

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535. mfl., Kong Oscars gate
Arealplan-ID	70180000
Saksnummer	201919936, PLAN-2022/20614
Utarbeidet av	En til En arkitekter as
Sist revidert	22.11.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Naboer: Barbara Mcintosh Asylplassen 11 Morten Morå Molløesmauet 6 Anne Marie Ulvolden Asylplassen 19 Charlotte Kaland Asylplassen 11 Kjersti Sivertsen Molløesmauet 12 Espen Næss Olsen Asylplassen 7 Daniel Patel Asylsmauet 1 og 3 Terje Fredheim Asylplassen 13 Runar Vestbøstad Asylplassen 11 Geir Aarø Laland Molløesmauet 2 31.10.2023 Dok.nr: 44	- Er kritisk til det som er planlagt like ved gårdsplassen GPL sin nordøstlige del og ser kun ulemper ift. dette. Terrassen til Asylplassen 11 vil med planforslaget få direkte innsyn fra Kong Oscars gate, som vil forringe eiendommen og uteplassen. Ved etablering av sittebenken som er tegnet inn mot Asylsmauet 1 er man redd for at dette vil føre til en ansamling av folk som igjen skaper risiko for bl.a. røyking, høy lyd på alle tider av døgnet og forsøpling. Det er allerede slike problemer med den eksisterende benken i gården bak bygget. - Foreslår at bakgården blir utvidet lengre ut mot Asylsmauet slik at hele grøntarealet ligger på innsiden av gjerdet. Videre, at enten gjerdet begynner på nord-øst hjørnet av GPL slik som i dag, eller at eier av hotellet bygger et gjerde med f.eks vinstokker på høyde ca 2,5meter på grensen mellom Asylplassen 11 og GPL. Foreslår videre at planlagt sittebenk blir fjernet eller flyttet til et mer egnet sted, f.eks. på Heggebakken. - Uttaler at avstanden mellom planlagt bygg og Asylplassen 11 blir mindre enn 4 m. «Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense: a) når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.» Et slikt samtykke har verken blitt etterspurt eller gitt.	- Tatt til følge. I revidert planforslag er gårdsplass felt GPL (bakgården) utvidet mot Asylsmauet, slik at eksisterende plassering av gjerdet videreføres. Inntegnet sittebenk i Asylsmauet og overbygg mot Asylsmauet er fjernet. - Tatt til følge. Jf. punkt over. I revidert planforslag er bakgården utvidet igjen, slik at bakgården får samme avgrensning mot Asylsmauet som i dag. Det legges opp til et gjerde med samme plassering, utforming og funksjon som i dag. - Ikke tatt til følge. En har i planforslaget tatt utgangspunkt fasadelivet på eksisterende bygning som skal rives. Avstand fra nybygg til Asylplass 11 er på det smaleste 3,60 meter og 3,95 meter på det bredeste. Dette videreføres i revidert planforslag. Det er gjort en helhetlig vurdering av planforslagets innvirkning på omkringliggende boliger etter offentlig ettersyn, jf. også svar på Byantikvarens uttalelse. I revidert planforslag er nybygget trukket tilbake i sør for å øke avstanden til Asylsmauet 1, noe som også gir en mer åpen situasjon for både Asylsmauet 1 og Asylplass 11. Nedre del av Asylsmauet blir noe bredere enn i dag, og man får omtrent samme bredde som lenger oppe i smuget, mellom Asylplass 11 og Asylsmauet 3I tillegg har man i revidert planforslag redusert bakbyggets fotavtrykk i tråd med Byantikvarens uttalelse. Man får da økt avstand til Asylplass 5 og 7 og fjernet bygg foran vindusfasade på Asylplass 9. Endringene gjør at de nevnte boligene får mer sol, dagslys og utsikt. Å øke avstand til 4 meter mot Asylplass 11 (med 40 cm på det bredeste), anses ikke som vesentlig	X		X
				X		X

		4. Det finnes ikke tilstrekkelig informasjon angående dimensjoner og plassering av vinduene i loftsetasjen i det planlagte bygget. Det er uklart om vinduene i loftsetasjen er overlysvinduer (underkant plassert minst 1,90 m over gulvet), eller om det er vinduer plassert så lavt at man kan se (vannrett) ut av dem og dermed inn i nabohus. Overlysvinduer vil gi lys i rommene i nybygget uten å gi problemer med innsyn i nabohus. Det er heller ikke klart hvilken bruk loftet tenktes å ha, om det fortsatt er tenkt som oppbevaringsrom eller om det er rom for varig opphold. 5. Sol og skygge illustrasjonene gir ikke et riktig bilde av hvor mye det nye hotellet vil redusere lys inn gjennom vinduene til første etasjene til Asylsmauet 1 og Molløesmauet 2. Hvis hotellet blir bygd, som planlagt, vil det i praksis mørklegge rommene. 6. Planforslaget mangler tilstrekkelig informasjon angående plan for bakgården. Avstand mellom regnbedet og ytterveggen på Asylplassen 5,7,9,11 må tillate oppsetting av stillas. Er uklart hvordan naboeene og evt. arbeidere skal komme til bakgården. Det mangler tilstrekkelig info om gjerdet som er tenkt satt opp med tanke på materiale, dimensjoner, gjennomsiktighet osv. Mangler også presisering av type port som skal være i gjerdet mot Asylsmauet. 7. Synes at det nåværende vedlikeholdet av fasade og gjerde mot Asylsmauet ikke er akseptabelt i forhold til hva man kan forvente. Lurer derfor på om fremtidig vedlikehold vil være bedre. Vedlikeholdsplanen for GPL mangler også i dokumentene. Det må oppgis hvem som har ansvar for vedlikehold, slik at nabolaget kan ta direkte kontakt hvis vedlikeholdet ikke opprettholdes. 8. En kilde til støy kan være fra teknisk anlegg. I planbeskrivelsen står det at «Tiltaket er tenkt knyttet til kommunalt fjernvarmeanlegg.» Antar at det betyr at støyende varmepumper ikke skal installeres mot nabohus. Ønsker å få klarhet i eventuelt økning av støy i området, f.eks. fra teknisk anlegg. 9. Mener planforslaget «stjeler» fortau fra allmennheten. Overbygg mot Kong Oscars gate skygger/lukker inne/fremmedgjør mye av fortauet. Området kan oppfattes som privat eiendom som betyr at folk ubevisst ikke vil gå der.	for å ivareta bokkvaliteter. 4. De øverste takvinduene er tegnet inn som overlysvinduer (loftsetasjen). I rommet innenfor er det planlagt fellesareal. De nederste takvinduene (i 3. etasje) mot Asylplassen 9 og 11 vil være vinduer på soverom/ sovesal. Disse vil ligge lavere enn øyehøyde, slik at man kan se ut. Disse vinduene ligger høyere enn gesims til Asylplassen 9 og 11, og det vil dermed være minimalt med innsyn til denne adressen. 5. Tatt til følge. Avstanden mellom nybygget og Asylsmauet 1/Molløesmauet 2 er i revidert planforslag økt fra 2,2 meter til 2,6 meter. Realisering av planforslaget vil føre til en reduksjon av lysforhold til første etasjene til Asylsmauet 1 og Molløesmauet 2, men dette vurderes å være endringer av en slik størrelse som vil være akseptable i et fortetningsområde i sentrum. 6. Tatt til orientering. Dette er detaljer man ikke har på plass i en planprosess, men som vil bli sett på og sikret i forbindelse med byggesak. Ved detaljprosjektering av bakgården vil regnbedet få sin endelige plassering, og man kan da ta hensyn til tilkomst for vedlikehold og stillas. Før innsending av søknad om tiltak vil det bli utsendt nabovarsel som naboer kan komme med merknader til. Det minnes om at bakgården er stengt med rekkverk i dag og at revidert planforslag ikke endrer denne situasjonen. 7. Tatt til orientering. Dette er detaljer man ikke har på plass i en reguleringsplanprosess, men som vil bli sett på og sikret senere. 8. Tatt til følge. Det er ikke lagt opp til at det skal etableres tekniske anlegg som medfører støy for naboer. 9. Delvis tatt til følge. I revidert forslag er overbygg mot sør fjernet (mot Asylsmauet), mens overbygg parallelt med Kong Oscars gate er opprettholdt. Overbygget mot Kong Oscars gate vurderes som et positivt tiltak da det definerer en inngangssone til nybygget.			
2	Sameiget Asylplassen 17 01.11.2023 Dok.nr: 45	1. Stiller seg bak merknaden fra de andre, Barbara Mcintosh mfl. 2. Det må arbeidast med tilpassing til eksisterande bygningsmiljø i langt større grad enn føreslått og då særskild til bygget som i dag husar Colonialen. Trur ein	1. Tatt til orientering. Jf. Svar over. 2. Tatt til følge. Planforslaget er revidert og nybygget er nå bedre tilpasset omgivelsene. Man har for eksempel tatt vekk skifer på fasade	X	X	X

		kunne fått til eit interessant og nyskapande bygg dersom prosjektet våga å likne meir på naboane sine. - Den skrå gesimsen mot Kong Oscars gate er visuelt forstyrrande og ein bør generelt ta meir utgangspunkt i eksisterande linjer og nivå i nabobygningane. - Dersom volumet skal ha utkraging over fortau må denne vere så høg som på illustrasjonane og ikkje som angitt i skildringane. - Ein bør gå ned i utnyttingsgrad for å sikre eit prosjekt som harmonerer meir med strøkskarakter og nabolagets interesser.	og fjernet skråstilt gesims og fjernet overbygg mot Asylsmauet. Vindusstørrelse og rytme harmonerer også nå mer med omgivelsene. I tråd med uttalelse fra Byantikvaren og Byarkitekten er bygningen nå inndelt i to volum med ulike fasader og høyder mot Kong Oscars gate, noe som bidrar til å løse overgangen mellom eksisterende og nytt. - Tatt til følge. I tråd med uttalelse fra Vestland fylkeskommune er det nå lagt opp til horisontal gesims. - Tatt til orientering. Utkraging mot Asylsmauet er som nevnt i punkt 2 tatt vekk, som var det var partiet med lavest høyde. Det gjøres oppmerksom på at det er samsvar mellom høyde under utkraging på illustrasjoner og det som er oppgitt i beskrivelsen. - Ikke tatt til følge. Vurderer utnyttelsesgraden i prosjektet som godt tilpasset området. Utformingen er likevel bearbeidet, jf. svar over.	X		X
				X	X	X
1	Høringsinstanser: Helsevernheten Bergen kommune 03.10.2023 Dok.nr: 34	1. Ingen merknader.	1. Tatt til orientering.			
2	BIR 10.10.2023 Dok.nr: 35	1. Bergen kommune har som mål at hovedløsning for innsamling av avfall i Bergen sentrum skal være rørbasert. BIR Infrastruktur har etablert bossnett i området hvor det vil være mulighet for tilkobling. Tiltakshaver kan kontakte BIR Infrastruktur for å få tilkoblingspunkt til bossnettet.	1. Tatt til orientering. På grunn av avstand 150 meter er det likevel ønskelig å opprettholde midlertidig avfallsløsning i planforslaget.			
3	NVE 11.10.2023 Dok.nr: 36	1. Som planmynde har de ansvar for å sjå til at NVE sine saksområde blir vurdert og ivaretatt i planframlegget. Vi har laga ein Kartbasert rettleiar for reguleringsplan som leier dykk gjennom alle våre fagområde, og gir dykk verktoy og innspel til korleis våre tema skal takast omsyn til i reguleringsplanen. Dersom de ikkje alt har gått gjennom rettleiaren rår vi dykk til å gjere det, og vurdere om våre saksområde er teke omsyn til i planen. De må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlege regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging .	1. Tatt til orientering. Fare for områdeskred (kvikkleire) er vurdert i geoteknisk rapport datert 05.10.2022.			
4	LUKS 17.10.2023 Dok.nr: 37	- Varetransporten må legges inn i planen. Nødvendig areal må sikres slik at varetransport kan forgå forsvarlig hva angår myketrafikanter osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø også være ivaretatt. - Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m,	- Tatt til følge allerede ved offentlig ettersyn. Areal for varetransport er lagt inn i planen, vareleveringslomme o_P. - Tatt til følge allerede ved offentlig ettersyn.. Vareleveringslommen o_P er dimensjonert med			

		kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil er lengde på kjøretøyene 12 m. 3. Avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser. For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is.	tilstrekkelig bredde og lengde. 3. Tatt til følge allerede ved offentlig ettersyn. Avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering overstiger ikke 50 m.			
5	Bergen brannvesen 27.10.2023 Dok.nr: 38	1. Brannvesenet har gjennomgått de aktuelle dokumentene. Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om endringer medfører økt brannsmittfare, og at funksjonskrav til brannsikkerhet ivaretas. Rømning må ivaretas innenfor lovverket. Videre er det viktig at sikker rømning opprettholdes i byggeperioden, samt tilgang for redningsinnsats. 2. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkost for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. 3. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. 4. Eventuelle oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap må merkes/skiltes tydelig. 5. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres. 6. Viser til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper».	1. Tatt til følge. Dette er ivaretatt med bestemmelser om Brannsmitteområde, Samfunnssikkerhet og Plan for bygge- og anleggsfasen. 2. Tatt til følge. Dette er sikret i bestemmelsene som er nevnt i punkt 1. 3. Ikke aktuelt for planforslaget. 4. Tas til orientering. Oppmerking/skilting avklares i forbindelse med brannprosjektering i byggesak. 5. Tas til orientering. Dette vil bli hensyntatt forbindelse med brannprosjektering i byggesak. 6. Tas til orientering.		X	
6	Bergen vann 27.10.2023 Dok.nr: 39	1. Planområdet som vist kart ved offentlig ettersyn er dobbelt så stort som i VAO rammeplanen tilknyttet planarbeidet. Planen skal derfor revideres slik at den omfatter hele planområdet.	1. Tatt til følge. VAO-rammeplan er oppdatert (revisjonsdato 21.11.2023) og det er mottatt uttalelse fra Bergen Vann datert 18.12.2023.		X	
7	Statsforvalteren i Vestland 30.10.2023 Dok.nr: 40	1. Ser positivt på den oppgradering av bebyggelsen som planen åpner for. Har ellers ingen særlige merknader til planforslaget.	1. Tatt til orientering.			
8	Byantikvaren 29.10.2023 Dok.nr: 41	1. Motsetter seg ikke riving av byggene i Kong Oscars gate 46/48 og at det etableres nytt bygg. 2. Slik det er vist i vedlagte tegninger og illustrasjoner mener de at nybygget ikke er godt nok tilpasset kulturmiljøet. Gesimslinjer, takform, utkraging og vindusutforming er nye element i dette historiske kulturmiljøet, og summen av alle disse nye elementene medfører at bygget ikke tilpasser seg eller harmonerer med den historiske bygningsmassen og dermed virker for dominerende i kulturmiljøet. Anbefaler at det blir jobbet	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Det er jobbet videre med utforming og Byantikvaren har deltatt på møter for å komme frem til et omforent forslag. I revidert illustrasjonsprosjekt er gesimslinje rettet opp og takformen fremstår mer tradisjonell. Vinduene er gitt en mer tradisjonell størrelse og rytme. Jf. også svar nedenfor ang. utkraging og oppdeling av bygget	X	X	X

		videre med utforming frem til 2.gangs høring. Byantikvaren vil gjerne delta i den videre prosessen om det er ønskelig. 3. Riksbankens bystrategi vektlegger at tilpasning og harmonisering skal legges til grunn for nybygg. Trehusbebyggelsen i kvartalet skal etter Byantikvarens syn være førende. 4. Tidligere i prosessen har Byantikvaren anbefalt å dele nybygget i to. En bør undersøke om nybygget skal deles i to, med et høyere bygg inntil nr. 44 og et lavere bygg mot Asylsmauet. Høyder på mellombygget må vurderes i forhold til domkirkespir og bakenforliggende bebyggelse. 5. Når det gjelder utkraging mener vi at byggene i sin helhet bør møte bakken, men ser at det kan være hensiktsmessig at inngangsparti er overbygd. Det bør også sees på i det videre arbeidet med utforming, om bygget kan krage ut over inngangsparti, mot Asylsmauet bør imidlertid bygget møte bakken. 6. Bakbygningen ivaretar ikke omkringliggende kulturmiljø. Videreføring av dagens fotavtrykk til eksisterende bygg mot bakgård og økning av høyde forringer bokvaliteten på bakenforliggende boliger. Det er her tatt utgangspunkt butikkens fotavtrykk og vi kan ikke se at videreføring av dette gir positive kvaliteter til bakenforliggende bebyggelse. Heis, ventilasjon, etc. bør også løses innvendig. Det er viktig at boliger i byen fortsatt blir attraktive å bo i, slik vil også kulturmiljøinteressene bli ivaretatt på en god måte. 7. Har ikke kommentert spesielt på bestemmelser og plankart da de ikke anser at utforming er endelig avklart på dette tidspunktet. Når det foreligger et endelig forslag før 2.gangs høring vil de være hjelpeløse med bestemmelser før innlevering slik at de gode kvalitetene blir ivaretatt.	3. Tas til følge. Nybygget er i revidert planforslag bedre tilpasset trehusbebyggelsen. 4. Tatt til følge. Bygningskroppen er nå delt i to. Forslaget forelagt Byantikvaren i møter og ved begrenset høring mottatt positive tilbakemeldinger, jf. eget merknadsskjema. 5. Delvis tatt til følge. Utkragingen mot Asylsmauet er fjernet i revidert planforslag. Det er blitt vurdert om utkraging mot Kong Oscars gate også skulle fjernes, men på grunn av eiendomsforhold har dette ikke vært mulig. Vi mener overbygget gir gode kvaliteter til gaten, som overbygget inngangsparti og en god overgang mellom innerom og uterom. 6. Tatt til følge. Bakbygget er nå trukket tilbake, slik at det blir mer plass mot eksisterende boliger. Nybygget er gitt tilstrekkelig høyde for å romme heis og ventilasjon, og lagt inn bestemmelser som sikrer at dette er løses innenfor bygningskroppen. 7. Tatt til følge. Endelig forslag til bestemmelser før 2. gangs behandling er sendt til Byantikvaen. Jf. merkandsskjema for begrenset høring.	X	X	X
9	Byarkitekten 30.10.2023 Dok.nr: 42	1. Det har vært krevende å finne en løsning som gir god tilpasning til omgivelsene. Foreslått bygg drar linjer fra murhusbebyggelsens gesims og ned i en lavere skala mot trehusmiljøet og danner med dette en noe underlig form, som hverken fungerer som et godt bygg i seg selv, eller er godt tilpasset omgivelsene. Det ble uttrykt et ønske fra Byantikvaren at bygget tilpasset seg i større grad trehusbebyggelsen der forskjellen i materiale mellom tak og vegg er karakteristisk. Vi ser at det nye foreslåtte prosjektet har endret material på tak og vegg, men ikke formen. Dette tiltaket løser likevel ikke utfordringen med prosjektets form. 2. Skal prosjektet tilpasse seg en karakter så er det viktigst at det tilpasser seg trehusmiljøet. 3. Det er mulig at en god løsning her er å skape en form for «avstand» eller mellombygg til murgården som frigjør	1. Tatt til orientering. Se svar nedenfor. 2. Tatt til følge. Det er nå gjort endringer i bygningens utforming for å imøtekomme uttalelse fra Byantikvaren, Byarkitekten og Vestland Fylkeskommune. Planforslaget er nå bedre tilpasset trehusmiljøet. Jf. svar under. 3. Tatt til følge. Nybygget er nå delt i to og det etableres et mellombygg i tråd med uttalen.	X	X	X

		bygget fra tilpasning mot nord. På denne måten kan prosjektet forenkles i linjeføring og danne sin egen litt mindre kompliserte logikk. Foreslår å utforske muligheten for å dele opp bygningsvolumet i to for å løse kompleksiteten, forenkle og bidra til en lettere påkobling både til Kong Oscars gate 44 og tilpassing til trehusbebyggelsen. 4. Vil anbefale at bruk av tre sikres allerede i planbestemmelser. 5. Oppfordrer plankonsulenten til å utvikle en trekonstruksjon som en videreføring av de historiske trehusene i kvartalet. Dette vil bidra til dybde i dette historiske miljøet ved å sette innovasjon og kunnskap rundt bruk av tre på dagsorden.	4. Tatt til følge. Bruk av høvlet trekledning er sikret i bestemmelsene. 5. Ikke tatt til følge. Det er hensiktsmessig å gjøre en slik vurdering i forbindelse med byggesak/detaljprosjektering, da det er avhengig av blant annet brannprosjektering og grunnundersøkelser.		X	
10	Vestland fylkeskommune 30.10.2023 Dok.nr: 43	Kulturminne og kulturmiljø 1. Vil rå til at ein greier ut eit alternativ kor ein unngår ei skrå gesimslinje og ei tverrstilt takflate mot Kong Oscars gate. Det er ikkje tradisjon for slike formar i dette kulturmiljøet og gateløpet, og kan verke uheldig som blikkfang i eit miljø med enklare og meir definerte bygningar. 2. Ein bør greie ut om ein kan få på plass eit meir definert bygningsvolum utan inntrekk sokkeletasje, moglegvis ved å dele opp i to bygningar eller ved å gje taket to ulike høgder og eit sprang frå nord mot sør. Ein bør greie ut ei løysing der nybygget er forskjøva i forhold til Kong Oscars gate 44, slik at nybygg kan gjevast ei enklare og meir definert hovudform. 3. Illustrasjonsmaterialet syner bruk av dråpeskifer, men reguleringsføresegner opnar for anten skifer eller raud tegl, her vil vi rå til at ein avgrensar valmoglegheiter og regulerer inn bruk av skifer som vil gje taket eit meir dempa uttrykk og betre tilpassing til taklandskapet. 4. NIKU tilrår at det er viktig å kartlegge miljøtilhøva i grunnen i området, for å kunne vurdere langsiktig toleevne i samband med tiltak for oppføring av eit nytt bygg. Kartlegginga vil danne grunnlaget for eit miljøovervåkingsprogram for sikring av bevaringstilhøva i grunnen og fortsatt bevaring av eventuelle gjenverande kulturlag, og for evt. avbøtande tiltak. Kva tiltak som vert anbefalt er avhengig av valgt fundamenteringsmetode og resultata frå grunnundersøkingane, og må avgjerast når dette er avklart. NIKU tilrår også at geotekniske grunnundersøkingar vert gjennomført under arkeologisk overvaking. 5. Riksantikvaren har en rekke bestemmelser angående inngrep i grunnen, overvannshåndtering, miljøtekniske undersøkelser m.m. som må tas inn. 6. Tiltakshavar skal bære kostnadane ved arkeologisk granskning og avbøtande tiltak for automatisk freda	1. Tatt til følge. Gesimsen er rettet opp slik at en unngår tverrstilt takflate. 2. Delvis tatt til følge. Inntrukken sokkeletasje mot Asylsmauet er fjernet. Det er blitt vurdert om inntrekning mot Kong Oscars gate også skulle fjernes, men på grunn av eiendomsforhold har dette ikke vært mulig. Vi mener overbygget gir gode kvaliteter til gaten, som overbygget inngangsparti og en god overgang mellom innerom og uterom. Nybygget er nå delt i to volum med ulike høyder, med enklere og mer definert hovedrom. 3. Ikke tatt til følge. Eksisterende taklandskap i området har innslag av både skifer og røde teglpanner, og hovedvekten av trehusbebyggelsen man skal tilpasse planforslaget til har rød takstein/teglpanner på tak. Det er derfor valgt å opprettholde fleksibiliteten. 4. Tatt til følge. Dette er ivarettatt ved å legge inn bestemmelsene som Riksantikvaren har spilt inn, jf. punkt under. 5. Tatt til følge. Bestemmelsene fra Riksantikvaren er lagt inn i reviderte reguleringsbestemmelser. 6. Tatt til orientering.	X	X	X
					X	
						X

		kulturminner i forbindelse med gjennomføring av planen, jf. kulturminnelova § 10. Vedtak etter kulturminnelova § 10 om omfang og kostnader ved arkeologiske undersøkingar, kan først skje etter at reguleringsplanen er vedteken og en detaljert plan for inngrep i grunnen er klar. 7. Planområdet ligg i nærheten av Bergen Domkirke, som er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven. Planforslaget er ikkje synlig frå domkirkegården, og foreslått nybygg holder seg innenfor etablerte høyder og volum i gateløpet. Frå lenger sør i Kong Oscars gate vil tiltaket skjule nedre del av tårnhjelmen på kirken. Riksantikvaren vurderer at dette er ei beskjeden endring av opplevinga av Bergen domkyrkje som ikkje vil vere å rekne som utilbørleg skjemming. 8. Etter Riksantikvarens vurdering kan reguleringsplanen for Kong Oscars gate 44-48 godkjennast under forutsetnad av at føresegna vert endra i tråd med vårt innspel og at dei berørte kulturminna vart granska eller sikra, før tiltak etter planen vert gjennomført. Samferdsel Infrastruktur og veg 9. Vi viser til tidlegare dialog om vareleveringslomme og fortausbredde i forkant av Kong Oscars gate 46 og 48, og ser at den tidlegare aksepterte løysninga er lagt inn i planforslaget. Vi vil også påpeike at foreslått regulert fortausbredde langs Kong Oscarsgate 48 ikkje er i høve til vegnormal N100 KRAV 2.3.1—3. Vi ser likevel at på grunn av manglande areal er det vanskeleg å utbetre denne løysinga. 10. Vi ber om at dersom deler av anleggsfasen vil påverke trafikkbildet langs fylkesvegen, må det søkes om arbeidsvarsling. Kollektiv: 11. Fleire viktige busslinjer har trasé gjennom krysset Kong Oscars gate/Nygaten. For kollektivtilbodet er det avgjerande at riving av eksisterande bygg og sjølvve byggefasen ikkje får negativ innverknad på framkome for buss. I føresegna § 2.10.2.3 er det stilt krav til at byggetiltak må godkjennas av ansvarleg myndighetspart før det vert gitt løyve til igangsetting. Tiltak for å sikre alle trafikantgrupper, samt trolleybusskablar er lista opp som tema som krev slik godkjenning. Dette er viktig for sikre ein trygg og forsvarleg plangjennomføring som ikkje får uheldige konsekvensar for trafikksituasjonen generelt, og skapar forseinkingar for buss.	7. Tatt til orientering. Jf. punkt under. 8. Tatt til orientering. 9. Tas til orientering. 10. Tas til orientering. 11. Tas til orientering.			
--	--	--	---	--	--	--

11	Statens vegvesen 31.10.2023 Dok.nr: 46	1. Den foreslåtte utbedringen av vareleveringslommen krever flytting av overgangsfelt 3 meter lengre sør. Statens vegvesen kan ikke anbefale denne løsningen, da overgangsfeltet vil komme for tett på bussholdeplassen. Dette er en bussholdeplass på stamlinjenettet som i rushtiden betjener 20 busser i timen. Bussholdeplassen er utformet slik at biler velger å kjøre forbi buss på holdeplass, dette skaper trafikkfarlige situasjoner når gående krysser vegen før bussen har kjørt. Dersom denne løsningen velges må det anlegges kantstopp for buss om hindrer at biler kjører forbi busser på holdeplassen. Det må knyttes rekkefølgekrav til opparbeiding av kantstopp. 2. Vil også trekke fram at flytting av gangfelt ikke følger plan- og bygningslov, men annet lovverk. Vi kan ikke se at flyttingen av gangfeltet er avklart. Før planforslaget kan vedtas må eventuell flytting av gangfelt være avklart. 3. I bestemmelse § 3.1.3.2a sikres en frihøyde på 2,5 meter langs Kong Oscars gate under utkragede etasjer. Statens vegvesen ber om at dersom arealene under skal eies, driftes og vedlikeholdes av offentlig vegmyndighet må frihøyden økes, dette må avklares med Vestland fylkeskommune som vegeier.	1. Ikke tatt til følge. Etter offentlig ettersyn har Byplanavdelingen vært i dialog med Fylkeskommunen som er vegeier. Fylkeskommunen oppgir at de vurderte trafiksikkerheten ved flytting av overgangsfelt til offentlig ettersyn, og at de har godkjent den løsningen som ble presentert til offentlig ettersyn. Plassering av overgangsfelt som forelå til offentlig ettersyn beholdes og det legges ikke inn rekkefølgekrav. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til følge. Tidligere utkraging over offentlig areal, felt o_GG1 (nå o_GG1 og o_TO i revidert plankart), er tatt bort. Utkraging med frihøyde 2,5 meter er beholdt i revidert planforslag, men kun over tidligere felt GG2, nå del av SF2, som foreslås regulert med «annen eierform» (privat).			
12	Bymiljøetaten 31.10.2023 Dok.nr: 47	1. Er positive til forslaget om å øke frihøyden på bygget som krager over Asylsmauet fra minst 2,2 til minimum 2,5 meter. 2. Det stilles spørsmål ved om det er riktig å videreføre midlertidig løsning med returpunkt innenfor bestemmelsesområdet #2. 3. Dersom det skal etableres et gjerde mellom GPL og o_GG1 bør det sikres i bestemmelsene at utformingen i høyest mulig grad er transparent slik at siktbarhetene mellom gate og grønn bakgård blir ivarettatt. 4. Utforming vareleveringslomme (o_P) medfører fare på kjøring på fortau. Vareleveringslommen bør utformes som del av fortau/gangarealet, men det bør etableres fysiske hindre for å unngå at vare- og renovasjonsbiler kjører frem i nord. 5. Forslaget viser ulik utstrekning av vareleveringslomme i nordenden og i sørenden, ved lik linjeføring vil en kunne oppnå mer fortausareal i nordenden.	1. Tas til følge. Utkraging over Asylsmauet er fjernet og all utkraging over offentlig areal ellers er minimum 2,5 meter. 2. Tatt til følge. Prosjektet er ikke avhengig av dette området så bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse kan tas ut. Dersom BIR likevel ønsker å opprettholde sitt returpunkt vil dette likevel være mulig, og realisering av planforslaget vil ikke være i konflikt med returpunktet eller tømning/drift. 3. Ikke tatt til følge. Vi minner om at det står et gjerde her i dag som er tett slik at det ikke er innsyn, og nabo har kommet med merknad om at de ønsker at gjerdet skal beholde sin opprinnelige plassering slik at de får uteplassen sin mest mulig skjermet, noe man vil ta til følge. Vi mener i utgangspunktet at gjerdets utforming og materialbruk bør tas stilling til i byggesak, og at det vil være uheldig for naboene dersom man i plansaken stiller krav om gjennomsiktighet dersom det ikke er ønskelig fra deres side. 4. Ikke tatt til følge. Se også svar under. 5. Ikke tatt til følge. Fysiske hindre for bil på nordside av planlagt lomme vil medføre at det også fungerer som hinder for gående. Derfor har Byplan kommet med innspill om at, dersom fortau utvides og lommens utforming endres,	X	X	X
				X	X	X
					X	X

		6. Utfra foreslått bruk vurderer vi at Torg vil være et mer passende reguleringsformål for o_GG1. 7. Vi ber om at gangareal legges til oppstillingen i § 2.10.1.2.	slik Bymiljøetaten også foreslår, kan det nye fortausarealet benyttes til langsgående hindere langs veg for å hindre kjøring på fortau. Forslaget er vurdert i samråd med vegkonsulent og vegeier Fylkeskommunen. Utvidelse av fortau, vil medføre at dimensjonerende kjøretøy blir presset ut i motsatt kjørebane når det skal kjøre ut av vareleveringslommen. Vegeier stiller krav til at kjøretøy skal kunne passere hverandre i kjøremønster A, noe som var løst i forslaget til offentlig ettersyn. Tidligere løsning beholdes. Bestemmelser angående detaljering av lommen er bearbeidet for å ivareta de gående i størst mulig grad. 6. Delvis tatt til følge. Det vurderes som mest aktuelt å sette søndre del av feltet av til torg. Dette er gjort i plankart og det er lagt inn tilhørende bestemmelser. 7. Tatt til følge. Bestemmelsene er oppdatert i tråd med merknaden.	X X	X	
Fagnotat Plan- og bygningsetaten 04.09.2023	1. Slutteseg til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. 2. Slutteseg til planens formål, og aksepterer avvik fra overordnede føringer i KDP sentrums § 12 om bolig. 3. PBE vurderer at nybygget er godt tilpasset nabobebyggelsen, og at byggehøyden er tilpasset stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer, i tråd med KPA § 26.3.8. 4. Når det gjelder materialbruk vurderer PBE at foreslått nybygg fremstår som massivt og monotont fra sør når skiferen føres ned fra taket til 2. etasje. Det bør være et tydeligere skille mellom tak og vegger enn foreslått, og dette må det jobbes videre med frem til 2. gangs behandling. PBE vurderer at farge- og materialbruk må spille videre på eksisterende nabobebyggelse, og at dette er vist i flere av alternativene for farge- og materialbruk. Vi vurderer at det ikke er nødvendig å låse endelig farge- og materialbruk på plannivå, men at det kan åpnes for noe fleksibilitet til byggesak. 5. Frihøyde under utkraging mot Asylsmauet er satt til 2,2 meter og må vurderes økt, blant annet med tanke på drift av det offentlige arealet. 6. PBE ønsker å regulere vareleveringslommen som fortau med bestemmelsesområde, tilsvarende det som er gjort i Thorvald Meyers gate i Oslo. De vurderer at fortausformål som tillater varelevering er mer i tråd med målet om at Bergen skal være en gåby, og det åpner for en mer variert bruk. Forslagsstiller har valgt å holde på formålet parkering etter tilbakemelding fra Vestland fylkeskommune. Vi ber om innspill på dette temaet.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. 4. Tatt til følge. Skifer på fasader er tatt ut, og det er gitt konkrete bestemmelser til materialbruk på fasade og tak som sikrer dette. Det er videre gitt en fleksibilitet i valg av materiale, ved at det er åpnet for både malt trekledning og pusset mur, skifer eller røde teglpanner, i tråd med innspill fra Byplan. 5. Tatt til følge. Utkraging over offentlig areal i Asylsmauet er tatt ut. Grunnen til at man til offentlig ettersyn hadde frihøyde på 2,2 meter mot Asylsmauet skyldtes terrengforhold (at Asylsmauet stiger oppover mot Asylplass). En økning av frihøyden vil være uheldig da dette vil påvirke høyden i etasjene i nybygget og føre til at man får en økt mønehøyde på nybygget. Man har derfor i revidert planforslag endret slik at utkraging med fri høyde under 2,5 meter tas ut. Det innebærer at det ikke lenger foreslås utkraging over offentlig formål i Asylsmauet, kun mot Kong Oscars gate der terrengnivået er lavere og det er mulig å oppnå minimum fri høyde 2,5 meter.	X X	X	X X	

			Det er nå lagt opp til en liten inntrekning i fasade mot Asylsmauet, med bredde 2,4 meter, dybde 65 cm og høyde 2,4 – 2,5 meter. Variasjon i høyde skyldes høydeforskjeller i Asylsmauet. Arealet tilhører sentrumsformål. Bestemmelse angående minimum 2,2 meter fri høyde langs Asylsmauet er tatt ut. 6. Ikke tatt til følge. Har valgt å forholde oss til tilbakemeldingen fra VLFK da det er de som er veieier.			
--	--	--	--	--	--	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Her oppsummeres samtlige endringer som er foretatt i plankartet etter offentlig ettersyn. Endringer på bakgrunn av merknad/uttalelse: - Formålsgrensen for felt SF2 er trukket inn i nord. - Formålsgrensen for felt SF2 er utvidet mot sør. - Felt SF2 er inndelt i 2 høydefelt med ulike mønehøyder. Mønehøyde på felt nærmest felt SF1 er økt. - Felt GPL er utvidet mot Asylmauet. - Bestemmelsesområde for utkraging over offentlig areal er redusert (arealer uten fri høyde min. 2,5 meter er tatt ut). - Bestemmelsesområde #2 for renovasjon (returpunkt) er tatt ut. - Deler av o_GG1 er satt av til torg. Endringer på bakgrunn av fagnotat ved offentlig ettersyn: - Bestemmelsesområde for utkraging over offentlig areal er redusert (arealer uten fri høyde min. 2,5 meter er tatt ut). Endringer på bakgrunn av andre årsaker: - Gesimshøyder er lagt inn i plankart fremfor å vise til snitt i bestemmelsene. Det er nå mulig fordi bygningsformen er mindre kompleks. - Bestemmelsesområde for utkraging mot nord (over GPL) er fjernet og arealet er innlemmet i felt SF2. Anses som mer hensiktsmessig når GPL uansett er privat.	Her oppsummeres samtlige endringer som er gjort i reguleringsbestemmelsene etter offentlig ettersyn. Endringer på bakgrunn av merknad/uttalelse: - Pkt. 2.1 lagt til. - Pkt. 2.3.3 lagt til. - Pkt. 1.4.2 lagt til. - Pkt. 2.9.2, 2.9.3 og 2.9.4 er lagt til etter uttalelse fra Riksantikvaren. - Pkt. 2.10.1.2 lagt til. - Pkt. 2.10.1.3 endret. Gangareal/torg er lagt til i første setning. Krav om vurdering og eventuell detaljering av fysiske hindere rundt vareleveringslomme er tatt ut. - Pkt. 2.10.2.1 lagt til. - Pkt. 2.10.2.2 lagt til. - Pkt. 3.1.3.5 og 3.1.3.6 er bearbeidet som følge av revidert illustrasjonsprosjekt og i tråd med innspill fra Byplan/Byantikvaren. - Lagt til bestemmelse 3.2.3 torg, etterfølgende har fått nytt nummer. - Bestemmelser ang. vareleveringslommen punkt 3.2.4.1b er bearbeidet. - Pkt. 4.2.1.1 er bearbeidet i tråd med innspill fra Byantikvaren. - Pkt. 4.3.1.2 og 4.3.1.3 er lagt til. - Bestemmelsesområde #2 for renovasjon (returpunkt) er tatt ut. Endringer på bakgrunn av fagnotat ved offentlig ettersyn: - Pkt. 3.1.3.5 og 3.1.3.6 er bearbeidet i tråd med innspill fra Byplan/Byantikvaren og som følge av revidert illustrasjonsprosjekt. Endringer på bakgrunn av andre årsaker: - Bestemmelser om grad av utnytting og byggehøyder er flyttet fra fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg punkt 3.1 til punkt 3.3, fordi Byplan har bedt oss om å ta ut utnyttelse og byggehøyde på felt SF1. - Endringer i dokumenter som er juridisk bindende, siste avsnitt i bestemmelsene. «VA-rammeplan datert...» og «Snitt og oppriss datert...» er tatt ut, jf. punkt under. «Illustrasjonsplan datert...» er endret til «del av illustrasjonsplan datert...». - Det er lagt inn mønehøyder og gesimshøyder i plankart. Det vises derfor ikke lenger til snitt og oppriss under punkt 3.1.3 og i siste avsnitt av bestemmelsene (Dokumenter som gir juridisk virkning).	Her oppsummeres samtlige endringer som er gjort i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn. Endringer på bakgrunn av merknad/uttalelse: - Punkt 1.2 «Nøkkelopplysninger» er oppdatert ihht. endret planforslag. - Kapittel 5 «Beskrivelse av planforslaget»: Følgende punkt er oppdatert ihht. endringer og innspill i merknader/uttalelser: 5.1 planlagt arealbruk, 5.2 gjennomgang reguleringsformål, 5.3 bebyggelsens plassering og utforming, 5.9 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering, 5.10 Renovasjon, 5.14 rekkefølgebestemmelser. - Kapittel 6 «Planprosess og medvirkning» er oppdatert med beskrivelse av endringer etter offentlig ettersyn og medvirkning i forbindelse med 2. gangs behandling. - Kapittel 8 «Virkninger og konsekvenser av planforslaget», punkt 8.4 arkitektur og byform, 8.6 uterom, 8.7 Kulturminner og kulturmiljø, 8.19 konsekvenser for naboer, 8.21 Avveining av virkninger, er oppdatert ihht. endringer i planforslaget/ innkomne merknader. Endringer på bakgrunn av fagnotat ved offentlig ettersyn: - Kapittel 5 «Beskrivelse av planforslaget»: 5.1 planlagt arealbruk, 5.2 gjennomgang reguleringsformål, 5.3 bebyggelsens plassering og utforming. Endringer på bakgrunn av andre årsaker: - På bakgrunn av revidert VAO-rammeplan, er punkt 3.12, 5.9 og 8.13 oppdatert. - Kapittel 5.7 Samferdsel: Tydeliggjort tekst ang. vareleveringslomme (selv løsningen er ikke endret) - Prosessbeskrivelse som tidligere var inkludert i kapittel 5 er flyttet til kapittel 6.

Merknadskart

