

PLANBESKRIVELSE

Datert: 31.08.2023



Bergen kommune
Bergenshus, gnr. 166, bnr. 535, m.fl.
Kong Oscars gate
Arealplan-ID 70180000
Saksnr. 201919936/ 202220614

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	4
	1.1 Sammen drag.....	4
	1.2 Nøkkelopplysninger	4
2	Bakgrunn.....	4
	2.1 Bakgrunn for planarbeidet	4
	2.2 Hensikten med planforslaget.....	5
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
	3.1 Beliggenhet og avgrensning.....	5
	3.2 Arealbruk.....	6
	3.3 Stedets karakter og landskap.....	8
	3.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
	3.5 Landbruk	10
	3.6 Naturverdier	10
	3.7 Rekreasjon og friluftsliv	11
	3.8 Skole og barnehage	11
	3.9 Barn og unges interesser.....	11
	3.10 Veg og trafikkforhold	12
	3.11 Universell utforming	15
	3.12 Vannforsyning og avløp.....	15
	3.13 Energi	16
	3.14 Støyforhold	17
	3.15 Grunnforhold	17
	3.16 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon.....	17
4	Planstatus og rammebetingelser	18
	4.1 Overordnende planer.....	18
	4.2 Reguleringsplaner	20
	4.3 Temaplaner.....	22
	4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	22
	4.5 Prosjekter i nærområdet	22
5	Beskrivelse av planforslaget	23
	5.1 Planlagt arealbruk	23
	5.2 Gjennomgang av reguleringsformål.....	24
	5.3 Bebyggelsens plassering og utforming	26
	5.4 Grønnstruktur	32
	5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	32
	5.6 Miljøtiltak	32
	5.7 Samferdsel.....	33
	5.8 Universell utforming	36
	5.9 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering	36
	5.10 Renovasjon.....	37
	5.11 Energiløsninger og klimatiltak	38
	5.12 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	39
	5.13 Terrenginngrep og massehåndtering	39
	5.14 Rekkefølgebestemmelser	40
	§ 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt SF2).....	40
6	Planprosess og medvirkning.....	40

7	Konsekvensutredning.....	41
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	43
	8.1 Overordnede planer	43
	8.2 Eksisterende reguleringsplaner	44
	8.3 Del 2 av Miljøløftets gateopprustningsprosjekt	44
	8.4 Arkitektur og byform	44
	8.5 Levekår og folkehelse.....	46
	8.6 Uterom.....	47
	8.7 Kulturminner og kulturmiljø.....	47
	8.8 Blågrønne verdier og infrastruktur.....	52
	8.9 Rekreasjon og friluftsliv	52
	8.10 Sosial infrastruktur.....	52
	8.11 Barn og unges interesser.....	52
	8.12 Samferdsel og mobilitet	53
	8.13 Vannforsyning og avløp.....	53
	8.14 Energi og klima	53
	8.15 Universell utforming.....	54
	8.16 Risiko og sårbarhet – konsekvenser	54
	8.17 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	55
	8.18 Konsekvenser for næringsinteresser	55
	8.19 Konsekvenser for naboer.....	55
	8.20 Interessesetninger	58
	8.21 Avveining av virkninger	58
9	Avsluttende kommentar	59

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Innenfor planområdet er det i dag restaurant- og hostelldrift. Dette er virksomheter som fungerer godt i området i dag, og som forslagsstiller derfor ønsker å videreføre og videreutvikle. Planområdet ligger i et område i Bergen sentrum med store kulturminneverdier og på fredet middelalder bygrunn, samt at det også er store kulturminneverdier i området. Det har i planarbeidet derfor vært stort fokus på å tilpasse seg og spille på lag med det eksisterende kulturmiljøet og bygningene i området. I utformingen av planforslaget har det blant annet vært fokus på at kjennetegn fra det historiske bymiljøet videreføres. Volum, byggehøyder og takform tilpasses omgivelsene uten å direkte kopiere, og det er en intensjon å oppføre bygningen i tre i likhet med det historiske trehusmiljøet. Slik sikrer man samspill mellom gammelt og nytt, tilpasning til strøkskarakter, taklandskap og nabobebyggelse. Bygget tar inn i seg de gode og intime kvalitetene vi finner i Bergens smale smau og små bakgårder/ gårdsplasser og beriker dette ved å jobbe med en aktiv fasade i første etasje. Gårdsplassen inn mot nabobebyggelsen vil få gode og intime kvaliteter som gjenspeiler de små og litt hemmelige rommene man ofte finner i middelalderbyen Bergen. En liten grønn lunge styrker naturmangfold og forebygger urban flom med fordrøyning av overvann. For å bidra til en endringsdyktig by og et levende bymiljø også i fremtiden, er det blant annet valgt arealbruksformål som åpner for fleksibilitet i bruk av bygningene. Illustrasjonsprosjektet så langt er utformet med fleksible planløsninger og felles heis og trapperom som legger til rette for fleksibilitet og kombinasjon av ulike formål. Det skal heller ikke tilrettelegges for bilbruk i planområdet, kun gange og sykkel, da det ikke legges til rette for bilparkering, kun sykkelparkering.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Bergenhus	Gårds- og bruksnummer:	166/535
Gårdsnavn/adresse:	Kong Oscars gate 44-48		
Forslagsstiller:	Calmar Eiendom 2 AS	Plankonsulent:	En til En arkitekter AS
Sentrale grunneiere:	Calmar Eiendom 2 AS, Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Hotell/overnatting	Planområdets størrelse:	1,585 dekar
Grad av utnyttning:	Totalt 278 % BRA	Nytt bruksareal:	654 m ²
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	23.05.2020	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå-dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Hensyn til kulturmiljø og fredete kulturminner, strøkskarakter og nabobebyggelse, løsning for vareleving og renovasjon		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Eksisterende bygg i Kong Oscars gate 46 og 48 er i sin tid oppført som en midlertidig butikkpaviljong. Bygget fremstår i dag som forfallent og skaper et brudd i det historiske bygningsmiljøet. Bygget har også forholdsvis lav utnyttelse sammenlignet med omgivelsene. Med utgangspunkt i dette ønsker forslagsstiller å utvide eksisterende tilbud på hostelldrift i Kong Oscars gate 44-48, og legge til rette for økt kvalitet i fasader og tilgrensende byrom.

2.2 Hensikten med planforslaget

Med reguleringsplanen har forslagstiller som hensikt å utvide eksisterende hotellvirksomhet. Planen legger til rette for at bruken av eksisterende bygg i Kong Oscars gate 44 videreføres som er restaurant og hotell. Videre legges det til rette for rivning av Kong Oscars gate 46 og 48, for så å oppføre et nybygg i 3 etasjer og loft her. Nybygget ønskes koblet sammen med eksisterende bygg i Kong Oscars gate 44.

Selv om forslagstiller primært ønsker å videreføre dagens hotellvirksomhet, har man også en intensjon om å muliggjøre fleksibilitet i bruken av byggene i fremtiden. Det foreslås derfor å regulere byggene innenfor planområdet til sentrumsformål. Dette sikrer planens levedyktighet og brukbarheten av bebyggelsen over et lengre tidsrom, slik at man ikke risikerer at byggene står tomme i påvente av en eventuell reguleringsendring. Slik bidrar reguleringsplanen til et levende bymiljø også i fremtiden.

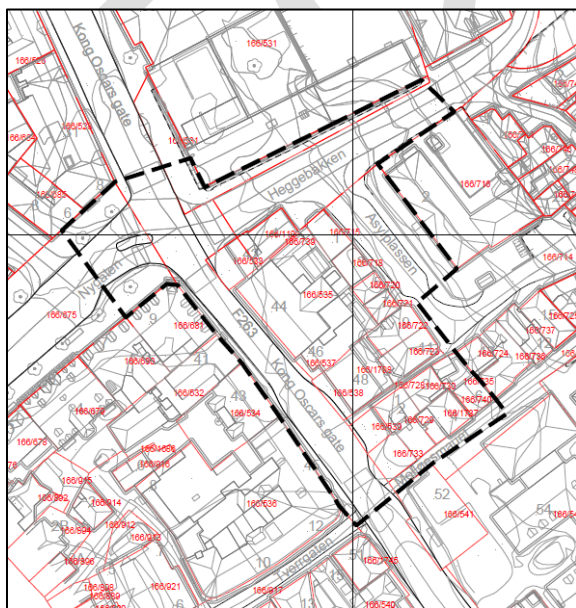
3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Beliggenhet og avgrensning

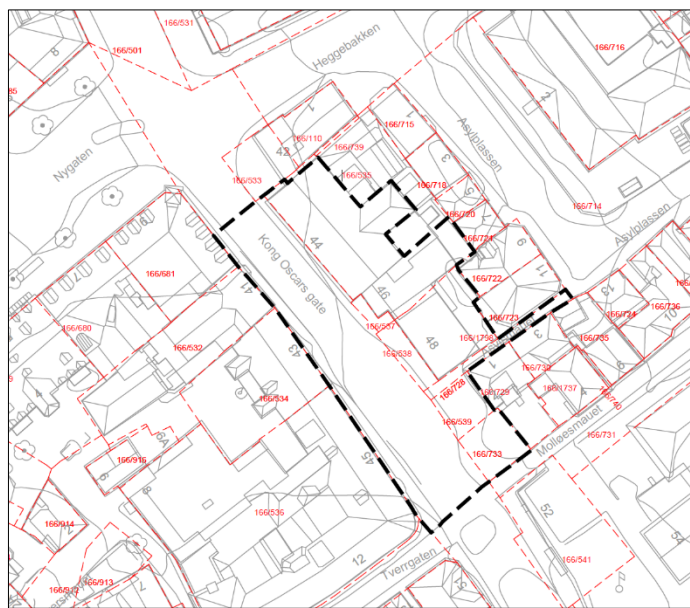
Planområdet ligger i Kong Oscars gate og grenser til Marken, Bergens barneasyl og Bergen katedralskole. Området er del av den historiske sentrumsbebyggelsen i Bergen. Med den sentrale beliggenheten er det kort avstand til viktige målpunkter.

Ved offentlig ettersyn av planforslaget er planområdet 1,585 dekar stort. Arealet har blitt redusert i forhold til området som ble varslet og kunngjort ved oppstart av planarbeid.

Opprinnelig var Heggebakken og Asylplass tatt med i planområdet for å kunne vurdere om disse var aktuelle områder for varelevering/renovasjon, og for flere boliger. I planprosessen før offentlig ettersyn ble det avklart at dette ikke var aktuelt, og derfor ble områdene tatt ut av planforslaget. Bakgården til Kong Oscars gate 44 har også blitt tatt ut av planområdet da det ikke foreligger konkrete planer for hvordan dette området skal utvikles, og det således blir vanskelig å sette føringer for området. Man har sammen med kommunen blitt enige om at det mest hensiktsmessige er at bakgården heller kan ses i sammenheng med resten av kvartalet når dette området skal utvikles.



Figur 1 Varslingsgrense ved oppstart reguleringsarbeid



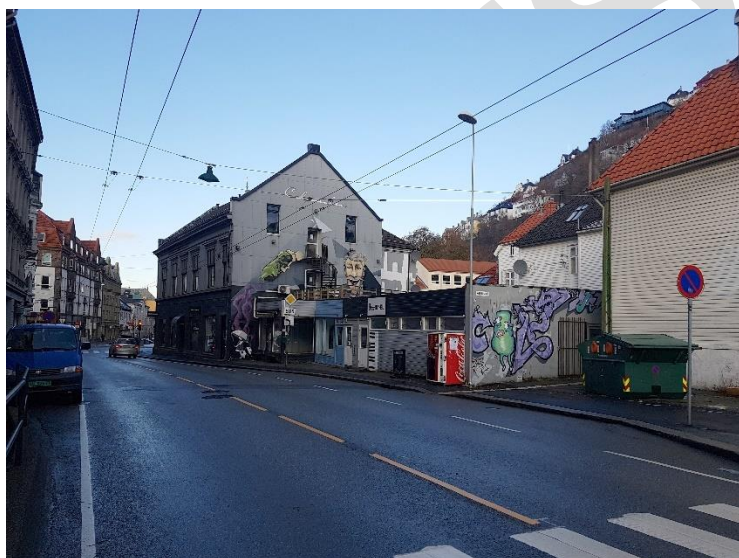
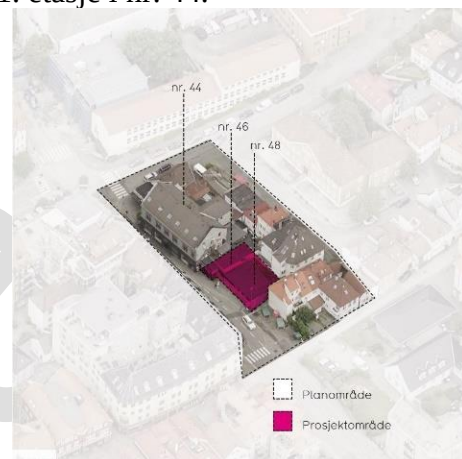
Figur 2 Planavgrensning ved offentlig ettersyn av planen

3.2 Arealbruk

Planområdet ligger sentralt i Bergen sentrum og består dermed av en sammensatt blanding med ulike typer offentlige og private funksjoner, tjenester og boliger.

Planområdet omfatter Kong Oscars gate 44, 46 og 48. Bygningene er i dag i bruk til restaurant og hotell. Piano Hostel består av 2 deler: nr. 44 med inngang fra Heggebakken og nr. 46-48 med inngang fra Kong Oscars gate. Colonialen restaurant ligger i 1. etasje i nr. 44.

- Kong Oscars gate 46 – 48:
 - 2 bygninger i 1 etasje med flatt tak oppført 1965
 - Hostell, inngang fra Kong Oscars gate
- Kong Oscars gate 44
 - Eldre bygning i 2-3 etasjer med murfasade og saltak oppført ca. 1889
 - Restaurant i 1. etasje
 - Hostell i 2. og 3. etasje, inngang fra Heggebakken.



Figur 3 Kong Oscars gate 44, 46 og 48 - murhus med 2 etasjer med saltak og 1 etasjes paviljonger med flate tak. I bakgrunnen ser vi Fjellsiden.



Figur 4 Planområdet sett ca. 20 meter lenger sør i Kong Oscars gate. Viktig siktlinje til domkirkespiret.



Figur 5 Kong Oscars gate 44 sett fra Asylplassen. Asylplassen 3 og 5 med flate tak i forgrunnen.

3.3 Stedets karakter og landskap

Viktige landskapselementer

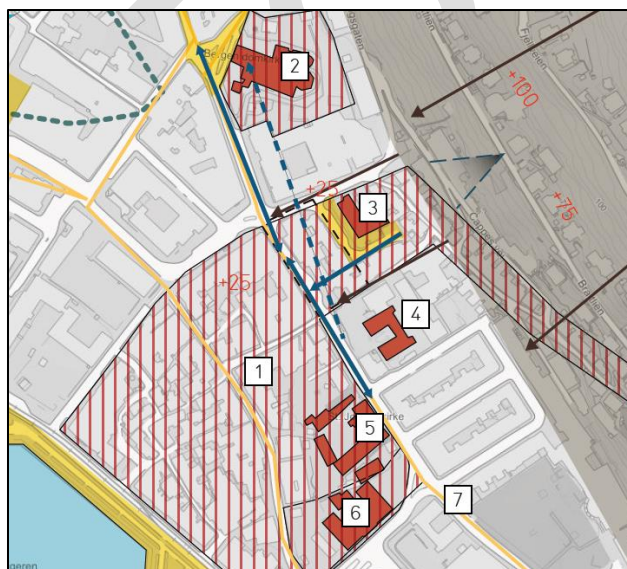
Det vises til vedlagt stedsanalyse, datert 24.05.2022. Planområdet ligger innenfor Vågsbunnen i østre del av Bergen sentrum. Planområdet er relativt flatt (k+7,5 til k+9,5) med slak stigning nordøstover. Stigningen fortsetter slakt videre før den stiger kraftig fra Skrivebakken, opp Fjellsiden og til Fløyfjellet (350 moh). Fjellsiden utgjør et viktig landskapselement i planområdet.



Figur 6 Fjellsiden sett fra gaten

Romlige sammenhenger

Planområdet er tettbebygd med siktlinje fra Kong Oscars gate, over hustakene i planområdet, til Domkirken (se figur 4). Siktlinjer i Kong Oscars gate og Asylsmauet er viktige som del av bystrukturen.



- 1 Marken (hensynssone kulturmiljø)
Eldre trehus- og murhusbebyggelse fra 1700- og 1800-tallet, jf. kart 4 for mer info.
- 2 Domkirken, Olavskirken i Vågsbotn
- 3 Asylbarnehagen
- 4 Dankert Krohn
- 5 St. Jørgens hospital
- 6 Gamle Kunsthøgskolen i Bergen (tidligere teknisk skole)
- 7 Historisk velfar Kong Oscars gate

Figur 7 Utdrag fra stedsanalyse, kart 2 Landskap og historie. Siktlinjer er vist med blå pil. Fredede bygg er vist med rødt fyll. Rød skravur er verneverdige/fredede områder.

Eksisterende bygningsstruktur og byform

Planområdet er del av et kulturmiljø med bygninger fra 1700- og 1800-tallet. Kulturmiljøet er dominert av den eldre bergenske, selvgrodde småhusbebyggelsen i 1-2 etasjer, samt større murhus av nyere dato. Taklandskapet i området har en rik og mangfoldig karakter med vinkler, arker, høydeforskjeller og volum. Landskapet er dominert av saltak, valmtak og mansard. Området har bevart den urbane struktur som ble dannet i middelalder og frem til andre halvdel av 1800-tallet. Dagens kulturmiljø er typisk for det historiske Bergen og Asylsmauet er en viktig del av kulturmiljøet.

Tidsdybde historiske særtrekk som ferdselsårer, møteplasser og allmenne bygninger

Planområdet ligger utenfor det sentrale området av byen i middelalderen, men sentralt i forhold til ferdsel og med flere kirkelige institusjoner. Kong Oscars gate og Asylsmauet er viktige historiske element i området. Eldre kart fra 1700-tallet viser at Katarinakirken og Katarinahospitalet har lagt omtrent der Kong Oscars gate 44 og 46 ligger i dag. Plasseringen er imidlertid usikker. I nærområdet er det gjort mindre arkeologiske undersøkelser de siste ti årene, som viser både forstyrrede masser ned til naturlig undergrunn, og potensiale for intakte kulturlag fra middelalderen. Bergen Domkirke, Bergens Barneasyl, Danckert Krohns Stiftelse og St. Jørgens Hospital er i dag fredede objekt som ligger i nærheten av planområdet. Domkirken fra middelalderen er særlig viktig for byens identitet og særpreg. Bygningene er vist i stedsanalyse kart 2 landskap og historie, jf. utsnitt i figur 7.

Områdets synlighet fra omgivelsene

På grunn av områdets topografi og tette bebyggelse er planområdet kun synlig fra det umiddelbare nærområdet, fra gateplan og for gjenboere i Kong Oscars gate, Asylsmauet og Asylplass. Utover dette er planområdet del av byens taklandskap og synlig fra nedre del av fjellsiden.

Solforhold, lokalklima

Solforhold og lokalklima er påvirket av den tette sentrumsbebyggelsen i området. Solstudier vårjevndøgn viser gode solforhold kl. 12 og at området ligger i skygge fra kl. 15.



Figur 8 Sol- og skyggeillustrasjon vårjevndøgn.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Viser til punkt 3.3/ Tidsdybde og figur 7. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet Kulturminnedokumentasjon, datert mars 2022 (vedlagt). Tomten ligger i et område i Bergen sentrum med store kulturminneverdier og på fredet middelalder bygrunn. Det er også store kulturminneverdier i det helhetlige kulturmiljøet – som i dag er typisk for det historiske Bergen. I tillegg er planområdet omkranset av enkeltbygg som er fredet eller har andre vernebestemmelser. Området er derfor berørt av en rekke hensynssoner og vernebestemmelser i både KPA2018 og Kulturminneloven.

Eiendommene hvor Kong Oscars gate 44, 46 og 48 står i dag ble bebygd i andre halvdel av 1700-tallet med trehusbebyggelse som senere er blitt revet. Dagens Kong Oscars gate 44 ble oppført ca. 1889 av Bergen Totalavholdsforening. Bygningen har vært i forskjellig bruk til blant annet lagmannsrett, menighetshus og kontorer.

Eksisterende bygg i Kong Oscars gate 46 og 48 ble bygd som midlertidige, enetasjes butikkpaviljonger i 1965. Bygningene vurderes ikke å ha antikvarisk verdi. De bryter med den historiske strukturen i volum og utforming og skaper et brudd i den historiske bebyggelsen.

3.5 Landbruk

Ikke relevant.

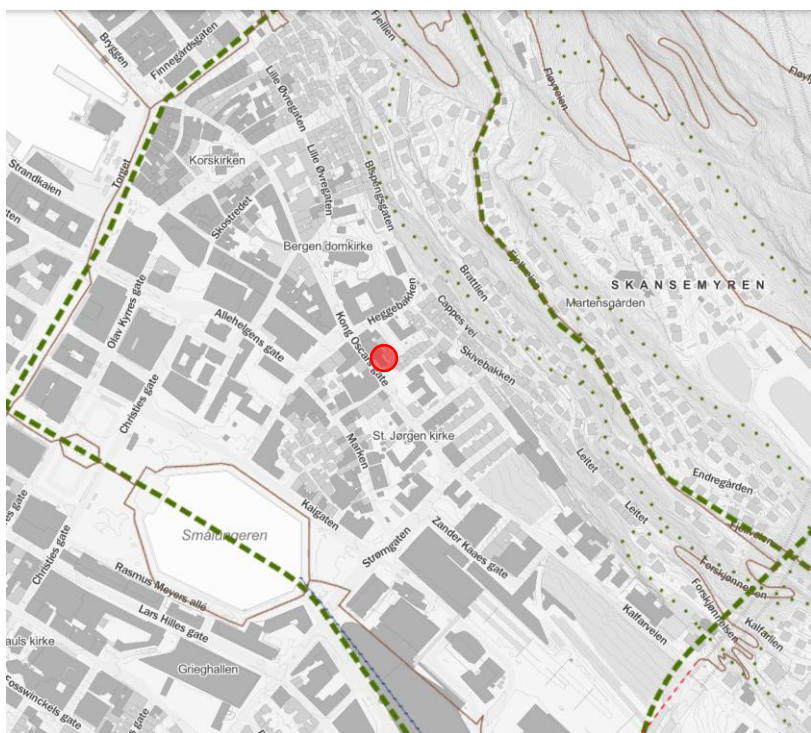
3.6 Naturverdier

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 følgende rødlistede og fremmede arter i naturbase:

- gråspurv (nært truet), ca 50 meter vest
- parkslirekne (fremmed art, svært høy risiko), ca 50 meter sør og 70 meter nordøst
- spansk kjørvel (fremmed art, svært høy risiko), ca 70 meter nordvest
- platanlønn (fremmed art, svært høy risiko), ca. 85 meter nordøst

Det er ikke gjort egne befaringer eller kartlegginger av naturverdier i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet inngår ikke i blågrønn struktur. Ifølge det kommunale temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer er den nærmeste blågrønne strukturen en økologisk korridor som går mellom Brattlien og Cappes vei, ca. 135 meter nordøst for planområdet. Denne ligger parallelt med Fjellveien som er markert som svært viktig turtrase, 200 meter fra planområdet. Smålungeren ligger ca. 200 meter sørvest og er del av byromsaksen som går fra Nordnes til Nygårdstangen.



Figur 9 Utsnitt av kommunalt temakart Sammenhengende blågrønne strukturer. Planområdet er markert med rødt (kilde: Bergenskart.no)

3.7 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet er ikke brukt til rekreasjon eller friluftsliv. Fjellveien 200 meter nordøst er en svært viktig turtrase. Ca. 300 meter nordøst for planområdet ligger de sentrale byfjellene som er definert som svært viktig friluftsområde i kartlegging fra Bergen kommune/ bymiljøetaten.

3.8 Skole og barnehage

Barnehager og skoler i nærheten:

- Barnehagen Bergens barneasyl (20 meter)
- Bergen katedralskole (20 meter)
- Marken barnehage (40 meter)
- Danielsen videregående skole (0 meter)
- Danielsen ungdomsskole (150 meter)
- Kristi krybbe barneskole (450 meter)
- Rothaugen ungdomsskole (1,2 km)

Planen legger ikke til rette for boligformål. Skolekapasitet og barnehagedekning er dermed ikke et aktuelt tema. Viser ellers til punkt 3.9.

3.9 Barn og unges interesser

Det er ikke registrert spor av barn og unges lek og bruk i området. Trafikk- og støyforhold gjør heller ikke området særlig egnet for denne type bruk. Det antas at en del barn og unge ferdes forbi området da det ligger barnehager og skoler i nærheten. I denne forbindelse har planområdet bruksverdi som gang- og sykkelforbindelse.

Ballplasser, lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten:

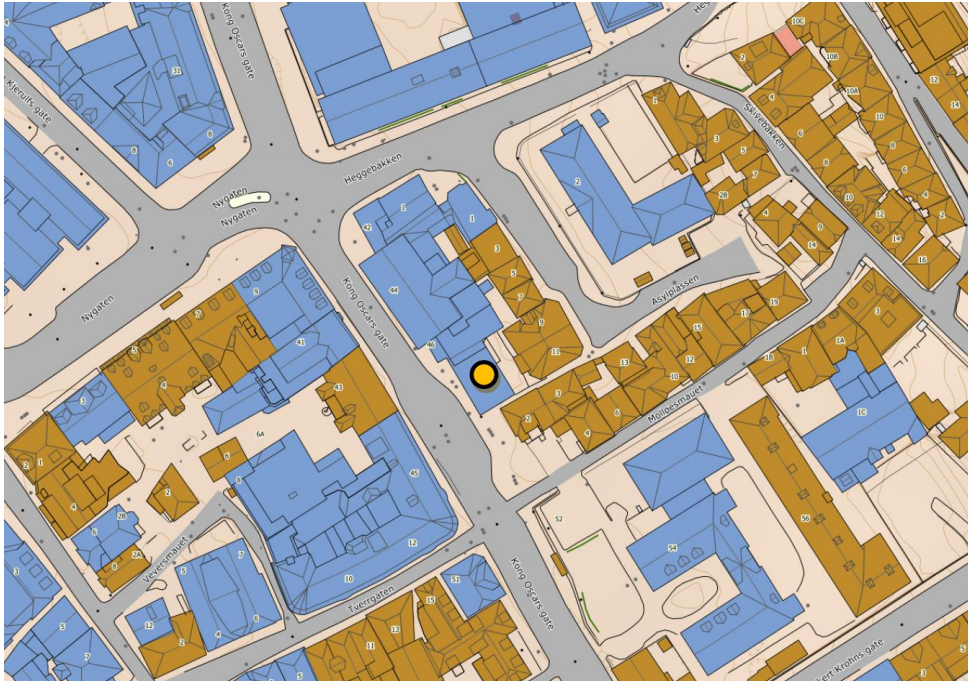
- Lekeplass: Bergens Barneasyl
- Idrettsplass/ballplass: Skansemyren (2 km gangavstand)

3.10 Veg og trafikkforhold

Kjøreatkomst og trafikkmengde

Det vises til notat fra Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS revidert 03.06.2022.

Eiendommen ligger ved Kong Oscars gate og har i dag adkomst ut til denne. Som vist på figur 10, er det foran Kong Oscars gate 48 en utkjøringslomme. Denne har en dybde på 2,9 meter.



Figur 10 Gult punkt viser Kong Oscars gate 48 med eksisterende utkjøringslomme til venstre.

Trafikksituasjonen rundt eiendommene er noe kompleks:

1. Fv585, Kong Oscars gate, har en registrert trafikkmengde på 8000 ÅDT (data fra 2021) og en skiltet fartssone på 40 km/t. På begge sider av gaten er linje på fasade mot gaten ujevn (se figur 11). Fortau har varierende bredde.



Figur 11 Fortau med varierende bredde i området

2. Krysset Kong Oscars gate, Nygaten og Heggebakken har varierende linjeføring som er noe styrt av byggenes plassering.
3. Kommunal veg, Heggebakken, er en lokal veg som også gir tilkomst til barnehagen på Asylplass 2.
4. Kommunal veg, Asylplass, er en blindveg.
5. Kommunal veg Molløesmauet er regulert envegskjørt slik at trafikk kommer ned og ut i Kong Oscars gate.
6. Det er opparbeidet kryssing for fotgjengere både fra Molløesmauet og Kong Oscars gate
7. Området mellom Kong Oscars gate 48 og Molløesmauet (gnr.166 bnr. 728, 539 og 733) tilhører Bergen Kommune. Kommunen ønsker å utvikle dette videre.

Det finnes ikke noen nyere vedtatte planer for trafikksituasjonen i området. Strekningen mellom Domkirkegaten og Nygaten er nå oppgradert og det er dermed envegskjøring ut mot krysset Kong Oscars gate / Heggebakken. Planene (utarbeidet i 2009) omfatter ikke Kong Oscars gate forbi planområdet i nr. 48.

I Miljøløftets forprosjekt for Kong Oscars gate (Bergensprogrammet 2010) er de to kryssene Kong Oscars gate-Heggebakken-Nygaten og Kong Oscars gate-Mølløesmauet-Tverrgaten markert som kryss der en skal gi disse særskilt oppmerksomhet. Rapporten deler Kong Oscars gate opp i to. Del 1 er Vetrelidsalmenningen og opp til Nygaten. Del 2 er videre etter Nygaten (det er her planområdet ligger). Tiltak i del 2 er skissert som:

- Gate med tovegs trafikk
- Svakt opphøyde vegkryss
- Gående skal prioriteres
- Oppstramming av kryss
- Tverrsnitt er planlagt med 3,0 meter fortau på begge sider av vegen og 6,5 meter vegbane (samlet bredde 12,5 meter).
- Følgende er skrevet om de trafikale løsningene:

«Bussen skal stoppe i kjørebane på bussholdeplassen ved Danckert Krohn i nordgående retning (mot sentrum) Dette anses som en bedre løsning enn en busslomme i halv bredde som oppfordrer bilistene til en forbikjøring som anses som lite trafiksikker. Ved at bussen stopper i kjørebane, legges det opp til at bilene må vente bak bussen mens denne betjener holdeplassen. Fokus for strekning er reduserte hastigheter for biltrafikken, noe som gir økt trafiksikkerhet»

Dagens gate har en bredde på om lag 11 meter mellom eiendomsgrenser ved Kong Oscars gate 44 og rundt 14 meter ved Kong Oscars gate 48. Bygningenes fasader står da i eiendomsgrense mens takutspring kommer utenfor.



Figur 12 Utklipp fra illustrasjonsplan forprosjekt Kong Oscars gate, datert 20.12.2010.

Trafikksikkerhet og myke trafikanter

I dag er trafikksituasjonen for myke trafikanter utfordrende. Det er relativt mye biltrafikk og gangtrafikk i Kong Oscars gate, fortauene er relativt smale og det er ingen tilrettelegging for syklende. Det er registrert 20 trafikkulykker på den aktuelle strekningen i Kong Oscars gate, og i krysset Kong Oscars gate x Nygaten. Disse registreringene er av eldre dato og siste registrerte ulykke skjedde i 2013.



Figur 13 Oversikt over trafikkulykker i område, markert med grønne punkt (kilde: vegkart.atlas.vegvesen.no)

I Miljøloftets forprosjekt for Kong Oscars Gate (Bergensprogrammet 2010) er det vurdert flere tiltak for å bedre trafikksikkerhet og forholdene for myke trafikanter, samtidig som bussens fremkommelighet opprettholdes. Det er blant annet anbefalt at krysset Nygaten-Heggebakken-Kong Oscars gate strammes opp og opphøyes for å legge bedre til rette for gående, samt tydeligere og bredere fortau på alle sider og sørover Kong Oscars gate. Det foreslås at eksisterende busstopp sør for planområdet endres til kantstopp, samt at fartsgrensen

for Kong Oscars gate reduseres. Det legges opp til blandet trafikk for syklende og biler i vegbanen, og at hastigheten reduseres med sykkelvennlig dekke og lave kanter.

Kollektivtilbud

Området har godt kollektivtilbud, med bussholdeplass 35 meter sør for Kong Oscars gate 48, togstasjon og bybanestopp i en avstand på 300 meter og båttrafikk tilgjengelig fra Strandkaaien 700 meter unna. Kong Oscars gate er i dag hovedåre for buss mot Kalfaret og Haukeland sykehus med hyppige avganger.

3.11 Universell utforming

Planområdet har relativt god tilgjengelighet da det er relativt flatt med stigningsforhold på ca. 1:30 – 1:40 i Kong Oscars gate og Asylsmauet og tilrettelagt med fortau og nedsenket kantstein ved overganger. Fortauene er imidlertid forholdsvis smale med bredder ned mot 1,5 meter. Kryss og overganger er ikke optimalt utformet ift. universell tilgjengelighet. I Miljøloftets forprosjekt Kong Oscars gate datert fra 2010 (ref. punkt 3.10) er det foreslått utvidelse av fortauene, og et jevnt dekke i hele gatebredden, opphøyd kryssutforming og markører i belegget for å bedre universell utforming.

3.12 Vannforsyning og avløp

Informasjon om vannforsyning, avløp og overvann er tatt fra VA-rammeplan utarbeid ifm. reguleringsprosessen, datert 19.08.2022 (vedlegg). Det planlegges ikke endring i VA-anlegg til Kong Oscars gate 44. Når det angår nr. 46 og 48 er det basert på kartmateriale fra Bergen kommunes arkiv grunn til å anta at:

Vannforsyning:

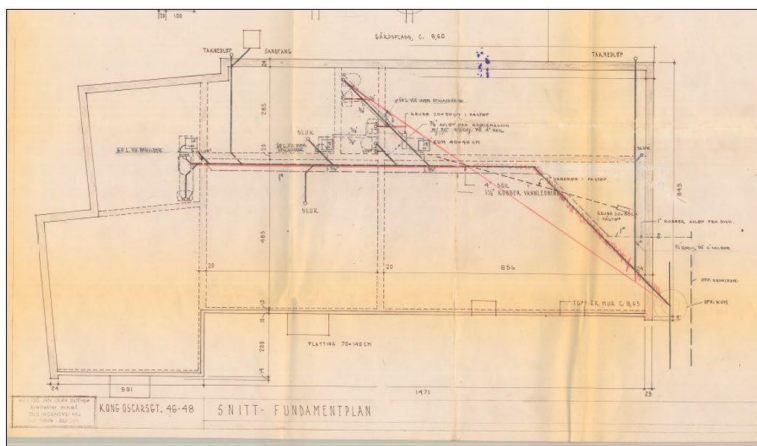
Kong Oscars gate 46, og 48 er tilkoblet kommunal vannledning i Asylsmuget med en 1" kobber ledning.

Spillvann:

Kong Oscars gate 46, og 48 er tilkoblet kommunal AF i Asylsmuget med en 4" støpejernsledning.

Overvann:

Taknedløp og sandfang fra gårdsplass er tilkoblet spillvannsledning i grunn.



Figur 14 Til venstre vannledninger i planområdet (kilde: bergenskart.no) Til høyre: Eksisterende VA-anlegg i eksisterende bygg (kilde: VA-rammeplan datert 19.08.2022)

Flomveier:

Planområdet ligger innenfor ett nedbørsfelt. Flomveier i området er Kong Oscars gate, Nygaten, Domkirkegaten, Østre Skostredet, Bankgaten, over Fisketorget, og ut i byfjorden. Avrenning fra ovenforliggende område som Bispensgaten, Fjellveien, Skansemyren, og Fløyveien har alle avrenning ned mot samme flomvei, og treffer flomveien i Østre Skostredet, følger denne langs Bankgaten, over Fisketorget, og ut i Vågen. Det er ikke registrert noe større konsentrert avrenning i området, men det er en del overvann som er samlet i jordsmonnet, og dersom en får kraftig nedbør etter lengre perioder med nedbør, vil en kunne få større avrenning når jordsmonnet er mettet med overvann.



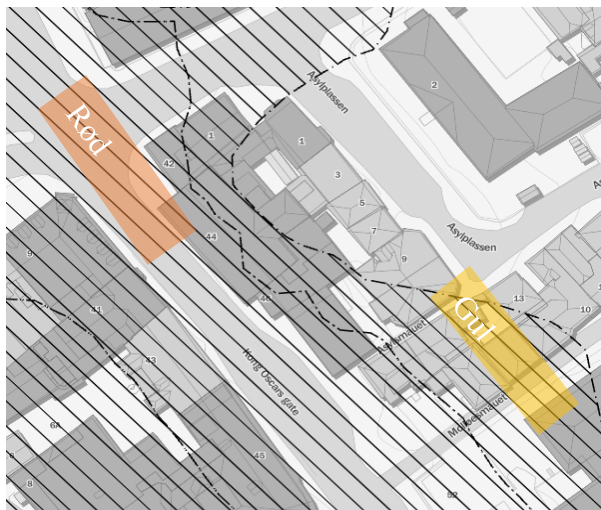
Figur 15 Nedbørsfelt med dagens avrenningslinjer som fører til sjø er markert med rød linje. (Kilde: VA-rammeplan datert 19.08.2022).

3.13 Energi

Det er ingen trafostasjoner eller kraftlinjer i eller i nærheten av planområdet. Det går luftkabler for trolleybuss igjennom planområdet. Disse har ikke oppheng på bygg som planlegges revet. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i KPA 2018.

3.14 Støyforhold

Planområdet ligger innenfor kartlagt hensynsone, gul og rød støysone for vegstøy i KPA 2018.



Figur 16 Støysoner for vegtrafikkstøy fra KPA2018.

3.15 Grunnforhold

Berggrunn:

Berggrunnen i området består i hovedsak av amfibolitt, mylonitt/fyllonitt.

Grunnforhold:

Multiconsult har tidligere utført geotekniske grunnundersøkelser i et borpunkt i fortauet like øst for Kong Oscars gate 48. Undersøkelsene viser at løsmassene består av et topplag med fyllmasser av grus og stein ned til ca. 1,0 m under terreng. Videre er det et kulturlag med høyt organisk innhold med mektighet på ca. 1,0 m over siltig sand med noe humusinnhold. Det er usikkerhet knyttet til om kulturlaget er bevart under eksisterende bygg i planområdet.

3.16 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Trafikkulykker:

Vises til punkt 3.10/Trafikksikkerhet og myke trafikanter. Det registrert flere trafikkulykker i området og dagens trafikksikkerhet for myke trafikanter vurderes som utfordrende.

Kvikkleierskred:

Planområdet ligger under marin grense. Marin grense angir det høyeste nivå som havet nådde etter siste istid, der det kan finnes kvikkleire. Det er viktig å kjenne til den marine grensen fordi den angir det høyest mulige nivået for løsmasser som opprinnelig er avsatt i hav og fjord. Noen steder kan dette ha utviklet seg til kvikkleire. Skred i kvikkleire kan ha store konsekvenser, som tap av liv, ødelagt bebyggelse og andre materielle verdier. I tillegg kan leire begrense vannførende lag, og saltvann kan påvirke kvaliteten på grunnvannet. Området er i NVE kart vist som hav/fjordavsetninger, strandavsetning, tynt dekke. Det er ikke kartlagt kvikkleiresoner for Bergen kommune.

Grunnforurensning:

Det er ikke registrert forurensende virksomheter i nærområdet ifølge miljødirektoratets kart <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>. Ifølge referat fra oppstartsmøtet er området

mulig forurensset. Multiconsult har gjort grunnundersøkelser for Kong Oscars gate (Rapport fra Multiconsult; 613883 – RIG01 Geoteknisk rapport). Undersøkelsene viser at fyllmasser i deler av gaten er forurensset. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i forbindelse med plansaken. Siden det er funnet forurensset grunn i Kong Oscars gate er det sannsynlig at dette også vil gjelde for tiltaksområdet.

Tap av kulturminner / Middelalder bygrunn:

Middelalder bygrunnen er fredet og regulert av Kulturminneloven. Inngrep i grunnen kan føre til tap av kulturlag fra middelalder bygrunnen.

Brannsmitte:

Planområdet ligger i et område med tett trehusbebyggelse, med høy risiko for tap av liv, materielle verdier og kulturminneverdier. Planområdet er definert i KPA 2018 som brannsmitteområde H390 (nr. 7 Marken).

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel KPA 2018

Arealformål: Byfortettingssone, sone 2 (BY1), med sentrumsformål

Hensynssoner:

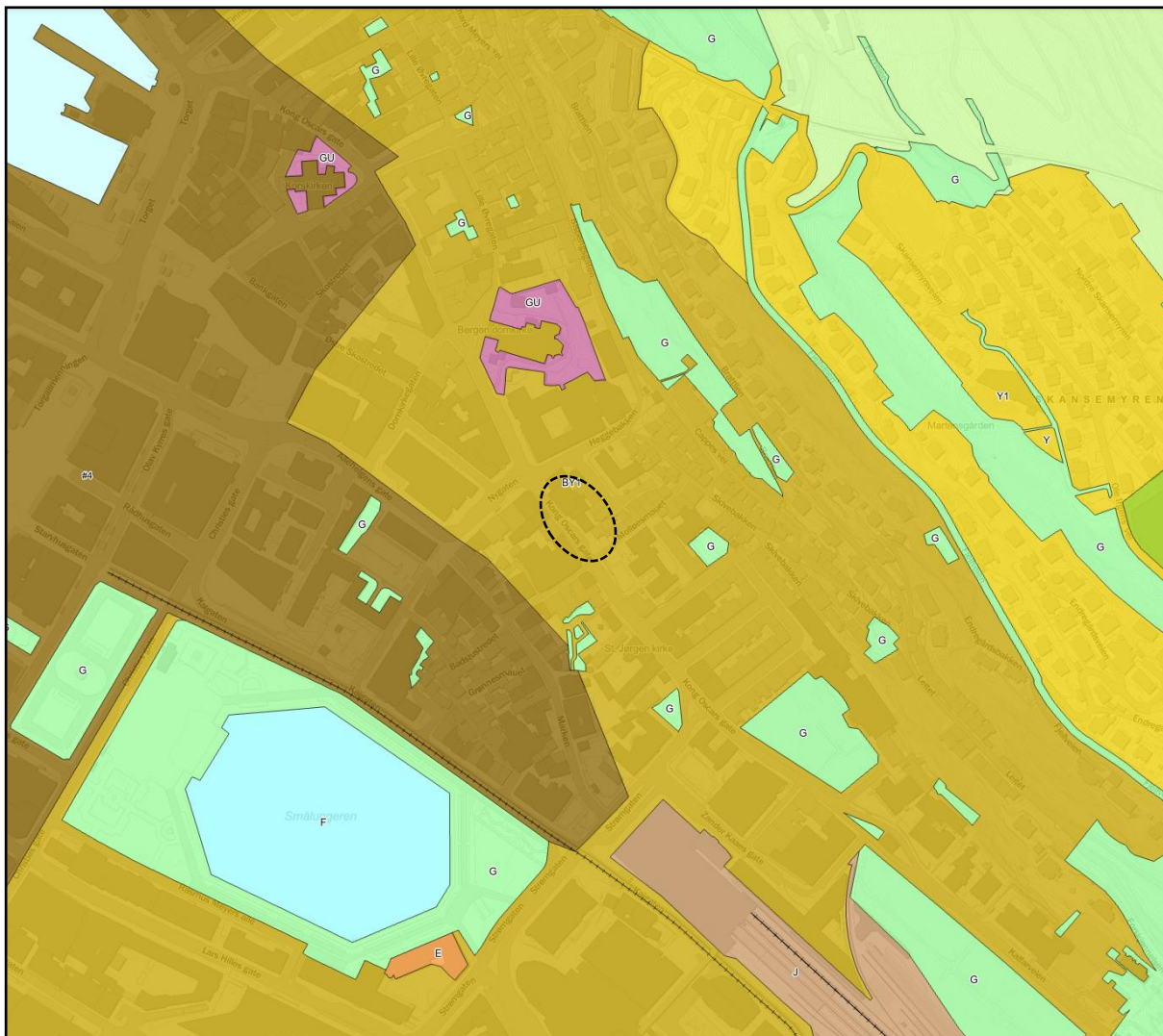
- H570 Hensynssone kulturmiljø; Marken
- H570 Historisk sentrum
- H730 Båndlagt etter lov om kulturminner (middelalder bygrunn)
- H390 Luftkvalitet gul sone
- H390 Faresone brannsmitte
- H410 Konesjonsområde fjernvarme
- H220 Veg støy gul sone
- H210 Veg støy rød sone

Bestemmelsesområde:

Bestemmelsesområde Historisk område #4 -Bergen sentrum jf. § 38.3.1 i KPA 2018

Virkninger av planen:

- Pkt 2.2 Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.
- Pkt 2.3 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.



Figur 17 Utsnitt fra kart som viser formålsgrenser i KPA 2018 og planområdets beliggenhet.

Kommunedelplan for Bergen sentrum (plan-ID 15780000), vedtatt 10.12.2001

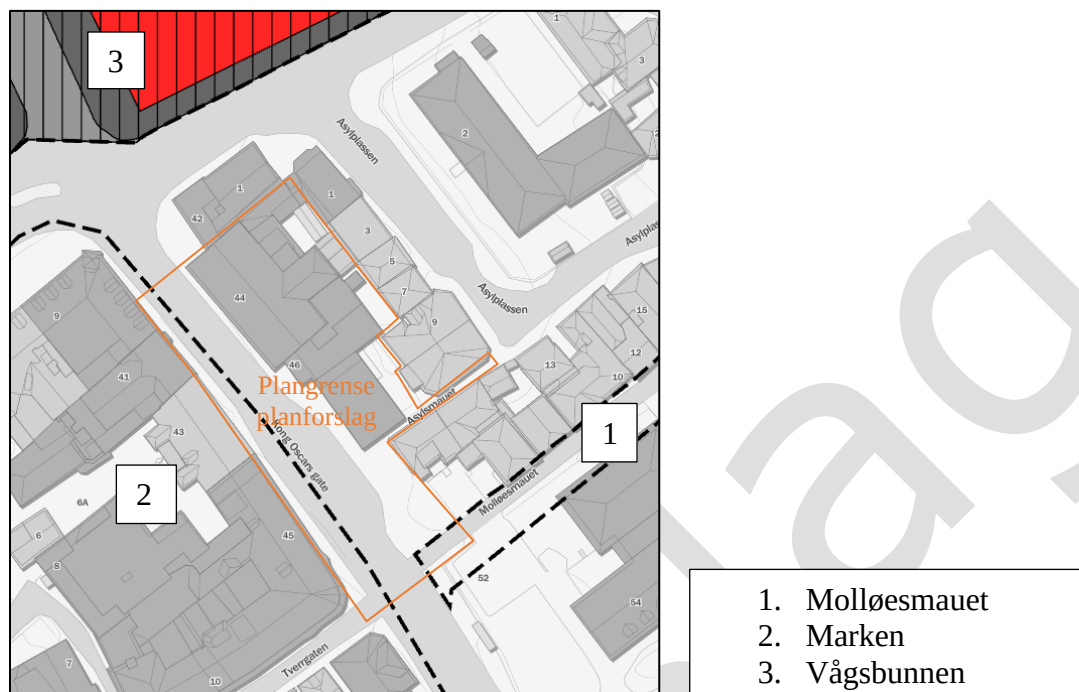
Planområdet ligger i blandet sentrumsformål, øvrig område (utenfor bykjernen) der det legges til rette for funksjonsblanding. Bygningene i planområdet er regulert til «bebyggelse i verneverdig kulturmiljø» med egne bestemmelser. Kong Oscars gate er vist som samlegate, viktig busstrasé og ferdselsåre fra middelalder i tilhørende plankart.

Regionale planer

- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 – «Fleire gode leveår for alle»
- Regional plan for klima og energi 2014-2030, Hordaland
- Regional kulturplan 2015-2025 – «Premiss: kultur»
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026

4.2 Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert. Mindre deler overlapper to eldre reguleringsplaner: Molløesmauet i sør (arealplan ID 11670000, vedtatt 28.02.1969) og Marken i vest (arealplan ID 4620000, vedtatt 09.02.1979). Reguleringsplan for Vågsbunnen (arealplan ID 6900000, vedtatt 1993) ligger nord for planområdet.

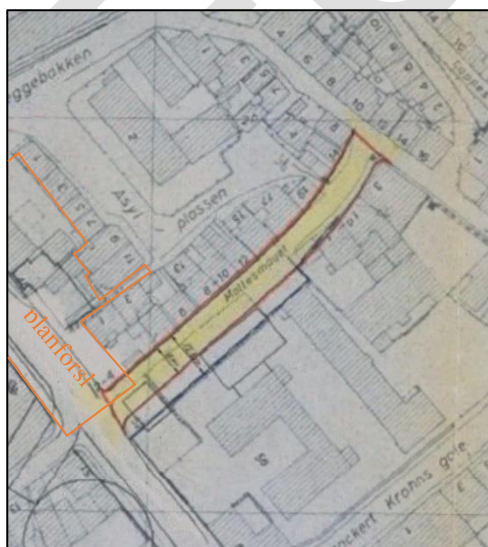


Figur 18 Kartutsnitt som viser planområdet for planforslaget og gjeldende reguleringsplaner i området.

Eldre reguleringsplaner

Molløesmauet

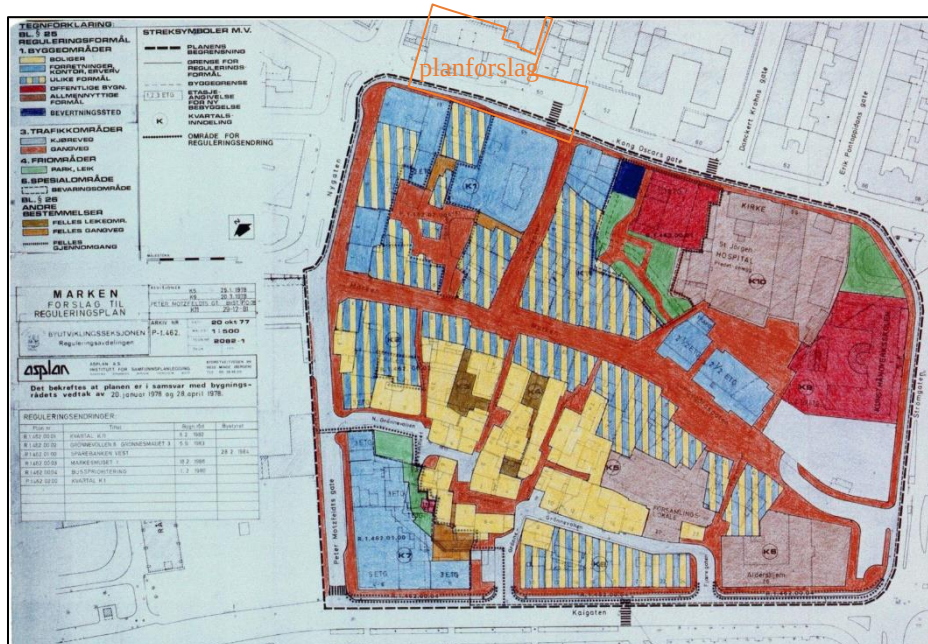
Reguleringsplan vedtatt i 1969 (arealplan ID 11670000) uten bestemmelser. I planen er reguleringslinje for Molløesmauet endret.



Figur 19 Plankart for Molløesmauet. Planforslagets avgrensning i påtegnet i oransje.

Marken

Reguleringsplan for Marken vedtatt i 1979 (arealplan ID 4620000). Formålet med bestemmelsene er å sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen som bevarer og videreutvikler strøkets særpreg og helhetsmiljø. Hoveddelen av planområdet er avsatt til spesialområde bevaring. Planforslaget overlapper areal som er regulert til gangveg og kjørevei i gjeldende plan.



Figur 20 Plankart for Marken. Planforslagets avgrensning i påtegnet i oransje.

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

- Gnr. 166 Bnr.734, Skivebakken – Arealplan ID 460170960000
- Rådhuskvartalet, Snr. 201733065 Arealplan ID 460165620000
- Gnr. 166 og Bnr. 571 mfl., Skostredet, Arealplan ID 460165530000

4.3 Temaplaner

- Grønn strategi, Klimastrategi for Bergen 2022-2030
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Kommunedelplan for overvann Bergen kommune
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Kommunedelplan for kulturminner: Kulturminnestrategi - Identitet med særpreg (Del 1 vedtatt 19.06.2019) Bergen kommune
- Folkehelseplan 2015 – 2025 Aktiv by – Friske bergensere
- Arkitektur+, Arkitekturstrategi for Bergen, vedtatt 19.06.2019
- TRE+, strategi for økt bruk av tre, høringsutkast 03.06.2022

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), 2012
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), 2021
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 1995
- Riksantikvarens bystrategi, 2021

4.5 Prosjekter i nærområdet

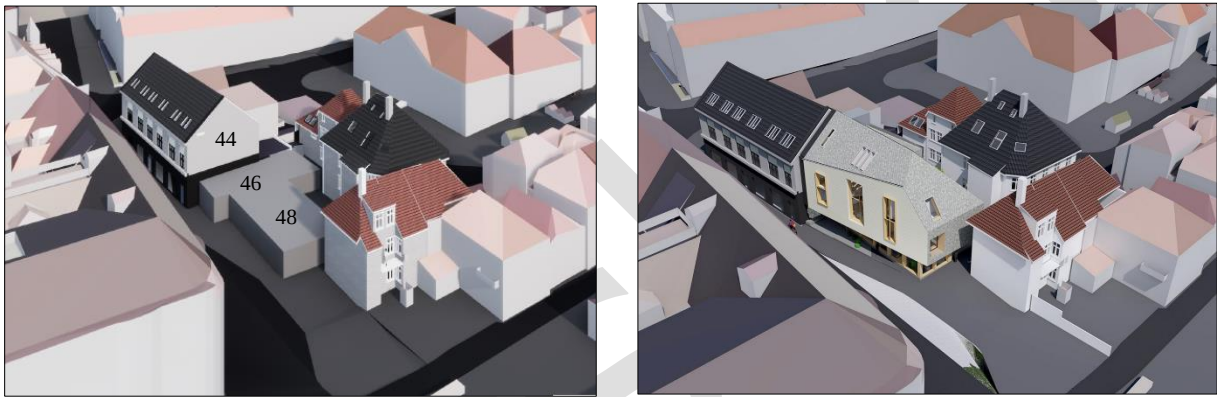
- Del 2 av Miljøløftets gateopprustningsprosjekt for Kong Oscars gate: Nygaten til Stadsporten

Det er utarbeidet et forprosjekt (Bergensprogrammet 2010) med forslag om hvordan situasjonen for myke trafikanter og trafikksikkerheten i området kan bedres. Prosjektet er ytterligere beskrevet under punkt 3.10. Planforslaget må forholde seg til mulig endret situasjon i fremtiden.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planforslaget er primært å legge til rette for utvidelse av eksisterende hotellvirksomhet i Kong Oscars gate 44, 46 og 48. Reguleringsplanen tar dermed utgangspunkt i at eksisterende bygning fra 1889, Kong Oscars gate 44, bevares, og at dagens bruk som hotell og restaurant videreføres. Videre foreslår planen oppføring av et nybygg i 3 etasjer og loft i Kong Oscars gate 46 og 48. I dag står det på disse adressene en bygning på en etasje oppført i 1965. Planen foreslår denne bygningen revet. Det legges opp til at nybygget skal ha tilnærmet samme fotavtrykk som bygget som rives. Nybygget kobles sammen med bygget i Kong Oscars gate 44. Fra nybygget etableres felles hovedadkomst for hotellet, med heis og trapperom. Planen legger også opp til en felles inngang for varelevering og renovasjon for hotell og restaurant. Inngangene blir fra Kong Oscars gate.



Figur 21 Før og etter. Kong Oscars gate 46 og 48 rives og erstattes med et nybygg.

Ved å regulere området til sentrumsformål åpnes det for en fleksibilitet i bruken av byggene i fremtiden. Formålet åpner for hotell og restaurantdrift, så vel som andre funksjoner som café, galleri, terapeut/frisør e.l., mindre spesialforretninger og/eller håndverkervirksomhet, slik det finnes i nærområdet. Slik sikrer man planens levedyktighet og brukbarhet av bebyggelsen over et lengre tidsrom, slik at planen legger til rette for et levende byliv også i fremtiden.

Reguleringsformål



Figur 22: Reguleringsplanforslag.

Formål	Totalt areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1130 – Sentrumsformål (2)	475,3
1620 - Gårdsplass	90,21
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	485,02
2012 - Fortau (2)	295,10
2016 – Gangveg/gangareal/gågate (2)	184,21
2080 - Parkering	55,21
Totalt	1585,06

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Bebyggelse og anleggsformål

Sentrumsformål (felt SF1-SF2) (1130)

SF1 utgjør eksisterende bygg i Kong Oscar gate 44. Bygget bevares.

SF2 utgjør Kong Oscar gate 46 og 48. Eksisterende bygninger planlegges revet.

Alle felt reguleres til sentrumsformål som omfatter forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning og bolig, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse. Det er imidlertid sikret i bestemmelsene at det ikke kan etableres bolig innenfor formålet.

Gårdsplass (felt GPL) (1620)

Feltet er gårdsplass til SF2 (nybygget). Området skal være ubebygget. Gårdsplassen skal holdes åpen og gi mulighet for lys og luft til nabobebyggelse så vel som SF2. Området skal beplantes og være en positiv visuell kvalitet. Beplantningen skal også fungere som overvannstiltak ved at det anlegges regnbed. Det legges ikke opp til uteopphold på gårdsplassen av hensyn til naboer. Gårdsplassen skal være avstengt og i hovedsak kun tilgjengelig for vedlikehold, rømming o.l. Fasader i nabobygninger skal holdes frie slik at det er mulig å komme til ved vedlikehold.



Figur 23 Utsikt ut mot gårdsplassen sett i fra 1.etasje i planlagt nytt bygg.

Samferdsel

Kjøreveg (felt o_KV)

Feltet o_KV utgjør deler av eksisterende veg, Kong Oscars gate.

Fortau (felt o_FO1 og o_FO2)

Feltet o_FO1 er fortau langs SF1 og SF2. Nordre del langs SF1 er regulert med eksisterende bredde, mens fortauet videre sørover er utvidet.

Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1 og GG2)

Felt o_GG1 og GG2 er resterende gangareal fra fortau o_FO1 og inn til fasadeliv på tilgrensende bygninger. Det tillates at eksisterende returpunkt/ henteområde for renovasjon innenfor o_GG1 videreføres. Dette er sikret innenfor bestemmelsesområde #2.

Det legges opp til at 2. og 3. etasje til nybygget på SF2 krager ut over GG2. Utkraging er regulert med bestemmelsesområde #1. Tanken er videre at o_GG1 og GG2 skal være tilgjengelige områder for allmennheten som kan tilrettelegges for opphold med mulighet for utplassering av sittelementer o.l., samt beplantning.



Figur 24: Perspektiv fra Kong Oscars gate inn mot Asylsmauet.

Parkering (felt o_P)

Innenfor felt o_P skal det tilrettelegges for vareleveringslomme. Denne skal utformes slik at den oppleves som del av fortausarealet. Det tillates kun med av- og pålessing i forbindelse med varelevering og avfallshenting innenfor vareleveringslommen.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Prosess

Utforming, samt farger og materialvalg på det nye bygget er noe som har blitt mye diskutert gjennom planprosessen. Det har bl.a. vært avholdt flere møter med ulike kommunale etater herunder Plan- og bygningsetat/byplanavdeling, Byantikvaren, Byarkitekten, og med Fylkeskonservator. Det har vært uenighet blant de ulike instansene om hvordan bygningen skal tilpasses nabobebyggelsen. Det har både vært uttalt at man skal tilpasse nybygget til trehusbebyggelsen, men også at bygningen skal «snakke med» murgårdene i området. Nybyggets størrelse, takvinkler og volumoppbygning har dermed blitt bearbeidet i flere omganger etter kommentarer og innspill fra de ulike instansene. Som det fremgår av referat fra møte 21.04.2020 var det enighet mellom Byantikvaren, Byarkitekten og Byplanavdelingen om at arkitektene hadde tatt til følge de fleste kommentarer gitt i tidligere møter, samt punkter fra Riksantikvarens bystrategi.

Nybygget har vært tilpasset omkringliggende bygningers størrelser/skala, takvinkler og høyder, men det er valgt at uttrykket skal vise at nybygget er fra nåtiden/samtiden. Bygget har en horisontal todeling. Bygningens to volum er tydeliggjort ved at 1. etasje er tilbaketrukket og har en annen farge og materialitet i forhold til 2. etasje og oppover. I tillegg er det et viktig grep at hoveddelen av øvre volum har ens farge- og materialbruk. På møte 03.03.2020 har Byarkitekten ment at bygget er godt tilpasset sine omgivelser. Todelingen av bygningskroppen bidrar til at bygningsvolumet kan virke mindre, og inntrukket 1. etasje gir positiv effekt til nybygget og skaper et rom på gateplan mot inngangspartiet. Byantikvaren mente derimot at nybygget skilte seg for mye ut, og at det fremstår som for stort, og spilte inn at et skille mellom tak og vegg ville gi en bedre tilpasning.

Utforming

Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø og er del av et helhetlig kulturmiljø typisk for det historiske Bergen. Bebyggelsen i planområdet ligger omsluttet av både murhus og trehusbebyggelse, de fleste av disse også med verneverdier. Ved utforming av nybygget har man således sett til både tilgrensende mur- og trehusbebyggelse. Fra Kong Oscars gate 44 i nord har man bl.a. tatt med seg den tydelige todelingen av bygget, samt videreført rytmen i vindusplasseringen. Fra trehusbebyggelsen som i stor grad ellers omkranser planområdet har man sett til og videreført takvinkler, gesimshøyder, materialbruk mm. Føringer fra Riksantikvarens bystrategi har også vært viktige for utforming og tilpasning av det nye bygget i planområdet. Under er det redegjort for hvordan intensjoner i Riksantikvarens strategi er ivarettatt:

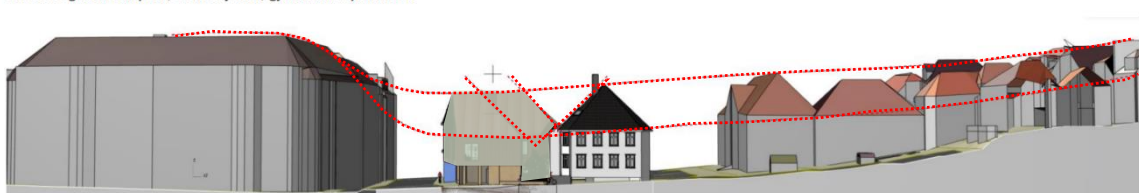
«Den historiske byggeskikken, mangfoldet av bygninger, de karakteristiske trekkene ved bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen er sammen med byens topografi og landskap med på å gi byer og steder særpreg og egenart. I forvaltningen av kulturmiljøene er det viktig at særpreget og mangfoldet ivaretas og videreføres ved nye tiltak. I by- og stedsutvikling er det viktig at kulturmiljø ikke behandles som en samling av enkeltbygninger, men som en helhet som ses i sammenheng med omgivelsene.»

Gesims og mønehøyder, dimensjoner, gjennom Kong Oscarsgate:



-Gesimslinjen starter/avsluttes i høyde som nabobygg, og viderefører dermed gateløpets linjer og spill i variasjoner. Mønelinje faller svakt fra nr.44, og mønet avsluttes med valmtak mot nabo Mollømauet 2. Gradene på takene speiler naboløpets grader. Takflatene er således et resultat av sine naboers takformer.

Gesims og mønehøyder, dimensjoner, gjennom Asylsmauet:

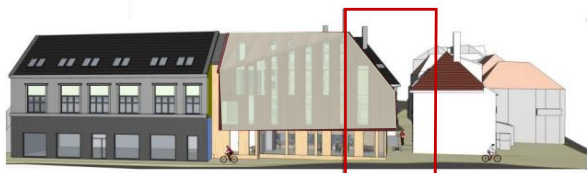


-Samme prinsipper ligger til grunn inn i Asylsmauet og mot bakgård. Gesimslinjen følger/underordner seg høyder på nabobygg, og viderefører smau og bakgårds linjer og spill i variasjoner. Gradene på takene speiler naboløpets grader. Takflatene er således et resultat av sine naboers takformer.



Det inntrukne spranget fremhever detaljer/patina i nr.44.

Mellom nr.44 og nytt tiltak er det etablert et inntrukket sprang i fasade for 2. -3. etasje og tak som skaper rom for å unngå utydelige overganger mellom nytt og eksisterende. Dette gir en klarere lesbarhet for begge bygg.



Mellom nytt tiltak og Molløesmauet 2 ligger Asylsmauet. Her har vi lagt gesims i høyde med Molløesmauet 2 og i linje med Asylsmauets bredde. 1. etasje er trukket inn fra smaueis linje og skaper et nytt uterom, for å videreføre og etablere nye kvaliteter i bymiljøet. Dette utdypes senere.

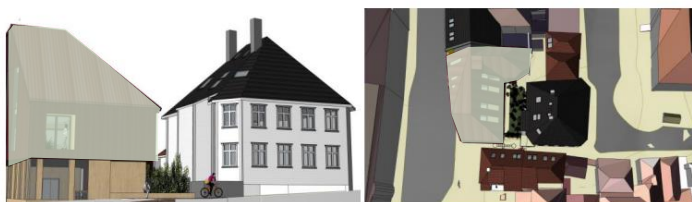
«-innordne seg eksisterende bebyggelse, viderefører de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner det historiske bymiljøet, Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum».



Fasadespillet mot Kong Oscars gate er basert på rytmer og funksjoner i omkringliggende bygg. Hele 1. etasje er trukket inn fra etasjer over, og inviterer til opphold/bruk/aktivitet langs fasade på gate og i bygg.



Fasaden på det nye tiltaket er på to etasjer med en balkong mot Molløesmauet 2 for å ta opp og videreføre skala.



Samme prinsipper for skala gjelder også mot bakgård og naboer mot bakgård. Illustrasjoner over viser gesimshøyde, mønehøyde og grader, som defineres av nabobygg. Her ser vi også i illustrasjoner under, hvordan Asylsmauet har fått større bredde med inntrukket 1. etasje og det åpner seg et spennende uterom i smauet foran Molløesmauet 2. Dette rommet får også glede av den grønne bakgården. Bildene er ment som inspirasjon for grønn bakgård.

Anbefalinger fra stedsanalysen, datert 24.05.2022 (vedlagt) har også vært førende for bebyggelsens plassering og utforming:

- Nybygget bør utformes med utgangspunkt i samme fotavtrykket som eksisterende bygg. Byggehøyder i nybygget bør også tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- Takform bør ta opp vinkler fra de dominerende takformene i området (saltak/valmtak/mansardtak).
- Materialbruken bør være tre da nybygget ligger i et område dominert av trehusbebyggelse.

- Det bør tilrettelegges for aktiv fasade mot Kong Oscars gate.

Det vises til punkt 5.1 og 5.2. Planlagt nybygg i Kong Oscars gate 46-48 skal ligge vegg i vegg og fungere sammen med eksisterende bygg i Kong Oscars gate nr. 44. Det legges opp til felles innvendig logistikk og funksjoner. Nybygget er noe lavere enn nr. 44 og fasaden blir noe inntrukket for å tydeliggjøre skillet mellom bygningene. Form- og materialer tar utgangspunkt i nabobyggenes utforming, som videre beskrevet i dette punktet.

Nybygget har en tydelig inndeling i to volum. Et mindre volum i 1. etasje og et større volum i 2. og 3. etasje som krager ut i fasade mot Kong Oscars gate. Bygget fremstår mer åpent i 1. etasje med glassfasader og synlige trekonstruksjoner og mer lukket i etasjene over, med mindre vindusåpninger. 1. etasje skal gi en ute/inne følelse der utvendig materiale på bakken under utkragingene trekkes inn i det store fellesarealet i 1. etasjen. Dette sammen med vegetasjon/ planter innendørs og store vindusflater fra gulv til tak vil gi en opplevelse der skillet på hva som er ute og inne minimeres.

I dagens situasjon er det store sprang i fasadene og eiendomsgrenser mellom Kong Oscars gate 44, 46 og 48. Ved å skrå øvre del av fasade på nybygg slik at den kommer nærmere hjørnet på Kong Oscars gate 44 som bevares, skapes en tydelig linjeføring som gir gode ledelinjer for fotgjengere og en sammenhengende fasade mot gaten. I tillegg til å forsterke todelingen av volumene arkitektonisk, gir grepet et overbygget uteareal ved inngangsparti og langs bygget som gir nye romlige kvaliteter til Kong Oscars gate og mot Asylsmauet.

Farger og materialvalg

Som nevnt i starten av punkt 5.3 har det vært mye dialog med bl.a. Byantikvar og Byarkitekt. På bakgrunn av innspill fra Byantikvaren har det blitt utarbeidet ulike alternativer for materialbruk og farger. Det har både blitt skissert alternativer med ens farge og materialbruk på tak og fasader, samt en tradisjonell løsning med forskjellige materialer på tak og fasade. Byplanavdelingen og Byantikvaren har spilt inn at de er mest positive til å ha et tydelig skille mellom tak og vegg med ulike materialer og fargebruk, da de mener at dette i større grad er tilpasset omkringliggende trehusbebyggelse. Førende for alle alternativer som har blitt utarbeidet er at det er benyttet materialer og farger som er historiske og som man finner igjen i bebyggelsen i området. Felles for alle forslagene er at det er benyttet en annen farge på 1. etasjen ift. til de øvrige etasjene slik at man tydelig får en todeling av bygget.





Figur 25: Illustrasjoner av ulike forslag for material og fargebruk for ny bebyggelse.

Etter prosessen med de ulike kommunale etatene (kildret ovenfor) har man landet på at hovedgrep i planforslaget (ved offentlig ettersyn) vil være en kombinasjon av alternativene som har vært utarbeidet i la prosessen. Det vises til figur under. Man har gått for et skille mellom fasade og tak, men arealet som kles med takmateriale er større enn det som vises i figurene over. Dette er gjort for å få et nedtonet uttrykk til minst mulig sjenansen for omkringliggende boliger. I 1. etasje, samt andre innhukk i fasade som balkong og vinduer, er det tenkt å benyttes naturlig tre. På fasade ut mot Kong Oscars gate (øvrige etasjer) foreslås å benytte trepanel i en grønnlig tone som samsvarer med historiske farger som primært lå innenfor en jordfargeskala. Grønnfargen fungerer godt sammen med skiftersteinen som er tenkt å benyttes ellers på bygget og vil også være med på å gi nybygget en rolig fremtoning som passer godt inn med den omkringliggende bebyggelsen, både ift. til fasader og taklandskap.

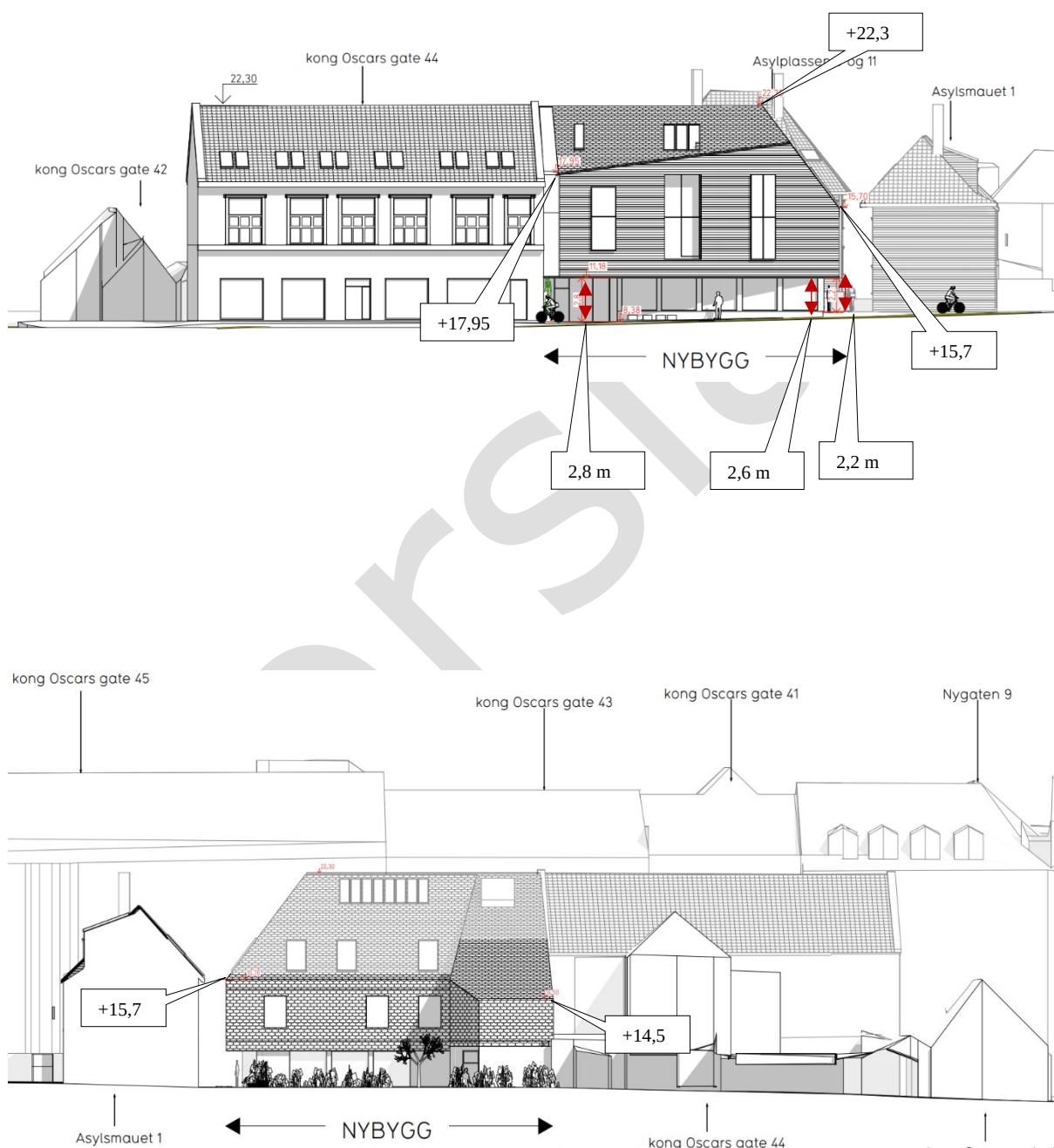


Figur 26: Illustrasjon som viser valgt utforming av nybygg med skifer, trekledning i grønn tone, samt underetasje og innhukk i fasade med naturlig tre.

Byggehøyder

Nybygget er planlagt med 3 etasjer og loft med maks mønehøyde k+22,3 m og gesims mot gårdsplass på k+15,7 m og k+14,5 m. Gesims mot Asylsmauet er på k+15,7 m. Bygningen får gavl mot Kong Oscars gate med høyder fra k+17,95 m ved nr. 44, og så opp til rundt k+19,8 m og så ned til k+15,7 m ved Asylsmauet.

Med innerhøyde gulv på k+8,38 m åpner dette for en byggehøyde/ mønehøyde på 13,9 m på det høyeste og gesimshøyder på 7,32 m og 6,12 mot gårdsplass og 7,32 m mot Asylsmauet. Gesimshøyder mot Kong Oscars gate varierer fra rundt 11,42 m og så ned til 9,5 m og 7,32 m.



Figur 27: Oppriss som viser planlagt bygg med høyder sammen med eksisterende bygninger.

Grad av utnytting

Under følger tabell for grad av utnytting for byggeformål. Tabellen viser feltareal og %-BRA som fremgår av plankartet og hvor mye bruksareal (m²-BRA) dette åpner for. Man har i plankartet åpent for noe høyere m² BRA (8 m²) innenfor SF2 enn det som faktisk er skissert. Dette for å ha litt slingringsmonn når bygget skal detaljprosjekteres og bygges. Eksisterende m² BRA innenfor SF2 som forutsettes revet er på 130 m² BRA.

	SF1	SF2
Feltareal	292 m ²	183,3 m ²
m ² BRA skissert	918 m ²	646 m ²
% BRA i plankart	314,4 %	357 %
m ² BRA i plankart	918 m ²	654 m ²

Samlet utnyttelse innenfor planområdet:

Beregningsgrunnlag:

$$\text{SF1 (292 m}^2\text{)} + \text{SF2 (183,3 m}^2\text{)} + \text{GPL (90,21 m}^2\text{)} = 565,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Samlet BRA for SF1 og SF2} = 1572 \text{ m}^2$$

$$\frac{1572 \text{ m}^2 \times 100}{565,5 \text{ m}^2} = \underline{\underline{\mathbf{278 \% \text{ BRA}}}}$$

5.4 Grønnstruktur

Området er beskrevet under punkt 3.6

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

For å ivareta middelalder bygrunn har planforslaget vært utarbeidet med forutsetning om at grunnarbeider og graving skal begrenses til et minimum:

- Nybygget etableres innenfor fotavtrykket til eksisterende bygg.
- Nybygget planlegges uten kjeller.
- Nybygget kan fundamenteres med punktvis pelling.
- VA-ledninger holdes til et minimum og under en meter fra bakken.
- Overvannet håndteres med regnbed.

Tilpasning til kulturmiljø

Planforslaget er utarbeidet i tråd med Riksantikvarens bystrategi og Bergen kommunes Kulturminnestrategi. Det vises til punkt 8.7 Konsekvenser for kulturmiljø for beskrivelse.

5.6 Miljøtiltak

Det er ikke registrert noen naturverdier i planområdet. Området mellom nybygget og bakenforliggende boliger reguleres til gårdsplass (felt GPL). Innenfor dette feltet legges det til

rette for grøntareal med regnbed. Nybygget det legges til rette for planlegges oppført i tre, samt at det planlegges påkobling til fjernvarmenettet.

5.7 Samferdsel

Veg og atkomst

I løpet av planprosessen er det vurdert ulike alternativer for å forbedre dagens trafikksikkerhetsforhold og tilrettelegging for myke trafikanter. Det er avholdt befarings- og arbeidsmøter med byplanavdeling hos Bergen kommune, avdeling for infrastruktur og veg (INV) hos Vestland fylkeskommune (vegeier) og BIR. Målet har vært å komme frem til en omforent løsning ut ifra hva som er mulig å få til innenfor planområdet. Samferdselsløsningen som forslås i planen er et resultat av overnevnt dialog. I vurderingene har en sett på eksisterende forprosjekt for utbedring av den Kong Oscars gate (se punkt 3.10 og 4.5), dagens vegstandard og fortausbredde, og på mulighetene for varelevering og renovasjon.

Planområdet ligger sentralt i Bergen sentrum og utvidelsen av hostelldriften gjøres basert på at gjester ikke bruker egen bil for transport til og fra hostellet. Noen gjester vil komme til eller bli transportert bort fra hostellet med taxi. Likevel vil de aller fleste komme til, og reise fra hostellet til fots. Viktige målpunkt i denne sammenhengen er togstasjonen, eller nærmeste bybanestopp, bussholdeplass og/eller parkeringsanlegg. Det er tatt utgangspunkt i at planen ikke medfører merkbar økning i biltrafikk i området og/eller belastning på vegnettet. Dagens vegstandard på fylkesvegen/Kong Oscars gate opprettholdes.

Videre legger planen til rette for en felles hovedinngang for hostellet fra Kong Oscars gate. Langs Kong Oscars gate 46 og 48 legger planen opp til et fortau med bredde 2,5 meter. Til sammenlikning har dagens fortau (langs Kong Oscars Gate 48) varierende bredde og er omtrent 2,2 meter på det smaleste. For å muliggjøre fortauutvidelse legger planen til grunn flytting av eksisterende fotgjengerfelt over Kong Oscars gate (mellom Molløesmauet og Tverrgaten) 3,0 meter sørover.

I overgang mellom Kong Oscars gate 46 og 44 foreslår planen å tilpasse fortauet til dagens bredde langs nr. 44 på 1,7 meter. Utvidelse av fortau forbi nr. 44 er avhengig av endret linjeføring i og opp mot krysset Kong Oscars gate/Heggebakken (slik som Miljøloftets forprosjekt viser) med innsnevring av vegbanen til 6,5 meter. Foreløpig foreligger det ikke et konkret detaljprosjekt for gateopprustning av gjeldende strekning i Kong Oscars gate. Vegforholdene i det framtidige scenarioet er dermed uavklart. Planen legger derfor til rette for en midlertidig løsning med bredere fortau ved nr. 46 og 48 enn i dagens situasjon, og dagens løsning ved nr. 44. Løsningen kan tilpasses til en fremtidig fortausutvidelse langs Kong Oscars gate 44. Siden planene for en utbedring av Kong Oscars gate ikke er fastsatt enda er det ikke ønskelig å sette eksakte føringer for materialer og utførelse av arealet foran nybygget, siden dette som nevnt trolig vil bli midlertidige tiltak. Det er likevel ønskelig at gåareal, fortau og vareleveringslomme for nybygget skal framstå som ett område, eksempelvis med bruk av ett material, men med inndelinger i annet materiale for å differensiere de ulike formålene.



Figur 28 Tegningen viser vareleveringslomme med endringer i forhold til dagens situasjon.

Varelevering

I planarbeidet er det vurdert to ulike løsninger for tilkomst ifm. varelevering og renovasjon: (1) via Asylplass og (2) via Kong Oscars gate. Viser til vedlegg «Vurdering av løsning for renovasjon og varelevering i forbindelse med utarbeiding av ny reguleringsplan for eiendommen» utarbeidet av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, datert 03.06.2022, for utdypende informasjon om vurderingen. Det ble konkludert at varelevering skal skje via eksisterende vareleveringslomme i Kong Oscars gate (2). Planen forslår en justering av denne lommen ved at den flyttes 3 meter sørover (jf. punkt 5.7.1). I sammenheng med justeringen er det også behov for å bruke noe av dagens gangareal nærmere Molløesmauet i sør i sammenheng med varelevering, se figur 25.

Av hensyn til strøkets karakter og for å fremme gåbyen Bergen iht. gjeldende kommuneplans samfunnsdel har man i planprosessen drøftet i hvilken grad vareleveringslommen bør utformes integrert som del av fortausarealet. Vegeier Vestland fylkeskommune har i denne sammenhengen uttalt (ref. referat fra arbeidsmøte 07.12.2021 datert 16.12.2021) at planen må sikre juridisk tydelighet om hvor det skal være lov å kjøre, og at vareleveringsområdet ikke kan defineres som fortau. Reguleringsplanen foreslår derfor at vareleveringslommen reguleres som parkeringsareal. Planen legger opp til at vareleveringslommen utformes med nedsenket kantstein og trinnfrie markeringer i dekke. Utformingen definerer lommens utstrekning uten å være til hinder for myke trafikanter. Det legges ikke opp til bruk av pullerter. Det vil kun være mulig for av- og pålessing ifm. varelevering og avfallshenting.



Bilde av vareleveringslomme i Thorvald Meyers gate.

Figur 29 Til venstre: vareleveringslomme ved Kaigaten i Bergen er avgrenset med pullerter. Pullerter ikke ønskelig fordi det oppfattes som et hinder for myke trafikanter. Til høyre: vareleveringslomme i Thorvalds Meyers gate i Oslo som er utformet integrert med fortauet. Løsningen oppleves ikke som et hinder for myke trafikanter.

Parkering

Krav til sykkelparkering er gitt i KPAs bestemmelser § 17 (sone sentrum S1 + BY1):

- Hotell: 4 sykkel per 10 gjesterom
- Forretning/service: 12 sykkel per 1000 m² BRA
- Kontor: 12 sykkel per 1000 m²
- Restaurant/pub/cafe: 6 sykkel per 1000 m²

Planområdet ligger i sentrum og det er forventet at de fleste ankommer planområdet til fots eller med sykkel. Det legges derfor ikke til rette for bilparkering i planforslaget.

Antall sykkelparkeringsplasser i samsvar med gjeldende KPA er sikret i bestemmelsene.

Sykkelparkering løses innendørs i 1. etasje i planlagt nytt bygg innenfor felt SF2.

Sykkelparkeringen skal ha trinnfri og enkel adkomst fra gaten, samt være trygg og tyverisikker. Dette er sikret i bestemmelsene. 1. etasje i det nye bygget innenfor SF2 er i hovedsak tenkt som et åpent areal som skal være en felles sosial samlingsplass for de som bor på hostellet. Trygg og tyverisikker sykkelparkering er tenkt løst ved å ha faste installasjoner for låsing av sykkel i hostellets fellesareal.

Kollektivtilbud

Dagens og fremtidig kollektivtilbud regnes som tilfredsstillende.

Gangtraseer og snarveger

Planforslaget bidrar til forbedring av eksisterende fortau langs Kong Oscars gate og inngang mot Asylsmøet.

Sykkel

I Sykkelstrategien for Bergen 2019-2030 fremgår det at planområdet er en prioritert del av sykkelnettet. Det legges til tross for dette ikke opp til tiltak for sykkel i planforslaget grunnet

følgende; Sykkeltiltak er vurdert i forprosjekt for Kong Oscars gate (Bergensprogrammet 2010), og det er foreslått tiltak for å forbedre forholdene for sykkel. På strekningen fra Nygaten til Stadsporten foreslås sykling i kjørebane med sykkelvennlig dekke i hele kjørebane, lave fortauskanter og fartsgrense redusert til 30 km/t. Gående og buss er prioritert over syklende i forprosjektet.

5.8 Universell utforming

Planlagt utvidelse av fortau vil bedre tilgjengelighet for gående i området. Nybygget har krav om universell utforming og tilkomst etter TEK17. Eksisterende bygg som bevares (Kong Oscars gate 44) er ikke universelt utformet i dag. Planforslaget legger til rette for at hostellet i eksisterende bygg kobles sammen med nybygget og får felles, universelt utformet inngang og heis.

5.9 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Vannforsyning:

Området er planlagt tilknyttet offentlig vann (Ø 150 mm, duktilt støpejern) i Asylsmauet, via ny 160mm vannledning som føres inn i nybygget til rom for boss / lager. Vannforsyning er dimensjonert for automatisk brannslukkeanlegg (sprinkleranlegg) i bygget. Eksisterende tilknytning for vann plugges på hovedledning.

Håndtering av spillvann:

Området er planlagt tilknyttet offentlig spillvann (Ø 200 mm, betong) i Asylsmauet via ny 160mm gravitasjonsledning. Eksisterende spillvannsledning fra naboeiendommen Gnr. 166 Bnr. 723 som i dag krysser over eksisterende bygg i Kong Oscars gate 48 legges om som vist i figur 27.

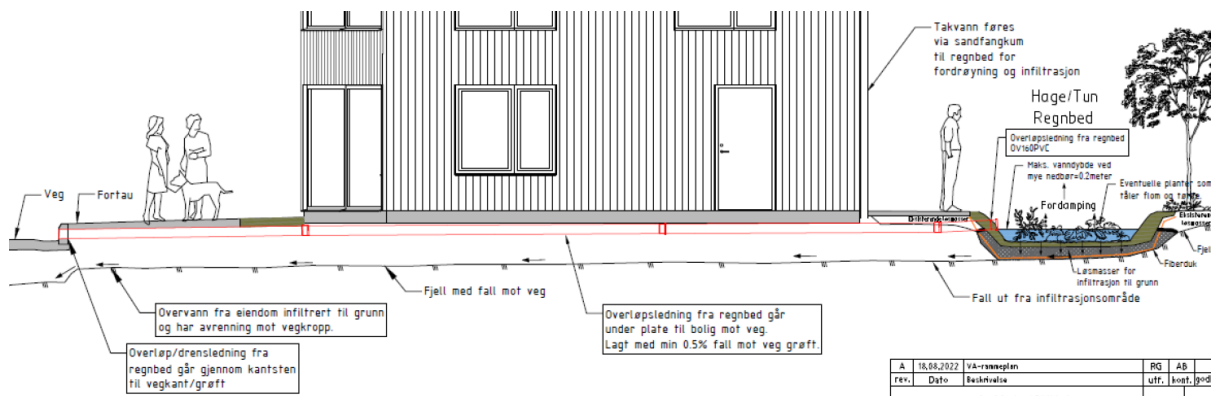


Figur 30 Omlegging av eksisterende spillvannledning (Kilde: VA-rammeplan datert 19.08.2022).

Overvannshåndtering:

Som en konsekvens av at overvann er forutsatt separert fra spillvannsnettet, vil det være behov for fordrøyningsanlegg. Infiltrasjonsevnen i stedlige masser er ikke kontrollert. Siden planområdet er lokalisert i hensynssone for kulturmiljø/kulturminner i gjeldende KPA og er båndlagt etter lov om kulturminner (H730 – fredet byggrunn) forutsetter en at graving og masseutskiftning skal begrenses til et minimum. Etablering av regnbed med infiltrasjonsskum på gårds plass er mulig å gjennomføre, innenfor overnevnt krav. Det vil da være behov for et nytt overløp som føres ut i Kong Oscars gate, til flomvei. Teoretisk fordrøyningsbehov (magasin) med tillagt klimafaktor tilsvarende 40% er da satt til 0,692 m³. Anbefalt magasin

settes til 1 m³. Håndtering av takvann løses med innvendige taknedløp som kobles til regnbed via utvendig sandfangskum.



Figur 31 Overløp fra regnbed (Kilde: VA-rammeplan datert 19.08.2022)

Flomveier:

Området har i dag store flomveier fra før, og vil fortsatt ha det etter planlagt utbygging.

Bergen Vann har følgende merknader:

- Grunnvannstand må forbli uendret.
- Følgende må dokumenteres før det kan gis Forhåndsuttalelse i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse fra Bergen Vann: Det må fremgå hvordan kommunale ledninger i Asylsmauet skal ivaretas i hele byggeprosessen.

5.10 Renovasjon

Planforslaget legger til grunn at planområdet i fremtiden vil betjenes av boss-sug-nettet. Dagens renovasjonsløsning med avfallsrom i bygget videreføres dermed som en midlertidig løsning inntil boss-sug-nettet er etablert. På tømmedag for boss vil således bosspann hentes ut fra avfallsrom i bygget av renovasjonsansatte og trilles bort til vareleveringslomme for tømming der renovasjonsbil vil stå. Se også punkt. 5.8.1 og 5.8.2. Lommen er dimensjonert for liten lastebil (LL). Det legges ikke opp til snuing i planområdet da Kong Oscars gate er gjennomkjøringsveg.

BIR har i dag et returpunkt innenfor planområdet med fraksjon for papp/papir, plast og glass/metall. Ved etablering av boss-sug-nettet i området vil kun fraksjon for metall og glass gjenstå. Ved henting kjører renovasjonsbilen på fortaket, noe som er uheldig med tanke på trafikksikkerhet. Det er utfordrende å finne en plassering der kontainerne eller henting ikke kommer i konflikt med myke trafikanter i dette området. Planforslaget legger dermed til rette for fleksibilitet til at returpunktet kan opprettholdes eller fjernes.

Vurderinger i planprosessen og krav om renovasjonsteknisk plan (RTP):

I løpet av planprosessen var nedgravd renovasjonsløsning vurdert. Området ligger innenfor fredet middelalder bygrunn. En nedgravd løsning vil medføre inngrep i fredet grunn og vil trolig gjøre skade på kulturlaget. Det var også avklart at Bymiljøetaten ikke anbefaler nedgravd løsning dersom det medfører kraning over fortau. Det vises ellers til punkt 5.7.2 og notat fra Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS revidert 03.06.2022.

Det stilles krav om renovasjonsteknisk plan (RTP) i KPA §20.2.1. I referat fra arbeidsmøte 20.01.2021 var et slikt krav også bekreftet. Siden planforslaget ikke inneholder bolig, gjelder ikke BIR sin veileder for RTP (ref. retningslinje til § 20 i KPA). I og med at planområdet i fremtiden vil betjenes av buss-sug-nettet og planen legger opp til at dagens løsning videreføres midlertidig, har en ansett beskrivelse av renovasjonsløsning gjort i dette dokumentet (inkludert vedlegg) som tilstrekkelig. Det er dermed ikke utarbeidet egen rapport for å beskrive RTP.

5.11 Energiløsninger og klimatiltak

Energiløsninger:

Tiltaket er tenkt knyttet til kommunalt fjernvarmeanlegg. KPA §18.1 stiller tilknytningskrav for nybygg og hovedombygginger større enn 500 m² som ligger innenfor KPA sitt konsesjonsområde for fjernvarme. Planområdet ligger innenfor dette konsesjonsområdet.

Tiltaket som planforslaget legger til rette for er ca. 560 m² BRA.

Planen faller dermed inn under kravet. Det er foreløpig ikke tenkt å søke om fritak fra kravet iht. KPA §34.1.

Klimagassreducerende tiltak:

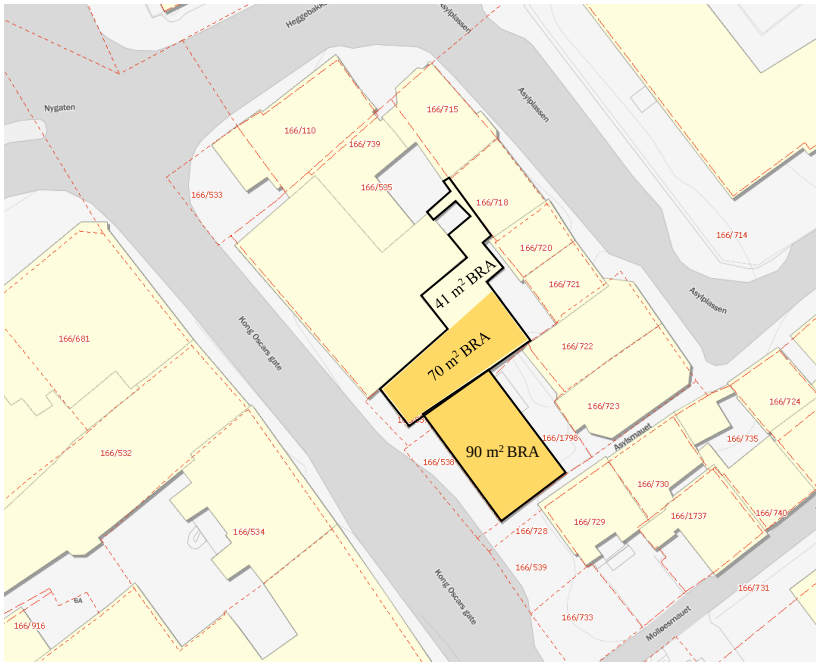
KPA §18.4 stiller krav om klimaregnskap (iht. kommunal veileder) for:

- 1) nybygg større enn 1000 m² BRA
- 2) valg mellom rivning og bevaring av eksisterende bygg
- 3) for tiltak som medfører natur- og terrenginngrep

Planen legger kun til rette for et nybygg med bruksareal på ca. 654 m² BRA, og planforslaget blir derfor ikke omfattet av pkt. 1.

Når det gjelder eksisterende bygningsmasse tilhørende Kong Oscars gate 46 og 48 er denne registrert på til sammen 201 m² BRA hos Bergen kommune. Som man kan se av kartet under vil ikke hele denne bygningsmassen rives, kun de delene som er markert med oransje, til sammen 130 m² BRA. I veiledere til klimagassberegninger i plansaker står det at det skal leveres klimagassberegninger for riving av hele eksisterende bygg som er 200 m² BRA eller større, eller ved riving av del av eksisterende bygg der areal som skal rives er 200 m² BRA eller større. Arealet som forutsettes revet i planen er bare på 130 m² BRA og man faller således ikke under dette kravet. Det åpnes i planen også for at eksisterende enetasjes konstruksjoner i bakgården til Kong Oscars gate 44 kan rives. Om disse rives blir de heller ikke omfattet av punktet da disse konstruksjonene er uoppvarmede «skallbygninger» som blir unntatt kravet om klimagassberegninger.

Ut ifra det nevnte over blir ikke planforslaget omfattet av kravet til klimagassberegning. Det legges videre opp til at nybygget skal bygges i tre, noe som er positivt ifm. med klimagassutslipp sammenliknet med andre byggematerialer.



Figur 32: Kart som viser eksisterende BRA for bebyggelsen i Kong Oscars gate 46 og 48.

5.12 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Følgende punkt i ROS-analysen havnet innenfor gult felt hvor tiltak skal gjennomføres for å redusere risikoen så mye som mulig:

Pkt. 3 – Brannsmitteområde

Det sikres at ferdselsårer, bakplasser/ rom mellom bygninger holdes åpne for å sikre fremkommelighet og tilkomst for brannbil.

Pkt. 5 – Trafikkulykker

Det legges ikke opp til parkering i planområdet. Besøkende vil i all hovedsak komme til fots, som vil være med på å minimere faren for trafikkulykker. Det legges også opp til en utvidelse av fortauet forbi det planlagte nye bygget i planområdet.

Pkt. 6 – Grunnforurensning

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser ved byggesak, og dersom det påvises masser med konsentrasjoner over forurensningsforskriftens norm skal det utarbeides en tiltaksplan.

Pkt. 7 – Skade på kulturminner

Det skal gjøres geotekniske undersøkelser i planområdet etter at bygg er revet, slik at man bl.a. kan kartlegge mektigheten av evt. kulturlag og overvåke grunnvannstanden. Dersom det viser seg at planlagte tiltak medfører konflikt med arkeologiske kulturlag/strukturer må dette graves ut arkeologisk.

5.13 Terrenginngrep og massehåndtering

Av hensyn til fredet middelalder bygrunn er det valgt løsninger som i størst mulig grad unngår inngrep i grunnen. Enkelte inngrep i grunn vil likevel være nødvendig på grunn av

fundamentering, heis, rørføringer og etablering av regnbed. Planen legger generelt opp til minimalt inngrep i grunnen. Videre stiller planen krav om grunn-, miljø og arkeologiske undersøkelser før nybygget kan igangsettes. Undersøkelsene vil avklare grunnforholdene nærmere, bl.a. om det vil være nødvendig med ytterligere utgravninger eller masseutskifting. Multiconsult har utarbeidet en innledende vurdering, datert 05.10.2022, om grunnforholdene basert på boring i umiddelbar nærhet til tiltenkt tiltak (vedlagt). Basert på denne vurderingen er det ikke forventet at det vil være nødvendig med masseutskifting eller bortkjøring/flytting av masser ut av området.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er lagt inn i bestemmelsene:

§ 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt SF2)

§ 6.1.1 Fortau o_FO1, gangareal o_GG1, GG2 og vareleveringslomme innenfor o_P samt gårdsplass GPL skal være ferdigstilt, herunder opparbeidet i henhold til utomhusplanen/byggetillatelsen.

6 Planprosess og medvirkning

Kunngjøring og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 19.05.2020 og annonsert i Bergens Tidende 23.05.2020. Det ble mottatt 3 merknader fra private og 10 fra offentlige instanser; disse er svart ut i vedlagt merknadsskjema. Plankonsulent har ellers i løpet av planprosessen svart ut spørsmål som har kommet fra naboer om sakens status og framdrift.



Figur 33 Varselannonse Bergens tidende 23.05.2020.

Dialog med kommunale og fylkeskommunale instanser

Under planprosessen har det vært avholdt arbeidsmøter med Plan- og bygningsetaten /Byplanavdeling, Byarkitekten og Byantikvaren hos Bergen kommune. Det samme gjelder for avdeling for infrastruktur og veg (INV) hos Vestland fylkeskommune (vegeier), Fylkeskonservator og BIR. Målet med møtene har vært å komme frem til en omforent løsning for utforming og uttrykk for nybygget, samt veg, varelevering og renovasjon ut ifra hva som er mulig å få til innenfor planområdet. Samferdselsløsningen som forslås i planen er et resultat av denne dialogen.

Dialog med Riksantikvaren og NIKU

Under planprosessen har det også vært avholdt møte og befaring med Riksantikvaren og NIKU med et mål om å avklare forhold og krav ifm. fredete kulturminner iht. kulturminneloven. Iht. epost 02.12.2022 besluttet Riksantikvaren å trekke anbefaling om gjennomføring av en arkeologiske avklarende undersøkelse før offentlig ettersyn av planforslaget. Riksantikvaren informerte om at de ved offentlig ettersyn av forslaget vil komme innspill på bestemmelser knyttet til arkeologisk utgraving der tiltaket medfører konflikt med arkeologiske kulturlag/strukturer. Riksantikvaren meldte at de også vil komme med innspill til bestemmelser knyttet til fundamentering av nybygget, og også til materialvalg på fasader, dersom Riksantikvaren vurderer at forslaget medfører fare for utilbørlig skjemming av Bergen domkirke.

7 Konsekvensutredning

For planarbeidet for Kong Oscars gate 44-48 er det vurdert om det skal utarbeides en konsekvensutredning. Det er i overordnet plan (kommuneplanen) lagt til rette for byfortettingssone, sone 2 (BY1), med sentrumsformål som samsvarer med formålet i planforslaget.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt hensyn til under forberedelser av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres. Det er opp til tiltakshaver selv å vurdere om planforslaget kommer inn under forskriften sitt virkeområde.

En vil under gå igjennom punktene i forskrift om konsekvensutredning og drøfte om planarbeidet for Kong Oscars gate 44-48 utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingen blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskriften, hvor det går fram hvilke planer og tiltak som skal omfattes av forskriften.

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i [kapittel 5](#) og 6.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a. tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b. planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Ansvarlig myndighet for bokstav a og b fremgår av vedlegg II. For tiltak etter bokstav a der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

I § 6 kommer plan for Kong Oscars gate 44-48 ikke inn under punkt a), b) og c) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg I.

I § 7 kommer plan for Kong Oscars gate 44-48 ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfatta av andre lover enn plan og bygningsloven.

I § 8 kommer plan for Kong Oscars gate 44-48 ikke inn under punkt a) og b) da planen ikke blir omfattet av tiltak i vedlegg II eller kan gi vesentlige virkninger etter § 10.

Konklusjon:

Ut ifra vurderingen som er gjort over vurderes det ikke slik at planlagte tiltak i detaljreguleringsplanen for Kong Oscars gate 44-48 er funnet konsekvensutredningspliktig. Planforslaget vil ikke gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordnede planer.

Kommuneplanens arealdel

Foreslåtte formål, byggehøyder og grad av utnytting er i tråd med KPA. Planforslaget er også i tråd med kommunens kulturminnestrategi som er forankret i KPA § 12 Kulturminner og kulturmiljø. Forholdet til kulturminnestrategien er beskrevet i avsnitt 8.7.

Planforslaget avviker fra parkeringskravet i KPA. Som omtalt i punkt 5.7.3 stilles det krav om parkering for formål hotell og kontor, mens formål forretning og restaurant ikke har krav om parkering. I planforslaget legges det ikke opp til parkering. Det vises til at planområdet ligger sentrumsnært og at det legges til grunn at brukere kommer til fots eller med sykkel. Videre finnes det muligheter for parkering i området og i offentlige parkeringshus. I kommuneplanen er det et overordnet mål om å oppnå kompakt byutvikling med nullvekst i personbiltransporten, og planforslaget vurderes dermed ikke å være i strid med kommuneplanen.

Kommunedelplan sentrum

Planområdet i KDP avsatt til blandet sentrumsformål, øvrig område (utenfor bykjernen). Det vises til bestemmelsenes § 12. Her «skal det både innen enkelte bygninger, i kvartaler og i områder som helhet legges til rette for en blanding av funksjoner; handel, service, kontorer, boliger etc. Hovedprinsippet for funksjonsblandingen er publikumsrettede virksomheter på gateplan, kontorarbeidsplasser i mellometasjene og boliger i de øverste.» For «det øvrige området» står det at første etasje bør ha publikumsrettede funksjoner og at ved nybygg eller ved større ombygging bør boligandelen være på minimum 25 % av bygningens bruksareal. Forretninger og varehus over 3000 m² tillates ikke.

Det legges ikke til rette for nye boliger i planforslaget. Det presiseres at bestemmelsene ikke stiller krav til at det skal være en andel bolig: «*Ved nybygg eller ved større ombygging **bør** boligandelen være på minimum 25 % av bygningens bruksareal*». Regulering av nye boliger kombinert med hostel og istedenfor hostel har vært vurdert i planprosessen og diskutert på arbeidsmøter med Byplanavdelingen, jf. referat 21.04.2021. Drivkraften bak igangsetting av en reguleringsprosess har primært vært å videreutvikle og styrke eksisterende bruk – hotell – fordi dette fungerer godt i dag. Utvikling til boligformål er utenfor kjernevirksomheten til forslagsstiller, og ville dermed skapt uforutsigbarhet i prosessen videre. Ved utredning av boligformål kan det bli avdekket flere utfordringer som for eksempel støyproblematikk, da boliger er støyfølsom bebyggelse og planområdet er berørt av rød og gul støysone. Man har vurdert en kombinasjon av formål for å delvis imøtekomme innspill om boligformål, men tiltaket er såpass lite at det blir vanskelig å få til. For eksempel vil logistikk i bygget (adkomst, felles eller separate heiser/trapperom) ta mye plass. I tillegg vil man med et boligformål ha den kjente problemstillingen med hva man gjør med arealet på gateplan, spesielt ut mot Kong Oscars gate. Det vil være lite egnet til bolig med støy og innsyn som hovedutfordring. En mulighet kunne være å ha sykkelparkering og sportsboder her, men det ville ikke bidra til levende byliv på gateplan. Et lite serveringslokale eller annen næringsvirksomhet vil også være utfordrende å få drift på i sammenheng med boligformål. Konklusjonen er at man ønsker å videreføre og styrke eksisterende drift av hotellet ved å tilføre driften nye kvaliteter i det nye bygget.

Som det fremgår av punkt 8.7 kulturminner og kulturmiljø er planforslaget i tråd med bestemmelser for bebyggelse i verneverdig kulturmiljø i KDP sentrums bestemmelser § 4.2:

- «For bebyggelsen innenfor områder angitt som verneverdig kulturminnemiljø på plankart 2, skal etablert gesimshøyde og takform opprettholdes, og endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger bør moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.»

Riksantikvarens bystrategi

Se punkt 5.3 ift. hvordan prinsipper og føringer fra strategien er lagt til grunn for utformingen av det nye bygget i planområdet.

8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet overlapper som nevnt samferdselsområder i to eldre reguleringsplaner som omtalt i punkt 4.2. Gjeldende formål videreføres i planforslaget. Planforslaget medfører ikke konsekvenser for underliggende eller tilstøtende reguleringsplaner.

8.3 Del 2 av Miljøloftets gateopprustningsprosjekt for Kong Oscars gate: Nygaten til Stadsporten

Det vises til punkt 4.5 og 5.7. Det er ikke kjent når gateopprustningsprosjektet vil starte opp, hvordan dette skal utformes og når det skal realiseres. Planforslaget må derfor legge til rette for fleksibilitet slik at gateopprustningsprosjektet kan gjennomføres uten dispensasjoner, før, i forbindelse med eller etter det aktuelle tiltaket planen legger til rette for. Breddeutvidelse av fortau foran nr. 46 og 48 og flytting av vareleveringslomme er regulert i plankart og stilt rekkefølgekrav til i bestemmelsene. Ytterligere utvidelser av fortau i og utenfor planområdet er avhengig av innsnevring av kjørebane og oppstramming av kryss som bør gjøres i forbindelse med det helhetlige prosjektet for Kong Oscars gate.

8.4 Arkitektur og byform

Planforslaget er i tråd med KPA § 8 Arkitektur og byform og gjeldende arkitektur og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur +. Aktuelle punkter fra strategien er valgt ut.

01 Helhetlig utforming

- Formulere en arkitektonisk ide
- Være bevisst omgivelsene og bydelens historiske bakgrunn

02 Estetisk opplevelse

- Skape gode romlige sammenhenger

03 Samspill mellom by og natur

- Kontakt mellom bebyggelse og grønne byrom
- Unytte det bergenske klimaet

04 Bymiljøer med egenart

- Utforme gater og byrom med særpreg
- Utforme bebyggelsen i en skala som er tilpasset omgivelsene i høyde og volum

05 Vitalt byliv på bakkeplan

- Bygge opp under en aktiv bruk av publikumsrettede arealer
- Lage gode gatesnitt
- Utvise omsorg for utformingen av byggets første etasje

06 Sosialt bærekraftige nabolag

- Tilrettelegge for likeverdighet

07 Lav energi og ressursbruk

- Bruke miljøvennlige materialer som gir et godt inneklima
- Prioritere gjenbruk av eksisterende bygg og materialer

08 Endringsdyktig by

- Bygge fleksible bygg

Prosjektet skal respektere og anerkjenne sine omgivelser med en begrunnet utforming av volumer, materialbruk og utomhus arealer. Tiltaket ligger på hjørnet mellom Kong Oscars gate og Asylsmauet, ut mot fortau og et lite plassrom ved Kong Oscars gate, tilknyttet den historiske trehusbebyggelsen.

Nybygget er planlagt med et tydelig todelt volum, med åpne fasader i 1. etasje og et større lukket volum skaper et overbygget inngangsparti. Det er vektlagt å skape gode overganger mellom ute og inne og ulike soner tilknyttet det offentlige gateløpet og smuget. Fortau utvides og vareleveringslommen integreres som del av fortauet/gangarealet, slik at den kan benyttes av fotgjengere når den ikke er i bruk. Planen legger til rette for et godt gatesnitt med menneskelig skala og kontakt mellom bygninger og utearealer.

Kjennetegn fra det historiske bymiljøet videreføres. Volum, byggehøyder og takform tilpasses omgivelsene uten å direkte kopiere, og det er en intensjon å oppføre bygningen i tre i likhet med det historiske trehusmiljøet. Slik sikrer man samspill mellom gammelt og nytt, tilpasning til strøkskarakter, taklandskap og nabobebyggelse. Bygget tar inn i seg de gode og intime kvalitetene vi finner i Bergens smale smau og små bakgårder/ gårdsplasser og beriker dette ved å jobbe med en aktiv fasade i 1. etasje. Kvalitet på materialer og detaljløsninger bør tilpasses det bergenske klimaet slik at bygget eldes med verdighet.

Gårdsplassen vil få gode og intime kvaliteter som gjenspeiler de små og litt hemmelige rommene man ofte finner i middelalderbyen Bergen. En liten grønn lunge som styrker naturmangfold og forebygger urban flom med fordryning av overvann. Igjennom store glasspartier i 1. etasje vil man også skape visuell kontakt mellom gårdsplassen og Kong Oscars gate.

Prinsipper for universell utforming legges til grunn både for utomhus og i bygg for å tilrettelegge for likeverdighet. Nytt tiltak kobles sammen med eksisterende bygg i Kong Oscars gate 44 som bevares og gjenbrukes. Det legges opp til at heis og trapp i nybygget deles med nr. 44 for å heve standard for universell utforming og tilgjengelighet i det eksisterende bygget.

Planforslaget legger til rette for fleksibilitet i bruksformål, slik at man ikke risikerer at bygningsmassen står ubrukt dersom hostellet legges ned i påvente av eventuell planendring. Illustrasjonsprosjektet så langt er utformet med fleksible planløsninger og felles heis og trapperom som legger til rette for fleksibilitet og kombinasjon av ulike formål.

Det er en målsetting at prosjektet skal ha et lavt karbonavtrykk i bygningsmaterialer. Intensjonen er å oppføre bygget i trekonstruksjoner med trekledning. Tre fremfor betong og stål har et mye lavere klimagassutslipp. Ved bruk av tre kan man også legge til rette for godt innneklima.

Estetikk

Tiltaket planen legger til rette for vil først og fremst oppleves fra nærområdet, fra gateplan og for gjenboere i Kong Oscars gate, Asylsmauet og Asylplassen. Eksisterende bygg og uteområdene rundt er i dag forfallent, «en midlertidig butikkpaviljong» og igjennom planforslaget kan man tilrettelegge for oppgradering og at nye kvaliteter tilføres. Det vises til

redegjørelse ut ifra arkitektur +. Planen bidrar positivt ved å samspille med bygde omgivelser og tilføre nye kvaliteter. Figur 31 viser planlagt bebyggelse sett mot nord fra Kong Oscars gate. Planforslaget vil også være synlig fra nedre del av fjellsiden. Selve bygningsvolumet og fargebruken innordnes bygde omgivelser i slik grad at bygningen ikke vil bli fremtredende og gi negativ virkning i fjernvirkningsperspektiv. Figur 32 viser planforslaget sett fra Brattlien.



Figur 34 Planlagt bygg sett mot nord fra Kong Oscars gate



Figur 35 Perspektiv som viser planområdet sett fra fjellsiden.

8.5 Levekår og folkehelse

Området ligger i levekårssone sentrum. Dette er sonen med høyest barneutflytting i Bergen. I følge KPA 7.2 skal det legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier. Utvidelse av

fortau i planforslaget vil bidra til økt tilrettelegging for myke trafikanter og barn og unge, og dermed ha en positiv effekt på levekår og folkehelse. På grunn av den trafikkerte vegen, støy- og luftkvalitetsforhold er ikke planområdet særlig egnet for barns opphold/aktiviteter for barn og unge utover funksjonen som kommunikasjonsåre.

1.1 «Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.»

1.2 «Spesielt for levekårssoner: - 10 soner med høyest indeks: Tiltak som kan ha negativ effekt på levekår bør ikke tillates - 10 soner med høyest barneutflytting: Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier»

Retningslinjer: «Byutviklingen skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller. Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.»

8.6 Uterom

Det er ingen felles uteoppholdsareal i eller i nærheten av planområdet.

Planforslaget legger til rette for oppgradering av uterom:

- Utvidelse av inngangen til Asylsmauet. Smauet får flere funksjoner/bruk/opphold/kvaliteter/styrket identitet/inviterer til bruk som uterom og gjennomgang. Benker, bed, grønt, artsmangfold, paradishopp/minilekeplass.
- Utvidelse av eksisterende fortau langs Kong Oscars gate.
- Grøntareal på gårds plass vil være en visuell kvalitet for gjenboere, styrke naturmangfold og løse overvannshåndtering.

8.7 Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser for middelalder bygrunn

Planområdet ligger innenfor middelalder bygrunn som er sårbart for inngrep i grunnen. Det er foreløpig ikke utført arkeologiske utgravinger som kan avklare nærmere evt. konsekvenser for middelalder bygrunn. Ila. planprosessen har det vært dialog med Riksantikvaren om dette temaet. I utgangspunktet stilte Riksantikvaren krav om arkeologiske undersøkelser i grunnen før offentlig ettersyn av planforslaget. Etter tett dialog, befaring med plankonsulent, NIKU og geolog (Multiconsult) samt nøye gjennomgang av saken ble dette kravet trukket. Dette ble begrunnet med at 1) undersøkelsene ville bli omfattende og pga. usikkerhet knyttet til om plasseringen av prøvehullene vil gi tilstrekkelig med informasjon om evt. arkeologiske kulturlag/strukturer, og 2) på bakgrunn av at de praktiske forholdene på eiendommen ville vanskeliggjøre gjennomføring av undersøkelsen. Riksantikvaren informerte om at de ved offentlig ettersyn av planforslaget vil komme innspill på planbestemmelser knyttet til krav om arkeologisk utgraving der tiltaket kan se ut å medføre konflikt med arkeologiske kulturlag/strukturer.

Konsekvenser for kulturmiljø

Byantikvaren har i uttalelse til oppstart planarbeid, datert 26.06.2020, uttalt at «Byantikvaren motsetter seg ikke riving av bygget fra 1965, men det stilles strenge krav til oppføring av nytt bygg. Planforum behandlet saken 21.01.2020 og konkluderte med at hensynet til kulturmiljø skal være førende i planprosessen, Asylsmauet skal opprettholdes og strøkstilpasning og hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas og synliggjøres gjennom utforming og materialvalg.

Planområdet er rikt på kulturminner med stor tidsdybde og meget høye verneverdier. Eventuelle nybygg må blant annet i form og volum tilpasse seg kvartalet som i all hovedsak består av trehusbebyggelse fra 1700-1800-tallet. Et nybygg i kvartalet skal, i tillegg til kulturminnestrategien, blant annet forholde seg til Riksantikvarens bystrategi som vektlegger tilpassing og harmonisering, og i tillegg er det viktig at nybygg ikke forringer bokkvalitetene til nærliggende verneverdige bebyggelse.»

Eksisterende kulturmiljø og bygninger innenfor planområdet er beskrevet i vedlagte kulturminnedokumentasjon (Historikarverksemda mars 2022). I planforslaget foreslås det å rive Kong Oscars gate 46 og 48, oppført som midlertidige butikkpaviljonger i 1965, og oppføre et nybygg. I tillegg foreslås det bevaring av Kong Oscars gate 44, oppført ca. 1886.

Kong Oscars gate nr. 46 og 48 vurderes i dag til å ikke ha antikvarisk verdi. Bygningene ble oppført som midlertidige bygg og har ingen særskilte arkitektoniske kvaliteter og verdier av materialitet som er verdt å ta vare på. Bygningene skaper med sin utforming og volum i dag et brudd i husrekken i Kong Oscars gate, og harmoniserer dårlig både med den eldre trehusbebyggelsen og bygårdene i området. Nybygget, som er utformet i tråd med Riksantikvarens bystrategi og Bergen kommunes kulturminnestrategi, vil kunne bidra til å skape bedre harmoni i kulturmiljøet og slik styrke det historiske særpreget.

Prinsippene fra Riksantikvarens bystrategi 2017-2020 som ble lagt til grunn for planforslaget ved oppstart reguleringsplan, er fortsatt gjeldende i ny strategi, datert november 2021. Under følger relevante anbefalinger fra den nye strategien, og beskrivelse av hvordan disse følges opp i planforslaget.

- *«Bystrukturen i historiske kulturmiljøer bør bevares, da de er en viktig del av byenes historie. Med bystruktur menes for eksempel bebyggelsesmønster, kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger, tomteinndelinger, torg, grønnstrukturer, parker, sjø- og havneområder.»*
- Dette gjøres ved å opprettholde Asylsmauet og gateløpet i Kong Oscars gate. Linjeføringen i Kong Oscars gate styrkes ved å skrå øvre del av fasade mot hushjørnet til Kong Oscars gate 44. Første etasje på nybygget får en åpen karakter og et overbygget uteareal som gir kvaliteter til både gateløpet og smauet.
- *«I helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreget.»*
«Nye tiltak bør gjennomføres med respekt for kulturhistoriske bygninger, bygningsmiljøer, gater og byrom, og bidra til å ivareta og videreføre det kulturhistoriske særpreget.»
- Dette gjøres ved å tilpasse bl.a. bygningshøyder, gesimshøyder og takvinkler til omkringliggende bebyggelse, samt å velge materialer og farger ut ifra den historiske materialpaletten i området.
- *«I enhetlige/homogene kulturmiljøer bør kontrasterende utforming og uttrykk unngås.»*
- Planområdet ligger i KPA 2018 innenfor hensynssone H_570 Kulturmiljø – Marken, som omtales som et helhetlig kulturmiljø med tett trehusbebyggelse, typisk for det historiske Bergen, i vedlegg til KPA 2018 «utfyllende informasjon til hensynssoner

for bevaring kulturmiljø (H570)». Det skal ytes ekstra varsomhet ved vedlikehold av bygninger og fasader. Planområdet vurderes imidlertid ikke å inngå i et enhetlig/homogent kulturmiljø da det ligger i en kontekst med både tett trehusbebyggelse og murhus. I tillegg til murgårder fra århundreskriftet på motsatt side av Kong Oscars gate, ligger nybygget vegg i vegg med et murhus i 2 etasjer, oppført ca. 1886. Det foreslås derfor å legge til rette for et noe moderne formspråk, som samtidig tar opp og tilpasses den historiske trehusbebyggelsen i området, eksempelvis når det gjelder byggehøyder/ gesimshøyder, vinkler og volum, samt material- og fargevalg. Kontrasten er svært moderat, og nybygget vurderes å innordne seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg, i tråd med Riksantikvarens bystrategi forøvrig.

- «*Verneverdige bygninger og originale bygningsdeler er viktige elementer i et helhetlig bygnings- og gatemiljø og bør søkes bevart. Ved nødvendig fornyelse bør nye bygningselementer tilpasses strøkets eller den enkelte bygningens historiske karakter.*» Kong Oscars gate 44 bevares og gis økt bruksverdi og tilgjengelighet. Det er planlagt hovedinngang, trapp og heis i nybygget felles med nr. 44. Dette gir fleksibilitet i bruk og økt tilgjengelighet (universell utforming) til eksisterende bygg, noe som gir større bruksverdi og øker sannsynlighet for fremtidig vern igjennom bruk.

Planforslaget ivaretar og styrker det historiske bygningsmiljøet og viderefører overordnet karakter, sammenheng og struktur, i tråd med *Bergen kommunes kulturminnestrategi*. Nybyggets typologi, byggehøyder og volum er nøye vurdert ut ifra sammenhengen med omgivelsene, og er sikret igjennom plankart og bestemmelser. Hensynssoner for kulturmiljø, brannsområde og båndleggingssone (kulturminneloven) videreføres i plankart og bestemmelser.

Konsekvenser for Bergen Domkirke

Bergen Domkirke ligger ca. 90 meter nord for planområdet og er spesielt viktig for byens identitet og særpreg. Planforslagets forhold til Bergen Domkirke er vist i flyfoto og perspektiver under. Planområdet er synlig fra Domkirkeplassen foran kirken, i gateløpet til Kong Oscars gate, og fra domkirkespiret. Motsatt veg, er domkirkespiret synlig over hustakene i planområdet, som omtalt i punkt 3.3. Tiltaket planen legger til rette for innordner seg bystrukturen og høydene i området for øvrig. Antakelig vil taket på nytt tiltak være synlig fra kirken. Sett fra området sør for planområdet, vil det foreslåtte nybygget endre siktlinjen til kirkespiret noe som illustrert i perspektiv under. Jf. figur 36-37.

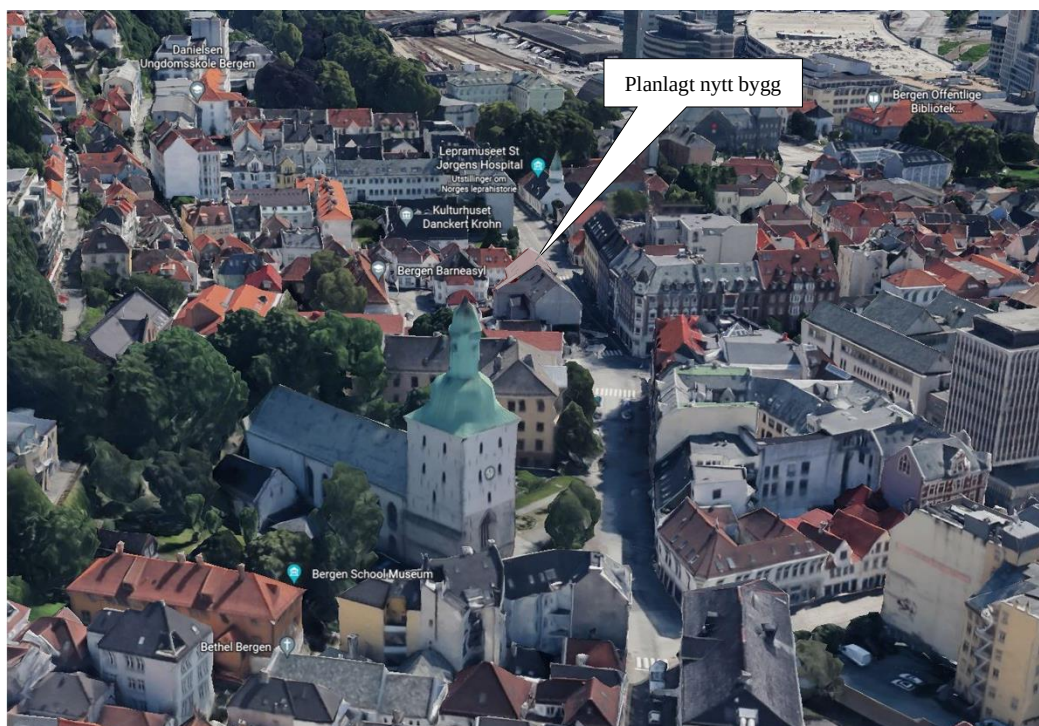
Da planforslaget er utarbeidet i tråd med Riksantikvarens bystrategi og Bergen kommune sin kulturminnestrategi, og dermed ivaretar kulturmiljøet sitt særpreg og identitet, vurderer man at det ikke er til utilbørlig skjemming for Domkirken.



Figur 36 Skråfoto sett fra vest, som viser planområdets sammenheng med Domkirken. Kilde: kart.1881.no



Figur 37 Foto som viser sammenhengen mellom Domkirken og planområdet, med perspektiv fra Domkirkeplassen mot tiltaket. Tiltaket planen legger til rette for vil ikke bli synlig fra Domkirkeplassen, da det ligger bak, og blir lavere enn, Kong Oscars gate 44 som bevares. Kilde: google maps



Figur 38 Illustrasjonen viser sammenhengen mellom Domkirken og tiltaket planen legger til rette for, sett i fugleperspektiv.



Figur 39 Dagens situasjon: Bilde av planområdet fra Kong Oscars gate nr. 51. Domkirkespiret er synlig over planområdet.



Figur 40 Illustrasjon som viser fremtidig siktlinje over planområdet til Domkirken.

8.8 Blågrønne verdier og infrastruktur

Sammenhengende blågrønn struktur

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for sammenhengende blågrønn struktur. Planforslaget styrker den blågrønne strukturen med grøntareal og regnbed på gårds plass.

Jordressurser

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for jordressurser.

Naturmangfold

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for naturmangfoldet. Planforslaget styrker biologisk mangfold med grøntareal og regnbed på gårds plass.

8.9 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv.

8.10 Sosial infrastruktur

Skole og barnehage

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for skole- og barnehagekapasitet.

Annen sosial infrastruktur

Planforslaget har ingen innvirkning på behovet for servicetilbud eller på eksisterende servicetilbud.

8.11 Barn og unges interesser

Planforslaget medfører ingen negativ konsekvens for barn og unges interesser. Planforslaget legger til rette for bedret trafikksikkerhet som bedrer barns vilkår for mobilitet i området, jf. punkt 8.12.3. Tiltaket legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er avsatt til eller er i bruk av barn og unge. Av den grunn er det ikke gjort medvirkningstiltak spesielt rettet mot barn og unge i planarbeidet. Planområdet er berørt av hensynssone for støy og luftkvalitet, og dermed ikke egnet for barnehage, skole, idrett eller annen aktivitet for barn og ungdom.

8.12 Samferdsel og mobilitet

Veg og atkomst

Det legges ikke opp til endring i standard/kapasitet på veg og adkomst.

Det er ikke forventet at tiltaket planen legger til rette for vil gi økning i trafikk.

Parkering

Planforslaget medfører ingen konsekvens for parkering i eller rundt planområdet da det ikke legges opp til parkering i planforslaget.

Trafikksikkerhet

Planforslaget legger til rette for utvidede fortausarealer som bidrar til å bedre trafikksikkerhet og mobilitet i området.

Ved å benytte vareleveringslomme i Kong Oscars gate får man skjermet Heggebakken og Asylplassen for unødvendig trafikk og rygging av store kjøretøy, som konkludert med i notat fra Byggadministrasjon Bjørndal datert 03.06.2022. Barneheten Bergens Barneasyl ligger ved Asylplassen, noe som gjør det spesielt viktig å minimere trafikk i dette området.

Det legges til grunn at varelevering skjer med liten lastebil eller mindre kjøretøy slik at bilen ikke vil stå uti vegbanen. For å kunne få etablert vareleveringslommen ihht. gjeldende regler har man blitt nødt å legge opp til flytting av det eksisterende fotgjengerfeltet, som ligger i sørlig enden av dagens vareleveringslomme, ca. 3 m lenger sørover.

Kollektivtilbud

Området har god kollektivdekning i dag og det er ikke vurdert at tiltaket vil gi økt behov.

Sykkel og gange.

Planforslaget legger til rette for bredere fortau i forhold til dagens situasjon og vil dermed bedre forholdene for gående. Asylsmauet opprettholdes.

8.13 Vannforsyning og avløp

Konsekvenser for vannforsyning og avløp er beskrevet i vedlagte VA-rammeplan datert 19.08.2022. Vannledning som er en del av brannvannsdekningen frem til brannvannsuttak i vannkum, eller hydrant skal eies av Bergen kommune. I dette tiltaket, er det ikke ledninger som skal overtas av kommunen. Anlegget for spillvann og vann blir da private anlegg som eies av de boenhetene som er koblet til det enkelte anlegget.

Konsekvenser for overvann

Eksisterende bygg på tomten har et fotavtrykk som er tilnærmet likt nytt bygg. Forskjellen vil være konsekvensen av at man separerer overvann, og spillvann, og derav behovet for fordrøyning, med nødoverløp til Kong Oscars gate. Av planforslaget fremkommer det ikke noe som tilsier at tiltaket vil berøre overvannssituasjonen her negativt, herunder forurensning eller stengte vannveier.

Konsekvenser for grunnvann

Nytt bygg har ikke kjeller og de grunnarbeider som følger av tiltaket vil være begrenset. Faren for endringer i grunnvannstand som følge av nødvendige grunnarbeider er dermed liten.

8.14 Energi og klima

Planforslaget har ikke krav om klimagassberegning.

8.15 Universell utforming

Planforslaget legger til rette for utvidet fortau som vil bedre tilgjengelighet for alle, samt nytt heis- og trapperom som vil gi universelt utformet tilkomst til byggene i planområdet.

8.16 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Brann/ Brannsmitteområde:

Planområdet ligger i et område med tett trehusbebyggelse, med høy risiko for tap av liv, materielle verdier og kulturminneverdier. Planområdet er definert i KPA som brannsmitteområde H390 (nr. 7 Marken). Bergen kommunen har gjort risikoreduserende tiltak for brannsmitteområdene igjennom bestemmelser og plan for sikring mot brannsmitte. For brannsmitteområder gjelder egne bestemmelser i KPA2018, jf. punkt 33.12. Kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligger til grunn for reguleringsplanen. Reguleringsplanen legger ikke opp til stenging av eller redusert fremkommelighet i ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygninger. Planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slukkevannskapasitet, i tråd med Brannvesenets uttalelse. Det legges opp til fullsprinkling av nybygget og at krav til rømning/redning ivaretas i byggesaken. Det vurderes således ikke at planforslaget har vesentlige konsekvenser for brannsmitte.

Trafikksikkerhet/ Trafikkulykker:

Det er registrert en del trafikkulykker langs Kong Oscars gate, men disse er av eldre dato. Planforslaget legger opp til en økning av folk til planområdet, men disse vil komme til fots da det ikke legges til rette for parkering i planforslaget. Planforslaget vil således ikke generere noe annet enn gangtrafikk. Med tilrettelegging av bredere fortau gjennom planområdet, samt at man har sørget for at planforslaget ikke vil være til hinder for Miljøloftets forprosjekt for Kong Oscars Gate (Bergensprogrammet 2010) vurderes ikke planforslaget å ha vesentlige konsekvenser for trafikksikkerheten i området.

Kvikkleireskred:

Planområdet ligger under marin grense som typisk er ansett som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred. Terrenget vest for tiltaksområde er flatt (helning < 1:20) og møter ikke kriteriene for å kunne være et løснеområde. Oppstrøms tiltaksområdet er terrenget brattere enn 1:20. I dette området er registrert berg i dagen og grunnundersøkelser som ikke viser kvikkleire. Dette gjelder for grunnundersøkelsene som er presentert i fortauet til Kong Oscarsgate 48 og undersøkelser utført i Skivebakken ca. 90 meter oppstrøms for tiltaksområdet, her er det grunt til berg. Basert på dette ligger planområdet heller ikke i et utløpsområde for områdeskred. Det er dermed ikke fare for et områdeskred i dette området. (kilde: Multiconsult: Geotekniske vurderinger for reguleringsplan, datert 05.10.2022)

Grunnforurensing:

Det er ikke registrert forurensende virksomheter i nærområdet ifølge miljødirektoratets kart <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>. Ifølge referat fra oppstartsmøtet er området mulig forurenset. Multiconsult har gjort grunnundersøkelser for Kong Oscars gate (Rapport fra Multiconsult; 613883 – RIG01 Geoteknisk rapport). Undersøkelsene viser at fyllmasser i deler av gaten er forurenset. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i forbindelse med plansaken da det er vanskelig å få gjort dette før bygget i planområdet er revet. Siden det er funnet forurenset grunn i Kong Oscars gate er det sannsynlig at dette også vil gjelde for planområdet.

Fare for senking av grunnvannstand og tap av kulturminner/ middelalder bygrunn:

Det er ikke mulig å utføre arkeologiske utgravinger eller geotekniske grunnundersøkelser i selve planområdet, før eksisterende bygg er revet. Multiconsult har tidligere utført geotekniske grunnundersøkelser i et borpunkt i fortauet like øst for Kong Oscars gate 48. Undersøkelsene viser at løsmassene består av et topplag med fyllmasser av grus og stein ned til ca. 1,0 m under terreng. Videre er det et kulturlag med høyt organisk innhold med mektighet på ca. 1,0 m over siltig sand med noe humusinnhold. Det er usikkerhet knyttet til om kulturlaget er bevart under eksisterende bygg. Ved prosjektering av nytt bygg vil det bli lagt vekt på å minimere inngrepene i et eventuelt kulturlag. Under nevnes inngrep som er/kan bli aktuelle.

Det nye bygget får ikke kjeller og er planlagt med uk. fundament på ca. kote 7,7. Under bygget skal det graves en ny VA-grøft som kan gi mindre inngrep i evt. kulturlag. I byggets randsone skal det også graves en VA-grøft som kommer noe ned i nivå med observert kulturlag i tidligere utførte grunnundersøkelser. Verifikasjon av fundamenteringsforholdene til nabobygget i Kong Oscars gate 44 gjennom prøvegraving vil kunne føre til mindre inngrep i evt. kulturlag. Avhengig av fundamenteringsforholdene til nabobygget kan det også bli behov for en midlertidig støttevegg. Dersom det blir påvist kulturlag som skal ivaretas, på tomten, anbefales det at bygget pelefunderes for å forhindre setninger

8.17 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for videreføring og utvidelse av eksisterende næring (restaurant og hotell), og åpner for at bygningene kan omdisponeres til ulike typer formål innenfor næring, tjenesteyting og forretning. Det er ikke kjent at planforslaget vil medføre negative konsekvenser. Planen legger til rette for økt utnyttelse som igjen vil føre til økt kundegrunnlag for næringsinteresser i området.

8.19 Konsekvenser for naboer

Positive konsekvenser

Uteområdene i planområdet i dag har behov for oppgradering. Realisering av planen vil gi en oppgradering av bymiljø, fasader og uterom, samt utvidelse av fortau, noe som kommer naboer til gode.

Utsikt, innsyn, solforhold og dagslys

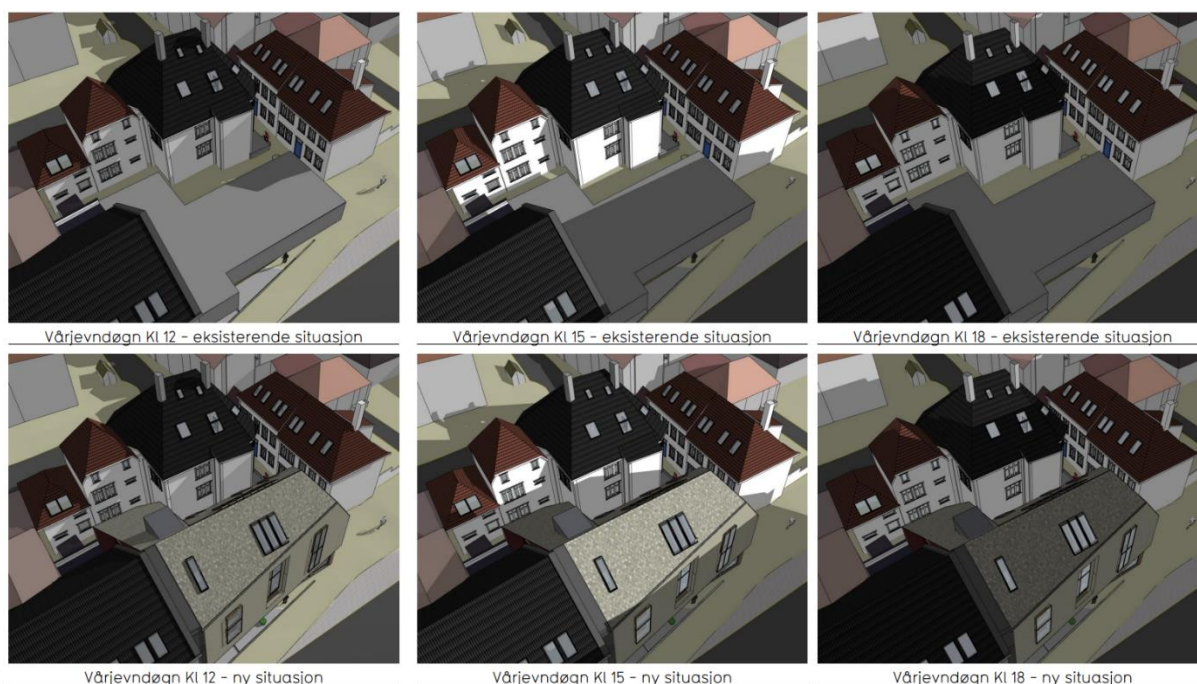
Nybygget vil ha innvirkning på sol-, dagslys- og utsiktsforhold. Det vises til illustrasjoner og snitt under som viser situasjonen for naboene.

For å minimere konsekvensene for naboer er nybyggets høyder og volum begrenset. De planlagte skråtakene mot naboene gjør at man får opprettholdt en del av solforholdene og dagslyset. Enkelte boliger får likevel redusert utsikt, dagslys og solforhold som følge av tiltaket planen tilrettelegger for. Dette gjelder i hovedsak boligene 1. etasjer. Som snittene viser skaper de planlagte skråtakene mer åpning oppover i etasjene, noe som gjør at man ivaretar solforhold og dagslyskrav i naboenes 2.-3. etasje for de fleste boenhetene.

De nærmeste naboene har per i dag utsikt over eksisterende bygg fra 2. etasje som vil bli redusert som følge av planforslaget. De planlagte skråtakene gjør at nybygget trekkes tilbake slik at tiltaket

ikke kommer så tett på naboene oppover i etasjene, skaper mer åpenhet og en rolig/avdempet fasade.

De fleste av eksisterende boliger er tosidige og har dermed også en vindusfasade som ikke vil bli berørt av tiltaket. Som følge av planen er det risiko for økt innsyn for de overnevnte adressene, størst risiko for Asylmauet 1, Asylplassen 7 og 9 (vindusfasader) og Asylplassen 11 (uteareal) som ligger direkte ovenfor. For å minimere innsynet skal det mot gårdsplassen benyttes vinduer som ikke skal være større enn at de oppfyller kravet til dagslys.



Figur 41 Solforhold ved vårjevndøgn

Vårjevndøgn kl 15: Endring av solforhold på Asylplass 5, 7 og 9. Solforhold i 2. etasje på nr. 7 og 9 ivarettatt.

Vårjevndøgn kl 12 og kl 18: Det er ikke sol på fasadene i eksisterende situasjon.



Figur 42 Solforhold 20. mai kl 12, 15 og 18

20. mai kl 12 og kl 20: Det er ikke sol i eksisterende situasjon.

20. mai kl 15: Solforhold upåvirket.

20. mai kl 18: Solforhold redusert. Asylplass 9 og 11 får skygge på 1. og 2. etasje.



Sommersolverv Kl 18 – eksisterende situasjon



Sommersolverv Kl 20 – eksisterende situasjon



Sommersolverv Kl 18 – ny situasjon



Sommersolverv Kl 20 – ny situasjon

Figur 43 Sommersolverv kl 18 – solforhold redusert på fasadene til Asylplass 9. Asylplass 11 sin uteplass får skygge

Tiltak gjort i planen for å ivareta naboers interesser

- Nybygget er begrenset i høyde og bredde, samt gesimser er trukket ned mot nabobebyggelse, for å minimere naboers tap av utsikt, sol og dagslys.
- Store deler av fasade mot naboer er skråtak som gir utsikt og dagslys til de øvre etasjene.
- Med et høyere bygg enn det man har i dag vil naboene få mer støyskjerming fra bl.a. vegstøy fra Kong Oscars gate.
- For å redusere støy til naboene ytterligere vil ikke gårdsplassen mellom planforslaget og nabobebyggelsen være tilgjengelig for bruk.
- Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer at vinduer mot nabobebyggelsen på Asylplassen ikke skal være større enn at de tilfredstiller kravet til dagslys.
- I dag har deler av hostellet inngang fra Heggebakken. I planforslaget vil hovedinngang, varelevering og henting av avfall løses i Kong Oscars gate, noe som minimerer trafikk og støypåvirkning i området.
- Det vil bli utarbeidet støy/støvrappport og gjennomføringsplan for bygge- og anleggsfasen slik at bl.a. naboenes interesser blir ivaretatt.



Figur 44 Snitt som viser forhold mot nabobebyggelsen.

8.20 Interesse motsetninger

For eventuelle interesse motsetninger vises det til pkt. 8.19 over.

8.21 Avveining av virkninger

Når det gjelder virkninger av planen ser man av pkt. 8.19 at det planlagte tiltaket har noen utfordringer tilknyttet de tilgrensende boligene. Dette gjelder spesielt ift. lys- og solforhold, innsyn og støy. De nederste etasjene i de tilgrensende boligene vil få en litt dårligere situasjon med tanke på lys- og solforhold enn de har i dag. Til tross for dette vurderes det planlagte tiltaket i planområdet samlet sett å være en forbedring ift. dagens situasjon. For å minimere de negative konsekvensene når det gjelder lys- og solforhold, samt innsyn og utsyn er gesimser på planlagt nybygg trukket ned mot nabobebyggelse for å gi størst mulig avstand og lysinnslipp.

Byggene i Kong Oscars gate 46 og 48 er i dag i varierende forfatning og skiller seg i negativ retning ut fra bygningsmiljøet i ellers i området. Med planforslaget vil de eksisterende byggene i Kong Oscars gate 46 og 48 rives til fordel for et nytt bygg som er bedre utnyttet og tilpasset omkringliggende bebyggelse enn de eksisterende byggene. Med etablering av et nytt bygg vil man få et stort estetisk løft for området, og spesielt for det nærmeste naboene. Etableringen av et nytt bygg vil også føre til en oppgradering av uterommene rundt bygget

som igjen vil være med på å løfte området og være positivt for nabobebyggelsen. For å hindre støy er ikke gårdsplassen mellom nytt bygg og nabobebyggelsen tenkt benyttet, men vil fungere som et estetisk element, samt bidra positivt for overvannshåndtering og naturmangfold. All aktivitet til det nye bygget er nå planlagt fra Kong Oscars gate, som vil være med på å minimere støy for naboene. Det nye bygget i seg selv vil også være positivt ift. støyreduksjon da det er høyere enn de eksisterende byggene og således vil skjerme mer for vegtrafikkstøy fra Kong Oscars gate. Fortauet langs planlagt nybygg vil også utvides noe som vil forbedre forholdene for myke trafikanter.

Med det nevnte over vurderes det planlagte tiltaket å ha flere positive sider enn negative og være et positivt løft for området.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget vurderes å være et positivt tiltak, både for bybildet og for nærområdet. Bygget som er planlagt revet er i dag i dårlig stand og har uteareal uten spesielt gode kvaliteter. Med planforslaget vil man heve kvalitetene i området. I arbeidet med planforslaget har forslagstiller lagt vekt på å videreføre overordnede mål og føringer og sikre gode kvaliteter. I og med at planområdet ligger i et område i Bergen sentrum med store kulturminneverdier og på fredet middelalder bygrunn, har forslagstiller vektlagt å legge til rette for et nybygg som forsterker bystrukturen, innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg i tråd med Riksantikvarens bystrategi. Samtidig bevares Kong Oscars gate nr. 44 og gis økt bruksverdi og tilgjengelighet, noe som øker bygningens aktualitet for fremtidig vern igjennom bruk.