Bergen kommune
Plan og bygningsetaten
Pb 7700
5020 BERGEN

Fabrikkgaten 11-13
Årstad. Gnr 159 Bnr. 92 m.fl delfelt S23 Mindemyren
Arealplan-ID 66520000 PLAN-2022/20596

Bergen 26.mars 2026
Notat revidering av planbeskrivelse

Det er her søkt å gje utfyllande bilete av prosess og beslutningar vedr.

- **utkragingar bygningsdeler**
- **bokvalitet**
- **gatetun**
-

UTKRAGING BALKONGAR og DELER AV BYGNNIG

Utkraging av balkongar og mindre deler av bygning har vore eit tema i planprosessen. Utkraging av balkongar mot sør, mot Bybanen, meiner vi vart avklart med Statens vegvesen og Bybanen allereide i 2019.

Epost frå Kalleklev/Statens Vegvesen juni 2021, overfører beslutning til PBE, på gitte premisser. Saken er dokumentert frå Plankonsulent, og omforeint med PBE
Referat

Det er også foreslått utkraging av B3/B4 mot Fabrikkgaten. Ankepunkt her har vore definsjon av kva som vil være offentleg gategrunn, og grensa mot felles privat grunn. Etter dialog med Vestland fylke vedr. veggrunn og fortau, meiner vi rammene her er avklart. Bygg B3/B4 kragar kun ut over felles privat grunn og kjem ikkje i konflikt med offentleg fortau/ gategrunn. 1.etg har brutto etasjehøyde på 4.0m, for å gi fleksibilitet for ev senere transformasjon. 1.etg er trukket tilbake, og behandlet ved annen materialbruk. Se referanse i Skostredet hotel under. Her er netto fri høyde under 3.0m

Notat/ epost





Mot gatetun i Krohnhaugen er det stilt spørsmål til Bymiljøetaten om ev. vilkår for utkraging.
Svar fins i epost frå Bymiljøetaten 23.mai.
Sjå under

Hei
Generelt sett vil vi akseptere det samme som vegvesenet aksepterer, altså min. 5m fri høyde, og maks 1,5 meter utstrekning over offentlig regulert areal.

Marte

Fra: Nils Johan Mannsåker <njm@favnlpo.no>
Sendt: fredag 23. mai 2025 09:02
Til: Maardalen, Marte <Marte.Maardalen@bergen.kommune.no>
Emne: FABRIKKGATEN 11 13 S23

Hei

Eg takkar for avklarande samtale i går.
Det var eit spørsmål eg gløymde å ta opp, utkraging over gatetun.
Kommenterer først at den delen vi har kalla Gågate, kjem vi til å
Navngje også som gatetun. Dette vert meir relevant ettersom søndre del
Av Krohnhaugen vert open for trafikk slik den er i dag.
I områdeplan er denne delen av Krohnhaugen tatt bort.

Vi ynskjer å kraga ut liten del av bygning over søndre del av gatetun.
Vi forheld oss til min 5m avstand terreng underkant utkraging, og ca. 1.5m utkraging.
Det er det vegvesen har akseptert over fortau mot bybanen

Noko prinsipielle meldingar her?

Venleg helsing

Nils Johan Mannsåker
fagleg leiar - sivilarkitekt

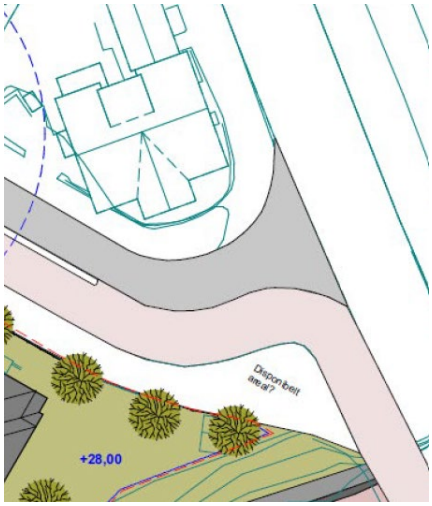
LPO Bergen

Hei,

Beklager at det har tatt noe tid å svare deg, det har vært mange saker her i det siste og denne saken har krevd avklaringer internt.

Vi har nå fått sett på forslaget du har oversendt. Vi har tatt potensiell GS-veg videre til sykkelgruppa hos oss. De ønsker i utgangspunktet at dagens løsning skal videreføres slik at en har ett gjennomgående tilbud i Fabrikkgaten. En forutsetning for å gjøre det om det GS-veg var også et fullverdig tilbud Krohnhaugen til sykkelstamvegen, vi kan ikke se at dette er lagt inn.

Vi er fornøyd med deres forslag knyttet til krysset Fabrikkgaten X Inndalsveien, utklipp fra deres figur 2C er under. Det som står som disponibelt areal må derimot omgjøres til fortau basert på vurderingene ovenfor. Vi må også få sporingskurver for vogntog som vi nevnte i møtet.



Vi foreslår at dere prosjekterer dagens løsning med sykkelveg og fortau, og fortauet må utvides fra 2m til 2,5m ekskludert kantstein. Kryssløsningen er vi fornøyd med, men det må vises sporingskurver. Både krysset og nytt fortau må vises med C-tegninger for at vi kan godkjenne løsningen.

Med helsing
Andreas Sivertsen Våge

BOKVALITET
Planområdet ligg i sone Sentrumssone S18 ifl. KPA. Planområdet er svært avgrensa, og omfattar kun 2.1da for bygge- og anleggsformål. Det er begrensa kor stor spekter av funksjonar som kan innpassast på et så pass lite område. Boliger har hovedprioritet, kombinert også med bevaring av to villaer fra rundt 1930.

I bebyggelsesstrukturen er det søkt å etablere uterom som er skjermet for støy, og som atter forholdene mest mulig oppholdskvaliteter og sol. Bestemmelsene krever en utomhusplan som inneholder disse kvalitetene. Dette er søkt vist i illustrasjonsplan.

Området ligger i sone markert med luftforurensing. Data fra målestasjon Danmarksplass er ikke nødvendigvis relevante for planområdetVegtrafikk er imidlertid redusert, og et øyeblikksbilde fra 13.feb viser grønne verdier.

Ifølge Miljødirektoratets luftkvalitetsportal luftkvalitet.no er nivåene i sentrale deler av Bergen, inkludert Minde-området, vanligvis klassifisert som:

- God til moderat luftkvalitet store deler av året
- Dårlig luftkvalitet i perioder med kulde, inversjon og liten vind (typisk vinterhalvåret)

Vi legger til grunn at det i den delen av året der uteopphold er mest aktuelt, vil luftkvalitet være god til moderat. Peker likevel på muligheter for å etablere felles arealer i 1.etg. I KBA2 Her er det lagt inn mulighet for publikumsrettet funksjon, f.eks type nabolagskafe, i underetasje, med terrasse mot sør. Referanse for slik funksjon kan være Kolonialen pub på Sydnes.

KPA angir at Sentrumsområder skal ha blandede og publikumsorienterte funksjoner.
For planområdet er lagt inn blandet funksjon Bokal i KBA1, med mulighet for tenestyting i I B4 er det også mulighet for fellesarealer i underetasje.

LYSFORHOLD

Det er gjennomført forenklet dagslysvurdering for alle etasjer i alle bygg. Leilighetsplaner er ikke løst i planfasen, men vurdering viser at det kun er mindre utfordringer i KBA1 del av 1.etg mot nord, mot naboskapsrom. Vår vurdering er at dette er løsbart i prosjekteringsfase og dokumenterbart ved rammesøknad. For øvrige areal viser dagslysvurdering at det er gode muligheter for tilfredstillende dagslys eller bedre.

BOKAL

I bebyggelse KBA1 har vi lansert prinsippet Bokal, Dette er ein kombinasjon av bustad og mindre næringslokale for t.d. privat teneste yting. Her er planen at areal på gateplan, mot «cyklostrada» og bybane, er næringslokale, og etasjen over er bustad. Øvrige etasjar i bygget er planlagt som kun bustad.

KULTURVERN

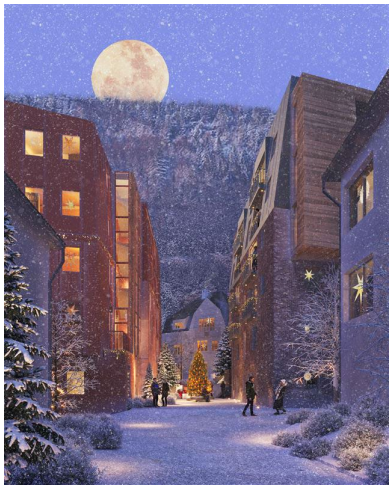
Fabrikkgaten 11 og 13 er beskreve i Kulturminnerapport frå Byantikvaren, til Områdeplan Minde.
Oppført 1916-243 av arkitekt Svein Ellingsen
Gjennom planprosessen er bevaring av desse to villaene omforeint, og ligg til grunn i planforslag.
Området planområdet ligg i, har fleire minner frå periode der Minde og Fabrikkgaten var eit aktivt næringsområde. I dette inngår det både nærings-/ verkstad-/ fabrikkbygningar, og bustader for både arbeidarar og funksjonærar.
Uttrykks- / materialmessig og typologisk er området svært samansett.
Vurdering av området må også sees opp mot KPA der orådet ligger i Sentrumsområde, med krav om høy utnyttelse.

I Krohnhaugen ligg det to rekkjer med rekkjehus med små forhagar som eksempel på ein semi-urban bustadbebyggelse for lavare funksjonærar frå industriperioden. Gatenamnet er etablert 1932/33. Bygningar oppført 1934 +/-. Områdeplanen legg ikkje til grunn bevaring av desse bustadene, og foreslår dei erstatta av større bygg i 5etg.
Krohnhaugen 1 er ein eldre trevilla, oppført slutt 1800-tal, tilhøyrande Solheim gård.plassert som eit solitærbygg på ein liten høgde. Fabrikkgaten 9, leilighetshus i mur oppført 1939 som eit eksempel på lokal funksjonalisme.
Generelt er det store og gode innslag av tegl i bygningane, med karakteristiske detaljar, takavslutningar m.m.
Bergen har lang bygningsmessig historie. Det som gjer det ekstra opplevelsesrikt å ferdast i det historiske Bergen er ofte dei mange kontraster og ovverraskelsar, møter mellom ulike epoker, små plassdannelsar, kommunikasjon mellom bygningsmiljø frå ulike epoker.



Vi har søkt å la oss inspirera av dette i utforming av S23. Dei to villaene Fabr gt. 11 og 13 er premissgjevarar for organisering og uttrykk.
Nr. 11 har ein plassering i gatemiljø, nr, 13 har meir karakter av villa i det grøne.
Samtidig er området utpeikt som «høg fortetting» i KPA, med plassering som det einaste punktet i Bergen (foreløpig) i krysspunktmellom to bybanelinjer.

Vi har latt Krohnhaugen få forsetjing med forhageareal, inn i S23, - med Fabrikkgaten 13 som eit tydeleg fondmotiv.





Sett frå austsida av Inndalsveien, framstår nr. 13 som hovudfond for området. (treet til venstre er borte) Langs Fabrikkgaten er nybygg innpassa mellom dei to villaene.

GATETUN/ PARKERING

Krohnhaugen nord-sør er i Områdeplan sett av som Gatetun.
I planforslag er også det øvrige av Krohnhaugen sett av som gatetun. I planforslaget er areal for gatetun økt i forhold til områdeplan.
Det er omforeint at parkering for S23 er avgrensa til 2 HC-P-plassar, og lagt til gatetun.
I planforslag er gatetun/ uteareal i S23 mellom B1, B2 og B4 søkt å tilsaman få den best mogeleg utforminga og arealbruk.
Vi har difor gitt areal frå S23 inn til Gatetun, og lagt HC-P på vestre side av Gatetun, på skyggeside.
Dette gir større mulighet for tydeleg samanhengjande gangtrase i gatetunet, og best mogeleg samspel mellom f_UTE1 og Gatetun, m.a. ved lite amfi og trappeforbindelse mellom gatetun og f_UTE1.



Venleg helsing

Nils Johan Mannsåker
Fagleg leiar | siv.Arkitekt
(+47) 90 19 68 47

LPO Bergen arkitekter
Adresse | Øvre Korskirkesmauet 2B, 5018 Bergen
www.lpo.no | (+47) 41 55 05 96