



Byrådssak /25

Saksframstilling

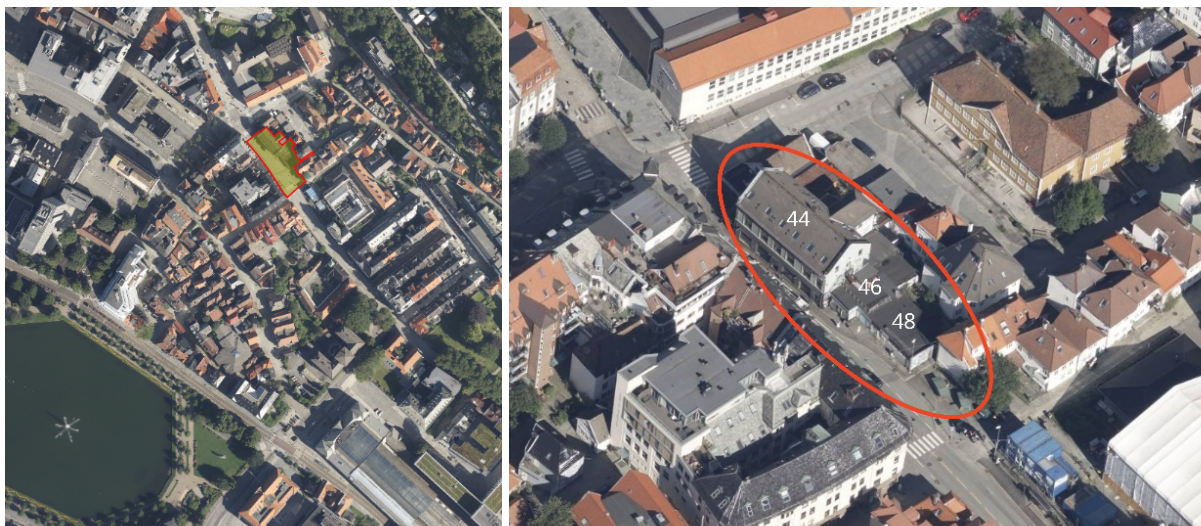
Vår referanse: 2022/56708-92

Berghus, Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate, detaljregulering, arealplanID 70180000, sluttbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulent En til En arkitekter AS foreslår på vegne av forslagstiller Calmar Eiendom 2 AS detaljregulering for et område i Kong Oscars gate i Berghus bydel. Planområdet omfatter rundt 1,58 daa, og omfatter historisk bebyggelse med store kulturmiljøverdier og fredet middelalderbygrunn. Innenfor planområdet er det i dag restaurant- og hosteldrift, og forslagsstillen ønsker å videreføre og videreutvikle denne virksomheten.

Planforslagets hovedformål er å rive eksisterende bygg i Kong Oscars gate 46 og 48 (gnr. 166, bnr. 535 og 1798), for å legge til rette for et nytt hotell over fire etasjer med publikumsrettet virksomhet og aktiv fasade i 1. etasje mot Kong Oscars gate (Figur 1). Eksisterende murbygning i Kong Oscars gate 44 bevares. Maksimal mønehøyde for nytt bygg foreslås på kote +23,0.



Figur 1: Venstre bilde viser lokalisering av planområdet ved Kong Oscars gate i Bergen sentrum. Høyre bilde viser markering av de aktuelle byggene i Kong Oscars gate. Planforslaget legger til rette for riving av Kong Oscars gate 46 og 48 med oppføring av nybygg, mens Kong Oscars gate 44 skal bevares.

Det foreslås at bakgården til dagens hotell videreføres og fungerer som en buffersone mellom nybygg og eksisterende boligbebyggelse i bakkant. Asylsmauet skal opprettholdes slik det er i dag. Varelevering er planlagt i utbedret vareleveringslomme i Kong Oscars gate.

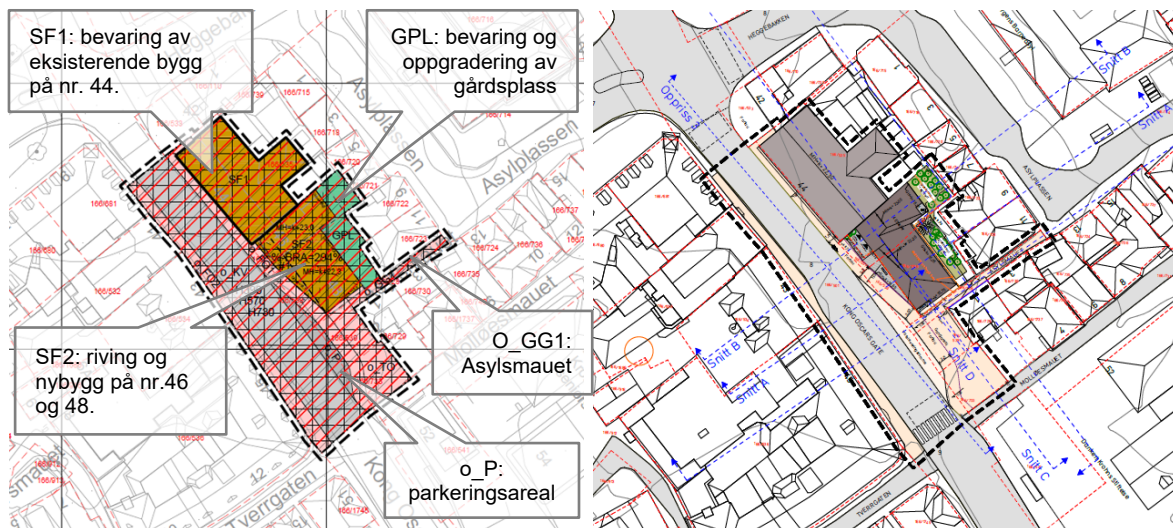
Sentrale temaer i reguleringsprosessen har vært arkitektonisk utforming, tilpasning til kulturmiljø og nabobebyggelse, løsninger for renovasjon og trafikk. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Beskrivelse av planforslaget

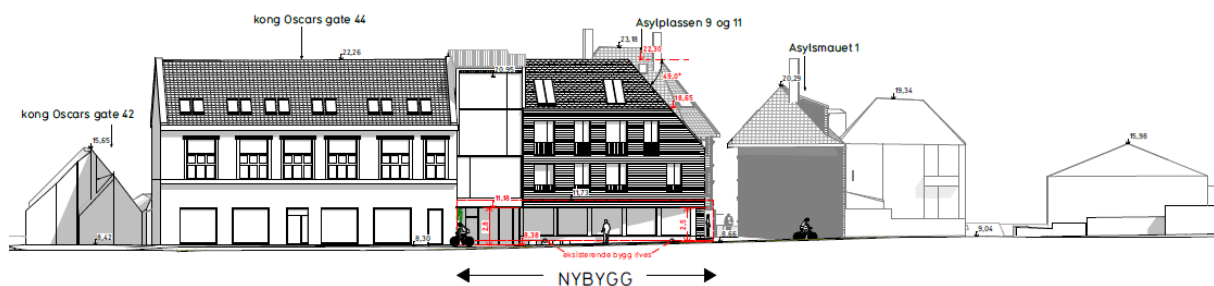
Planforslaget legger til rette for at eksisterende hotellvirksomhet kan utvides i Kong Oscars gate 44, 46 og 48. Eksisterende bygg i Kong Oscars gate 44 fra 1889 skal bevares, og er markert på plankartet med juridisk linje «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares».

Eksisterende bygg i Kong Oscars gate 46 og 48, som er en midlertidig enetasjes butikkpaviljong fra 1965, foreslås revet og er markert på plankartet med juridisk linje «bebyggelse som forutsettes fjernet». Det foreslås nytt bygg på Kong Oscars gate 46 og 48 som har tilnærmet samme fotavtrykk som dagens paviljong, men det foreslås at byggehøyden økes og tilpasses til eksisterende bygg på nr. 44. Planforslaget legger opp til felles heis og trapperom som kobler sammen eksisterende bygg på nr.44 med nytt bygg på nr.46 og 48. Det foreslås også felles inngang og felles løsninger for varelevering og renovasjon.

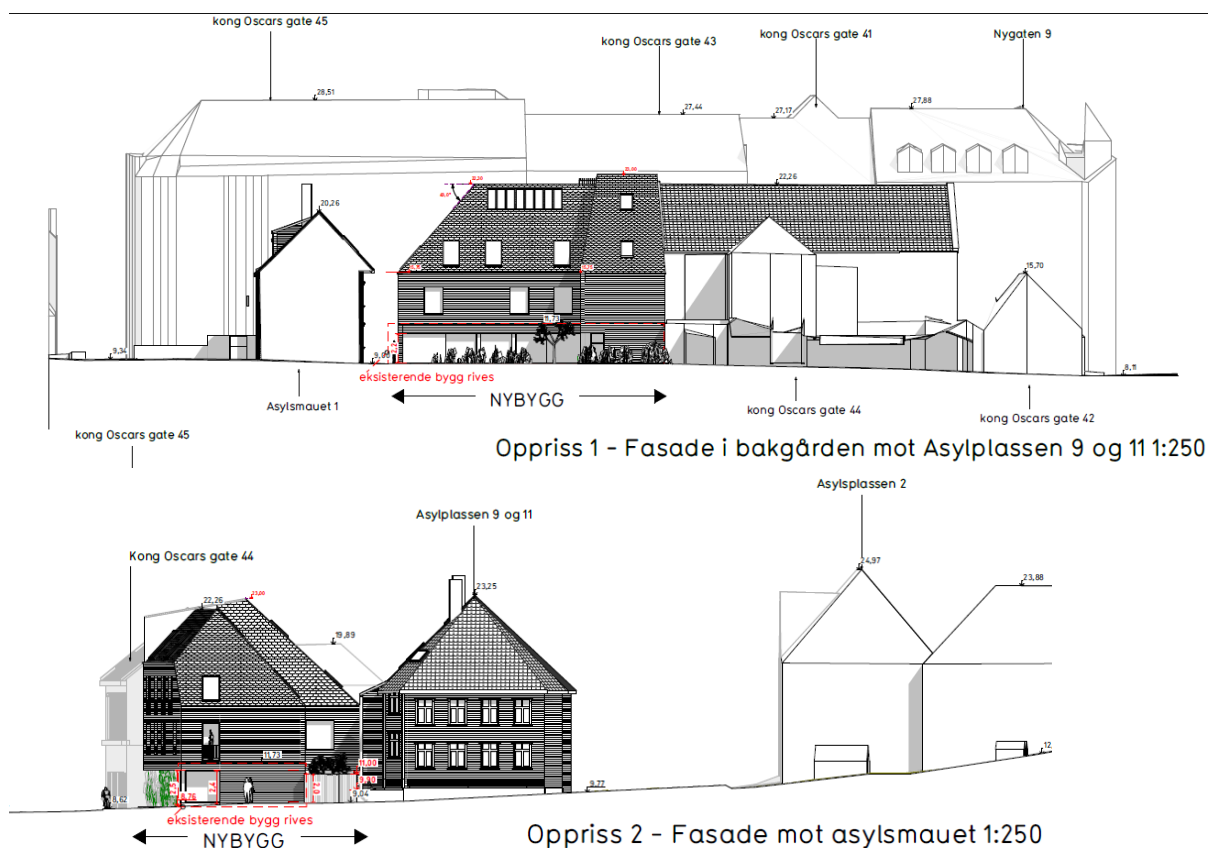
Det foreslås å regulere eksisterende og ny bebyggelse til sentrumsformål. Det innebærer at byggene kan brukes til flere funksjoner som forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning, i tillegg til forslagstiller sin planlagte utvidelse av dagens hotellvirksomhet. Det tillates ikke boligformål. Eksisterende bygg reguleres som felt SF1, mens ny bebyggelse reguleres som felt SF2 (Figur 2). Utnyttelsesgrad for hele planområdet er 199,5%-BRA, maksimal grad av utnyttning for nybygg i felt SF2 er 294%-BRA.



Figur 2: Venstre bilde viser plankart med markering av felt, høyre bilde viser illustrasjonsplan.



Oppriss 3 - Fasade mot Kong Oscars gate 1:300



Figur 3: Fasadeoppriss over viser foreslått nybygg på nr. 44 sammen med eksisterende bygninger. Eksisterende bygg på nr.46 og 48 som skal rives er markert rødt.

Arkitektonisk utforming av ny bebyggelse på SF2 er regulert ved at plankartet viser maksimal mønehøyde med kote +23 og +22,3, og ved at maksimal gesimshøyde er fastsatt på de forskjellige sidene av taket. Det tillates utkraging av 2-4 etasje innenfor bestemmelsesområde #1 mot Kong Oscars gate, mens frihøyde under utkragingen er sikret med minimum 2,5 meter.

Arkitektoniske kvaliteter og tilpasning til kulturmiljøet er sikret gjennom bestemmelser. Dette omfatter at materialbruken for fasader på nybygg skal ha trekledning med innslag av pusset tegl, og vinduer på nybygget skal være i tre. Takform skal ha skrå takflater, møneretning skal følge parallelt med fasadeliv, og taket skal tekkes med skifer eller røde teglpanner, eventuelt båndtekkes på grunn av helning. Takvinkel og fargesetting skal tilpasses områdets historiske særpreg. Bestemmelser har også krav om at tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon med mer skal inngå i bygningsvolumet og ikke stikke over regulert takflate.

For eksisterende bygg på nr. 44 så gir bestemmelser føringer om at eksteriør skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse.

På baksiden av det nye bygget på felt SF2, mot eksisterende bebyggelse ved Asylplassen, foreslås det en åpen plass med formål gårds plass på felt GPL. Plassen skal være ubebygget og beplantes, og gi lys og luft både mot nabobebyggelsen og for det nye bygget.

Eksisterende vei langs Kong Oscars gate reguleres med formål kjøreveg (felt o_KV). Fortau reguleres med formål fortau (felt o_FO1 og o_FO2). Asylmauet reguleres som gangvei med felt o_GG1. Området fra Asylmauet langs tilgrensende bygninger og til Møllesmauet mot sør reguleres til torg med felt o_TO. Innenfor felt o_P reguleres areal for varelevering og avfallshenting.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018)

Planområdet er i KPA2018 avsatt til sone 2 – byfortettingssone (BY1) med sentrumsformål, og omfattes av bestemmelsesområde #4 historisk område Bergen sentrum i tillegg til flere hensynssoner: H570 Hensynssone kulturmiljø, H570_2 Marken, H570_7 Historisk sentrum, H730 Båndlagt etter lov om kulturminner (middelalder bygrunn), H390 Luftkvalitet gul sone, H390 Faresone brannsmitte, H410 Konesjonsområde fjernvarme, H220 Veg støy gul sone, H210 Veg støy rød sone.

Kommunedelplan for Bergen sentrum

Planområdet ligger i blandet sentrumsformål, øvrig område (utenfor bykjernen) der det legges til rette for funksjonsblanding. Bygningene i planområdet er regulert til «bebyggelse i verneverdig kulturmiljø» med egne bestemmelser.

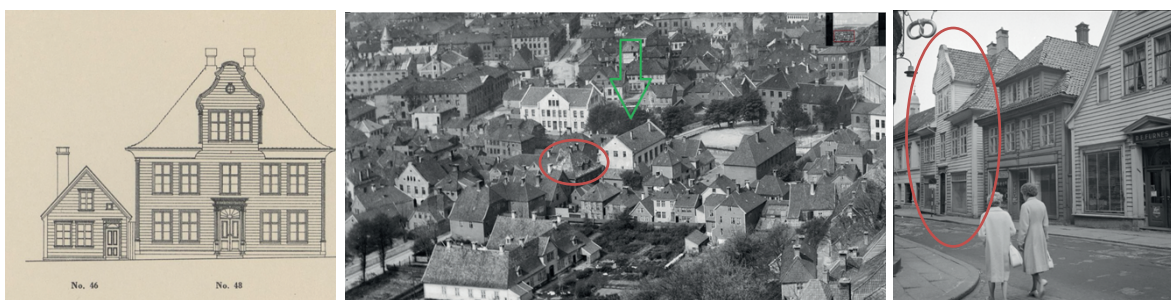
Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert, men mindre deler langs vestsiden av Kong Oscars gate overlapper med eldre reguleringsplan «Marken i vest» (arealplan ID 4620000, vedtatt 09.02.1979).

Planområdet og kulturmiljø

Planområdet ligger i et område med store kulturmiljøverdier. Under middelalderen så lå området i utkanten sentrum. Dagens Kong Oscars gate ligger langs hovedvegfaret inn og ut av byen sørover forbi Nonneseter kloster. Etter bybrann på 1200-tallet så ble Katarinakirken og Katarinahospitalet flyttet fra Dreggen til området ved dagens Kong Oscars gate 44. Etter bybrannen i 1702 ble hospitalet bygd opp igjen i år 1705, på samme grunnmur. Bygget ble revet rundt 1873 og dagens murbygning på nr. 44 ble bygd i 1884.

På 16-1700-tallet så vokste den urbane og tette trehusbyggelsen frem i Bergen sentrum. Det ble da bygd et lite trehus i 1,5 etasje på dagens nr.46, mens det ble bygd et større bolighus på dagens nr.48. Tegninger under viser de tidligere trehusene på nr. 46 og nr. 48 (Figur 4). Trehuset på nr.46 ble revet i 1934. Bolighuset på nr.48 ble revet i 1963 (sammen med nr.50 og 52) av hensyn til utvidelse av veibredden i Kong Oscars gate. Huset fra nr.44 ble ført opp igjen i Gamle Bergen museum i 1969 hvor det fortsatt står i dag med navnet «Embetsmannshuset»



Figur 4: Bildet til venstre: Lavt trebygg til venstre på bildet lå på dagens tomt nr.46 og stort trebygg til høyre på bildet ligger på dagens tomt nr. 48. Fra tredje bind av boken «Eldre Bergens-arkitektur i utvalg: etter Bergens arkitektforenings fotografier og oppmålinger» fra 1943. Bildet i midten: Grønn pil markerer dagens murbygg på nr. 44, mens rød markering viser bygget «Embetsmannshuset» på nr. 48 som ble revet i 1963 og flyttet til Gamle Bergen museum. Foto UBB tidfestet til 1888-94. Bildet til høyre: Kong Oscars gate med nr.44, 48, 50 og 52, foto fra UBB tidfestet til 1963, rett før riving. Rød markering viser bygget «Embetsmannshuset» på nr.48.

Området ligger også innenfor Riksantikvarens sitt NB-område (Nasjonale interesser i by). I nærheten av planområdet ligger flere fredede bygg som inngår i trehusbebyggelsen fra 1700-tallet, blant annet Bergen barneasyl, Danckert Krohns stiftelse, St. Jørgens hospital. Nord for planområdet så ligger den fredede Bergen Domkirke i stein fra 1200-tallet.

KPA2018 sin hensynssone H570_2 Marken har følgende utfyllende beskrivelse av området:

«Tett trehusbebyggelse som vokste frem i uregulert struktur på 16- og 1700-tallet. Marken brant i 1702, og mye av dagens bebyggelse ble reist like etter. I deler av området, Mølløesmauet og Skivebakken, kan det finnes bygninger med kjerne fra før 1702-brannen. Delområdet er et helhetlig kulturmiljø typisk for det historiske Bergen. Området er regulert til spesialområde bevaring, med egne vernebestemmelser. Ekstra varsomhet ved vedlikehold av bygninger og fasader. Området er av nasjonal interesse.»

Planprosess og medvirkning

Før oppstart av reguleringsprosessen så ble det avholdt veiledningsmøte. Planområdet har store kulturmiljøverdier, og den foreslåtte bebyggelsen har blitt bearbeidet flere ganger underveis for å ivareta tilpasning til kulturmiljøet. Under følger en kort oppsummering.

Veiledningsmøte

Veiledningsmøte ble gjennomført 09.05.2019 med utgangspunkt i forslag om et nybygg på nr.46 og 48 med samme byggehøyde og fasadeuttrykk som nr. 44, se illustrasjoner under (Figur 5). Byantikvaren ga da tilbakemeldinger om at området inngår i et kulturmiljø med bebyggelse fra både 1700- og 1800-tallet, som gir føringer for utforming av ny bebyggelse. Tilpasning til kulturmiljøet innebærer å hensynta den omkringliggende tradisjonelle trehusbebyggelsen, og ikke bare dagens murbygg på nr. 44. Nytt bygg bør ha trekledning, gesims og mønehøyde.



Figur 5: Skisser på forslag om nybygg på nr.46 og 48, levert inn til veiledningsmøte. Venstre bilde viser perspektiv sett fra sør. Høyre bilde fasadeoppriss sett langs Kong Oscars gate, det foreslås et lysere mellombygg og et større murbygg.

Varsel om oppstart og innledede arbeidsmøter om kulturmiljø

Oppstartsmøte ble gjennomført 28.01.2020 med PBE, Byantikvaren, Byarkitekten og Bymiljøetaten (BME). Illustrasjoner med forslag på ny bebyggelse (Figur 6) ble levert inn før møtet. Byantikvaren ga tilbakemeldinger på møtet om at den foreslåtte nye bebyggelsen er for stor, og bør deles opp i 2 deler, byggehøyder kan variere. Ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende trehusbebyggelse mot Asylplassen og Mølløesmauet, slik at verneverdier ikke forringes. Byarkitekten ga tilbakemelding om at forholdet til nr.44 og utearealer må bearbeides.

På grunn av store kulturmiljøverdier, ble det gjennomført arbeidsmøte 03.03.2020 med PBE, Byantikvaren, Byarkitekten og Fylkeskonservator. Forslagstiller leverte inn reviderte illustrasjoner til møtet (Figur 7). Byantikvaren og Fylkeskonservator understreket at tilpasning til kulturmiljø innebærer tilpasning til trehusbebyggelsen fra Fjellveien/Skivebakken. Foreslått nytt bygg viser for stor kontrast til trehusbebyggelsen. Byarkitekten gir tilbakemelding om at reviderte illustrasjoner viser bedre og mer helhetlig tilpasning til omgivelsene.

Fylkeskonservator viser til at Riksantikvaren sin Bystrategi må legges til grunn, og de ønsker detaljerte bestemmelser om materialbruk og utforming.

Oppfølgende arbeidsmøte med PBE, Byantikvaren og Byarkitekten ble gjennomført 21.04.2020. Reviderte illustrasjoner ble levert inn til møtet (Figur 8). Etatene ga tilbakemelding om at flere tidligere føringer er fulgt opp, og at det er positivt med tydelig overgang mellom nytt bygg og eksisterende bygg på nr.44.



Figur 6: Venstre bilde: Forslag ny bebyggelse datert 27.11.2019, levert til oppstartsmøte 28.01.2020.

Figur 7: Midtre bilde: Bearbeidet forslag ny bebyggelse, datert 21.02.2020, levert til arbeidsmøte 03.03.2020.

Figur 8: Høyre bilde: Bearbeidet forslag ny bebyggelse, datert 03.04.2020, levert til arbeidsmøte 21.04.2020.

Det ble varslet oppstart 23.05.2020. Sentrale temaer i innkomne merknader og uttalelser var varelevering, vei, trafikk, nabohensyn, kulturmiljø og arkitektur.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.09.2023-31.10.2023. Det ble mottatt 2 private merknader (men bestod av flere private avsendere), og 12 offentlige høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 22.11.2024. I uttalelser og merknader blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Påvirkning på Domkirken: Reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning om at bestemmelsene endres i tråd med Riksantikvarens innspill.
- Kulturmiljø og utforming av nybygg: Nybygget er ikke godt nok tilpasset kulturmiljøet, og trehusbebyggelsen i kvartalet skal være førende for nye prosjekter. Materialbruk bør sikres i bestemmelsene. Det bør vurderes å dele nytt bygningsvolumet i to. Heis, ventilasjon og liknende bør løses innvendig. Bakbygningens fotavtrykk bør reduseres.
- Tilpasning til eksisterende bebyggelse: Nybygget gir økt innsyn mot naboeiendommene og forringer kvaliteten på uteoppholdsareal i Asylplassen 11. Avstanden mellom Asylplassen 9 og 11 og nybygg bør økes. Nybygget reduserer sol og naturlig dagslys. Bakgården bør utvides lenger ut mot Asylsmauet. Sittebenken som vender mot Asylsmauet 1 bør fjernes eller flyttes.
- Gange: Merknader knyttet til bredde på fortausareal, behov for å regulere og opparbeide kantstopp ved flytting av overgangsfelt.
- Renovasjon: Merknad knyttet til videreføring av midlertidig løsning for returpunkt da det er etablert bossett i området med mulighet for tilkobling.
- Vareleveringslomme: Merknad til bredde, avstand til varemottak, og behov for fysiske hindre.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 22.11.2024. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Det er foreslått to bygningsvolum i stedet for ett bygg. Det ene bygningsvolumet, mellombygget, har kontrast mot eksisterende bygg på nr.44 og nytt hovedbygg, både i form og uttrykk. Hovedbygget har rett gesims. Gesimslinjen på hovedbygget er trukket ned til nivået til trehusbebyggelsen i Asylsmauet i sør.
- Utkragingen mot Asylsmauet er fjernet. 1. etasje mot Asylsmauet er utvidet, men 2. og 3. etasje er trukket noe tilbake slik at avstanden til Asylplassen 1 er økt, og Asylplassen 11 får mer utsyn mot Kong Oscars gate.

- Material- og fargevalg er endret og sikret i bestemmelsene.
- Bakgården er utvidet, og dagens plassering av gjerde beholdes. Avstanden til mellombygget i Kong Oscars gate 46 og Asylplassen 5 og 7 har økt, samtidig er avstanden mellom hjørnet på mellombygget og Asylplassen 9 noe redusert.
- Sittebank i Asylsmauet er fjernet.
- Bestemmelser fra Riksantikvaren er lagt inn.
- Bestemmelsesområde #2 for renovasjon (returpunkt) er tatt ut.
- Foreslått reguleringsformål o_GG1 er delt opp til gangveg og torg (o_TO).



Figur 9: Illustrasjoner datert 31.05.2023 til offentlig ettersyn 19.06.2023.

Figur 10: Illustrasjoner datert 08.03.2024 til begrenset høring 22.03.2024.

Begrenset høring

På bakgrunn av endringene i utforming av nybygg etter offentlig ettersyn ble det gjennomført en begrenset høring i perioden 22.03.2024-19.04.2024. Det kom inn 1 privat merknad og 4 uttalelser fra høringsparter i den begrensede høringen. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i merknads- og endringsskjemaene datert 22.11.2024.

Byantikvaren, Byarkitekten og Vestland fylkeskommune er positive til endringene i utformingen av nybygget. Byantikvaren og Byarkitekten ga innspill til blant annet fargesetting og materialvalg. Riksantikvaren vurderer at tiltaket ikke medfører fare for utilbørlig skjemming av Bergen domkirke. Naboer i Asylplassen 17 ber om at planforslaget bearbeides videre.

Innspill fra begrenset høring er fulgt opp med følgende endringer i bestemmelser:

- Lagt til krav om fargesetting og vinduer, ytterligere dokumentasjonskrav og krav om vektning av kulturminner.
- Bestemmelse om dispensasjon fra den automatiske fredinga jf. kulturminnelova § 8, fjerde ledd for tiltak i samsvar med reguleringsplanen og vilkår for dispensasjonen, er tatt ut.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet fagnotat som følger vedlagt. PBE støtter planforslaget, og anbefaler at det vedtas. Under følger kort oppsummering av viktigste vurdering, se fagnotat for utfyllende informasjon.

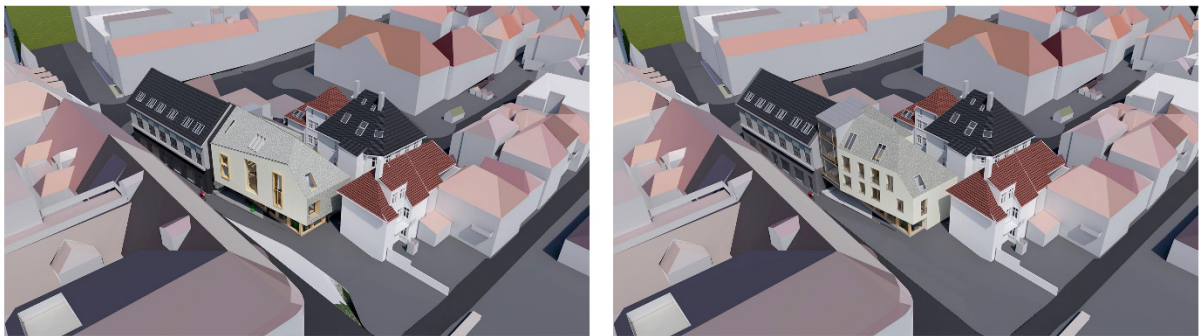
Forhold til overordnede planer og retningslinjer

PBE viser til at planforslaget i hovedsak er i samsvar med KPA2018 og KDP Sentrum, men at det avviker fra KDP Sentrum sine bestemmelser om at nybygg bør ha en boligandel på minst 25%. Dette innebærer at bygg i sentrum bør bestå av publikumsrettede virksomheter på gateplan, kontorarbeidsplasser i mellometasjene og boliger i de øverste etasjene. Tidlig i prosessen har PBE oppfordret forslagstiller til å vurdere boligformål, men forslagstiller har ønsket å prioritere utviklingen av hotell. PBE har konkludert på at de støtter det foreslåtte

sentrumsformålet, siden det legges opp til at første etasje skal publikumsrettet virksomhet og siden planforslaget er godt tilpasset det eksisterende boligmiljøet og kulturmiljøet.

Kulturminner, kulturmiljø og arkitektur

Gjennom prosessen har forslagstiller arbeidet med utforming og farge- og materialbruk i dialog med Byantikvaren, Byarkitekten og Vestland fylkeskommune, for å tilpasse planforslaget til den eksisterende bebyggelsen og kulturmiljøet. Til offentlig ettersyn var det foreslått nybygg med ett volum og skrå gesims (Figur 11). Etter innspill fra offentlig ettersyn er blant annet takformen endret, gesimslinjen er rettet opp og bygget er delt i to volum. Inndelingen i to bygg er en referanse til de opprinnelige bygningene som sto her tidligere på nr.46 og 48. Mellombygget bidrar til å løse overgangen mellom eksisterende bygg og hovedbygget. PBE viser til at Byantikvaren og Byarkitekten har oppfordret til å ikke bryte med nabobebyggelsen og kulturmiljøet med for mange uttrykk. Dette er fulgt opp og sikret i planforslaget, særlig knyttet til utforming, materialbruk, takform, takmaterialer og fasadekledning.



Figur 11: Perspektivet til venstre viser foreslått utforming til offentlig ettersyn i 2023. Perspektivet til høyre viser foreslått utforming til sluttbehandling i 2024.

PBE viser til at det er usikkerhet knyttet til kulturlag i grunnen under eksisterende bygg, og det er heller ikke mulig å gjennomføre geotekniske grunnundersøkelser i tiltaksområdet før eksisterende bygg er revet. Riksantikvaren sine innspill til offentlig ettersyn om å ivareta hensynet til fredet middelalderbygrunn er lagt inn i bestemmelsene. Det er blant annet sikret at grunnundersøkelser skal gjennomføres etter at eksisterende bygg er revet, for å blant annet kartlegge mektigheten av eventuelle kulturlag, og for å overvåke grunnvannstanden. De geotekniske grunnundersøkelsene skal overvåkes av arkeolog. Tiltak i samsvar med reguleringsplanen er tillatt på vilkår av arkeologisk gransking.

Hensyn til nabobebyggelsen

Utforming av bakgården, smauet og avstand til nabobebyggelse har vært sentrale temaer i prosessen. PBE vurderer at hensyn til naboer er ivaretatt gjennom eget formål og utforming av bakgården, og ved at den nye bebyggelsen etter offentlig ettersyn er trukket lenger bort fra nabobebyggelsen.

Den nye bebyggelsen vil medføre noe redusert solforhold for nabobebyggelsen. PBE vurderer at endringene er akseptable på grunn av sentral beliggenhet.

Utkraging og gangareal

Asylsmauet er en viktig del av kulturmiljøet og en viktig historisk bystruktur som går mellom Kong Oscars gate og Asylplassen. Gjennom prosessen er det vurdert ulike løsninger med utkraging over gangarealet i smauet. PBE støtter den foreslåtte løsningen uten utkraging samtidig som at bredden på smauet øker noe sammenlignet med dagens situasjon.

PBE støtter den foreslåtte løsningen med utkraging over fortauet mot Kong Oscars gate. Det er sikret både en frihøyde på maks 2,5 meter og at fortausbredden har minimum 2,5 meter

utenfor utkraging. PBE vurderer at løsningen er i samsvar med KDP sentrum, og viser til at Fylkeskommunen som vegeier ikke har innvendinger til løsningen.

Mobilitet og samferdsel

Til oppstart kom det innspill fra Statens vegvesen og Bymiljøetaten om at fortausbredden må være minimum tre meter. På grunn av gatebredden og nødvendig varelevering til Kong Oscars gate 46 og 48 så er ikke disse innspillene imøtekommet. Planforslaget regulerer 2,5 meter bredt fortau i øst, mens dagens fortausbredde videreføres mot vest. Dagens vareleveringslomme er flyttet noe lenger sør og tilrettelegges på felt o_P for varelevering med liten lastebil eller mindre kjøretøy, samtidig som deler av fortauet blir bredere enn i dag. PBE viser til at Vestland fylkeskommune som veieier støtter den foreslåtte løsningen.

Til offentlig ettersyn ga Bymiljøetaten anbefalinger om etablering av fysiske hindre ved fortau og Statens Vegvesen ga anbefalinger om etablering av kantstopp for buss. Dette er ikke fulgt opp i revidert planforslag, men PBE støtter de foreslåtte løsningene med henvisning til at Fylkeskommunen også stiller seg bak løsningene.

Sykkelparkering er sikret i bestemmelsene med antall plasser knyttet til formål i samsvar med KPA2018. Planforslaget legger ikke til rette for parkeringsplasser for bil. PBE vurderer at planområdet ligger sentralt til i Bergen sentrum, og at nybygget har enkel tilkomst for gange, sykkel og kollektiv.

Renovasjonsløsning

Planforslaget legger til rette for å videreføre dagens renovasjonsløsning med avfallsrom fram til bossnett er etablert i området. PBE viser til at arealet ved dagens returpunkt i felt o_TO reguleres slik at løsningen ikke er til hinder for bossnett i fremtiden.

Naturmangfold

Planområdet består i dag stort sett av bebyggelse og grå flater. Det er gjort søk i tilgjengelige databaser og ikke gjort funn av naturverdier innenfor planområdet. Innenfor en radius på 100 meter utenfor planområdet er det registrert blant annet gråspurv (NT) omtrent 50 meter vest, og parkslirekne (fremmed art, SE) omtrent 50 meter sør og 70 meter nordøst for planområdet. Det er ikke gjort egne befaringer eller kartlegginger av naturverdier.

I både planbeskrivelsen og PBE sitt fagnotat er planforslaget vurdert mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. PBE vurderer at prinsippene er ivaretatt.

Anbefalt vedtak

PBE anbefaler følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate, arealplan-ID 70180000 vist på plankart, sist datert 22.11.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 22.11.2024.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Planområdet ligger i et historisk område med store kulturmiljøverdier. Flere bygg og områder er fredet etter lov om kulturminner. Både byggrunden fra middelalderen og Bergen domkirke er automatisk fredet, i tillegg er det flere fredede bygg som inngår i trehusbebyggelsen fra

1700-tallet, blant annet Bergen barneasyl, Danckert Krohns stiftelse og St. Jørgens hospital. Dagens Kong Oscars gate ligger langs det historiske veifaret sørover forbi Nonneseter kloster.

Byrådet er opptatt av å få opp farten på byutviklingen, legge til rette for næringsutvikling samtidig som at nye byggeprosjekter bidrar til å ivareta Bergens sitt historiske særpreg og identitet. Det er derfor positivt at tilpasning til kulturmiljø og arkitektonisk utforming har vært et sentralt tema i reguleringsprosessen. Mange etater og kulturmiljømyndigheter har vært involvert i prosessen, og den foreslåtte nye bebyggelsen har vært bearbeidet flere ganger.

I arbeidet med saken vurderte byråd for byutvikling at den foreslåtte nye bebyggelsen på Kong Oscars gate 46 og 48 i hovedsak viste gode arkitektoniske kvaliteter, men at kontrasten mot kulturmiljøet var litt for stor. Byråden ønsker en større grad av tilpasning til kulturmiljøet, og vurderte derfor å returnere planforslaget til PBE for å gjøre større tilpassinger og endringer i planforslaget. På bakgrunn av dette tok byråden initiativ til dialogmøte med forslagstiller og arkitekt for å vurdere mulighetene for å oppnå en større tilpasning ovenfor kulturmiljøet, uten at planforslaget nødvendigvis må sendes på en ny høring. Byråden har også ønsket at flere detaljerte arkitektoniske kvaliteter blir sikret i reguleringsplanen. Arkitekten har derfor utarbeidet flere illustrasjoner som viser justeringer av den nye bebyggelsen sammen med flere detaljerte kvaliteter. Møtereferat og oppdaterte illustrasjoner følger saken som vedlegg. Den foreslåtte bebyggelsen med oppdaterte illustrasjoner drøftes i eget avsnitt under.

Dagens bebyggelse i Kong Oscars gate 46 og 48, som består av en midlertidig en-etasjes butikkpaviljong fra 1965, har begrenset arkitektoniske kvaliteter og liten grad av tilpasning til kulturmiljøet. Byrådet støtter riving av den eksisterende paviljongen, slik at det kan legges til rette for fortetting, næringsutvikling og styrking av kulturmiljøet sentralt i bykjernen.

Etter oversending av oppdaterte illustrasjoner fra arkitekten er det byrådets vurdering at saken er klar for sluttbehandling. Byrådet slutter seg videre i all hovedsak til PBE sine vurderinger, men har noen kommentarer til følgende temaer:

Arealformål og overordnede planer

Byrådet støtter forslaget om at eksisterende bygg på felt SF1 og nytt bygg på felt SF2 reguleres til sentrumsformål med underformål forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning og grøntareal til bebyggelsen. Dette bidrar til næringsutvikling og byliv i et historisk område av sentrum. Selv om forslagstiller sitt utgangspunkt er å utvide og utvikle dagens hotellvirksomhet, så er det positivt at planforslaget regulerer sentrumsformål med en bred kombinasjon av flere underformål. Dette gir fleksibilitet for at byggene i fremtiden kan brukes til forskjellig næringsvirksomhet.

Byrådet vurderer at foreslåtte arealformål i hovedsak er i samsvar med føringer i KDP sentrum om blandet sentrumsformål, og føringer i KPA2018 om at byfortettingssonen skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Byrådet støtter at planforslaget ikke legger til rette for boligformål, selv om KDP Sentrum har føringer om en viss boligandel. Et eventuelt boligformål vil medføre krav til bokvalitet, som blant annet omfatter uteoppholdsarealer og støyskjerming. Krav til boligformål kan være utfordrende å kombinere med næringsvirksomhet, særlig ved fortetting i et historisk bymiljø.

Kulturmiljø og arkitektur

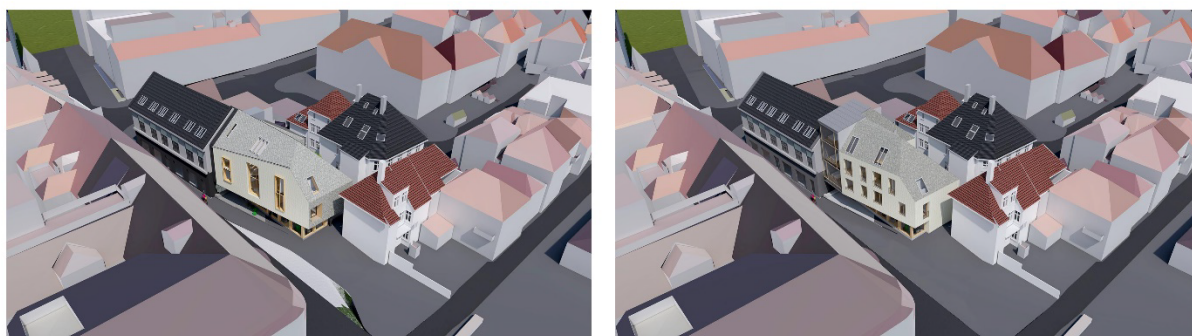
Det fremgår av Klosterhagen-erklæringen at *«Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Derfor vil byrådet legge til rette for at det legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i nye byggeprosjekter som ivaretar Bergens særpreg.»* Det er derfor positivt at

formgivningen av den nye bebyggelsen har tatt utgangspunkt i den eksisterende omkringliggende historiske bebyggelsen.

Mønehøyde på det nye bygget på SF2 har tilnærmet samme mønehøyde som eksisterende murbygg på Kong Oscars gate 44 og den bakenforliggende trehusbebyggelsen ved Asylplassen 9 og 11. Takform, fasader og materialbruk tar også utgangspunkt i den historiske bebyggelsen i nærmiljøet. Dette følger opp innspill som er kommet underveis i prosessen fra Byantikvaren og Fylkeskonservator. Det er sikret i bestemmelse § 3.1.4.g at fasader på nybygget «skal være i tre med innslag av pusset tegl, og der det skal være tre skal det være glatt, høvlet og malt tradisjonell kledning tilpasset kulturmiljøet.» Bestemmelser sikrer også at taket skal ha skrå takflater, at møneretningen følger fasadelivet, og at taket i hovedsak skal tekkes med skifer eller røde teglpanner.

Byrådet ser at reguleringsplanen har et høyt detaljeringsnivå, men vurderer dette som hensiktsmessig for å sikre arkitektoniske kvaliteter og god tilpasning til kulturmiljø. Dette følger opp KPA2018 bestemmelser om at byfortettingssoner skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg, samt at byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Planforslaget følger også opp sentrale mål i Arkitekturstrategien og Kulturmiljøplanen om en vakker og særpreget byutvikling.

Det er positivt at planforslaget er bearbeidet gjennom reguleringsprosessen for å få til en god tilpasning til kulturmiljøet. Høringsinnspill fra Byantikvaren, Byarkitekten, Fylkeskommunen og Riksantikvaren er fulgt opp i planforslaget. Byrådet støtter at det tidligere forslaget om skrå gesimslinje og asymmetrisk fasade og takflate mot Kong Oscars gate ble endret etter offentlig ettersyn til en rett gesimslinje og til en enklere og mer symmetrisk fasade og takflate (Figur 12).



Figur 12: Perspektivet til venstre viser foreslått utforming til offentlig ettersyn i 2023. Perspektivet til høyre viser foreslått utforming til sluttbehandling i 2024 med mellombygg med glassfasade mellom nr. 44 og 48.

Endringer av arkitektonisk utforming på nytt bygg

Samtidig så vurderer byrådet at endringen etter offentlig ettersyn med inndeling av den nye bebyggelsen i to bygg, hvor mellombygget mot nr. 44 er foreslått med glassfasade, medfører en for stor kontrast mot kulturmiljøet.

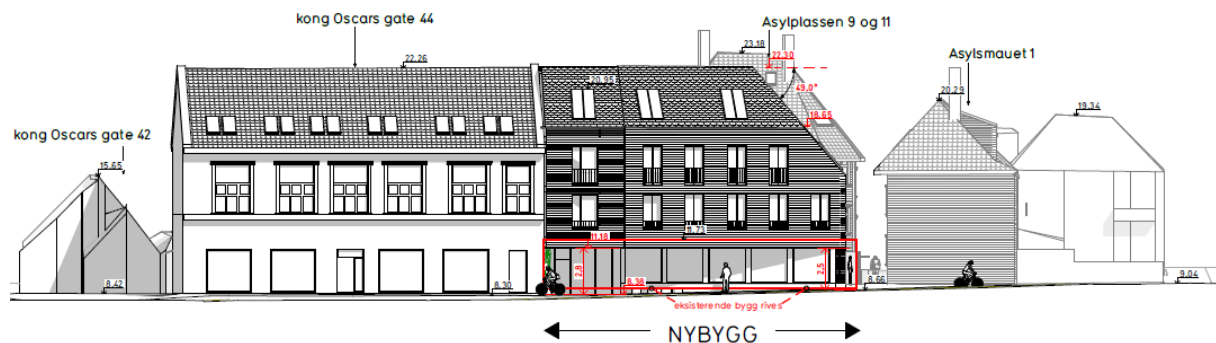
Gjennom reguleringsprosessen så er tilpasning til den eksisterende trehusbebyggelsen fremhevet i tilbakemeldingene fra kulturmiljømyndighetene. Selv om den urbane trehusbebyggelsen representerer et eldre og mer særpreget kulturmiljø enn nyere murbygninger fra slutten av 1800-tallet, så er byrådet opptatt av det nye bygget også må ha god tilpasning til dagens murbygg på nr.44. Det foreslåtte mellombygget med glassfasade fremstår som en unødvendig distansering mellom nytt og dagens murbygg på nr.44. Selv om mellombygget er anbefalt som en referanse til det tidligere bygget på nr. 46, som ble revet sammen med nr.48, så vurderer byrådet at den nye bebyggelsen heller bør ha en enklere og tydeligere form, som i større grad fremstår som en forlengelse av dagens murbygg på nr.44.

Byrådet ønsker at ny bebyggelse må tilpasses den historiske bebyggelsen, det vil si både trehusbebyggelsen fra 16-1700-tallet og murbygg fra slutten av 1800-tallet. Etter møtet med byråd for byutvikling den 01.04.2025 så har arkitekten oversendt illustrasjoner som viser forslag på hvordan mellombygget kan utformes med tilnærmet samme fasade som det nye hovedbygget, både med tanke på materialbruk og vinduer. Illustrasjonene viser to alternativer, en utforming hvor mellombygget har takark, og en uten takark (Figur 13).



Figur 13: Forslag på endringer av mellombygget, begge bilder viser samme materialbruk og vinduer som nytt hovedbygg. Bilde til venstre viser med takark, mens bilde til høyre viser uten takflate og med samlet takflate.

Byrådet vurderer at forslaget om å endre mellombygget sin glassfasade til samme fasade som hovedbygget, det vil si med mindre vinduer og trekledning, gir en bedre tilpasning til kulturmiljøet. Denne endringen gjør at den nye bebyggelsen i større grad fremstår som en enkel og samlet form, med bedre tilpasning til eksisterende murbygg på nr.44. Arkitekten har også utarbeidet oppdaterte fasadeoppriss sett fra Kong Oscars gate, som viser hvordan den nye bebyggelsen fremstår uten glassfasade på mellombygget (Figur 14).



Figur 14: Oppdaterte reviderte fasadeoppriss, over viser langs Kong Oscars gate, under viser sett fra sør langs Asylsmauet, datert 28.04.2025.

Bestemmelse § 3.1.3.j åpner for at mellombygget kan ha glassfasade. Byrådet anbefaler at denne bestemmelsen slettes, og at påfølgende nummerering oppdateres (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

Sletting av § 3.1.3.j: «Det kan tillates at mellombygget får glassfasade mot Kong Oscars gate.» Påfølgende nummerering av bestemmelser oppdateres.

Plankartet åpner for at mellombygget kan ha en høyere takhøyde enn resten av det nye bygget. Byrådet ønsker at ny bebyggelse skal styrke opplevelsen av et historisk bymiljø, og særlig fremheve kvaliteter fra murgårder fra slutten av 1800-tallet. Byrådet ønsker derfor at den alternative utformingen av mellombygget med takark sikres i reguleringsplanen (vist på figur 13 til venstre), og anbefaler følgende ny bestemmelse (jamfør vedtakspunkt 1.B.b)

Ny bestemmelse § 3.1.3.j: «Mellombygget skal ha takark med skrå takflater og møneretning på tvers av møneretning på hovedbygg.»

Endringen av takformen på mellombygget forutsetter også endringer av plankartet. Selv om høyden og størrelsen på takarken ligger innenfor maks mønehøyde på plankartet, så innebærer utformingen en endring av retning på gesims og møne for selve takarken. Byrådet vurderer at plankartet må oppdateres i samsvar med ny bestemmelse for takark (jamfør vedtakspunkt 1.B.b), og anbefaler følgende (jamfør vedtakspunkt 1.A.a):

«høyde og retning på gesims for takark på plankartet oppdateres i samsvar med ny bestemmelse § 3.1.3.j.»

Byrådet vurderer at disse endringene ligger innenfor rammen av hva som tidligere i reguleringsprosessen har vært på høring og offentlig ettersyn. Endringene medfører derfor ikke behov for ny høring for at saken skal kunne sendes til politisk sluttbehandling.

Sikring av arkitektoniske kvaliteter i nytt bygg

Planområdet omfatter et historisk område med store kulturmiljøverdier. Byrådet er opptatt av å skape en vakker by, og ønsker derfor at flere detaljerte kvaliteter på det nye bygget blir sikret i reguleringsplanen. Dette gjelder følgende:

- Nytt bygg skal ha hvitfarge på liggende trekledning.
- Vinduene skal være symmetrisk plassert.
- Vinduene skal ha sprosser.

Planforslaget sine bestemmelser har krav om at fargesetting skal tilpasses områdets historiske særpreg og strøkskarakter. Bestemmelser har også dokumentasjonskrav til byggesak om at søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Byrådet er opptatt av god stedstilpasning og ønsker å bestemme fargen på den nye bebyggelsen. Den historiske bebyggelsen i området har flere ulike farger, men trehusbebyggelsen domineres i stor grad av hvitfarge. Byrådet ønsker at den liggende trekledningen på det nye bygget skal ha hvitfarge, for å oppnå størst mulig tilpasning til trehusmiljøet, og anbefaler derfor følgende endring av bestemmelse § 3.1.3.h (jamfør vedtakspunkt 1.B.c).

§ 3.1.3.h endres til: «Trekledning skal ha hvit fargesetting tilpasset kulturmiljøet.»

Bestemmelser gir føringer om at vinduer på nybygget skal være i tre, men at detaljerte løsninger og plassering av vinduer ellers skal avklares i forbindelse med detaljprosjektering til byggesak. Tilsvarende som for fargesetting så skal byantikvaren gi uttalelse før vedtak av byggesak. Byrådet er opptatt av at ny bebyggelse bidrar til å styrke opplevelsen av historiske bymiljøer, og vurderer at plasseringen av vinduer er viktig for å ivareta dette. Byrådet vurderer at symmetriske fasader særlig bidrar til å styrke opplevelsen av historiske bymiljøer, og anbefaler følgende supplering av bestemmelse § 3.1.3.k (jamfør vedtakspunkt 1.B.d):

§ 3.1.3.k suppleres med: «Vinduer skal ha symmetrisk plassering.»

For ytterligere å sikre tilpasning til kulturmiljøet og styrke opplevelsen av et historisk bygningsmiljø, så vurderer byrådet at vinduer i den nye bebyggelsen bør ha sprosser. Flere historiske bygg i nærområdet har i dag sprosser på etasjene over bakkeplan, men ikke på bakkeplan og på takvinduer. Byrådet anbefaler at dette sikres i reguleringsplanen, og anbefaler følgende supplering av bestemmelse § 3.1.3.k (jamfør vedtakspunkt 1.B.e):

§ 3.1.3.k suppleres med: «Vinduer i 2. og 3. etasje skal ha sprosser.»

Bestemmelser stiller krav om at tak på nytt bygg skal tekkes med enten skifer eller røde teglpanner. Byrådet vurderer at dette er materialer med gode kvaliteter og god tilpasning til den historiske bebyggelsen. I forbindelse med saksforberedelsen så har arkitekten utarbeidet

supplerende perspektiver som viser den nye bebyggelsen med byrådets anbefalte vedtakspunkter om hvitfarget liggende trekledning, symmetrisk vindusplassering, sprusser på vinduene og takark. Perspektivene viser også bebyggelsen med både røde teglpanner og skiferstein, slik bestemmelser åpner for.



Figur 15: Perspektiv datert 09.05.2025 med ny bebyggelse sett fra Kong Oscars gate, med byrådets anbefalte vedtakspunkter med presisering av hvitfarge på trekledning, symmetrisk vindusplassering, vindusprosesser og takark. Bilder til venstre viser tak med røde teglpanner, bilder til høyre viser tak med skiferstein..

Bevaring av eksisterende bygg nr. 44.

Byrådet er opptatt av at det eksisterende bygget i Kong Oscars gate 44 bevares og ikke rives. Det fremgår tydelig av planforslaget at forslagstiller ønsker å bevare dette bygget, og at det skal kobles sammen med det foreslåtte nybygget mot sør. Byrådet vurderer likevel at bevaringen bør sikres tydeligere, og anbefaler at bestemmelse § 3.1.2 suppleres med følgende ny § 3.1.2.b (jamfør vedtakspunkt 1.B.f):

«Det tillates ikke riving av eksisterende bygg, med unntak av endringer omtalt i § 4.2.1.»

Mobilitet og samferdsel

Klosterhagen-erklæringen fremhever at «Parkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem, arbeid, handel eller turområder» og at «Byrådet er opptatt av at alle innbyggere skal ha tilgang til sentrum.» Det er derfor positivt at planforslaget regulerer eget offentlig parkeringsareal med felt o_P på østsiden av Kong Oscars gate. Dette bidrar til å dekke parkeringsbehov knyttet til varelevering og renovasjon med av- og pålessing.

Planforslaget legger ikke til rette for egne faste parkeringsplasser for bil. Byrådet ser at dette er i samsvar med KPA2018 sine bestemmelser om parkering for byfortettingssonen BY1. KPA2018 har ikke krav om parkering for forretning, handel, service og restaurant/pub/cafe, men KPA2018 åpner for noe parkering for hotell og kontor uten at det er minimumskrav. Byrådet vurderer at dersom planforslaget hadde regulert for boligformål så ville dette medført et tydeligere behov for bilparkering som burde vært ivarettatt med egne plasser.

Byrådet har vurdert om planforslaget bør suppleres med krav om å legge til rette for egne parkeringsplasser, enten på bakkeplan, innomhus eller i parkeringskjeller, men har konkludert med at dette vil være utfordrende å få til. Både tomten og den foreslåtte nye bebyggelsen har relativt begrenset størrelse, slik at en eventuell etablering av parkeringsplasser på bakkeplan eller innomhus ville komme i konflikt med størrelsen og utformingen av næringsarealet. En eventuell parkeringskjeller ville også utfordre hensynet til den fredede middelalderbygrunnen. Den nye bebyggelsen er planlagt uten kjeller, med begrenset punktvis peling og VA-grøft som ligger høyt i terrenget, for å unngå påvirkningen på grunnvannstanden og skader på den fredede middelalderbygrunnen. Riksantikvaren har også tidlig i reguleringsprosessen kommet med innspill om at hensynet til den fredede middelalderbygrunnen er en forutsetning for godkjenning av planforslaget.

Byrådet aksepterer den foreslåtte parkeringsløsningen, og stiller seg bak forslaget sin vurdering om at de fleste gjester til hostellet ikke har egen bil. Noen gjester kommer med taxi og noen kommer til fots. Planområdet har en svært sentral beliggenhet med god tilgjengelighet for myke trafikanter og nærhet til både bybanestopp, bussholdeplasser og togstasjonen.

Universell utforming

Planområdet har god tilgjengelighet da det er relativt flatt med stigningsforhold på ca. 1:30 – 1:40 i Kong Oscars gate og Asylsmauet, og området er tilrettelagt med fortau og nedsenket kantstein ved overganger. Byrådet er opptatt av universell utforming og at nye bygg og uteområder skal legges til rette for å brukes av alle. Det er derfor positivt at den planlagte utvidelsen av fortauet gir bedre tilgjengelighet for alle. Nybygget har krav om universell utforming og tilkomst etter TEK17. Selv om eksisterende bygg som bevares (Kong Oscars gate 44) ikke er universelt utformet i dag, så skal hostellet i eksisterende bygg kobles sammen med nybygget og få felles, universelt utformet inngang og heis.

Konklusjon

Byrådet ser positivt på at planforslaget legger til rette for næringsutvikling i et historisk område av Bergen. Byrådet vurderer at planforslaget i hovedsak er i samsvar med KPA2018 og KDP Sentrum. Planområdet har store kulturmiljøverdier med historiske bygningsmiljøer og flere fredede bygg. Det har vært en lengre prosess med å bearbeide planforslaget for å ivareta tilpasning til kulturmiljø, ha gode arkitektoniske kvaliteter og ivareta hensynet til naboer. Flere viktige høringsinnspill er ivaretatt gjennom justeringer av planforslaget frem til sluttbehandling.

Byrådet vurderer at planforslaget har gode arkitektoniske kvaliteter, men at det ikke har god nok tilpasning til kulturmiljøet. Byrådet har derfor foreslått flere endringer for å sikre bedre tilpasning til kulturmiljøet. Byrådet har også foreslått at flere detaljerte arkitektoniske kvaliteter blir sikret i reguleringsplan.

Samlet sett så har planforslaget positive konsekvenser for næringsutvikling, byliv, kulturmiljø og nærmiljøet. Byrådet anbefaler at planforslaget blir vedtatt med foreslåtte endringer i bestemmelser og plankart.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

A. Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate, arealplan-ID 70180000 vist på plankart, sist datert 22.11.2024, med følgende endring:

a) «høyde og retning på gesims for takark på plankartet oppdateres i samsvar med ny bestemmelse § 3.1.3.j.»

B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 22.11.2024, med følgende endringer:

a) Sletting av § 3.1.3.j: «Det kan tillates at mellombygget får glassfasade mot Kong Oscars gate.» Påfølgende nummerering av bestemmelser oppdateres.

b) Ny bestemmelse § 3.1.3.j: «Mellombygget skal ha takark med skrå takflater og møneretning på tvers av møneretning på hovedbygg.»

c) § 3.1.3.h endres til: «Trekledning skal ha hvit fargesetting tilpasset kulturmiljøet.»

d) § 3.1.3.k suppleres med: «Vinduer skal ha symmetrisk plassering.»

e) § 3.1.3.k suppleres med: «Vinduer i 2. og 3. etasje skal ha sprosser.»

f) ny § 3.1.2.b: «Det tillates ikke riving av eksisterende bygg, med unntak av endringer omtalt i § 4.2.1.»

2. Plandokumenter oppdateres etter bystyrets vedtak før kunngjøring.

Dato: 13. mai 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 19.12.2024 med følgende vedlegg:

Plankart datert 22.11.2024

Reguleringsbestemmelser datert 22.11.2024

Planbeskrivelse datert 09.12.2024

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 22.11.2024

Merknadsskjema begrenset høring datert 22.11.2024

Illustrasjonsplan datert 22.10.2024

Oppriss eksisterende situasjon datert 22.10.2024

Snitt og oppriss ny situasjon datert 22.10.2024

Perspektiver datert 08.03.2024

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 08.03.2024

ROS-analyse datert 16.10.2024

VAO-rammeplan datert 21.11.2023

Kulturminnedokumentasjon datert mars 2022

Vurdering av løsning for renovasjon og varelevering datert 03.06.2022

Vareleveringslomme tegning E2 datert 19.05.2023

Vegsnitt datert 05.07.2023

Trafikksikkerhetsvurdering ved flytting av gangfelt 24.10.2024

Geotekniske vurderinger datert 05.10.2022

Ny fundamentering datert 08.03.2024

Stedsanalyse datert 27.11.2019

Referat fra møtet med byråd for byutvikling, datert 01.04.2025

Presentasjon til møte med byrådsavdelingen, datert 04.04.2025.

Snitt og oppriss 2 Ny situasjon, datert 28.04.2025

Snitt og oppriss 3 Ny situasjon, datert 28.04.2025

Skisse perspektiver m ark, sprosser og alt_tak, datert 09.05.25

ⁱ <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V90884>