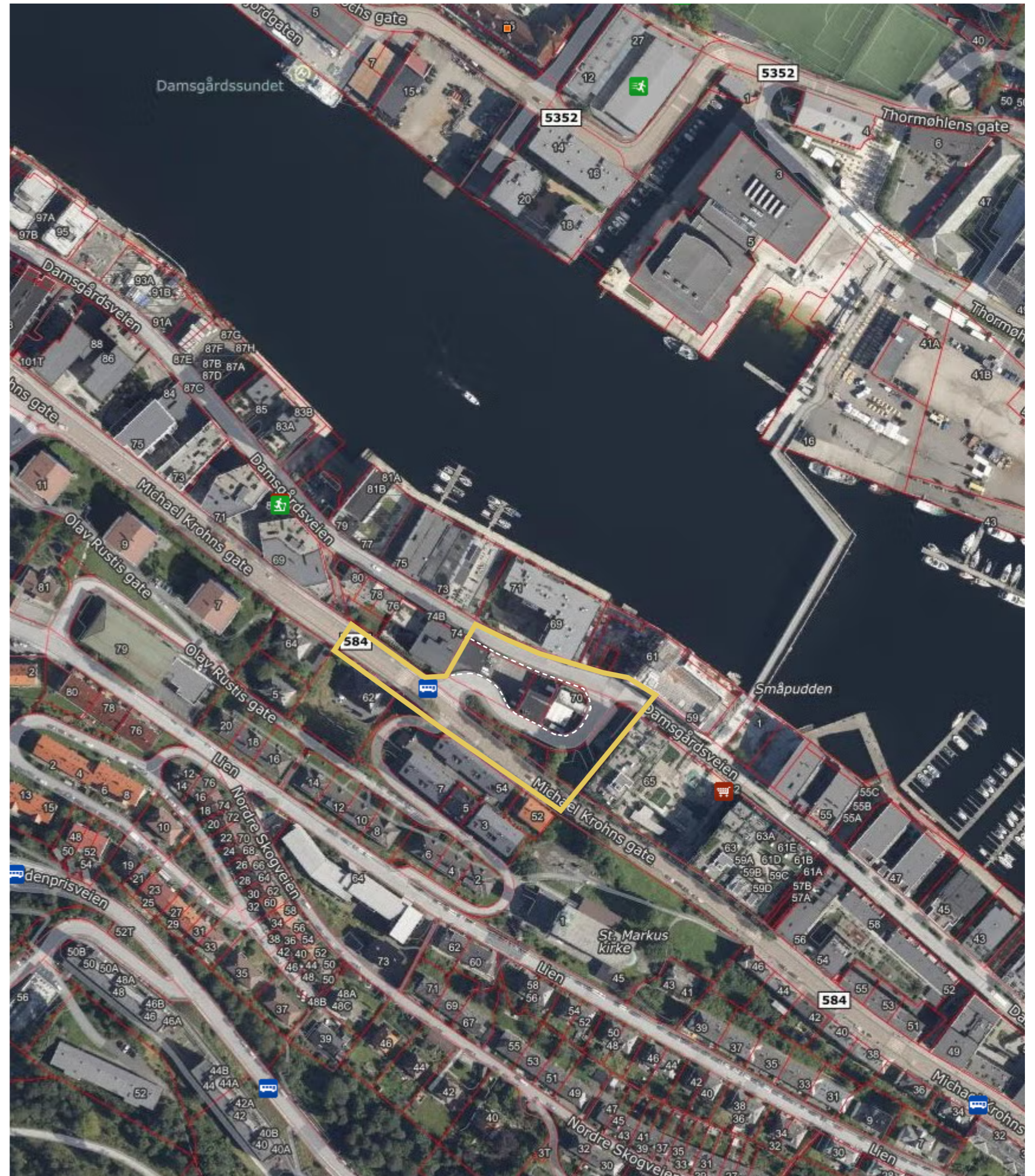


Stedsanalyse | GNR. 158 BNR. 76, 77, 821

DAMSGÅRDSVEIEN 70

05.06.2024
FG Eiendom





INNHold

0.0 Overordnet kontekst	1
1.0 Oversikt	2
2.1 Landskap	3
2.2 Historie og kulturminne	4
3.0 Kommunikasjon og målpunkt	5
4.0 Bebyggelse	6
5.0 Bo- og miljøutfordringer	7
6.0 Sammenstilling	8

OVERORDNET KONTEKST

Utbyggingsområdet ligger sentralt plassert på vestsiden av Puddefjorden, mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien. Tett på, med litt over 100 meter gangavstand ligger Småpudden gang- og sykkelbro som leder til Nygårdsparken og videre til Bergen sentrum. Det er også kort vei til store fremtidige byutviklingsområder på Laksevåg, Dokken og Marineholmen, som alle ligger 5-15 minutters gange fra planområdet.

Utbyggingsområdet består i dag av tre eiendommer, Gnr 158, bnr. 76, 77 og 821.

Bakgrunnen for stedsanalysen er ønsket om å transformere tomten fra næring/ industri til studentboliger med næring og fellesfunksjoner på bakkeplan, ved å både beholde deler av eksisterende bebyggelse samt å bygge nytt. Rundt eiendommene, særlig langs Damsgårdsveien, har det de siste årene foregått en storstilt transformasjon fra industriområde til et attraktivt boligområde. Eiendommene innenfor planområdet er blant de siste industri/ næringsområdene på Damsgård som ikke er transformert, og deler av tomtene fremstår derfor uferdige og skiller seg ut fra omgivelsene rundt.

Info

Adresse: Damsgårdveien 70

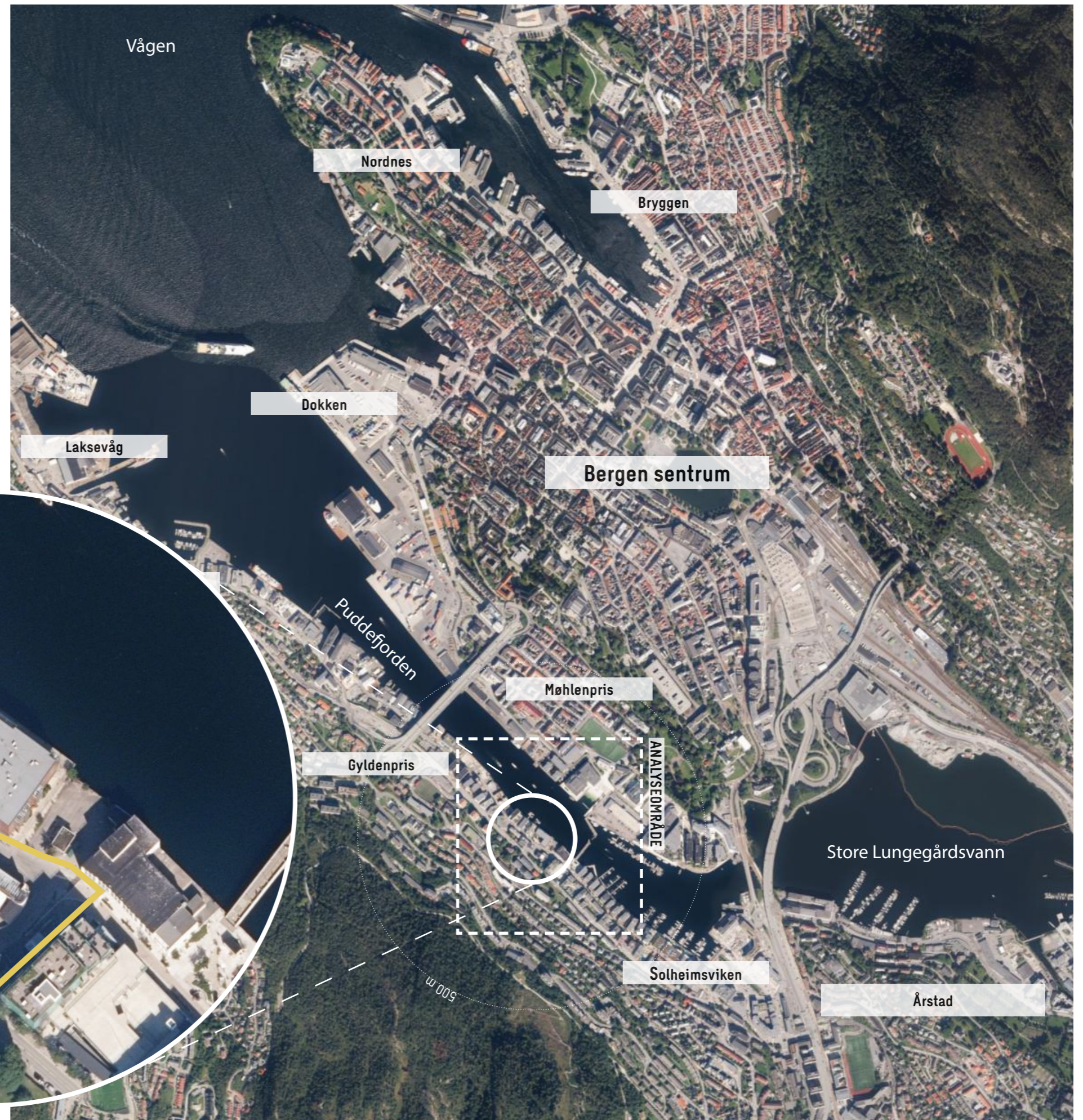
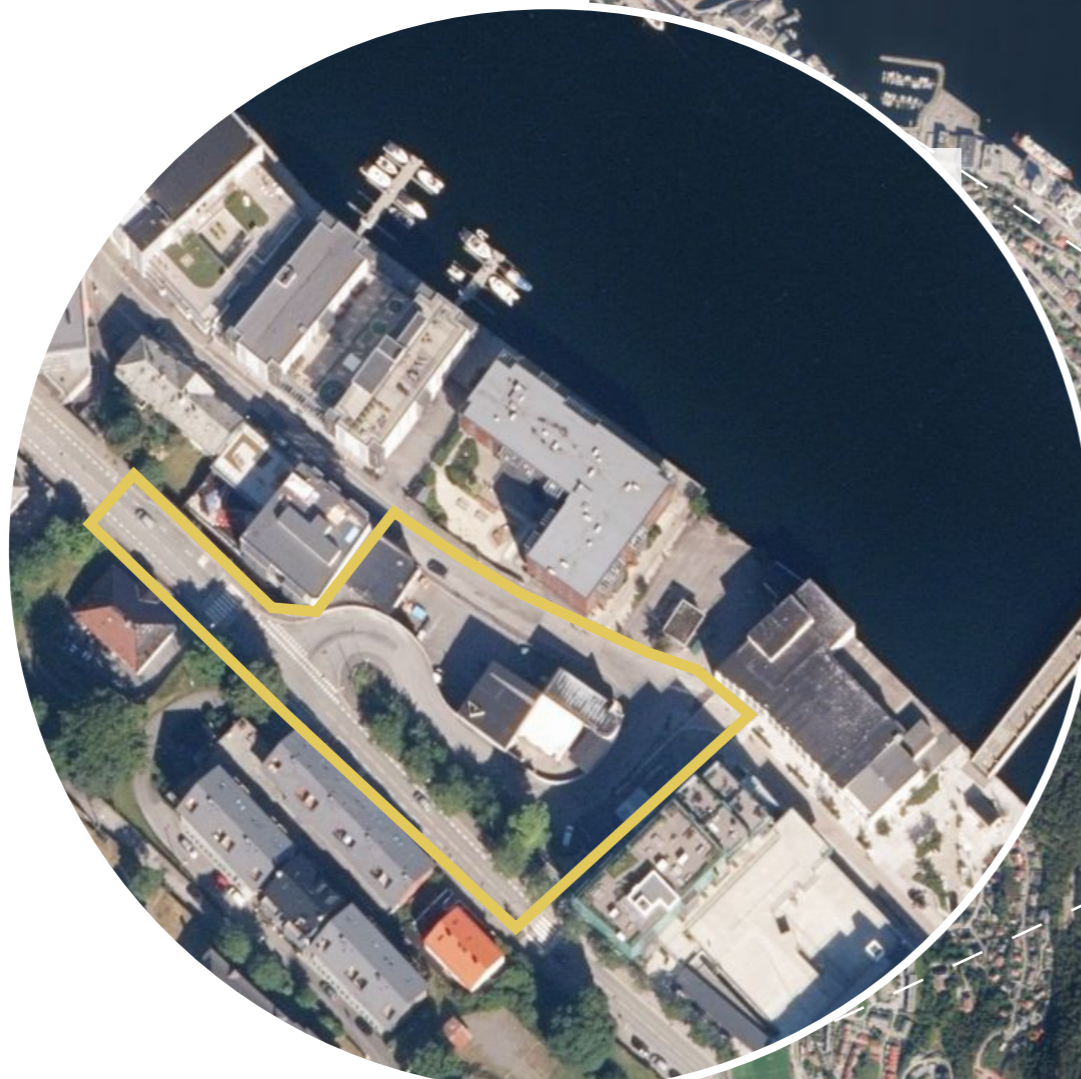
Gnr/bnr: 158/ 76, 77, 821

Tomteareal: 1590 m²

KPA 2018: Byfortettingssone, sone 2

Eksisterende bruk: Næring

Planlagt bruk: Studentboliger og næring



01 OVERSIKT

Analyseområdet omfatter selve planområdet, samt nærliggende naboområde. Dette er et område som har vært under betydelig transformasjon de senere år, og omfatter både byfortettingssone 2 og sentrumkjerne.

Damsgård er blitt et attraktivt boligområde, hvor transformasjon og opparbeidelse av gode byrom har stått i fokus.

I KPA 2018 er planområdet avsatt til byfortettingssone, og berøres av:

- Konesjonsområde for fjernvarme H140_1
- Faresone for ras- og skredfare - Aktsomhetsområder for steinsprang, jod- og flomskred og snøskred H310_1
- Luftkvalitet gul sone H390_2
- Støysone gul - veistøy H220_3
- Støysone rød - veistøy H210_3














Gjeldende kommunedelplan:

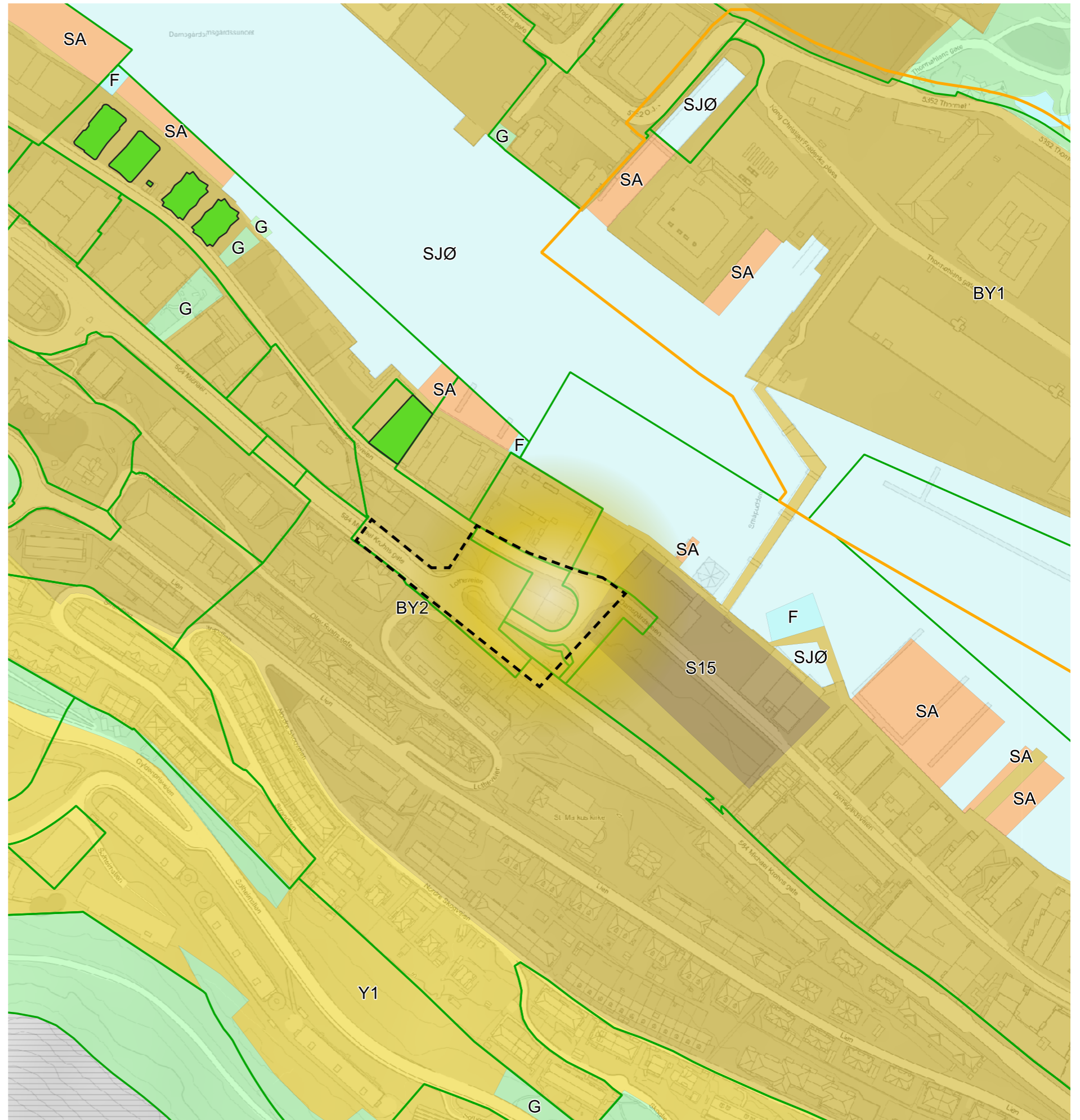
- PlanID 17330000, Årstad KDP Puddefjorden – Damsgårdssundet

Gjeldende reguleringsplan:

- PlanID: 60920000, ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR
- PlanID: 17150000, ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97

Det er ingen pågående reguleringsplaner som grenser til planområdet, eller påvirkes direkte av det.

- | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------|
|  | Planområde |  | Anbefalingsområde |
|  | Sentrumsområde (S) |  | Grøntstruktur (G) |
|  | Byfortettingssone (BY) |  | Sjø (SJØ) |
|  | Ytre fortettingssone (Y) |  | Småbåthavn (SH) |
|  | PBL tiltak |  | Friluftsområde (F) |
|  | Vedtatte planer |  | Småbåtanlegg (SA) |
|  | Påbegynte planer | | |



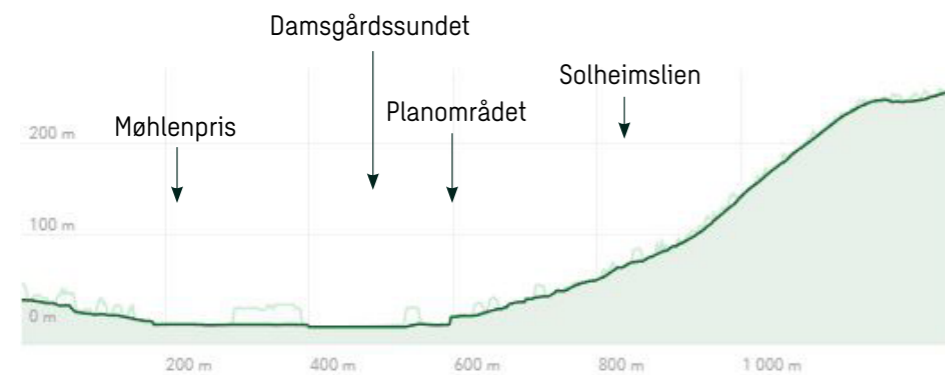
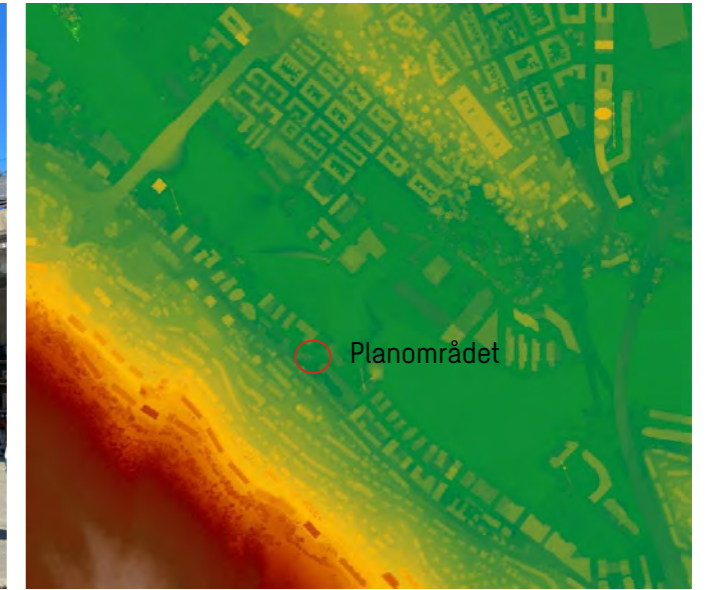
02 LANDSKAP

Plan- og analyseområdet ligger mellom Damsgårdsveien og Lotheveien, på nedsiden av Michael Krohns gate, som ligger ca 10 meter høyere i terrenget enn planområdet og Damsgårdsveien på ca. kote +2,5.

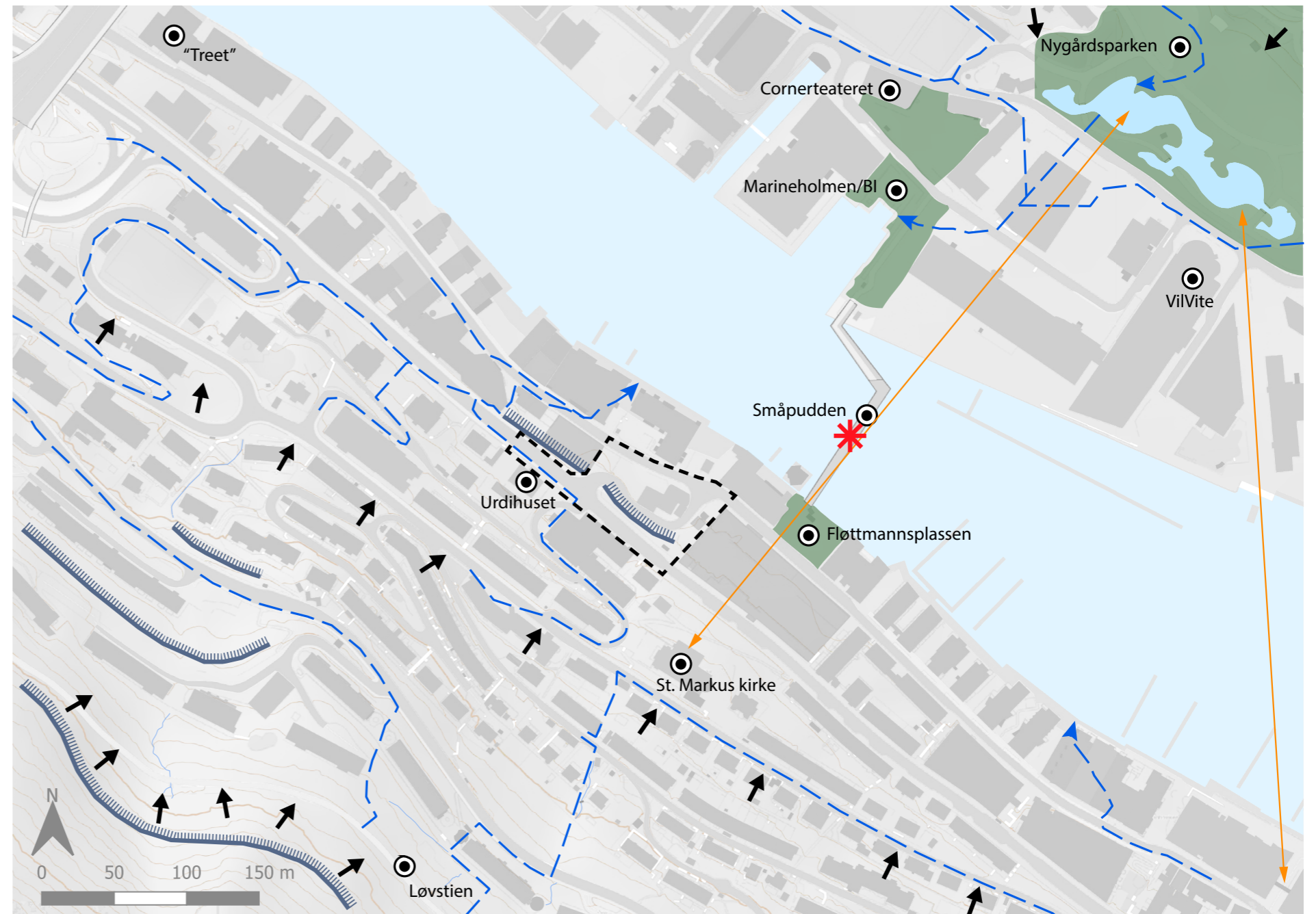
Terrenget er relativt flatt fra planområdet mot Damsgårdssundet i nord. Bak planområdet, mot sør og sørvest stiger terrenget nokså kraftig. Den bratte topografien fortsetter opp mot Løvstien og det bratte skogsområdet som strekker seg videre til Løvsbakken som ligger mot sør.

Puddefjorden er landskapskvalitet som er lett tilgjengelig. Ellers er Løvstien og Nygårdsparken viktige grønne områder som ligger innen gangavstand fra planområdet.

Det er lite vegetasjon i nærområdet. Mellom Lotheveien og Michael Krohns gate strekker det seg derimot et lite grøntbelte, med 5-6 trær samt andre busker.



- | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------------------------|
| | Planområdet | | Viktig siktlinjje |
| | Koter (5 m) | | Sterkt fallende terreng/skrent |
| | Fallretning | | Landemerke eller orienteringspunkt |
| | Viktig lokalt landskapsrom | | Utsiktspunkt |
| | Sjø/vann | | Flomveier/større avrenningslinjer |



02 HISTORISK OVERBLIKK

I kartdelen av Kulturmiljøplan for Bergen er Damsgårdsveien markert som et historisk veifar. Bebyggelsen på Laksevåg hadde skutt i været etter to store branner på 1880-tallet, men det var få veier og gater. Damsgårdsveien var hovedvei fra bygrensen til skipsverftet på Laksevåg. Mellom 1918 og 1957 gikk fergen "Uren" mellom Wollfs gate og Huunværkene/Laxevaag Værk, men ble lagt ned da Puddefjordsbroen åpnet (Kulturminnegrunnlag: Bergen Havn).

Langs sørlig side av Michael Krohns gate er det registrert hensynssone for kulturmiljø i gjeldende KPA. Kulturmiljøet Solheim er bygget ut i perioden 1915-1950, og preges av hagebybebyggelse og tidlig funksjonalisme i noen områder. Bebyggelsen er i stor grad tidligere arbeiderboliger og funksjonærboliger, men også en del eneboligbebyggelse (KPA vedlegg for kulturmiljø).

Urdihuset ligger nordvest for planområdet, på andre siden av Micheal Krhongs gate, og er et viktig historiefortellende element i området. Det er også registrert som et kulturminne.

Damsgårdsveien 70 er registrert som kommunalt listeført kulturminne ifølge kulturminnesøk.no. Bygget regnes som et teknisk/industrielt kulturminne med bakgrunn i tidligere funksjon som tankanlegg for kullimportfirmaet Bergens Kullkompani. Bedriften ble etablert rundt 1880 og drev med forsyning av dampskip, dampmaskiner og jernbane med brensel. Bergen Kullkompani var en av flere lignende bedrifter langs Puddefjorden. Damsgårdsveien 70 ble bygget i 1942/1943 og var opprinnelig bensinstasjon og solaroljeanlegg (dieselolje). Under mellomkrigstiden tok olje stadig mer over for kull, og mange kullimportører gikk over til å levere oljeprodukter i tillegg til, eller som erstatning for kull. Bygget representerer derfor et brudd i Bergen Kullkompanis virksomhet (Kulturminnesøk).

Bygningen er tegnet av arkitektfirmaet Arnesen & Darre Kårbø, med yttervegger i betong og gulv og tak i armert betong. Arkitektfirmaet er kjent for sine arkitektoniske kombinasjoner av nyklassisisme og modernisme. Arnesen & Darre Kårbø har blant annet også tegnet Bergen Lysverker (i dag KODE 4/Lysverket). Bygningen er i dag et av få gjenværende industribygg i Damsgårdssundet (Kulturminnesøk).



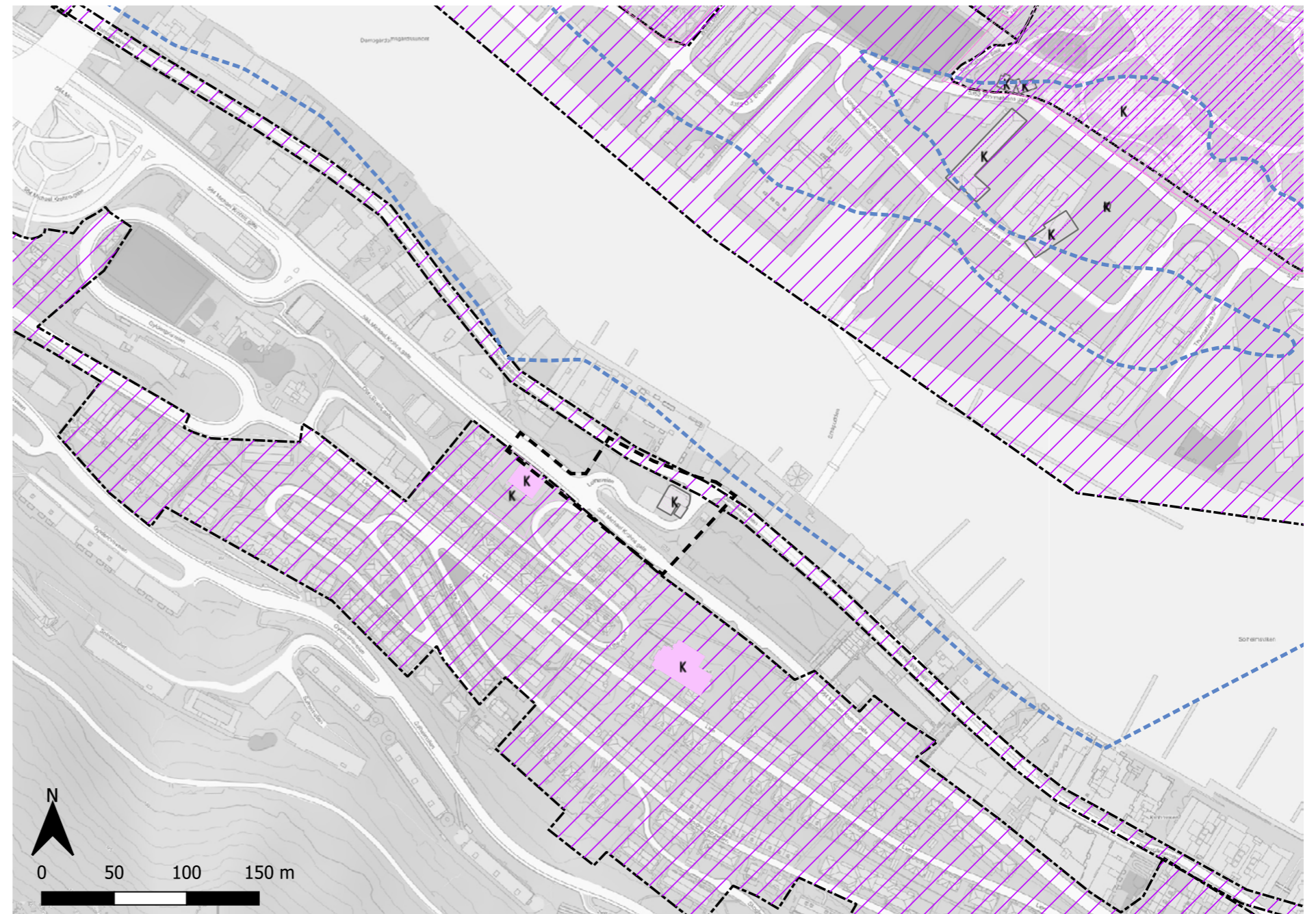
St. Markus kirke



Urdihuset



Damsgårdsveien 70



03 KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Kommunikasjon og målpunkt viser forbindeleslinjer mellom holdeplasser og andre viktige områder som er viktige i hverdagen, med tanke på sosiale arena, mulighet for fysisk og psykisk aktivitet, møtesteder og områder for hverdagsaktivitet.

Området ligger sentralt med tanke på både kommunikasjon og målpunkter. Det er kort avstand til kollektivtransport, samt gangavstand til sentrumskjernen.

Damsgård er et område som har gått gjennom store endringer de siste årene, og har blitt et populært boligområde. Her finnes det også et godt tilbud innen rekreasjon, dagligvarehandel og sosiale møteplasser. Det er et stort antall arbeidsplasser i umiddelbar nærhet, på Marineholmen og i Solheimsviken.

Kollektivtilbudet anses som bra. Det er bussholdeplass i Michael Krohns gate, rett bak planområdet, med avganger hvert 15. minutt i rushtid, og hver halvtime utenom dette. Bybanestoppene på Florida og Danmarks plass er også innen gangavstand.

Nærmeste dagligvare ligger ca 100 meter unna planområdet (Kiwi Damsgårdssundet). Det er også flere serveringssteder i Damsgårdsveien, deriblant café/restaurant ved Fløttmannsplassen.

Aktivitetstilbudet i nærområdet er godt. Det finnes flere ulike tilbud som er attraktive for både barn og voksne. Eksempler på dette er bystranden rett over Damsgårdssundet, fotballbaner/idrettspark på Møhlenpris og ved Ny Krohnborg. På andre siden av gaten, langs sjøen er deler av promenaden langs Damsgårdsveien 79 tatt i bruk som badebass. Det er også umiddelbar nærhet til turmuligheter med Løvstakken, Løvstien og Damsgårdfjellet like ved.

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Planområdet |  | Annen viktig destinasjon |
|  | Gangforbindelser | 1. Møhlenpris Idrettsplass | |
|  | Viktige byrom | 2. Nygårdsparken | |
|  | Viktige parker og blågrønne byrom | 3. Cornerplassen/Marineholmen/bystranden | |
|  | Utdanning (barnehage, skole, univ.) | 4. Fotballbane (Ny Krohnborg) | |
|  | Publikumsrettet virksomhet | 5. Fløttmannsplassen | |
|  | Tilgjengelig sjølinje | 6. Løvstakken/Løvstien | |
|  | Bussholdeplass | | |
|  | Fysisk barriere (trafikkert veg, topografi) | | |



04 BEBYGGELSE

Områdets bebyggelsesstruktur og bygningstypologier gir et innblikk i den historiske utviklingen, samtidig som den gir karakter og identitet til området. Analyseområdet er preget av å være et område som nylig er bygget ut, samt å være transformert fra industri til bolig. Dette kommer tydelig frem der industrielle bygg har blitt utvidet i høyden.

Bebyggelsen i umiddelbar nærhet til analyseområdet er preget av nye boligblokker på 5+ etasjer.

Bebyggelsen på oppsiden av Michael Krohns gate er preget av eldre bebyggelsesstruktur, og består av flermannsboliger og høy- og lavblokker på 2-5 etasjer.

Området som helhet bærer preg av å være et sentrumsnært boligområde med semi-urbane kvaliteter der fortettingen har pågått over tid, og lagt rammer for en helhetlig utvikling.



- Planområdet
- Større bygg/blokk 5+ etg.
- Større bygg/blokk 3-5 etg.
- Større bygg/blokk 2 etg.
- Rekkehus
- To- og flermannsboliger
- Eneboliger
- Næring/forretning/kontor
- Lager/industri
- Kirke
- Utdanning og kultur
- Bo- og servicesenter

BEBYGGELSESTRUKTURER

- Lamellbebyggelse
- Variert småhusbebyggelse
- Hagebystruktur
- Villabebyggelse og frittliggende bebyggelse
- Selvgrodd bebyggelse



05 B0- OG BYMILJØUTFORDRINGER

For å få et sunt og bærekraftig samfunn og god byutvikling, er befolkningens helse og levekår viktig.

Planområdet ligger tett på Michael Krohns gate, Damsgårdsveien og Lotheveien, og er preget av både støy- og luftforurensing. Dette er også et område som er preget av biltrafikk.

Michael Krohns gate har gjennomgått endringer sammenlignet med tidligere utforming. Det er nå bredere fortau, og sykkelfelt på begge sider å veien.

Lotheveien, mellom Damsgårdsveien og Michael Krohns gate har ikke sykkelfelt, men fortau på én side. Krysset Lotheveien/Michael Krohns gate er noe stort og kan fremstå som uoversiktlig. Fra Bymiljøetatens side er det opplyst at det jobbes med en bedre kobling gjennom Lotheveien.

Selve planområdet er preget av lukkede og private fasader, og er lite velkommende. Planområdet ligger derimot i umiddelbar nærhet til gode offentlige byrom, både i Bergen sentrum og Nygårdsparken, samt Fløttmannsplassen og opparbeidet promenade/sjøfront langs Solheimsviken.

Småpudden ligger like ved planområdet, en snarvei og direkte kobling for gående og syklende mellom Damsgård og sentrum. Det er også gode gangforbindelser til Løvstien og videre til Løvstakken.

I nærområdet til planområdet er det i hovedsak blokkbebyggelse, og det er lagt opp til variasjon i størrelsen på boligene for å tiltrekke seg mennesker i forskjellige livsfaser. Selv om det er lagt opp til at det også skal bo barnefamilier i området, er området likvelet preget av en eldre og bemidlet beboergruppe.



06 SAMMENSTILLING

Damsgårdsveien 70 ligger sentralt plassert i en bydel som har vært i stor utvikling, fra å være et industriområde til å bestå av hovedsaklig bolig og næring. Fremtidige byutviklingsområder som Dokken, Laksevåg og Marineholmen ligger i gangavstand fra planområdet, og vil bidra til å gjøre området enda mer urbant.

Bebyggelsen i området er preget av nye leilighetsbygg med 5-9 etasjer, og enkelte industribygg som er transformert til ny bruk. Det eksisterende bygget sørøst i planområdet er et teknisk kulturminne, og skiller seg ut ved at det er et av få gjenværende bygg som ikke er transformert.

Damsgårdsveien har den senere tid fått et utvidet servicetilbud, med dagligvare, café, spisesteder mm. mellom Solheimsviken og planområdet. Området nordvest for planområdet er imidlertid preget av en lav grad av aktive førsteetasjer, og med støyskjerming mot gårdsrom. Innenfor planområdet bør det legges opp til mest mulig utadrettede funksjoner som bidrar til aktive førsteetasjer.

Planområdet har begrenset geografisk utstrekning, og de eksisterende gangforbindelsene i området er generelt ansett for å være gode. Det er imidlertid mulig å bedre trafikksikkerheten for myke trafikkanter langs Lotheveien og ved Damsgårdsveien 70, for å oppnå et mer sammenhengende byromsnettverk.

Det er svært begrensede natur- og landskapskvaliteter i planområdet i dag. Etablering av nye uteoppholdsarealer med et grønt preg vil gi økt kvalitet.

-  Planområdet
-  Viktige byrom
-  Grøntarealer
-  Skole og høyere utdanning
-  Publikumsrettede funksjoner
-  Bevaring av kulturminne
-  Bevaring av grøntareal i planområdet
-  Historisk gateløp
-  Vegetasjon- og støyskjerm
-  Tilgjengelig sjøfront
-  Gangveier
-  Trafikal utfordring for gående og syklister
-  Aktive fasader

