

Merknadsskjema –Begrenset høring

Plannavn	Bergenhuss. 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> Sameiget Asylplassen 17 v/Marte Blom Nysæther 166/726/0/0 166/726/0/1 166/726/0/2 166/726/0/3 Dok nr. 73	1. Kun 1 av 3 seksjoner har fått varsel og det per post og mener rutinene for varsling må skjerpes. 2. Det bør stilles svært strenge krav til stadstilpassing og arkitektonisk kvalitet når det skal oppføres noe så sjeldent som et nybygg i det historiske sentrum av Bergen. Det er en svært sårbar kontekst med internasjonal kulturmiljøverdi, og et dårlig utformet nybygg kan gjøre svært stor skade. 3. Det er plan og bygnings myndighetene sitt ansvar å sikre at prosjekt får høy kvalitet og riktig utnyttingsgrad. Det ville være dumt å inngå for store kompromiss på ei så eksponert tomt og vi oppfordrer myndighetene til å være standhaftige i møte med press fra utbyggbar, spesielt når det gjelder utnyttingsgrad og formspråk. Denne tomten tolerer rett og slett ikke store avvik fra den arkitektoniske grammatikken til bygningene i kring, og planforslaget bør tilpasses denne i langt større grad for å kunne tolereres. Planforslaget er langt unna den arkitektoniske kvaliteten et nybygg på denne tomten fordrar.	1. Tas til orientering. Det er Byplan som har sendt planforslaget på høring og får svare ut dette punktet. 2. Tas til orientering. Det har i planprosessen vært avholdt flere møter med kulturminnemyndighetene og de har uttalt seg til begrenset høring er oppsummert i dette skjema, jf. offentlige merknader punkt 2 og 4 i dette dokument. De er positive utformingen av tiltaket. 3. Tas til orientering. Planmyndigheten har så langt i prosessen vært positiv til foreslått utnyttelsesgrad og formspråk.			

		Det er åpenbart at det ikke er plass på tomten til alt forslagsstiller ønsker seg. Bygget fremstår som for kompakt og ser ut til å være utformet først og fremst for å presse inn mest mulig program, ikke for å tilføre interessante kvaliteter til situasjonen. 4. Den viktige førsteetasjen er for låg og mørk. Dersom situasjonen skal tole utkraging må dette endres, ellers får man i praksis en privatisering av fortauet. Omsynet til publikumstrafikk bør vege svært tungt i dette gatestrekket med mykje tungtrafikk og smale fortau mellom høge bygningar. 5. Volumet har rotete geometri i både vegg og takflater. For å forsvare å endre utnyttingsgraden på tomte såpass mykje må ein som eit minimum løyse programmet i eit ryddig volum som glir inn i situasjonen heller enn å påkalle seg så mykje merksemd med alle sine avvik frå bygningsgrammatikken ikring. Alle takflater vert synlege frå byromma og dei bør ha ein regelmessig geometri og likt fall på begge sider av mønet. 6. Volumet med heissjakt framstår som eit stort framandelement i både dimensjon og geometri. Dette vil vere til spesielt stor sjenanse i situasjonen. På bildene ser det også ut til at rommene ut mot gaten i sjakten er soverom. Med så store vindusflater vil innsynet til privat sfære være til forkleinelse for beboere og i praksis føre til at gardiner e.l. vil være trukket for store deler av tiden. Dette vil bidra til at bygget fremstår uinviterende og kjølig. 7. Gesims mot Kong Oscars gate er framleis merkeleg. Denne fasaden er byggets ansikt mot byen og bør i større grad tilpassast linjer og morfologi i fasadene ikring.	4. Tas til orientering. 1.etasjen har høyde tilpasset næringsvirksomhet på gateplan. Det er illustrert vinduer i hele fasadens lengde mot gaten og også inn mot bakgård. Dette gir en 1.etasje med svært godt med naturlig dagslys. Selve fortauslegemet med 2,5m bredde ligger utenfor den utkragede del av bygget, for å hensynta publikumstrafikken på alle måter. 5. Tas til orientering. Det har i planprosessen blitt vurdert ulike geometrier på volumet, og etter innspill fra Byantikvaren og Byarkitekten ved offentlig ettersyn, har man delt bygningsvolumet i to vertikale deler (et mellombygg og et hovedbygg), slik at fasaden mot Kong Oscars gate fremstår som to bygg tett i tett. Dette medfører flere takformer med ulikt fall. 6. Tas til orientering. Se svar i pkt.5. Eventuelle utfordringer med innsyn løses i forbindelse med detaljprosjektering. 7. Tas til orientering. Jf. svar på punkt 5.			
--	--	---	--	--	--	--

	8. For høy utnyttingsgrad ser ut til å være opphavet til alle de arkitektoniske manglene i planforslaget. Mønehøgde ser riktig ut, men spesielt førsteetasje er svært uheldig for situasjonen med sin lave høyde. Vi meiner antall etasjer må reduseres for at første etasje skal kunne fungere i byrommet. Dette vil òg gje større handlingsrom til utforming av fasaden videre opp, slik at denne kan bli god å sjå på. Vi meiner at utkraging er uheldig i denne situasjonen, men et minimum for å kunne akseptere denne må uansett være at fri høgde under vert langt høyere. 9. I sum meiner vi planforslaget ikkje gir tilstrekkelege rammevilkår for å utforme god arkitektur på denne tomte. 10. Prosjektet framstår utforma fra innsida og ut, men middelalderbyen i Bergen er ikke staden å drive slike prossesser. 11. Prosjektet må i langt større grad tilpasses situasjonen og underordne seg den eksisterende arkitektoniske grammatikken for å tilføre kvalitet til byrommet. 12. Merknadsstiller viser til nylig renovert/ombygget prosjekt i området, Mollesmauet 1C, som de mener forringer stedsidentiteten. Her stod det et typisk fabrikkbygg med en vakker mintgrønn murfasade som sammen med de gamle reklameteikningane på nabobygget fortalte historia om «bakgårdsnæring» i Bergen sentrum. Det er i dag få ytre tegn til at dette er et transformasjonsprosjekt, for bygget har dessverre blitt transformert heilt fra Bergen til New York, som det så fint vert formulert i prospekta. Bandtekinga på taket er det eneste som har tradisjoner i miljøet omkring, for både svartspraglet teglstein og svarte vinduer er tydelige fremmedelement i den tette trehusbebyggelsen i Bergen.	8. Tas til orientering. Antall etasjer, volum, møner og gesimser er et resultat av en helhetsvurdering hvor tilpasning til omgivelsene har vært en vesentlig del av disse vurderingene. Se for øvrig svar i pkt.4. og 5 9. Tas til orientering. 10. Tas til orientering. Forslagsstiller er ikke enig i denne påstanden. Her har de ytre forhold dannet rammene for utforming og dermed dannet premissene for innvendige løsninger. 11. Tas til orientering. Se pkt.10. 12. Tas til orientering. Hver sak er unik. Temaene som tas opp i merknaden vurderes i denne planprosessen, både hva gjelder steds karakter i form og materialbruk.			
--	--	---	--	--	--

		Prosjektet virkar utforma meir for å treffe kjøparar frå eit visst sosioøkonomisk sjikt enn for å berike eller belyse situasjonen bygget står i. Det er sjølvstøtt svært positivt med transformasjonsprosjekt, men dette er eit av mange døme på at det ikkje har blitt stilt krav i tråd med kulturmiljøomsyn som skal vege så tungt i dette området, noko som har ført til at kulturminneverdiar går tapt. Vi er svært bekymra for å få liknande utfall igjen i denne saka, dersom planforslaget vert godkjend utan å bearbeidast ein heil del meir. 13. At forrige planforslag for Kong Oscars gate 46/48 var dårlegare bør ikkje vere grunn nok til å godta dette. Det skal stillast strengare krav til utforming i Vågsbunnen enn i Fana, og ein skal ha som ambisjon for nybygg at ein skal utforme framtidas kulturminner. Dagens situasjon har større kulturmiljøverdi enn planforslaget slik det ligg føre. 14. Med større sensitivitet overfor stadens identitet, derimot, kan ein klare å tilføre situasjonen interessante kvalitetar og eit nybygg her kan vere til berikelse for nabolaget og byen. Då må planmyndigheitene innta førarsetet og tore å stille strengare krav til utnyttingsgrad og utforming. Dette prosjektet må i langt større grad utformast på situasjonens premiss og ikkje tiltakhavars. 15. Vi håpar merknadene våre vert teke til følge og at planforslaget vert knadd vidare, slik at fleire enn forslagsstillar kan få glede av eit nybygg på denne tomta.	13. Tas til orientering. Planforslaget legger opp til en fortetting med en utforming som ivaretar kulturmiljøverdier. Form, uttrykk og materialbruk er eksempler på dette. 14. Tas til orientering. Se svar i pkt. over. 15. Tas ikke til følge. Byantikvaren, Byarkitekten og Vestland Fylkeskommune har stilt seg positiv til revidert planforslag, jf. oppsummering under.			
1	<u>Høringsinstanser:</u> Bymiljøetaten 16.04.2024 Dok.nr. 70	Ingen kommentarer til forslaget.	Tas til orientering			

2	Byantikvaren 19.04.2024 Dok.nr. 71	1. Byantikvaren er positiv til endringene som er gjort etter offentlig ettersyn. Endringer i utforming samt at det nå deles i 2 volum, mellombygg og hovedbygg gjør at tiltaket er bedre tilpasset kulturmiljøet enn det som var tilfellet ved offentlig ettersyn. Det muliggjør integrering av heis og tekniske løsninger i bygningsvolumet og frigjør noe mer plass i bakkant. Mønehøyder og gesimslinjer er gitt i plankartet. 2. Byantikvaren har forslag til endring i bestemmelser angående fargesetting, materialitet på vinduer og krav til dokumentasjon ved rammesøknad. Se uttalelse for utfyllende informasjon.	1. Tas til orientering 2. Tatt til følge. Innspillene er innarbeidet i bestemmelsene.		X	
3	Byarkitekten 19.04.2024 Dok.nr. 72	1. Byarkitekten har deltatt i en rekke arbeidsmøter med konsulent, Byantikvaren og planavdeling, og viser til tidligere tilbakemeldinger som følger saken. 2. I tråd med tidligere innspill om utfordringene i møte med eksisterende bygg i Kong Oscars gate 44 er det valgt et mellombygg. Vi ser at det å dele opp bygningsvolumene har bidratt til å løse denne utfordringen. Dette har forenklet og bidratt til et bedre forhold til både Kong Oscars gate 44 og tilpassing til trehusbebyggelsen. Forenklingen i linjeføring og volumoppbygging, samt rett gesims bidrar til at tilbygget i større grad fremstår som et selvstendig volum i det kontinuerlige gateløpet, i tråd med god bergensk byggeskikk. Å innlemme heistårnet i mellombygget virker som et riktig grep. 3. Vi ønsker å understreke viktigheten av å sikre gode materialkvaliteter sett i en helhetlig sammenheng. Materialvalg foreslått i reguleringsbestemmelsene må vurderes opp mot hverandre samt mot omgivelsene.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering.			

4	Vestland Fylkeskommune 19.04.2024 Dok. Nr. 74	Kulturminne og kulturmiljø 1. Viser til tidligere uttale om kulturminne og kulturmiljø datert 21.08.2020 og samlet uttalelse fra VLFK, 30.10.2023. Vi ser at planforslaget delvis er endra i samsvar med tidligere vurdering, deriblant takform og gesimslinje og oppsplitting i to volum. Vestland fylkeskommune er av den oppfatning at disse løsningene gjør at bygget er betre tilpasset eksisterende kulturmiljø, og har ingen videre merknader når det gjelder dette. Riksantikvarens innspill 2. Vi viser til vårt innspill i saka i brev datert 20.10.2023 til Vestland fylkeskommune. Riksantikvaren har vurdert det justerte planforslaget i tråd med vårt førstelinjeansvar for Middelalderbyen Bergen og Bergen domkirke. Bestemmelsene datert 20.3.2024 er endra i tråd med vårt innspill i brev datert 20.10.2023, foruten § 2.11.2.2.c. Vi ber om at dette punktet vert tatt ut av føresegnene. 3. Perspektiv datert 8.3.2024 viser at tiltaket ikke vil være synlig fra kirkegården til Bergen domkirke. Vi vurderer derfor at tiltak i tråd med det justerte planforslaget ikke medfører fare for utilbørlig skjemming jf. kulturminnelova av Bergen domkirke.	1. Tas til orientering. 2. Tatt til følge. Punktet er tatt ut av bestemmelsene. 3. Tas til orientering.		X	
---	--	--	--	--	---	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
- Korrigert feil byggegrense (byggegrense var ikke rettet som følge av endringene etter offentlig ettersyn) - Endret fra 2 til 1 desimaler på fortausbredde i tråd med kravspesifikasjon. Andre årsaker/ innspill fra plan og gis: - Gjort mindre opprettinger i tegnforklaringen - GG2 er fjernet og blitt en del av SF2 - Oppdatert med nytt basiskart. - Utnyttelsesgraden er endret pga. SF2 nå har fått større utstrekning	Merknad/uttalelse - Lagt til bestemmelser angående fargesetting, materialitet på vinduer mm. i 3.1.3.g-3.1.3.m - Lagt til dokumentasjonskrav til søknad om rammesøknad i 2.8.1.a - Lagt til bestemmelser om bevaring kulturmiljø i 4.2. - Tatt ut tidligere § 2.11.2.2.c: Dispensasjon frå den automatiske fredinga jf. kulturminnelova § 8, fjerde ledd for tiltak i samsvar med reguleringsplanen og vilkår for dispensasjonen. Andre årsaker/innspill fra plan og gis: - Bestemmelsene er oppdatert til ny mal, nummerering, overskrifter mm. fra tidligere er således blitt endret. Det er også blitt endringer i nummereringen pga. endringer generelt i bestemmelsene. - Pga. at GG2 er tatt ut og arealet nå er en del av SF2 er bestemmelser endret ift. dette. - Tidligere best. om universell utforming er tatt ut da dette dekkes av TEK. - Best. om Overvannshåndtering, vann og avløp: unødvendig og overflødig tekst er tatt ut. - Best. om Byggegrenser er omformulert og flyttet. - Best. om Miljøkvalitet: tidligere formulering som er dekket i annet lovverk er tatt ut. - Best. om Krav om undersøkelser før/ ved gjennomføring av planen: gjort mindre justeringer og presiseringer. - Best. om Dokumentasjonskrav: har blitt delt opp og fått ny plassering innunder de respektive formålene. - Best. Plan for bygge- og anleggsfasen: tatt ut formuleringgodkjennes av ansvarlig myndighetspart. - Best. om Grad av utnytting og Byggehøyder er tatt ut da dette er sikret i plankartet. - Best. Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø: lagt inn at bestemmelsen gjelder for eksisterende bygninger som skal beholdes - Ellers gjort mindre vesentlige presiseringer og justering gjennom dokumentet	Andre årsaker - Endret iht. endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn (utforming nybygg) og oppdatert ang. prosess/medvirkning, jf. kapittel 5, 6 og 8. - Utnyttelsen og utregningen av denne er endre pga. endringer i plankartet. Også lagt inn nytt plankart pga. dette.

Merknadskart

