



OMBYGGING AV BYGÅRD HANS HAUGES GT. 37

INNLEDENDE STEDSANALYSE



JMN plan & arkitektur

30.03.2026

Innledende om prosjektet

Bygården Hans Hauges gate 37 er planlagt totalrenovert. I dag er eiendommen etablert med seks leiligheter, fordelt på byggets første til tredje etasje. Prosjektet tar sikte på å etablere boligareal på loft, og forbinde dette med underliggende leilighet, i tillegg til at det skal etableres ny boenhet i underetasje. Det skal gjøres mindre justeringer av fasader, herunder innsetting av takvinduer, samt utskifting av noen av vinduene i underetasjen.

Bygningen har i dag ingen balkonger, men derimot et areal i bakgård tilhørende boligene. Dette arealet innfrir ikke kravene til solforhold, og kan således ikke kvalifisere til uteoppholdsareal. Stedsanalysen vil belyse målpunkt og offentlige erstatningsarealer for manglende lokale uteoppholdsarealer. Det er også gjort en vurdering av byggets- og områdets arkitektur.

Park og rekreasjon

Utklippet til høyre viser offentlig tilgjengelige park og rekreasjonsområder i nærheten av tiltaket, hvor særlig Meyermarken og Rothaugsparken nevnes. Det er også angitt avstand til Fjellveien, som er videre inngangsport til byfjellene. Meyermarken er en relativt stor bydelspark, og omfatter store grøntarealer, benker og lekeplass. Rothaugsparken er noe mindre, men har svært fin utsikt mot byfjorden. Avstanden til parkområdene er også kort, og man når begge parkene på et par minutters gange. Avstanden fra Hans Hauges gate 37 til Fjellveien er like under 700 m, dog i stigende terreng.



Ombygging bygård Hans Hauges gate 37

Stedsanalyse

Sak 884/25 Status E01

Målpunkt

Foruten parkområder finnes det flere områder for aktivitet. Ballbinger med tilrettelagt opplegg for fotball og basketball, offentlig lekeplass, åpen brygge, i tillegg til den nye Varegg Arena, er alle målpunkt i nærheten av Hans Hauges gate 37.



Arkitektur

En del av kvartalene rundt Hans Hauges gate, Repslagergaten og Nye Sandviksveien er bygget opp på lik måte, med murte bygårder på tre eller flere etasjer. I dag er fasadene stort sett godt bevart, og det er tydelig at en del av bygningsmassen har gjennomgått nødvendig opprusting. Bygårdene ble bygget med bakgrunn i «Reguleringsplan for Nedre Ladegård» i 1884, hvor området ble omgjort fra reperbane-drift til boligområde med murbebyggelse for leiegårder. Målet med utbyggingen var å gi boliger til arbeidere [<https://api.arealplaner.no/api/kunder/bergen4601/dokumenter/19652/download/Kulturminnegrunnlag.pdf>].



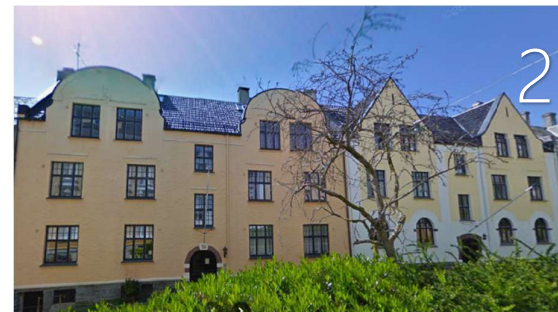
Bildeutklippet til venstre gir en god oversikt over de nordre delene av Hans Hauges gate, Repslagergaten og Nye Sandviksveien. Hans Hauges gate 37 er markert med blå ring.

Bildeutklippene på neste side viser godt velholdte fasader, som ivaretar originalt uttrykk. Fasadene er videre modernisert med gode fargevalg, som fremhever arkitektoniske detaljer.

Ombygging bygård Hans Hauges gate 37

Stedsanalyse

Sak 884/25 Status E01



En rekke av byggene i kvartalet er oppgradert med bl.a. takvinduer og takoppløft. Det er usikkert hvor mye av dette som er omsøkt og godkjent, men omfanget er betydelig, jf. bildeutklipp. I henhold til vurderinger fra Byantikvaren medfører ikke takvinduer nødvendigvis en stor negativ påvirkning for kulturmiljøet, men det er i enkelte saker påpekt at slike vinduer bør holde en viss avstand til arker.

