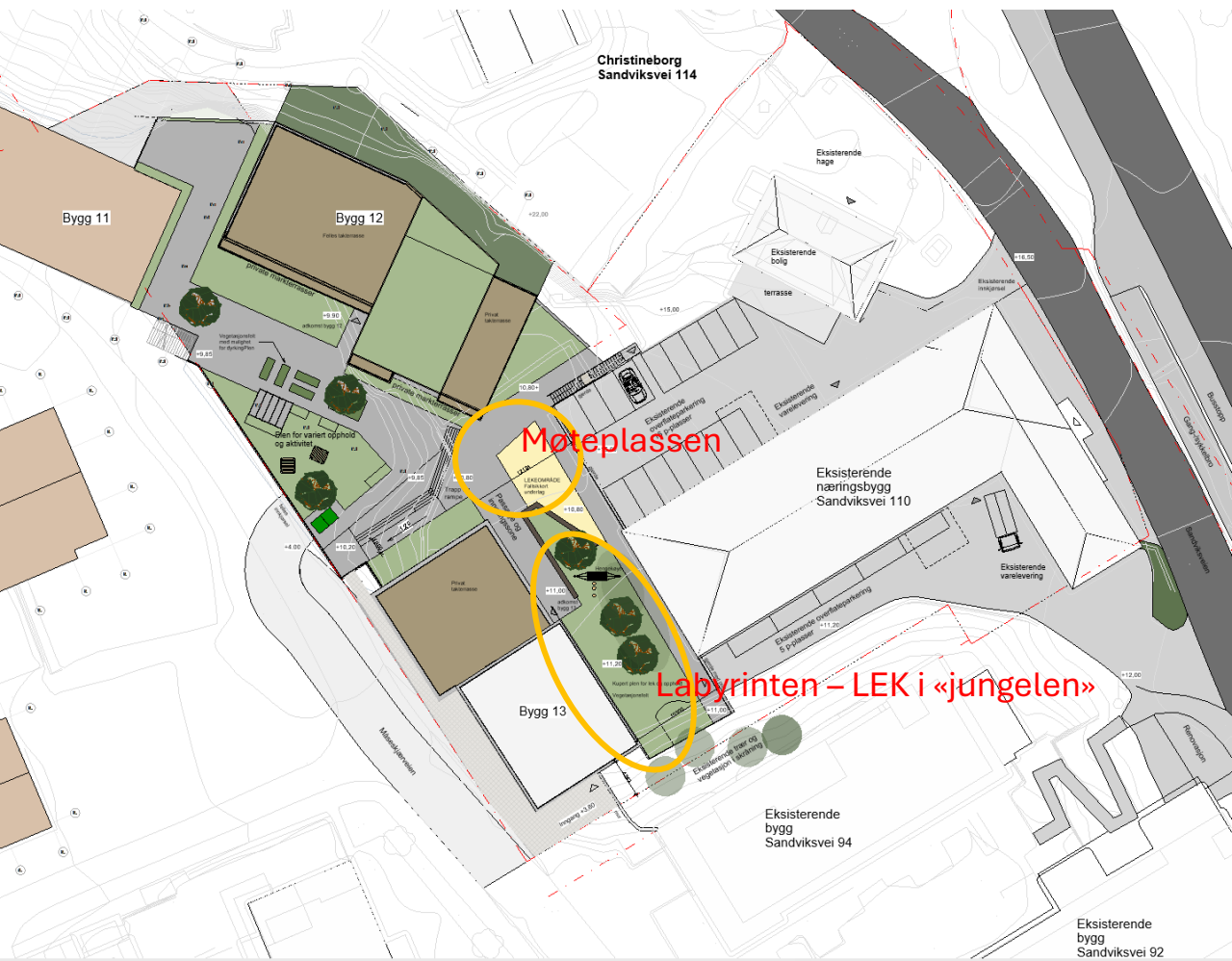


Redegjørelse

Uteoppholdsareal mellom bygg 13 og eksisterende bygg i Sandviksveien 110



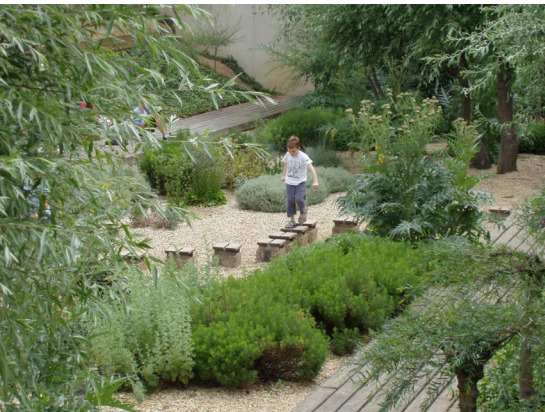
Sandviksveien 110 er et eldre næringsbygg med mange småbedrifter som leietagere. Eier av bygget ønsker å fortsette dagens virksomhet. Bygget og dets parkeringsplass ligger øst for bygg 13 og ligger en god etasje (4 meter) over uteoppholdsarealet. Det er derfor både godt vertikalt og horisontalt skille mellom de to funksjonene. Det er minimalt med næringsparkering etter arbeidstid, og de to funksjonene blir i tillegg adskilt med gjerde og port/ trapp. Vi ser derfor ikke at hverken næringsbygget, aktiviteten eller parkeringen er til sjenanse for uteoppholdsarealet.





Møteplassen

Møteplassen ligger godt orientert mot formiddags og ettermiddagssol og ligger skjermet for innsyn fra balkonger. Muren opp til parkeringsplass skaper en lun bakvegg for møteplassen. Møteplassen etableres med langbord og frodige staude/buskebeplantning



Lekeplassen

Lekeplassen ligger i innerste delen av arealet og kan være noe skyggefull. Det foreslås å etablere en «jungel» av små trær, der man skaper et rom i rommet, og fokuset er mot bakken og veggene som dannes av vegetasjonen og det som skjer på bakken. Ut mot møteplassen åpner skogen seg opp og tar inn lyset og møter den åpne rommet.

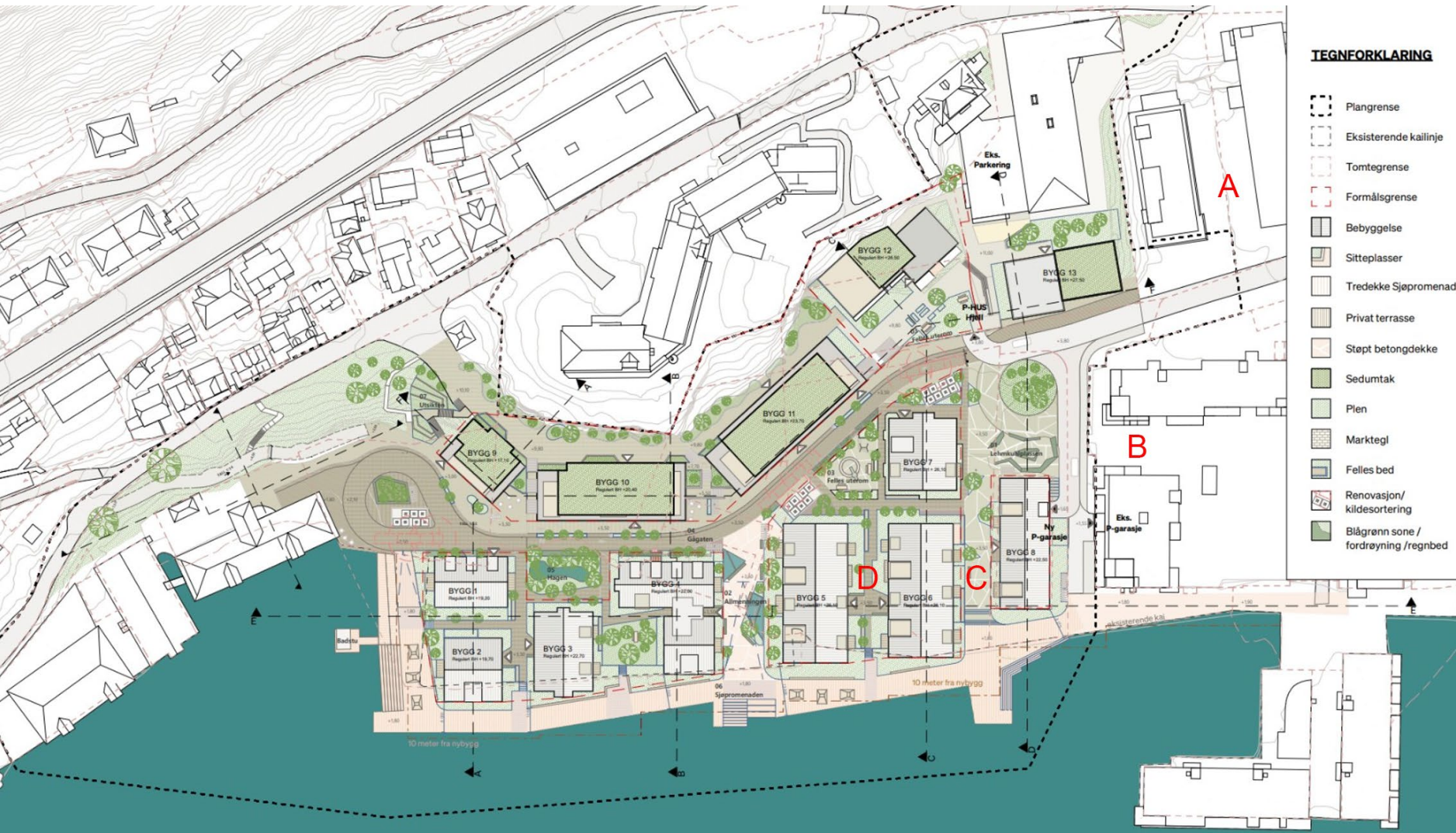


Referanser «bygater»

I reguleringsplanen samt i eksisterende bebyggelse i området, finnes det flere bygg på 5 og 6 etasjer. Den horisontale avstanden mellom bygningene i disse tilfellene varierer mellom 10 og 12 meter. (markert med A, B, C og D under)

Dette samsvarer med avstanden mellom eksisterende bebyggelse i Sandviksveien 110 og det planlagte Bygg 13, hvor avstanden er mellom 10.5 og 12 meter. Når det her er snakk om et næringsbygg med aktivitet på dagtid og et boligbygg med behov for privatliv på ettermiddagstid ser vi ikke at det er noe konflikt mht innsyn.

Av dette kan det utledes at tilsvarende avstander mellom bygg med 5–6 etasjer er både regulert og etablert i nærliggende områder. Dette understrekes også i vårt ønske om å knytte oss til eksisterende bygningsstruktur på stedet, herunder volumer og rom mellom byggene.



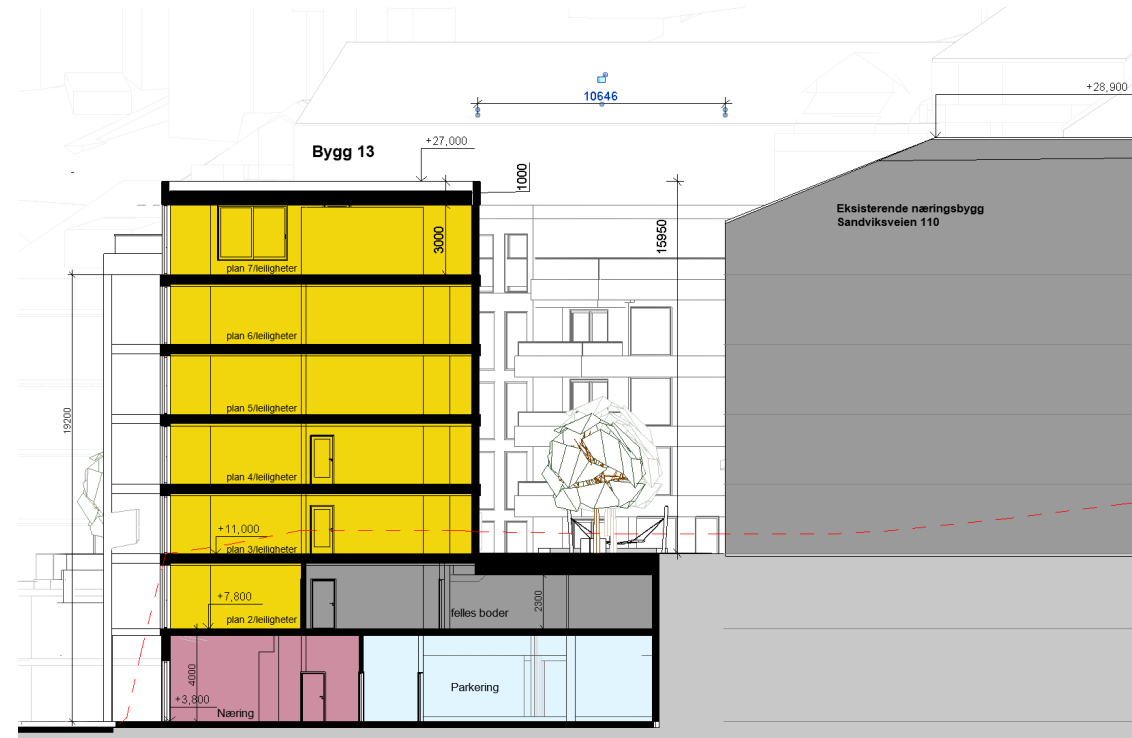
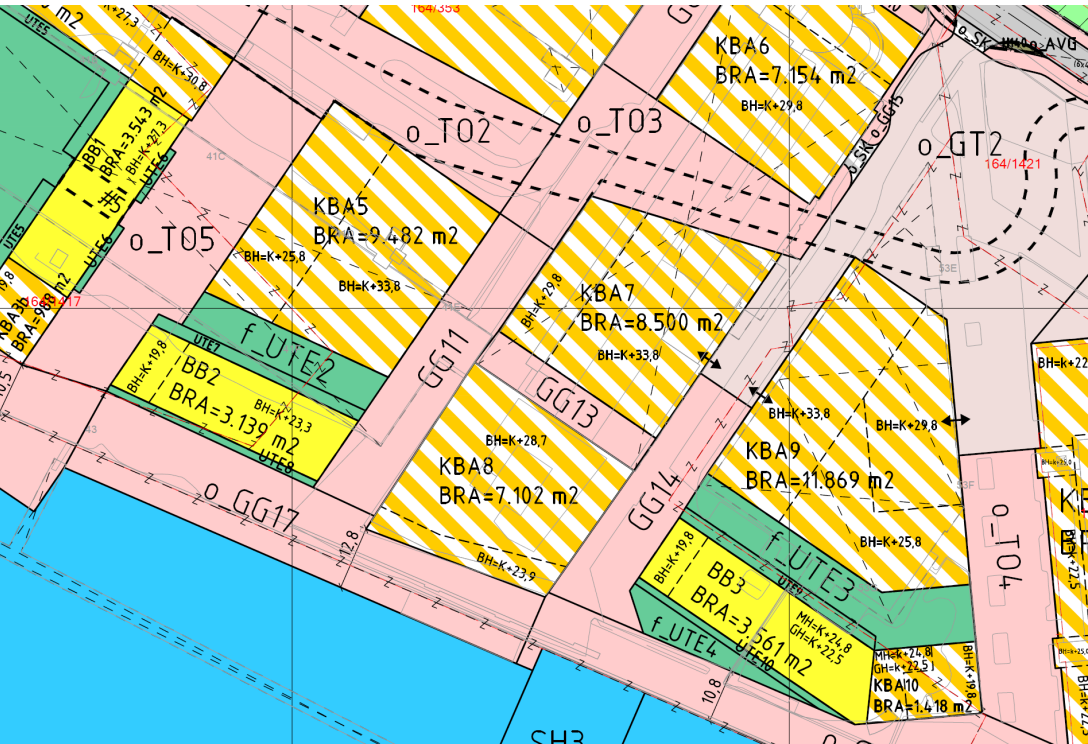
Referanser «bygater»

Vi har i sakens anledning også sett på andre nylig vedtatte planer der det er funksjonsblanding av bolig og næring. I reguleringsplanen for Marineholmen er feltene BB2 og BB3 regulert til boligbebyggelse i inntil 6 etasjer. Feltene KBA5 og KBA9 er regulert til næringsformål med byggehøyder på 8–10 etasjer, tilsvarende en maksimal høyde mellom 23 og 30 meter over terreng. Avstanden mellom boligbebyggelsen og de nærliggende næringsbyggene på Marineholmen er mellom 12 og 13 meter.

Til sammenligning er avstanden mellom Bygg 13 og eksisterende næringsbygg mellom 10–11 meter, men byggehøyden her er bare 16 meter over uteareal (5 etasjer over uteareal) – altså betydelig lavere enn den tillatte høyden på mellom 23 og 30 meter over terreng i Marineholmen-planen.

Under detaljprosjekteringen på Marineholmen hadde vi ikke noe problem med å oppfylle krav til verken lys eller privatliv.

Vi mener derfor at bebyggelsen både følger bygningsstrukturen i området, gir tilfredstillende forhold mht. lys og privatliv og følger nyere normal byplanleggingspraksis i Bergen.

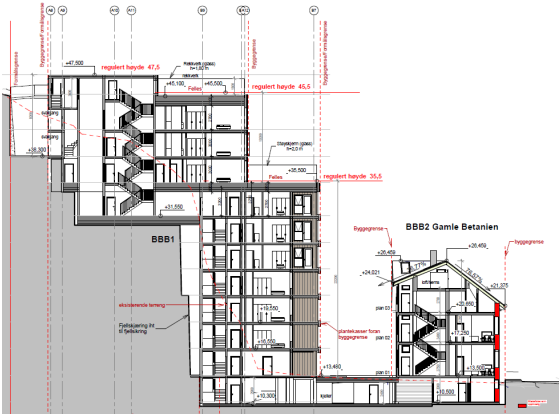


Referanser eksisterende «bygater» som nylig er regulert i Bergen.

Damsgårdsveien 7 etasjer avstand mellom bygg 12m



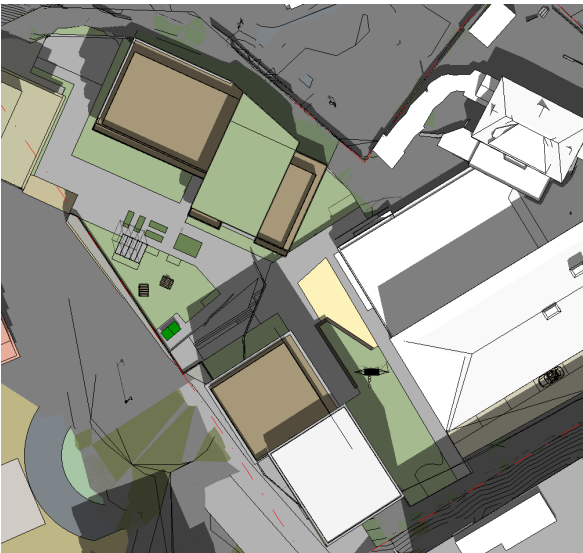
Kalfarveien - avstand mellom bygg 8m



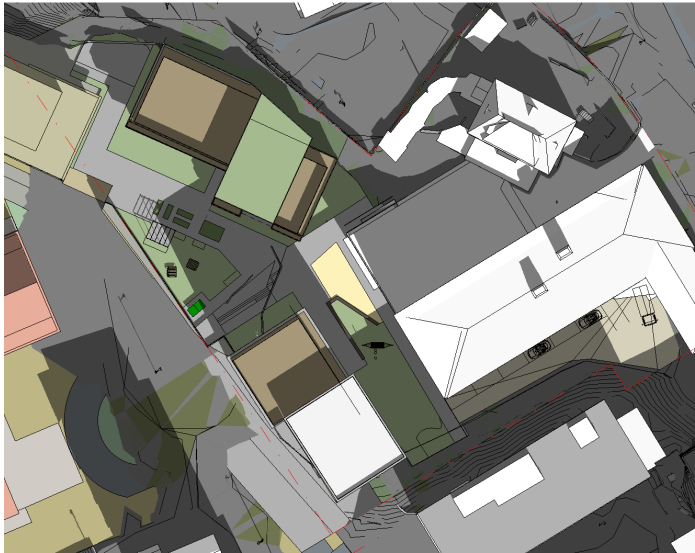
Under viser vi utsnitt av modell med sol og skygge. Arealet ligger to etasjer over Måseskjærveien, og således høyt og fritt. Som det fremgår under har hele arealet sol kl 12. Kl 14-15 mister det sentrale område sol men det er sol i sydlige del. Klokken 19.30-20 kommer kveldssolen inn igjen fra nord.

Resten av utearealet mellom bygg 12 og 13 har svært gode solforhold store deler av dagen.

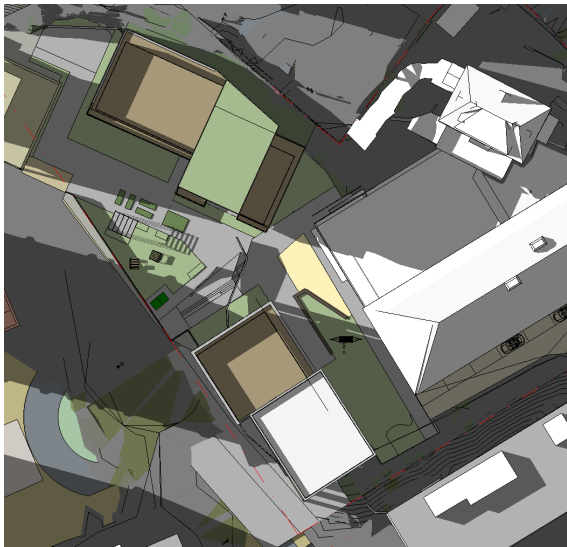
Kl. 13:00 21.05



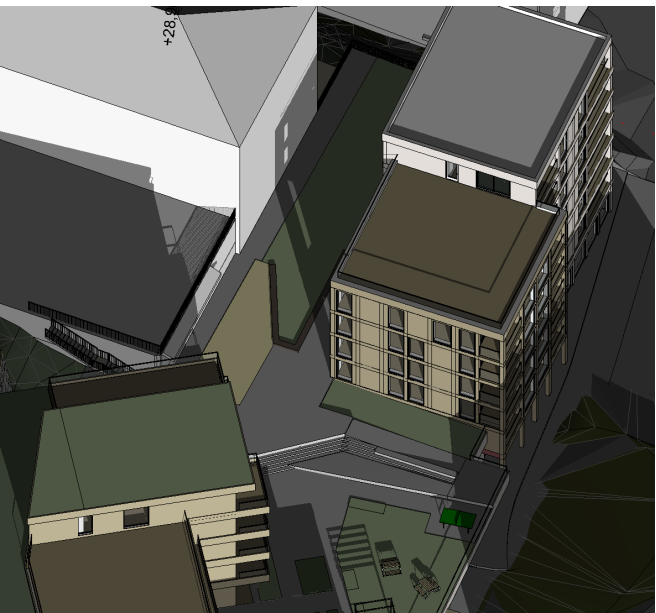
Kl. 12:00 21.10



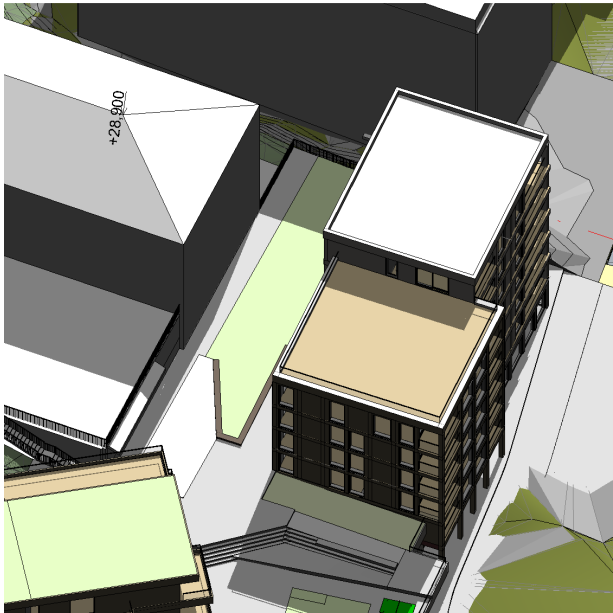
Kl. 20:00 21.05



Kl. 20:30 21.06



Kl.12:00 21.06



Kl.12:00 21.09 eksisterende situasjon



Illustrasjonen under viser utearealet mellom bygg 13 til venstre og Sandviksveien 110 til høyre. Vi mener at proporsjonene i rommet er gode og at dette er tilstrekkelig avstand mellom de to. Rommet fortsetter ut til det større felles uteoppholdsarealet foran bygg 12. Det er god kontakt mellom de to rommene og de vil ha ulik bruk og ulikt program som supplerer hverandre.

