



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20662-21
Saksbehandler: Majken Ida Elisabeth Sandlien
Dato: 22.06.2023

**Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn
Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 637, Strangehagen, boliger, arealplan-ID
70430000**

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus A/S foreslår på vegne av Larsen Og Solheim AS detaljregulering for Strangehagen på Klosteret som ligger sør for Haugeveien på Nordnes i Bergenhus bydel.



Figur 1: Planområdets plassering og utstrekning

Planområdet ligger i nærheten av Torgalmenningen, Nordnes parken, Nordnes hallen, Akvariet, Nordnes sjøbad og USF Verftet. Planområdet består i dag av et eksisterende bolighus og et ubebyggt areal i form av en hage og en eksisterende tørrsteinsmur mot gaten Strangehagen.

Planområdet ligger i område for historisk sentrum med tett trehusbebyggelse blandet med leiegårdsbebyggelse i mur og murforblending. Nærområdet består i dag primært av bolig, med noe næring. Området har sterk historisk forankring og bebyggelsen er oppført i tidsrommet fra 1750 til 1900-tallet. Bebyggelsen har en selvgrodd og uregulert struktur med smale gateløp, smitt og smau. Den bevarte trehusbebyggelsen synliggjør utbredelse, struktur

og sammenheng i Bergens urbane bebyggelse frem til 1900-tallet, og utgjør et unikt bygningsmiljø med gode eksempler på Bergens lokale byggeskikk.



Figur 2: Bilde av planområdet med eksisterende bolighus og hage, sett fra Haugeveien mot vest

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av et mindre boligprosjekt med 4 boenheter på deler av et ubebyggt areal. Boenhetene er på 2-3 etasjer i form av to vertikaldelte tomannsboliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal. Alle enhetene har egen inngang vendt ut mot Strangehagen. Det er et mål at boligbebyggelsen skal være godt egnet for barnefamilier. Det skal ikke etableres parkering for bil i planområdet, men det foreslås parkering for sykkel innvendig i felles kjeller.

Eksisterende bolig Strangehagen nr. 13 fra 1790 med tre boenheter skal bevares. Selve gateløpet endres ikke som resultat av planforslaget, og reguleres etter dagens situasjon. Det er en eksisterende tørrsteinsmur mot Strangehagen. Deler av tørrsteinsmuren beholdes som en romlig avgrensning, men høyden reduseres og varieres for å tilpasse seg omliggende bebyggelse.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Forslagstiller bestilte oppstartsmøte første gang den 16.11.2005 (sak nr. 200311828). Da var plan- og bygningsetaten usikker om oppstart av planarbeid kunne anbefales på grunn av kulturminneinteressene, og det ble stilt spørsmål om hagen kunne bebygges. Plan- og bygningsetaten ønsket heller ikke at eksisterende bygg på eiendommen skulle rives. Saken ble stengt på grunn av inaktivitet.

Forslagstiller bestilte oppstartsmøte for andre gang den 04.10.2012 (sak nr. 201217948). Her var konklusjonene i oppstartsmøtet at oppstart av planarbeid ikke kunne anbefales med begrunnelse i at området i reguleringsplan ID 7340000 er regulert til spesialområde bevaring på grunn av høy kulturhistorisk verdi. Områdets høye antikvariske verdi gjelder både den historiske bebyggelsesstrukturen, veifar og grønnstruktur. Det er viktig å se området som en helhet som kulturminnemiljø. Fortetting skal i hovedsak skje på de grå flatene, ikke på de

grønne eiendommene. De grønne eiendommene er ikke et prioritert fortetningsområde. Saken ble stengt.

Forslagstiller bestilte oppstartsmøte for tredje gang den 02.11.2018 (sak nr. 201822505) Plan- og bygningsetaten besluttet den 04.03.2019 å stoppe planinitiativet. Beslutningen var basert på at planforslaget kommer i konflikt med hensyn til kvalitet i byrom, det urbane landskapets kulturminneverdi og behovet for å ivareta grønne areal i sentrale byområder.

Saken ble krevd forelagt byrådet og en fikk politisk aksept for oppstart av planarbeid den 05.12.2019 sak 1333/19. Byrådets begrunnelse for å ikke stoppe planinitiativet tar utgangspunkt i at det skal settes høy standard for prosjektet: *«Byråden anbefaler å tillate oppstart av planinitiativ for gnr. 165 bnr. 637, Strangehagen 13 i Bergenhus bydel, men understreker at det må gjøres skånsomt og med kulturmiljøet og tilpasning til omgivelsene som premisser for planarbeidet. Det må legges svært stor vekt på gode kvaliteter både med tanke på volum, bebyggelsesstruktur, materialbruk og utforming ellers. Herunder er det spesielt viktig å se hen til vedtatt KPA 2018, kulturminnestrategi og arkitekturstrategi. På grunn av tomtens beliggenhet i et område med viktige kulturminner og kulturmiljø forutsetter arbeidet også tett samhandling med byantikvaren.»*

Det ble varslet oppstart 04.11.2020. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 31.03.2023.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 11 private merknader og 12 høringsuttalelser og varsel om mulig innsigelse fra Statsforvalteren og Vestland fylkeskommune. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 28.04.2021. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

Høringsuttalelser:

- Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland (nå Statsforvalteren) datert 01.12.2020.

Det må påregnes at Fylkesmannen vil fremme innsigelse til detaljregulering til bolig på gnr 165/637 Strangehagen, Bergenhus bydel. Fylkesmannen er generelt positiv til fortetting i sentrale bystrøk. Det må imidlertid ikke føre til nedbygging av gjenværende grøntareal. Særlig i de mest urbane delene av byen må de grønne lungene sikres mot nedbygging. Tilgang til og opplevelse av grøntareal er viktig for folkehelsen både når det gjelder fysisk og psykisk helse.

- Uttalelse fra Vestland fylkeskommune datert 07.01.2021.

Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legger særlig vekt på bomiljø, folkehelse, samferdsel, kulturminne og kulturmiljø. Dersom planforslaget er i vesentlig konflikt med regionale og nasjonale kulturminneinteresser kan Vestland fylkeskommune vurdere å fremme innsigelse i saken

- Innbyggerinitiativ innsendt

I innbyggerinitiativet er det foreslått å etablere en kulturhistorisk hage i Strangehagen. Innbyggerforslaget ønsker at Bergen kommune overtar festetomten for å sikre historiske, kulturelle og grønne verdier og at det i stedet for boliger etableres en kommunal og offentlig hage på tomten. Innbyggerne samlet 445 underskrifter.

Byrådet sin vurdering og anbefaling / konklusjon i byrådssak datert 23.09.2021:

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak: innbyggerforslag om kulturhistorisk hage i Strangehagen på Nordnes blir behandlet som del av pågående reguleringsprosess for Gnr 165 Bnr 357, Strangehagen 13. Utvalg for miljø og byutvikling avga følgende innstilling i møtet 07.10.2021: Innbyggerforslag om kulturhistorisk hage i Strangehagen Nordnes blir behandlet som del av pågående reguleringsprosess for Gnr 165 Bnr 357, Strangehagen 13.

Øvrige høringsuttalelser gjelder hovedsakelig følgende forhold:

Grøntfaglige forhold

- Grøntarealet har en historisk betydning der hagen er en av de få gjenværende historiske grønnsstrukturer fra middelalderen i Bergen sentrum, og er et av få steder den opprinnelige topografien på Nordnes kan leses.
- Selv mindre grøntareal er viktig for psykisk og fysisk helse.
- Det er mer verdifullt for byens liv å sikre grøntarealet enn nedbygging med noen få nye boenheter.

Byrom

- Ønske om offentlig park/ byrom/ uteareal og lek.
- Utsikt fra Haugeveien må ikke forringes, og lindealleen må bevares.
- Tørr trygg sykkelparkering må prioriteres. Det må ikke etableres parkering på eiendommen.
- Nedbygging gir mindre utsikt, dagslys og gir økt innsyn for eksisterende boliger.
- Lages plan for byggefasen som ivaretar naboenes interesser og passasjen.
- Strangehagen vil være krevende å benytte som adkomstvei i utbyggingsfasen.

Kulturminneinteresser

- Ny bebyggelse må tilpasses kulturmiljøet og strøkskarakter i Strangehagen.
- Foreslåtte tiltak ivaretar ikke kulturmiljøet eller en dypere forståelse for kulturminneverdiene.
- Planområdet er inngjerdet og har liten bruksverdi for lek og opphold, men er en viktig del av kulturmiljøet som historiefortellende- og har opplevelsesverdi.

Private merknader:

Grønt faglige forhold

- Nedbygging av den historiske hagen er i strid med nasjonale og lokale føringer om bevaring av grønnsstruktur i tettbygde områder.
- Tap av grøntareal, som ikke er ønskelig med bakgrunn i folkehelsen. Verdien av grøntarealet er større enn verdien av nye boliger.
Påvirkning på flora og fauna som konsekvens av fjerning av grøntareal, særlig nåværende og fremtidige prioriterte arter.

Kulturhistorisk

- Strangelhagen består også av de historiske grøntområdene og gateløpene. Sentrumshager har høy kulturhistorisk verdi. Planområdet utgjør den best bevarte representanten av hagemiljø på Nordnes med synlig grunnfjell, og bør ikke dekkes til.
- Man frarøver befolkningen og bydelens besøkende en unik mulighet til å visuelt oppleve Strangelhagens historie.
- Muren er også viktig i kulturhistorisk/ antikvarisk sammenheng, og må ses som del av den historiske strukturen.

Bygningsstruktur

- Tomten er trang og uegnet. Bygg må plasseres inn i terreng og skaper dermed ensidige boliger med begrensede sol- og utsiktsforhold.
- Trehusbebyggelsens utstrekning vil flyte ut og miste sin klare grense.

Naboforhold og medvirkning

Deler av nabolaget har ytret stor motstand mot foreslåtte utbygging på arealet som har store kulturmiljøverdier og som har store grønne verdier.

Det foreligger et innbyggerinitiativ der det er foreslått å etablere en kulturhistorisk hage i Strangelhagen. Innbyggerforslaget ønsker at Bergen kommune overtar festetomten for å sikre historiske, kulturelle og grønne verdier og at det i stedet for boliger etableres en kommunal og offentlig hage på tomten. Innbyggerne har samlet 445 underskrifter.

Byrådet sin vurdering og anbefaling / konklusjon i byrådssak datert 23.09.2021:

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak: innbyggerforslag om kulturhistorisk hage i Strangelhagen på Nordnes blir behandlet som del av pågående reguleringsprosess for Gnr 165 Bnr 357, Strangelhagen 13. Utvalg for miljø og byutvikling avga følgende innstilling i møtet 07.10.2021: Innbyggerforslag om kulturhistorisk hage i Strangelhagen Nordnes blir behandlet som del av pågående reguleringsprosess for Gnr 165 Bnr 357, Strangelhagen 13.

I private merknader og i innbyggerinitiativet er det et ønske fra naboene at den eksisterende hagen skal bli offentlig tilgjengelig og bli en kulturhistorisk hage.

Strangelhagen 13 er en privat eiendom, en festeeiendom. Det er Bergen kommune som er grunneier av eiendommen, men det er fester som eier alle rettigheter til eiendommen jf. tomtefesteloven. Forslagstiller har ingen intensjon om å utvikle sin hage til en offentlig tilgjengelig park.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bruksretten til hageeiendommen har potensial til å kunne innløses av Bergen kommune som grunneier, slik at hagen kan bestå og utvikles som en kulturhistorisk hage.

I etterkant av varsling om oppstart ble det av forslagstiller gjennomført møte med Nøstet, Verftet og Klosteret velforening og et nabomøte. Det er ikke innsendt referat fra disse møtene. Planforslaget er også presentert i den daværende nettavisen for bydelen; «Nordnesrepublikken».

Vurdering av planforslaget

Viktige tema i planprosessen har vært tilpasning til kulturmiljøet, ivaretagelse av grønnstruktur, møte med gaten Strangehagen og i hvor stor grad eksisterende tørrmur skal ivaretas.

Det er utarbeidet en stedsanalyse til planinitiativ 23.06.2020. Denne anbefalte et utbyggingsvolum som var vesentlig større enn det som nå ligger i planforslaget. Det er en klar forbedring fra oppstart og planinitiativ til foreliggende planforslag når det gjelder tilpasning til byrom og kulturmiljø. Plan- og bygningsetaten er likevel negativ til tiltakene som følger av planforslaget. Etter vår vurdering er det svært uheldig å bygge ned viktige kulturmiljøer og grønnstrukturer i tett by. Vi vurderer at hensyn til kvalitet i byrom, det urbane landskapets kulturminneverdi og behovet for å ivareta grønne areal i sentrale byområder bør gå foran behovet for fortetting.

Da tiltaket svarer ut de kriterier som er gitt av byrådet den 05.12.2019 sak 1333/19 legges planforslaget ut på offentlig ettersyn:

- *Tiltak må gjøres skånsomt og med kulturmiljøet og tilpasning til omgivelsene som premisser for planarbeidet.*
- *Det må legges svært stor vekt på gode kvaliteter både med tanke på volum, bebyggelsesstruktur, materialbruk og utforming ellers.*
- *På grunn av tomtens beliggenhet i et område med viktige kulturminner og kulturmiljø forutsetter arbeidet også tett samhandling med byantikvaren.*

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotat til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel KPA 2018 er planområdet avsatt til byfortetningszone, BY1. Planområdet blir også omfattet av hensynssone for konsesjonsområde fjernvarme Flesland-sentrum, brannsmitte, luftkvalitet – gul sone, båndlagt etter lov om kulturminner, angitt hensynssone kulturmiljø, trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes, historisk sentrum og bestemmelsesområde # 4.

I kommunedelplan KDP Sentrum plan ID 15780000, vedtatt 10.12.2001, er planområdet vist i arealplankart 1 som boligområde, friområder/forhager, gangarealer med byromsbruk.

I arealplankart 3 byform- byrommene, er planområdet vist som spesielt verdifull park, hage, eller kirkegård, og Strangehagen er vist som byrom anlagt i førindustriell tid, dvs før ca. 1850. Området er avsatt til spesialområde bevaring.

I reguleringsplan plan ID 7340000 «Bergenhus. Del av gnr 165, Nøstet-Verftet-Klosteret», vedtatt 28.06.1993 er planområdet vist som B1, bolig. Hele planområdet er vist som spesialområde for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi som skal bevares. Innenfor bevaringsområdene skal bebyggelsen og gatemønsteret bevares.

Eiendomsforhold

Bergen kommune er hjemmelshaver til gnr/bnr 165/637. Eiendommen festes av Helge Larsen. Etat for bygg og eiendom opplyser om at det i festeavtalen står «festeren har ikke lov til å bebygge tomten ytterligere uten kommunens tillatelse». Det foreligger per dags dato ikke en slik tillatelse.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger på Nordnes i en del av byen der det er flere kjente kulturhistoriske verdier. Disse verdiene er omtalt og beskrevet i kulturminnedokumentasjonen datert 01.07.2021.

Området har sterk historisk forankring med et sammenhengende kulturmiljø med bygninger, byrom og gatestruktur, og variasjon i utforming og byggehøyder. Området ble bebygget på (16-)- 17- og 1800- tallet, deler av bebyggelsen i området gikk tapt i brannen i 1702 og 1780. Bebyggelsen i området preges av å være selvgrodd, med klyngelignende husgrupper i et terrassert terreng. Strangehagen 13 er første gang omtalt i brannprotokollen fra 1778. Huset har fått sin nåværende form etter 1880. På kart fra 1848 fremkommer det at grøntarealet på eiendommen består av grønnsakshager/kålhager. Kålhager var det flere av i området, men denne kan være en av de siste sannsynlig gjenværende hagene.

Eksisterende bolig fra 1790 med tre boenheter i planområdet skal bevares og dette er sikret i bestemmelser til plankartet (formål BF i plankartet, bestemmelse § 3.1.3)



Figur 3: Illustrasjon som viser planområdet i dag, sett i fugleperspektiv fra sør mot nord

Planområdet ligger innenfor bygrunn med fredningsvern etter kulturminneloven, historisk trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes, og historiske områder der bebyggelsens egenart og særpregete kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum. Videre ligger planområdet i et kulturmiljø av nasjonal interesse, i NB! Registeret «Bergen, Nordnes Syd».

Planforslaget med oppføring av to tomannsboliger medfører at det kulturhistoriske miljøet utfordres, og det har derfor vært tett dialog med byantikvar og byarkitekt i planarbeidet.

Byantikvaren er negativ da foreslåtte tiltak ikke ivaretar kulturmiljøet eller en dypere forståelse for kulturminneverdiene. Planområdet er trolig en av få gjenværende historiske grønnstrukturer fra middelalderen i Bergen sentrum, og et av få steder der den opprinnelige topografien på Nordnes kan leses. Planforslaget slik det foreligger med nedbygging av viktig historisk grøntareal, vil gi negativ virkning på eksisterende bebyggelse. Samtidig vil tiltaket medføre en endring av opplevelsen av det historiske gateløpet, og det historiske gateløpet vil derfor svekkes. Byantikvaren sier videre at planforslaget vil gi en negativ virkning for bebyggelsens lesbarhet til den opprinnelige topografien på Nordnes. Området er sårbar for endring og har lav tålegrense for nye tiltak. Det opprinnelige landskapet, tørrsteinsmur, det smale gateløpet og bygningene er med på å definere kulturmiljøet.

Vestland fylkeskommune har blant annet uttalt til oppstart at dersom planområdet skal bygges ut må dette gjøres på kulturmiljøet sine premisser, og det er varslet mulig innsigelse om planen er i strid med nasjonale kulturminneinteresser.

Ifølge skriftlige kilder skal Munkeliv kloster være grunnlagt av Øystein Magnusson tidlig på 1100-tallet. Munkeliv kloster var et av dei rikeste kloster i Norge i mellomalderen og eide en lang rekke gårder både innenfor og utenfor byen, så vel som andre steder på Vestlandet. Planområdet ligger innenfor det som beskrives som Munkelivs marker. Klosteret var kjent som en foregangsinstusjon for hagebruk på Vestlandet. Selvforsyning gjennom hagebruk stod sterkt i den vesteuropeiske klosterbevegelsen.

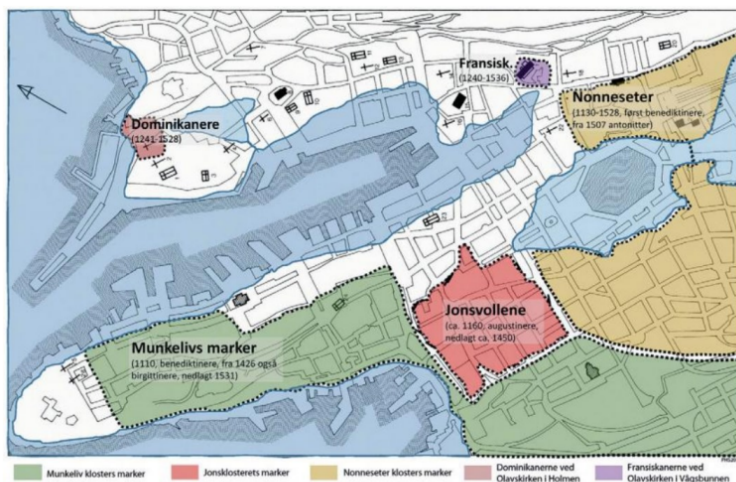


Fig. 26. Klostrenes eiendommer i Bergen for Svartedauen (se s. 58–59)

Illustrasjon fra boken «Byens glemte hager» fra Fagbokforlaget ©.

Figur 4: Illustrasjon fra boken «byens glemte hager»

Plan- og bygningsetaten vurderer at utbygging på en tomt med så store kultrumiljøinteresser er problematisk, området er vurdert til å ha viktig og høy verdi i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan og detaljplan. Områdets høye antikvariske verdi gjelder både den historiske bebyggelsesstruktur, veifar og grønnstruktur. I dette tilfellet er det grunn til å se på strukturen, også fravær av bygg, som en del av kulturmiljøet, der hagen er å regne som en bevaringsverdig del av et kulturmiljø. Planforslaget vil påvirke inntrykk og lesbarheten til eksisterende omgivelser og eksisterende bevaringsverdige byggverk i planområdet.

Verdien hagen har som historiefortellende element og som del av et større nettverk av små grønne flekker i tett by, bør etter vår vurdering veie tyngre enn kvalitetene med ny

bebyggelse. Vurdering av den nye bebyggelsens tilpassning til det historiske bygningsmiljøet er omtalt under kapittelet arkitektur og estetikk.

Fortetting og grønne arealer

Grønn strategi, klimastrategi for Bergen kommune, ble vedtatt 25.01.2023.

En av satsingene i grønn strategi mot en klimavennlig byutvikling, er at i 2030 skal Bergen være en arealnøytral kommune der vi gjenbruker allerede utbygde arealer fremfor å bygge ned natur, jordbruksarealer og grøntområder. Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold. Dette skjer ved at vi bygger ned natur til andre formål som vei og boligbebyggelse. Flere grønne byrom er bra for folkehelsen, samtidig som det øker biologisk mangfold og karbonopptak, sørger for å absorbere overvann, og har en svalende effekt under hetebølger. Et rikt naturmangfold er viktig i møte med et endret klima med mer ekstremvær. Naturen kan dempe flom, absorbere overvann, regulere temperatur og forhindre skred. I en by som Bergen er areal en knapp ressurs, der natur tradisjonelt har blitt bygd ned bit for bit.



Figur 5: Illustrasjon av planområdet sett fra fugleperspektiv mot nord-vest, før og etter fortetting med 4 boenheter.

Hagen, Strangehagen 13 og boligfortetting

I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 28.06.1993, er eiendommen vist som B1, boligbebyggelse. Det er mange grønne områder som ikke er regulert til grønt formål, men som likevel må vurderes i lys av pågående fortetting og Bergen kommunes grønne strategi.



Figur 6: Illustrasjon fra reguleringskartet til reguleringsplan ID 7340000, vedtatt 28.06.1993.

I nærområdet til Strangehagen 13 vil det gjennom transformasjon av tidligere næringsarealer ut mot sjø komme et vesentlig antall boliger de kommende årene.

Grønne arealer får økt betydning desto mer fortetting som skjer på allerede bebyggede arealer. Hagen til Stranhagen 13 er en privat hage, men gir et viktig visuelt grønt tilskudd i tett by, og er også et pusterom med tanke på lys, luft og utsikt til omkringliggende omgivelser. En grønn lunge i tett by er med på å fremme folkehelsen. Plan- og bygningsetaten vurderer her at eksisterende grønt områder bør bevares som en kvalitet for fremtidens tette byer.

Sett i sammenheng med alle arealendringer som skjer i den tette byen, blir de samlede konsekvensene av denne typen utbygging med to tomannsboliger store. Fortetting skal i hovedsak skje på de «grå» flatene ikke på de «grønne» eiendommen.

I Kommunedelplan sentrum er området avsatt som delvis boligformål og delvis grøntstruktur. I tillegg til plankartet er det tre temakart i kommunedelplanen som gir utfyllende opplysninger om arealene. I kart 3, byform og byrommene er hagen på den aktuelle tomten avmerket som «Spesielt verdifull park, hage eller kirkegård».



Figur 7: Illustrasjon fra kommunedelplan og arealplankart 3 «byform- byrommene»

Plan- og bygningsetaten stiller seg bak vurderingen som er gjort i kommunedelplan sentrum om at hagen er å regne som en verdifull hage. Dette må sees i sammenheng med at det aktuelle arealet historisk sett har vært brukt til hage.

Det vises en blågrønn korridor igjennom planområdet, og vi viser til temakartet for blågrønne strukturer. Temakartet skal legges til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning, og de sammenhengende blågrønne strukturene skal ivaretas og sikres, jf. KPA § 10.1 og 10.2.

Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport i forbindelse med planarbeidet utført av Rådgivende biologer datert 25.01.2023. Tidspunktet for befaringen var utenom vekstsesong, og rapporten må oppdateres med funn fra vekstsesong før 2. gangs behandling. Det må også gjøres registreringer i forhold til dyreliv. Naturmangfoldsrapport oppsummerer at det er få naturverdier innenfor utredningsområdet, planområdet er dominert av fremmede arter som parkslirenke og unge platanlønn. Det er registrert noen rødlistete fuglearter i nærområdet, og det kan ikke utelukkes at det hekkes i planområdet. Det er en mulig økologisk korridor med redusert sammenbindingsfunksjon som krysser planområdet. Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet vurderes å være ubetydelig til liten.



Figur 8: Illustrasjon som viser hagen til Strangehagen 13 med eksisterende og ny situasjon sett fra Haugeveien mot vest.

Det er også utarbeidet en aboristrapport av Vestlandsaboristen- Bratseth datert 04.05.2021.

Plan- og bygningsetaten ser at det ikke er sikringssone som sikrer vanntilførsel eller rotsone for trær som vises i illustrasjonsplanen datert 30.03.2023. Planmaterialet må revideres til 2 gang behandling, slik at det kun illustreres vegetasjon som skal taes vare på.

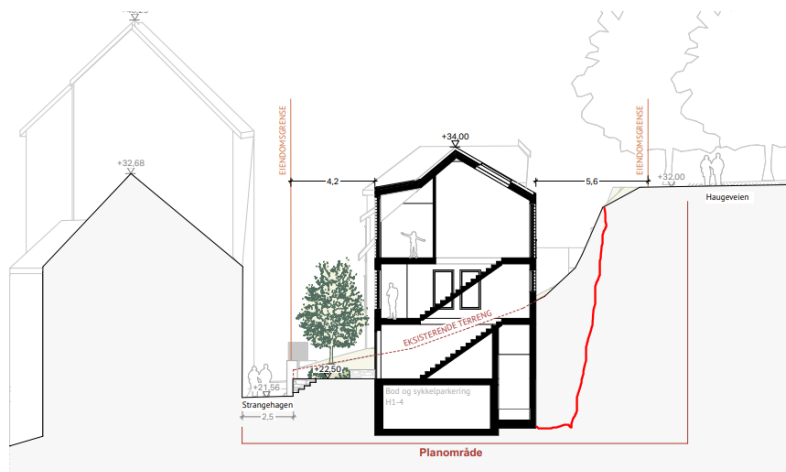


Figur 9: Utdrag av illustrasjonsplan datert 30.03.2023.

Terrenginngrep og klimahensyn

Nordnes er en halvøy som strekker seg ut i Byfjorden, med Puddefjorden mot vest og Vågen mot øst. Terrenget faller mot fjorden, og særlig den nordvestre delen av halvøyen er preget av store høydeforskjeller mot sjøfronten. Planområdet ligger ved 20-30 moh., på sørøstsiden av Nordnes. Nordøst i planområdet går det en bratt fjellskråning gjennom området fra sørøst til nordvest

Av kommuneplanens arealdel § 8.2.9 fremgår det at nye byggetiltak skal ha god terrengtilpassning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Prosjektet med å plassere 4 boenheter med 2 tomannsboliger på 2-3 etasjer fører til store terrenginngrep på eiendommen.



Plan- og bygningsetaten ser at bebyggelse i en slik bratt tomt krever at byggegruppen strekker seg vesentlig ut over fotavtrykket for bebyggelsen. Konsekvensene av dette er ikke illustrert eller beskrevet i planforslaget. Se illustrasjon, figur 10, med rød strek som viser det plan- og bygningsetaten mener kan være realistisk byggegruppe.

Arkitektur og estetikk

Forslagstiller har i utvikling av plangrepet hatt en ambisjon om å oppnå et forbildeprosjekt for fortetting i en kulturhistorisk kontekst. Tilpasning til eksisterende bystruktur og bebyggelse

har vært sentralt, samtidig som det har vært lagt vekt på å tilrettelegge for en arkitektur som speiler sin tid. Andre viktige tema i planprosessen har vært å skape forutsetninger for gode familieboliger og avklarte overganger mellom private og offentlige arealer.

Byarkitekten har i sin uttalelse til oppstart blant annet sagt at prosjektet er et bidrag til flere gode, etterspurte boliger for barnefamilier i området. Samtidig sier byarkitekten at prosjektet må være et forbilledlig prosjekt som styrker en helhetlig byform i området og videreutvikler det historiske kulturmiljøet.

I planprosessen har det vært jobbet med ulike typologier og bygningsvolumer for å finne fram til bygningsvolumer som innpasses godt i det kulturhistoriske bygningsmiljøet.

Det er valgt en småhustypologi der husene samles i to bygningspar som legger seg inn mellom eksisterende bygg og fyller en åpning i bebyggelsesstrukturen. Dette gir fasadelengder og mellomrom som harmonerer godt med bygningsrekken langs Strangehagen, Galgebakken og den omkringliggende trehusbebyggelsen. De to tomannsboligene er trukket vekk fra Strangehagen og inn i terrenget, og det legges opp til forhager som møter Strangehagen, dette for å gi luft og rom til gaten Strangehagen. Alle boenhetene får egne innganger med henvendelse mot uteoppholdsarealer ut mot Strangehagen. Slik sikres både kontakt med gateløpet og en halvprivat sone inn mot fasaden.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er foreslått bebyggelse tilpasset den eksisterende bebyggelsesstrukturen og det karakteristiske bymiljøet i området på en god måte.

Boligene har et formspråk og volumer som er godt tilpasset de eksisterende trehusene i området. Det er jobbet med ulike høyder på boligene sammen med en åpning mellom de to tomannsboligene som fører til at det arkitektoniske uttrykket gir en variasjon i både form og størrelse slik den eksisterende trehusbebyggelsen i området har.

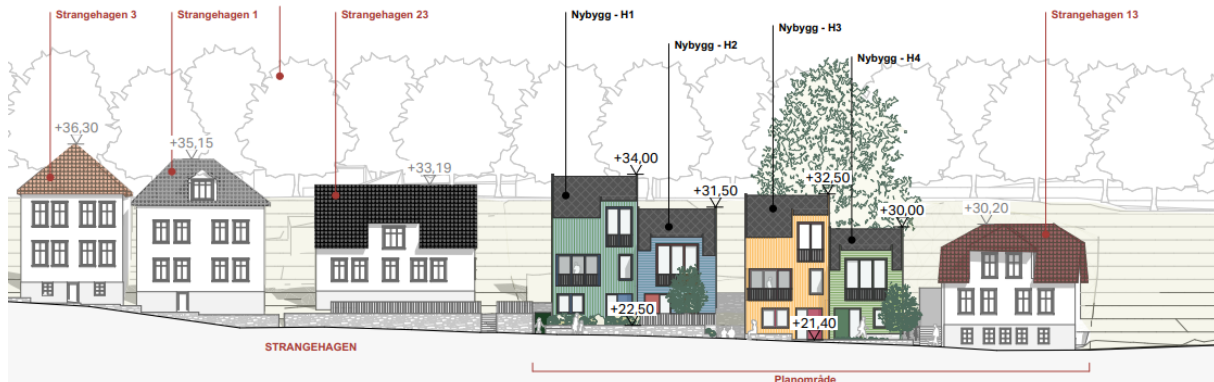


Figur 11 : Illustrasjon som viser de to 2 mannsboligene sett i fugleperspektiv mot nord-vest.

Byggelinjer og byggehøyder.

Tilpasning til den kulturhistoriske konteksten har vært et hovedtema i utviklingen av plangrepet. Målet har vært å oppnå en helhet som både bevarer og videreutvikler stedets særpreg.

Ny bebyggelse holdes i 2-3 etasjer for å innpasses i husrekken langs Strangehagen og for å ikke bli for dominerende mot Haugeveien. Terrenget tilpasses mot Strangehagen for å ta ned skalaen på volumene ytterligere. Byggehøyder er gitt som maksimal byggehøyde i plankart og bestemmelser.



Figur 12: Illustrasjon som viser byggehøyder på ny og eksisterende bebyggelse, fasade sør-vest.

Byggehøyder og byggelinjer tar utgangspunkt i organiseringsprinsippene til omliggende bebyggelse nordvest og sørøst for planområdet. Høyder, proporsjoner, materialbruk og takvinkler er valgt med mål om å oppnå en tydelig dialog mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten vurderer byggehøyde og byggelinje som en riktig og god tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet. Samtidig fører tilpasningen med byggehøyder til at utsiktsforholdene fra Haugeveien i all hovedsak bevares som i dag.

Formspråk og materialbruk

Formspråk, tilpasning til kulturmiljøet og materialitet har vært viktige temaer i planprosessen. Utformingen og detaljeringen i prosjektet er tilpasset og inspirert av den historiske bebyggelsen, men samtidig skal den nye bebyggelsen gjenspeile vår tid.

Det er i planprosessen også lagt vekt på å understreke at de to tomannsboligene består av fire hus ved å gi de ulike farger, og det er variasjon i høyde og fasadeutforming, og hvert hus har egne innganger. Det er utarbeidet tre veiledende fargepaletter som ligger som vedlegg til planforslaget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at prosjektet er tilpasset det kulturhistoriske miljøet på en god måte med alle de grepene som er nevnt. Material, fargebruk og volum er sikret i bestemmelsene. Prosjektet er i tråd med flere av punktene i Arkitektur+, samt § 8.2.7 i KPA, hvor det heter at nye tiltak skal tilrettelegge for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter.

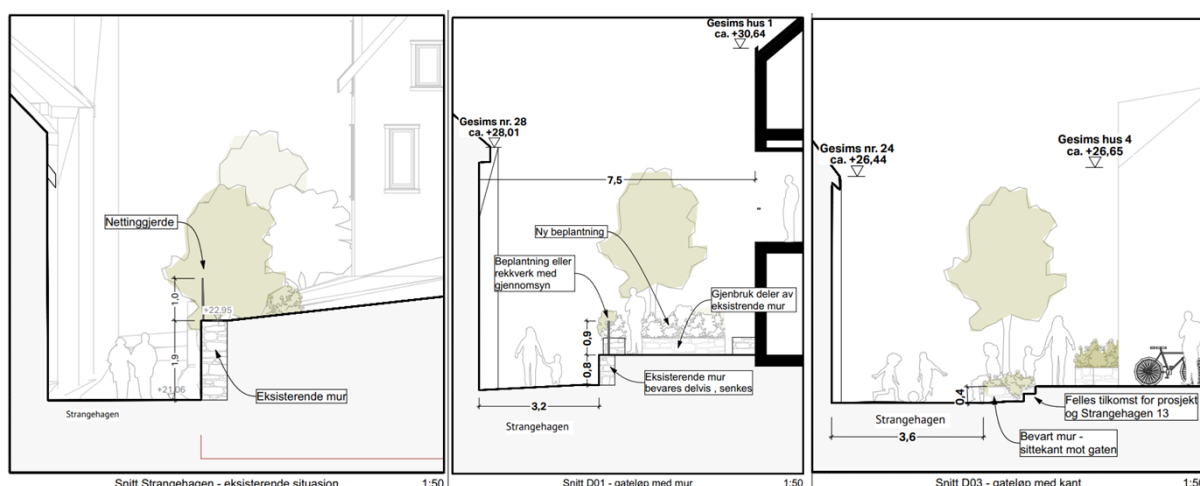
Utomhusarealer og tørrsteinsmur

I planforslaget legges det opp til felles uteoppholdsarealer mellom ny bebyggelse og gateløpet i Strangehagen for de fire nye boenhetene og de tre eksisterende boenhetene i Strangehagen 13.



Figur 13 :Illustrasjon sett fra øst mot vest som viser Strangeshagen med eksisterende tørrsteinsmur og uteoppholdsarealer og bearbeiding av tørrsteinsmur.

Gateløpet er smalt og på deler av nordsiden er det tørrmur av naturstein, trolig fra slutten av 1800-tallet. Eksisterende tørrsteinsmur som går langs Strangeshagen fra øst mot vest er ca. 2 meter høy. I planprosessen har det blitt sett på ulike løsninger for å utvide det smale gateløpet med alternativer med og uten tørrsteinsmur mot Strangeshagen. Det har blitt konkludert med en hybrid løsning. Den eksisterende tørrsteinsmuren beholdes som en romlig avgrensning, men høyden reduseres og varieres for å tilpasse seg omliggende bebyggelse, holde byggehøydene nede og sikrer større åpenhet mot gateløpet. Deler av muren fjernes helt for å gi tilkomst til de nye boligene.



Figur 14: Illustrasjon som viser snitt igjennom eksisterende situasjon med tørrmur og eksisterende hage, og to snitt som viser utomhusareal foran ny bebyggelse der tørrsteinsmur er bearbeidet mot Strangeshagen.



Figur 15: Illustrasjon sett fra nord mot sør og viser Strøghagen med eksisterende tørrsteinsmur, og bearbeidet tørrsteinsmur foreslått i planforslaget

I bestemmelsene stilles det krav om at deler av tørrmur langs Strøghagen som bevares skal opprettholde eksisterende plassering og utførelse, og overskuddsstein skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet (bestemmelsesområde #2, § 5.2.1.).

Planområdet omfattes av byfortetningsone BY1, hvor det i kommuneplanens arealdel er krav om 15m² uteoppholdsareal per enhet, hvorav minimum 10m² på bakkeplan.

Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun jf. KPA § 14.3.1.

Planforslaget består av 4 nye boenheter samt 3 enheter i eksisterende bolig. 7 boenheter medfører, i henhold til kommuneplanens arealdel, et samlet arealkrav på minimum 105m² uteoppholdsareal, hvorav minimum 70m² på bakkeplan. Planforslaget tilfredsstiller ikke kravet om uteoppholdsareal og legger opp til et krav om minimum 12 m² som løses som felles uteoppholdsareal.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. Uteoppholdsarealet innenfor planområdet tilfredsstiller ikke dette kvalitetskravet.

Vi vurderer at nærhet til lekeplass ca. 50 meter unna og grøntarealene Galgebakken og Fredsriksbergområdet som ligger ca. 100 meter unna vil bidra til gode bokvaliteter. Det må i videre prosess vurderes hvor mye uteoppholdsareal som skal løses i planen og videre hva som kan løses i park, plass eller gatetun for å tilfredsstille minimumskravene i kommuneplanens arealdel.

Boligmiljø og bokvalitet

Planforslaget åpner opp for etablering av familieboliger i et område med stor barneutflytting, dette er i tråd med anbefalingene i KPA 2018 § 9.

Universell tilgjengelighet

Den historiske bystrukturen på Nordnes gir utfordringer når det gjelder universell tilgjengelighet. Gatene som strekker seg langs neset har greie stigningsforhold, men tverrforbindelsene mellom disse er bratte, og består stedvis av trapper. Brostein gir attraktive gater, men kan også føre til krevende fremkommelighet for flere grupper. Selve planområdet ligger i bratt terreng i retning nord-sør. Det har i planarbeid blitt lagt vekt på å sikre universell tilkomst til alle nye boenheter.

Mobilitet

Det vil ikke bli tillatt etablert parkeringsplasser i forbindelse med etablering av to tomannsboliger. Det tilrettelegges for etablering av sykkelparkering og boder i felles kjeller, med trinnfri adkomst via rampe.

Renovasjon

For gnr/bnr 165/637 stiller BIR Nett oppsamlingskapasitet (nedkast) til rådighet på offentlig grunn.

Barn og unges interesser

Planforslaget tilrettelegger for bygging på et område som er i bruk som privat hage, barn og unges interesse blir derfor ikke påvirket av planforslaget.

Barnehagedekning og skolekapasitet

Ifølge høringsutkast til barnehagebruksplan 2022-2035 har Bergenhus bydel i 2022 en overdekning på barnehageplasser i forhold til antall barn bosatt i bydelen, og vil ha plass til 118 % av barna i alderen 1-5 år. At det likevel ikke er ledige barnehageplasser i bydelen, bekrefter at det er en del barn som ikke er bosatt i bydelen som benytter seg av barnehageplass i Bergenhus. Barnetallsprognosen for Bergenhus bydel viser en liten nedgang i barnetallet frem til 2026 før barnetallet igjen vil stige.

Barnehager innenfor gangavstand til planområdet er Nordnes oppvekstun som ligger 300 meter vest for planområdet. Nordnes oppvekstun er også en barneskole med rundt 230 elever fra første til syvende trinn. Utover barnehagen ved Nordens oppvekstun, er det flere kommunale barnehager i planområdet i umiddelbar nærhet som Nykirken barnehage 150 meter fra planområdet, Klosteret barnehage ca. 200 meter fra planområdet, Haugeveien barnehage ca. 550 meter fra planområdet.

Plan- og bygningsetaten vurderer barnehage- og skolekapasitet som tilstrekkelig.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 637, Strangehagen, boliger, Reguleringsplan arealplan-ID 70430000 vist på plankart, datert 30.03.2023.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 30.03.2023.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- 1 Plankart datert 30.03.2023
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 30.03.2023
- 3 Planbeskrivelse datert 30.03.2023
- 4 Stedsanalyse datert 23.06.2020
- 5 Merknadsskjema datert 30.03.2023
- 6 Illustrasjonsplan datert 30.03.2023
- 7 Fasader og snitt datert 28.03.2023
- 8 Fotomontasjer og perspektiver 28.03.2023
- 9 Fargekonsept datert 30.03.2023
- 10 Sol- og skygeillustrasjoner datert 28.03.2023
- 11 ROS-analyse datert 09.09.2022
- 12 VA-rammeplan datert 01.09.2022
- 13 Kultuminnedokumentasjon datert 01.07.2021
- 14 Naturmangfoldsrapport datert 25.01.2023
- 15 Vegetasjonsvurdering datert 04.05.2021
- 16 Skredfarevurdering datert 17.03.2021
- 17 RTP datert 01.09.2022
- 18 Uttale til forenklet RTP datert 05.10.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20662