - Cebra Arkitekter



C. Sundts gate 28 - Arkitekt Steinar Enehaug



Høgskolen på vestlandet - HLM Arkitekter



Fabrikkgaten 8 - Ukjent arkitekt



Bernard Quirot - BQ + A Architects



Harvey road - Erbar Mattes

Relief i teglen som fremhever det vertikale

En tydelig gesims

Innslag av tre der hvor det er innganger og sirkulasjon, eller på lettere volumer



4.2 Uterom

Innenfor planområdet er det lagt opp til et variert sett av ute-rom,møteplasser, oppholds- og aktivitetsrom. Disse er beskrevet med materialbruk, beplanting og møblering.

01 *Gatetun*
Urbant belegg, brostein eller asfalt med innslag av brostein
Amfi mellom 05 og gatetun

02 *Gatetun*
Urbant belegg av høy kvalitet. Brostein, granitt, skifer.

03 *Forsone mot fabrikkgaten*
Sagd brostein med oppøyde plantefelt

04 *Urban plass vest for Fabrikkgaten nr 11*
Skifer, granitt, støyskjerm kombinert med lang benk, og et tre.

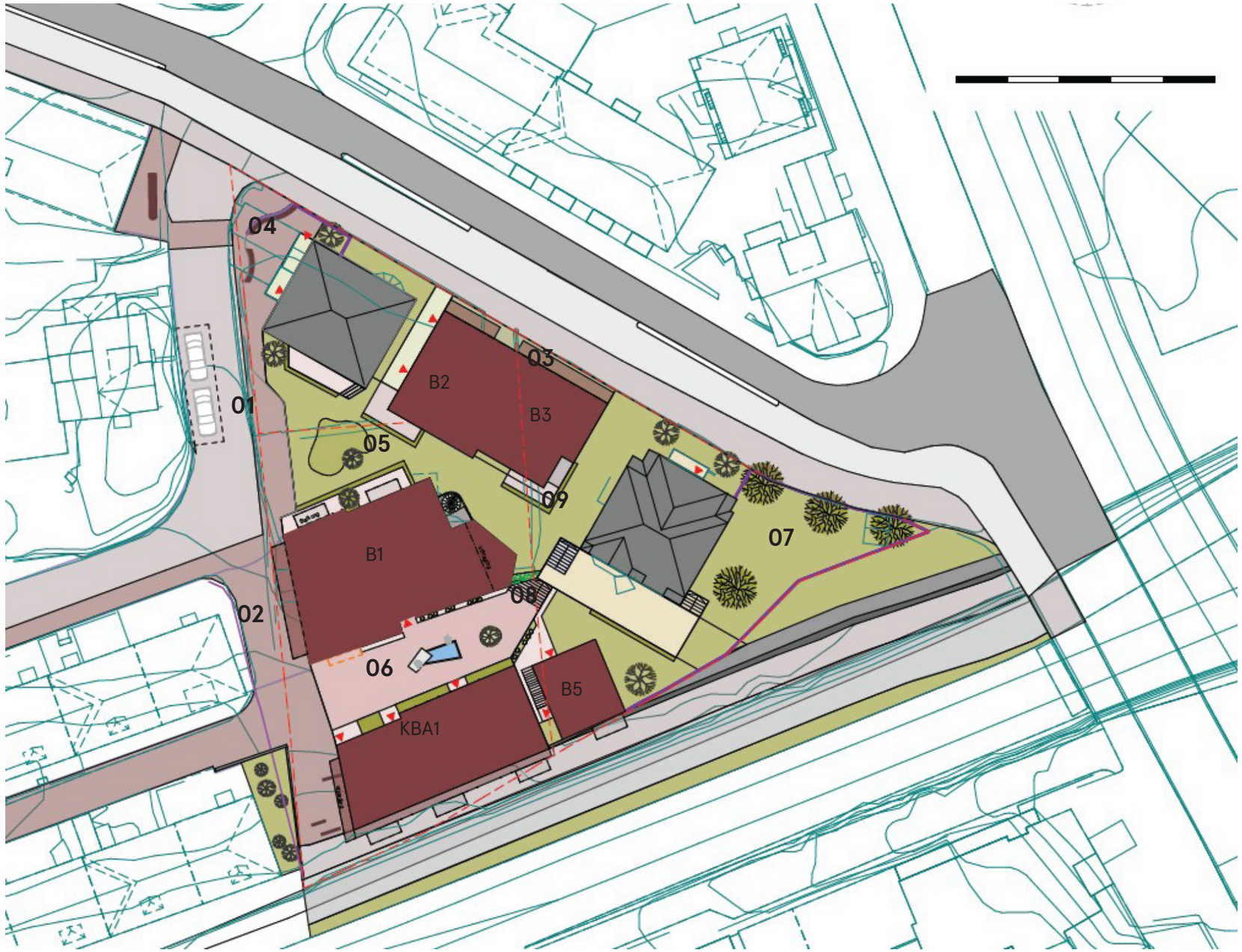
05 *Hage melom B2/B3 og B1*
Grønn flate med mellomhøye vekster, og sitteelementer.

06 *Plass mellom B1 og KBA1*
Sagd brostein, sentrerte elementer i form av vann, stein og tre som inviterer til lek og samtale.

07 *Villahagen rundt Fabrikkgaten nr. 13*
Overveide grønne flater. Sti mellom 11 A og 13. Grusbelagt plass mot sør. Eksisterende trær bevares. Trapper er i granitt.

08 *Smuget mellom B2/B3 og B1*
Sagt brostein

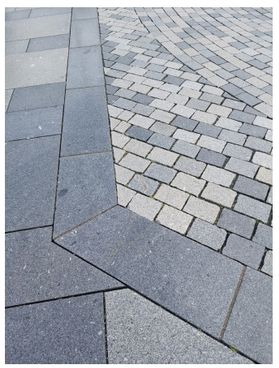
09 *Private utesoner*
Tredekke med en skjerm av lave vekster



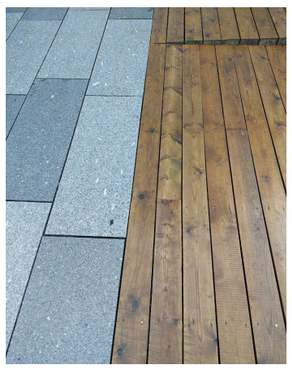
01



02/03/08



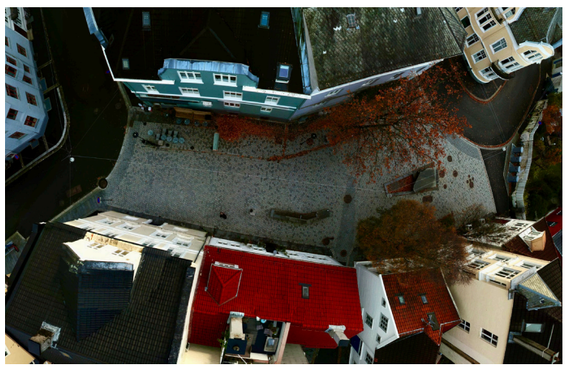
04/09



06

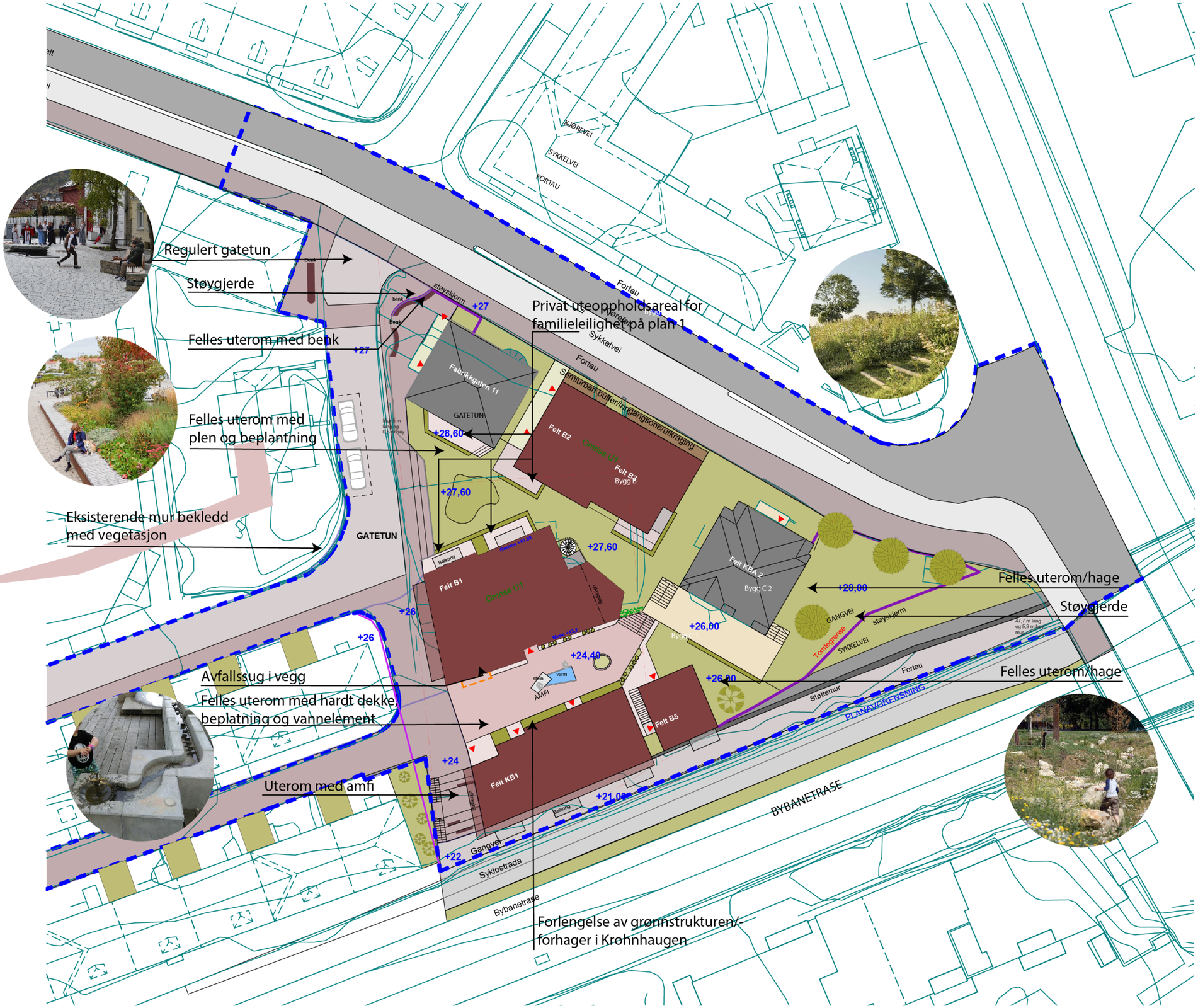


06



07

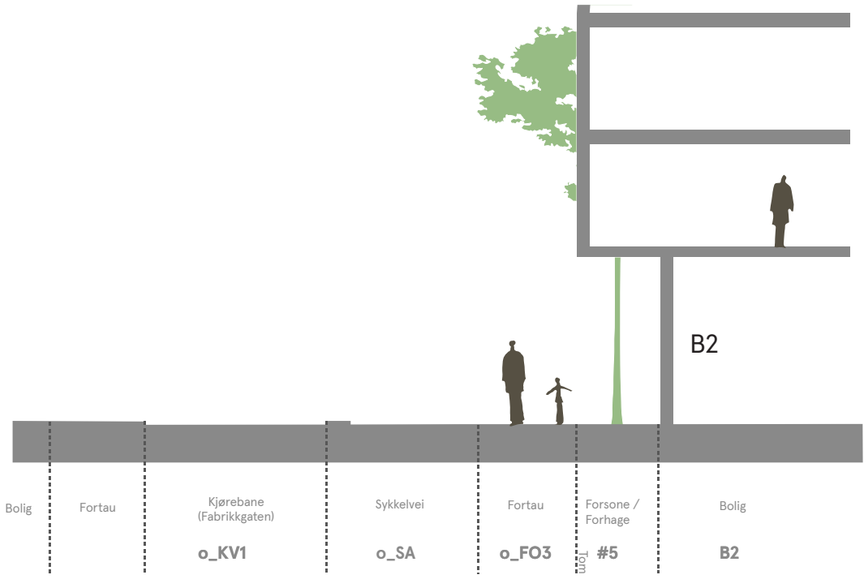




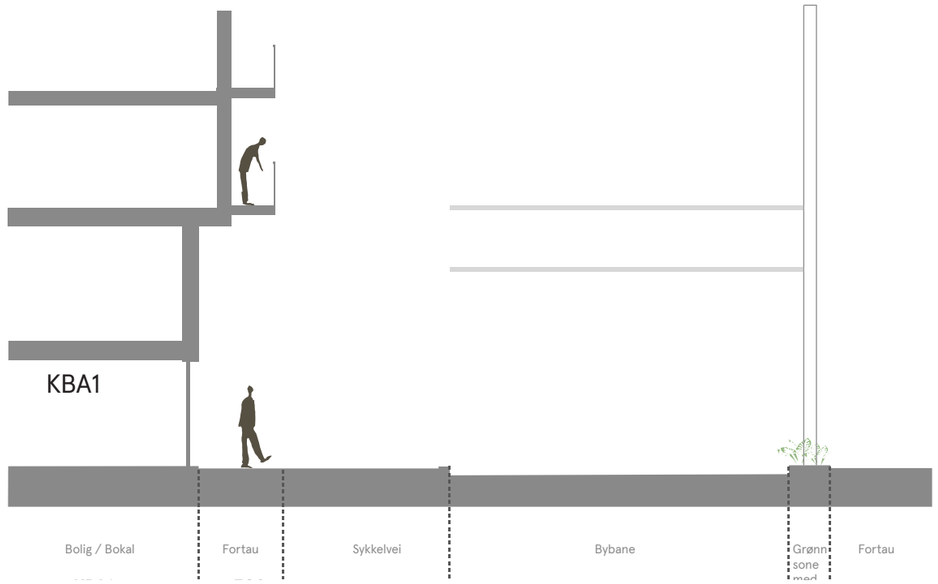
Tegnforklaring

- Gatetun
- Urbant dekke/ bevegelse/opphold. Innslag av grønt i form av mindre felt som fks. bed og fast møblering
- Grønne arealer/ hage/opphold
- Hardt dekke/ opphold
- Privat uteopphold
- Fortau
- Kjørevei
- Sykkelvei
- Nybygg
- Eksisterende bygg
- Eksisterende trær
- Nye trær
- Forhager
- Lav beplantning
- Vann
- Nedkast avfall
- Kjeller U2
- Kjeller U1
- Planavgrensning
- Tomtegrense
- Støygjerde

Utomhusplan



Typisk snitt hus A mot Fabrikkgaten

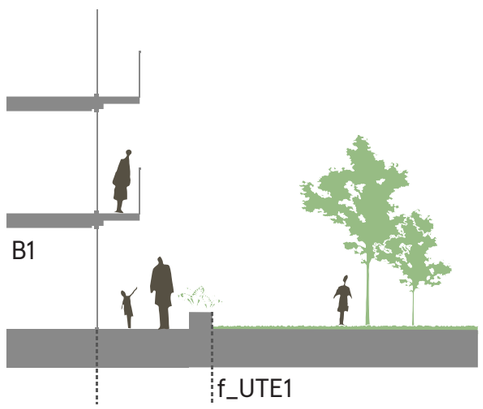


Typisk snitt hus C mot fortau, sykkelveg og bybanelinje 2

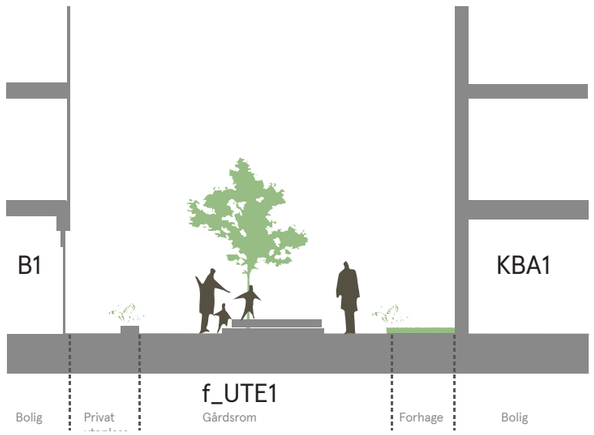
4.3 Gatesone

Mot Fabrikkgaten er det planlagt å opprettholde dagens situasjon med to-veis sykkelvei og fortau. Fortau ligger i dag inntil tomtegrense, og dermed grense for formålssone. Bebyggelse er planlagt med privat buffersone mot fortausone. Denne skal både gi en buffer mellom det private og offentlige, og signalisere at det er nettopp dette i materialbruk og form. 1.etg i bygg mot Fabrikkgaten har etasjehøyde på 4.0m

På bybanesiden er det regulert fortausone opprettholdt. Bebyggelse er lagt inntil regulert fortau. Bebyggelse er regulert med mulighet for utkraging på 1.5 m utover fortau, med høyde min. 5,0 m over fortausnivå.



Typisk snitt hus B1 mot uteområde



Typisk snitt Mellom felt KBA1 og B1

GATETUN / UTEOPPHOLD

Uterommene er søkt å gi ulik karakter. Det store rommet mellom B1 og B2/ B3 er tenkt grønt med gress, beplantning og sitteelementer. Rommet mellom B1 og KBA1 er tenkt, med en mer urban karakter med hardt gulv med forhager, innslag av vann, grønt og sitteelementer.

Eksisterende gatløp Krohnhaugen, fra fabrikkgaten ned til fortau langs bybanetrase, er regulert til gatetun. Dette skal opparbeides av Bymiljøetaten. Formålet må være å skape et tilskudd til nabolaget på urbane, menneskevennlige byrom.

Når dette er ferdigstilt må det regnes som et tilskudd til utearealene rundt FS23. Det må opparbeides koordinert med utearealene i S23.

05 Utomhus

Planforslaget tilrettelegger for et grønt, åpent nabolagsrom mot Krohnhaugen og åpner for koblinger mot Solheimsvannet og det omkringliggende grøntområdet. Planforslaget tilfredstiller krav om utomhusareal og solforhold. Utomhusarealet er i hovedsak samlet i et gårdsrom mellom midt- og nordbygget (felt B1 og B2/B3) og mellom midt- og sørbygget (felt B1 og KBA1), med sirkulasjonsarealer mellom. Det er tilgang til utohusarealet både fra Fabrikkgaten, Krohnhaugen og fra gangareal langs bybanelinje 1. Det er god sammenkopling til gatetun i Krohnhaugen fra gårdsrommet mellom midt- og nordbygget. Planforslaget fremstår som et urbant område lekeplass, naboskapsrom og møteplasser for opphold. I nærområdet rundt planområdet, har det – og er det en sterk byuvikling, der stort spekter av tilbud for alle generasjoner har kommet til.

Byrom mellom hus B og hus C har karakter som eit intimt urban byrom.
Belegget er sagd brostein, lagt i tradisjonelt mønster, men med flat topp for betre komfort for gang og opphald, og universel tilgjengelighet. Langs fasader er det tatt opp prinsippet med grønne forhager, fra Krohnhaugen, som byrommet er forlengelse av. Rommet er enkelt møblert, med en stein og vanninstallasjon som fungerer både som sitte, leke møbel, og evt som en liten arena. Et enkelt tuntre er plassert sentralt ved enden av rommet, mot trappeløp opp til villaen nr. 13. Dokkeplassen på Sydnes er en god referanse. Med det enkle, rene rom, i god materialbruk, inspirerer denne plassen for bruk for alle aldersgrupper.

06 Trinnvis utbygging

Planområdet er tilrettelagt for trinnvis utbygging, men løst med et helhetsgrep som førende. Trinn er benevnt trinn 1 og 2, men er ikke rekkefølgeavhenig i denne rekkefølge. I trinn 2 er det lagt til rette for et mindre bygg C2, som en byvilla, mot bybanen. Mot Fabrikkgaten er det lagt til rette for at bygg A kan gjennomføres i to trinn.



Illustrasjonsplan, Trinn 1



Illustrasjonsplan, Trinn 2



Illustrasjon av felt B2, Trinn 1



Illustrasjon av felt B2/B3 Trinn 2



Villa i Fabrikkgt 13 sett fra Inndalsveien

f_UTE1 i forlengelsen av Krohnhaugen



Amfi mot gatetun og kveldsol

