



En til En Arkitekter AS  
Att. Stine Fyrde Venge

Sendes på e-post til [stine@entilen-arkitekter.no](mailto:stine@entilen-arkitekter.no)

Vår referanse:  
1116941501/1863473

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
13. juli 2020

**MERKNAD/INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID -  
BERGENHUS, GNR. 166, BNR. 535 M.FL., KONG OSCARS GATE, SAKSNR. 201919936,  
PLAN-ID 70180000**

## 1 Innledning

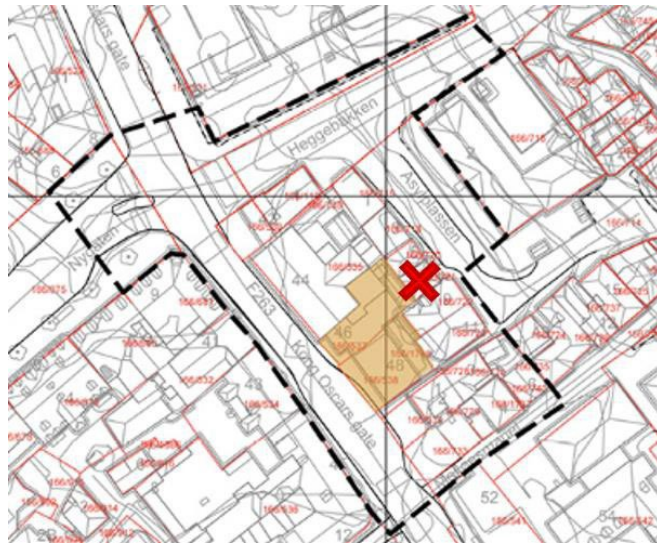
Jeg viser til varsel om oppstart av privat planarbeid og detaljregulering for gnr. 166 bnr. 535 m.fl., Kong Oscars gate (plan-ID 70180000).

På vegne av Otilie Brubæk Stokseth, som bor på Asylplassen 7 (gbnr. 166/721) og datter av hjemmelshaverne (Haldis Brubæk og Bjørn Stokseth), inngis merknader til varselet. Merknadsfristen er 13.07.2020, og denne merknaden er rettidig.

Det er viktig at planforslaget som utarbeides i større grad enn vist i stedsanalysen, skisseprosjektet, illustrasjoner og skisser, ivaretar nabobebyggelsen hva gjelder utforming, dimensjonering og påvirkning på solforhold mv. De utarbeidede skissene viser at en utbygging vil medføre vesentlige ulemper for nabobebyggelsen, særlig Asylplassen 7, hva gjelder sol- og lysforhold, innsyn og utsyn, støy mv. Slik fremtidig tiltak er vist i illustrasjonene vil det medføre en betydelig forringelse av bokvalitetene for Asylplassen 7, og dette må bearbeides vesentlig i det videre planarbeidet.

## 2 Kort om Asylplassen 7

Asylplassen 7 ligger øst for gbnr. 166/535 og deler samme bakgård som det planlagte prosjektet i Kong Oscars gate 46-48. Bygningen her er en av de eiendommene som vil bli direkte berørt av prosjektet i Kong Oscars gate 46-48 som nå er under regulering. Se kartutsnitt under.



Figur 1 Utsnitt fra varslingskart. Asylplassen 7 vist med rødt kryss.

Bygningen er en eldre enebolig fra første halvdel av 1800-tallet, og er en del av trehusmiljøet på 1-2 etasjer med enkelte innslag av murhus i dette området. Se foto under som viser Asylplassen 7 (t.h.) og Asylplassen 9 (t.v.).

Boligens oppholdsrom er gjennomgående i 2. etasje, bestående av stue med åpen kjøkkenløsning. Da fasaden inn mot bakgården er sørvestvendt, er denne fasaden den viktigste kilden til sollys inn i boligen. Se bilder under av oppholdsrommet.



Figur 2 Hentet fra eiendomsverdi.no

# Harris



Figur 3 Bilde tatt på formiddagen



Figur 5 Kjøkkenen 2. etasje

Bygningens 2. etasje har gulvflate omtrentlig på nivå med dagens bygning i Kong Oscars gate 46-48, og har dermed visuell kontakt med Kong Oscars gate. Se bilder under tatt fra 2. etasje ut mot gaten og fra Asylplassen/Heggebakken.



Figur 6 Utsikt fra 2. etasje



Figur 7 Hentet fra eiendomsverdi.no

I bygningens 1. etasje og på loftet er det soverom som også har godt med lysinnslipp fra fasaden inn mot bakgården.

### 3 Byggehøyder, volum og innvirkning på nabobebyggelsen

I det foreliggende planmaterialet fremgår ikke eksakte mål for byggehøyder eller utnyttingsgrad på det aktuelle tiltaket/hotellet.

Det fremgår imidlertid av skissene og stedsanalysen at bygningen er planlagt oppført i 4 etasjer med en høyde tilnærmet lik toppmønet på Kong Oscars gate 44.

Illustrert bygning har et asymmetrisk tak som skrår nedover mot bakgården. Bakbygget inn mot Asylplassen 7 har tilnærmet lik høyde som resten av hovedbygningen ut mot Kong Oscars gate.

Reguleringsplanen synes m.a.o. å legge opp til en vesentlig økning i byggehøyden og utnyttingsgraden sammenlignet med eksisterende situasjon.



Figur 8 Avstand mellom bakbygg og Asylplassen 7

I referat fra planforum 21.01.2020 fremgår det at «*Strøkstilpasning og hensyn til nabobebyggelse må ivaretas og synliggjøres gjennom utforming og materialvalg*»

Det er utarbeidet en stedsanalyse og et skisseprosjekt ifm. planarbeidet. Ifølge stedsanalysen pkt. 6, Anbefaling, anbefales det at

*«... nybygget tar utgangspunkt i eksisterende byggs fotavtrykk og at byggehøyder tilpasses omkringliggende bebyggelse: 4 etasjer mot Kong Oscars gate og nedtrukket gesims mot bakgård slik at bygget fremstår med 2 etasjer fra bakgård.»*

I stedsanalysen del 2, Skisseprosjekt fremgår det at

*«Prosjektet henvender seg til to ulike byrom, med ulike byggehøyder og fasadeuttrykk. Dette gjenspeiles i prosjektets fasadeutforming og volum. Forslaget er ment til å fremstå med to ulike fasader, men samtidig arkitektonisk sterke uttrykk og dermed ikke en frem- og bakside. Trehusbebyggelsen nærmest prosjektet har noen vinduer/dagslys som ivaretas i prosjektet.»*

Verken stedsanalysen, skisseprosjektet eller øvrig materiale som foreløpig foreligger, gir imidlertid tilstrekkelig informasjon for å vurdere hvilken innvirkning på sol- og lysforhold, eller innsyn- og utsynsforhold for Asylplassen 7. Det fremgår heller ikke at det er gjort en vurdering av hvilken byggehøyde og volum området tåler mht. innvirkning på nabobebyggelsen.

## Forringelse av lys- og utsynsforhold. Økt innsyn.

Hovedkilden til naturlig lys og sollys for Asylplassen 7, kommer fra Kong Oscars gate. Tilsvarende synes også å gjelde for nabobyggene på Asylplassen. Boligene her er derfor svært sårbare for en økning av byggehøyden i Kong Oscars gate, og en gjenbygging av bakgården vil få vesentlige konsekvenser på graden av naturlig lys og luft. Økt utnyttelse av Kong Oscars gate 46-48 vil dermed ha vesentlig betydning for bokvalitetene her.

Slik fremtidig tiltak er vist i skisser og illustrasjoner, fremgår det tydelig at prosjektet ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til nabobebyggelsen i Asylplassen 7 m.fl.

Den illustrerte bygningen ut mot Kong Oscars gate blir for høy, og får dermed svært uheldige konsekvenser for nabobebyggelsen og for fjernvirkningen dersom en ny bygning oppføres i 4 etasjer med en høyde opp mot Kong Oscars gate 44.

At bygningen har en nedtrukket gesims inn mot bakgården bidrar ikke til at bygningen «*fremstår med 2 etasjer fra bakgård*» slik det legges til grunn i stedsanalysen. Bakgården er allerede i dag liten, slik at dette ikke vil gi tilstrekkelig grad av luft når bygningen er i 4 etasjer.

Det illustrerte bakbygget blir også svært dominerende. Med samme fotavtrykk i bakgården som eksisterende bygning vil avstanden fra Asylplassen 7 fortsatt være så liten som ca. 3,7 m (som vist i figur 8), men nå også i hele høyden. Dette vil medføre en svært uheldig gjenbygging av bakgården, og fjerne enhver følelse av lys og luft i bakgården.

Av referat fra arbeidsmøtet 28.04.2020 fremgår at bakbygget ikke er tilfredsstillende løst og må bearbeides videre i planprosessen. Byantikvaren har bl.a. vist til at bakbyggene «*historisk sett var lavere enn hovedbyggene, og at dette kan være passende i planforslaget*». Videre er det fremhevet at det må utarbeides illustrasjoner/snitt av hvordan bakbygget forholder seg til nabobebyggelsen og bakgården. Disse må vise avstand til nabobebyggelsen samt eksisterende vinduer «*slik at det tydelig kommer frem eventuelle konflikter mellom eksisterende og nytt bygg*».

Den skisserte utnyttelsen og plasseringen av nytt bygg vil også medføre innsynsulemper for Asylplassen 7 som har hovedoppholdsrommet, soverom og bad vendt inn mot bakgården. Et bakbygg i 4 etasjer under 4 m fra boligen vil uten tvil føre til økt innsyn. Dette kan avhjelpes ved å redusere antall etasjer, og klare føringer for plassering av vinduer, hvilke typer rom som henvender seg inn mot bakgården m.v.

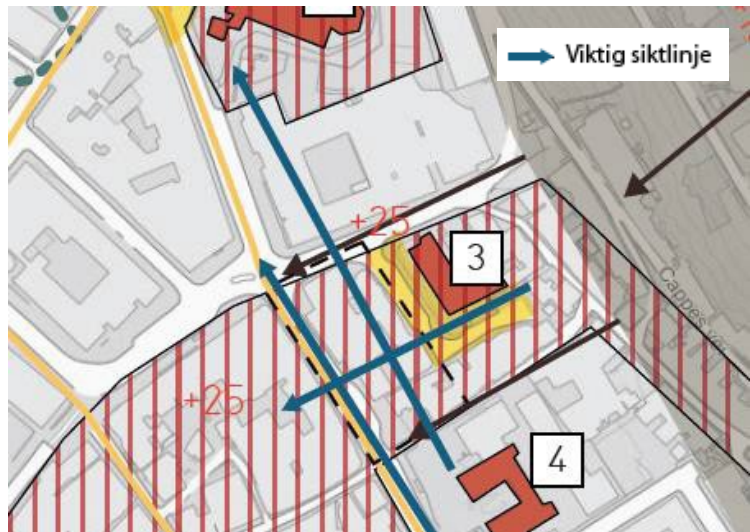
## Ivaretagelse av viktige siktlinjer og visuell kontakt med bakenforliggende bebyggelse

Planforslaget må dessuten ivareta viktige siktlinjer og visuell kontakt med bakenforliggende bebyggelse. Det vises til KPA § 26.3.8 der det fastsettes at byggehøyden skal «*tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges*». Videre fremgår det av § 26.3.5 at for tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø «*skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur*».

# Harris

Stedsanalysen pkt. 2 viser at det er en viktig siktlinje fra øst og gjennom fremtidig bygning. Denne blir sperret dersom fremtidig tiltak får samme eller tilnærmet lik byggehøyde som Kong Oscars gate 44.

Det skisserte prosjektet bryter den visuelle kontakten mellom Kong Oscars gate og den eldre, kulturhistorisk viktige trehusbebyggelsen på Asylplassen og Fjellveien. Verken Asyplassen 7 eller 9 er lenger synlig fra Kong Oscars gate dersom ny bygning får en byggehøyde på 4 etasjer. Kontakten med bebyggelsen oppover i Fjellveien vil også fjernes/reduseres betydelig.



Figur 9 Fra stedsanalysen pkt. 2

Se bilde fra Google street view som viser dagens situasjon, og illustrasjon fra planmaterialet som viser planlagt situasjon:



For at nabobebyggelsen i bakgården, viktige siktlinjer og visuell kontakt med trehusbebyggelsen og Fjellveien skal være ivaretatt gjennom en fremtidig utbygging, er det viktig at ny bygning (både bakbygg og hovedbygning) blir vesentlig lavere enn bygningen i Kong Oscars gate 44.

## Øvrige forhold av betydning for bomiljø og -kvaliteter

I det videre planarbeidet er det også svært viktig at det blir en tilstrekkelig utredning av konsekvensene prosjektet får for bomiljøet og bokvalitetene for bygningene inn mot bakgården, f.eks. hva gjelder støyforhold, bruk av bakgården og renovasjonstekniske løsninger.

Hotellvirksomhet vil generere mye trafikk til og fra eiendommen, støy og avfall. Det er viktig at det blir utarbeidet gode avfalls løsninger for å minimere ulempene. En reduksjon i utnyttingsgraden vil også bidra til å redusere eventuelle støyulempen.

Dette må utredes i det videre planarbeidet.

## **4 Oppsummering og avslutning**

Stokseth er positiv til et ønske om å fornye bebyggelsen i Kong Oscars gate 46-48, men det presiseres at planforslaget og det nye prosjektet i større grad må involvere nabobebyggelsen. Kort oppsummert må forslagsstiller i det videre planarbeidet i større grad ta hensyn til nabobebyggelsen i Asylplassen enn de foreløpige skissene ser ut til å gjøre. Herunder må bl.a.

- byggehøyde og volum reduseres betydelig for å ikke gi vesentlig forringelse av lys- og solforhold og bryte viktige siktlinjer,
- vinduer plasseres slik at ikke boligbebyggelsen i Asylplassen får innsynsulempen,
- sol-/skyggeillustrasjoner utarbeides for å vise innvirkningen på nabobebyggelsen slik at en har tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvilke byggehøyder eksisterende bebyggelse «tåler», og
- øvrige forhold som påvirker nabobebyggelsen i form av støy og avfall må utredes på en god måte.

Det bes om at vår part holdes orientert om det videre planarbeidet for på best mulig måte kunne ivareta sine interesser.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS



Camilla Heggø Olsen  
Advokatfullmektig med bevilling  
cho@harris.no  
926 96 897

Kopi: Bergen kommune v/Plan- og bygningsetaten