

STEDSANALYSE



STRANGEHAGEN 13
GRN. 165 BNR. 637

INNHold

I forbindelse med reguleringsplan for Strangehagen gnr.165, brn 637 er det utarbeidet en stedsanalyse. Planområdet ligger i Bergen sentrum og består av en enkelttomt. Stedsanalysen er gjort etter Bergen kommune sin mal for stedsanalyser, men med tilpassinger for å beskrive området med eksisterende og ny situasjon på best mulig måte.

INNHold

Oversiktskart Bergen	s.3
Analyseområdet	s.4
Historie	s.6
Bebyggelse	s.8
Landskap og terreng	s.9
Bebyggelse nærmiljø	s. 11
Kommunikasjon og målpunkt	s.13
By og bymiljøfaktorer	s.14
Anbefaling	s.15

OVERSIKTSKART



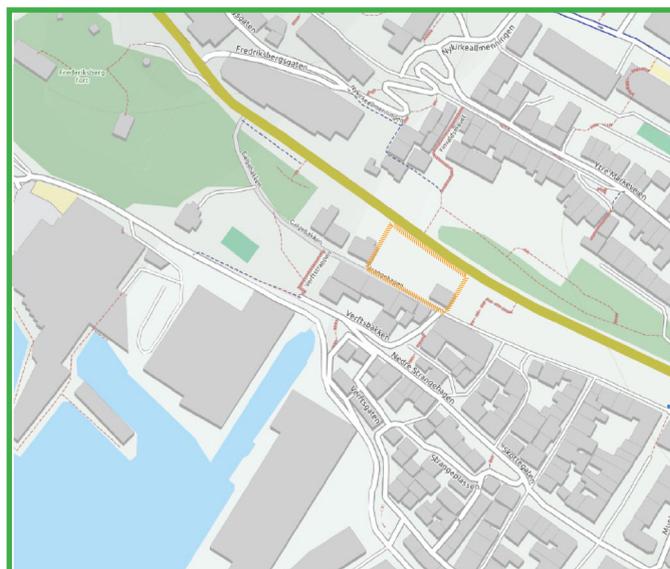
Strangehagen 13 ligger på Nordneshalvøyen i Bergen sentrum i kort avstand til Klosterparken/Klosteret, Verftet og Nøstet. Fra planområdet er det kort avstand til alle byens fasiliteter.

ANALYSEOMRÅDET

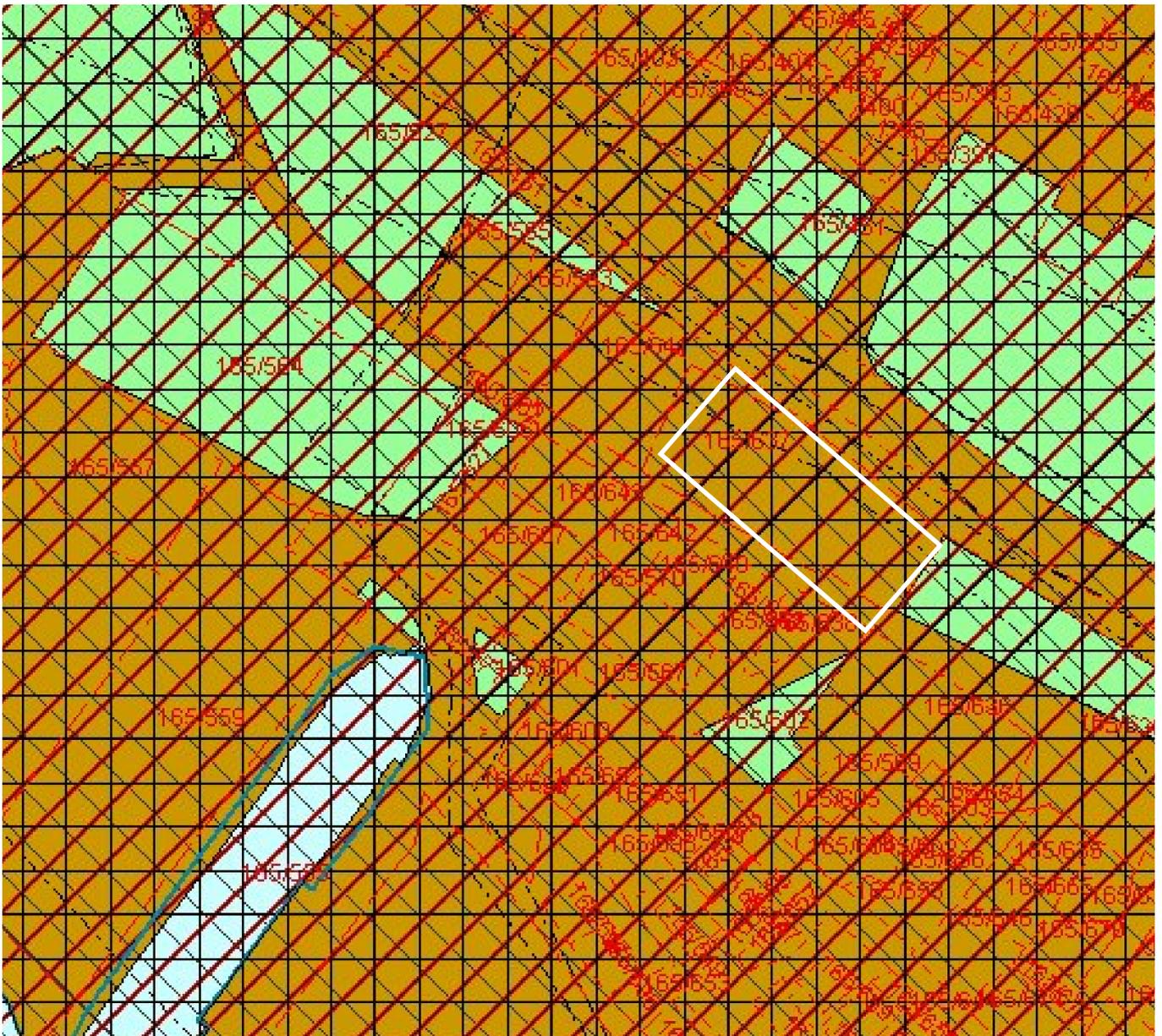


- Plan og byggesaksområdet
- Analyseområde 1 nabolaget
- Analyseområde 2 nærmiljøet

I stedsanalysen er det valgt å ha to utstrekninger av analyseområdet. Grønn avgrensning er valgt for å vise nabolaget og det området som planområdet i hovedsak henvender seg til. Det er også valgt å ha med en større avgrensning som viser hvordan planområdet er knyttet til bynettverket.



ANALYSEOMRÅDET



I KPA ligger planområdet innenfor BY1.

I KPA er Strangehagen 13 vist innenfor BY1 med to hensynssoner for kulturmiljø: hensynssone for trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes, og hensynssone for historisk sentrum. Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er undersøkt om det er mulig å knytte ny utvikling av Strangehagen 13 opp mot konsesjonsområdet. For dette prosjektet er det ikke aktuelt.

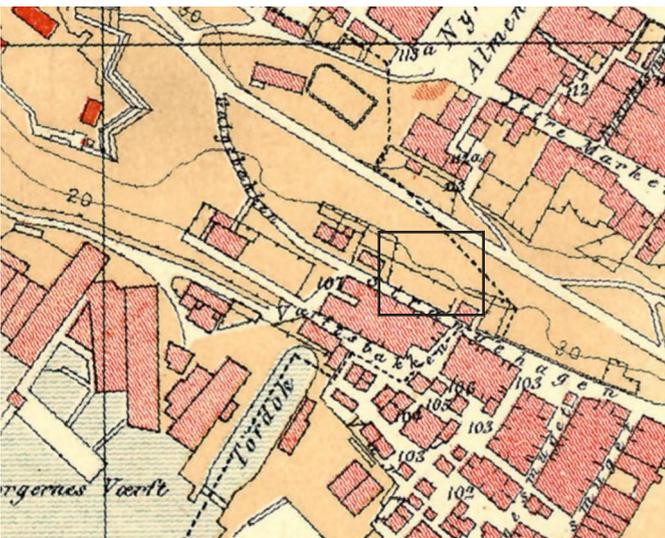
HISTORIE



Kart fra 1757 viser områdets gatenett og kvartalstruktur. Haugevegen fremstår i hovedtrekk som i dag. Det er plassdannelse med park ved Klosterhaugen.



Kart fra 1868. Strukturer fra middelalderen og gatenett er videreført. Nordnes/Verftet/Klosteret har grodd frem over tid uten overordnede planer. Galgebakken, Strangehagen og forbindelse mot Verftsbakken vises som tydelige forbindelser. Strangehagen 13 vises som grøntområde.



Kart fra 1885 viser hvordan området gror fram organisk. Flere småbygg og tilbygg kommer til og Georgernes veft vokser enda tydeligere frem som verftsområde.



Kart fra 1907 viser de samme hovedstrukturene i gatenett og bebyggelse som kartet fra 1885.

Nordnes/Verftet/Klosteret har grodd frem over tid med middelalderstrukturen som ryggmark i gatenettet. Innenfor gatenettet har det vokst frem et mangfold av bygg og byrom som gir det variert og spennende byområde som er der i dag: fra gater og torg til smitt og smau, fra 5 etasjers bygårder i mur til småskala trehusbebyggelse.

Nøstet, Verftet og Klosteret fikk en reguleringsplan i 1993 som i stor grad var lokalt utviklet i velforeningens regi, med støtte fra bl.a. Miljøverndepartementet. Planen la vekt på å finne balansen mellom nødvendig utvikling og fornyelse, og bevaring og vern.



Oransje markering viser noen av nybyggene og større påbygg i naboområdet etter NKV planen.



Reguleringsplan for Nøstet, Verftet og Klsteret (NKV planen)

Planen viser området på Strangehagen 13 som en utbyggingstomt og legger til grunn at man både skal bevare og videreutvikle området på Verftet/Klosteret/Nøstet slik at man kunne stimulere til vekst i sentrum. Planen erstattet det som var geldende plan frem til da; en saneringsplan fra 1947. I denne planen var det lagt opp til at alt skulle jevnes med jorden og erstates med nye blokker. Etter planen fra 1993 har området blitt fornyet med både nybygg og større tilbygg innenfor gatestrukturen.

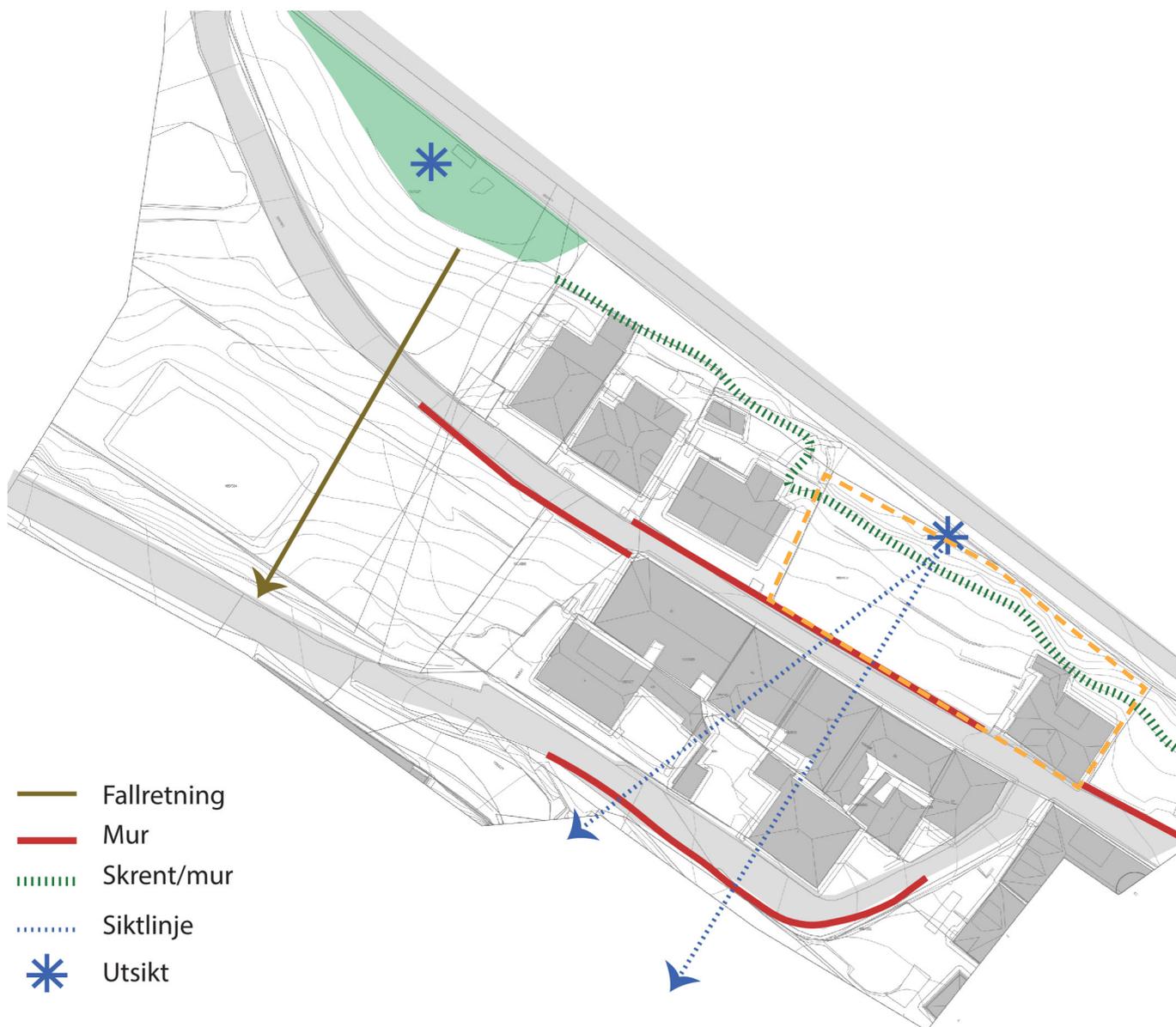
BEBYGGELSE PÅ TOMTEN



Planområdet består av ett bolighus, som er under rehaulitering, og en endre kålhage. På grunn av mur og gjerde langs Strangehagen og skrent i bakkant opp mot Haugeveien er hagen i stor grad utilgjengelig. Grøntarealet er ikke opparbeidet eller brukt som hage eller dyrkningsareal i dag.



LANDSKAP OG TERRENG



Terrenget i området faller fra Haugeveien mot Nøstet. Strangehagen 13 ligger med Haugeveien i bakkant og gaten Strangehagen i front. Analyseområdet preges av delvis bratt terreng og opparbeidede murer. Mellom Strangehagen 13 og Haugeveien, er en skrent bestående av en kombinasjon av fjell og mur.

Gaten Strangehagen er tilnærmet flat forbi planområdet. Gaten defineres av fasadene på eksisterende bebyggelse og murer langs Strangehagens nordside og vestsida.

Terrenghøydeforskjellene mellom planområdet og Haugeveien gjør at man rett bak

analyseområdet, ved Haugeveien, får utsikt mot byfjorden/Laksevåg (se bilde 1). Det er også park og utsiktspunkt ved Galgeveien i nordvest.

LANDSKAP OG TERRENG



1 Utsikt fra Haugeveien



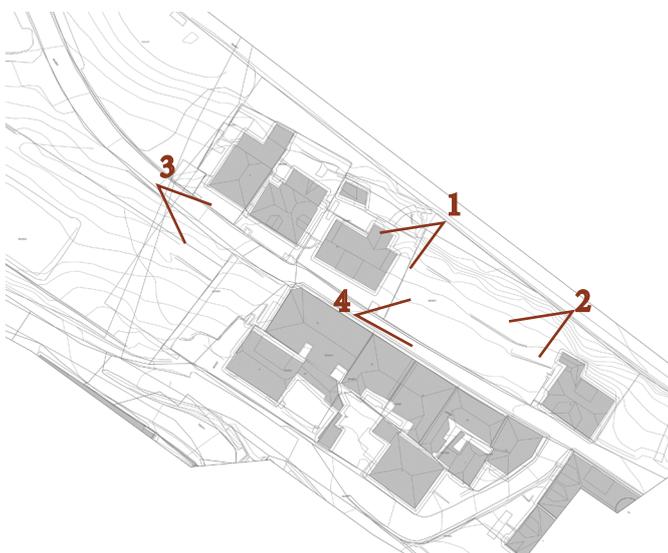
2 Utsikt fra Haugeveien



3 Fra Galgebakken mot Strangehagen. Murer og bebyggelse definerer gateløpene.



4 Mur langs Strangehagen 13



BEBYGGELSE I NÆRMILJØET



Eksempler på ulike typologier i området, se s. 12

I analyseområdet er det svært varierte typologier og høyder. Området har grodd frem organisk over tid noe som gir området en unik tidsdybde med arkitektur som speiler ulike tidsperioder.

I naboområdet finner man alt fra variert eldre trehusbebyggelse og bygårder i mur/ større kvartalsstrukturer, til en rekke nyere tilbygg og infillprosjekter.

Ved byfjorden/ Nøstet er volumene større og mer knyttet til industri/kultur.



Nytt infillprosjekt på Nøstet.



1. Bygård i Stangehagen med 4 fulle etasjer, samt sokkel og loft.



2. Eldre trehusbebyggelse langs Strangehagen



3. Bygård tilsvarende bilde nr. 1



4. Småskala trehusbebyggelse

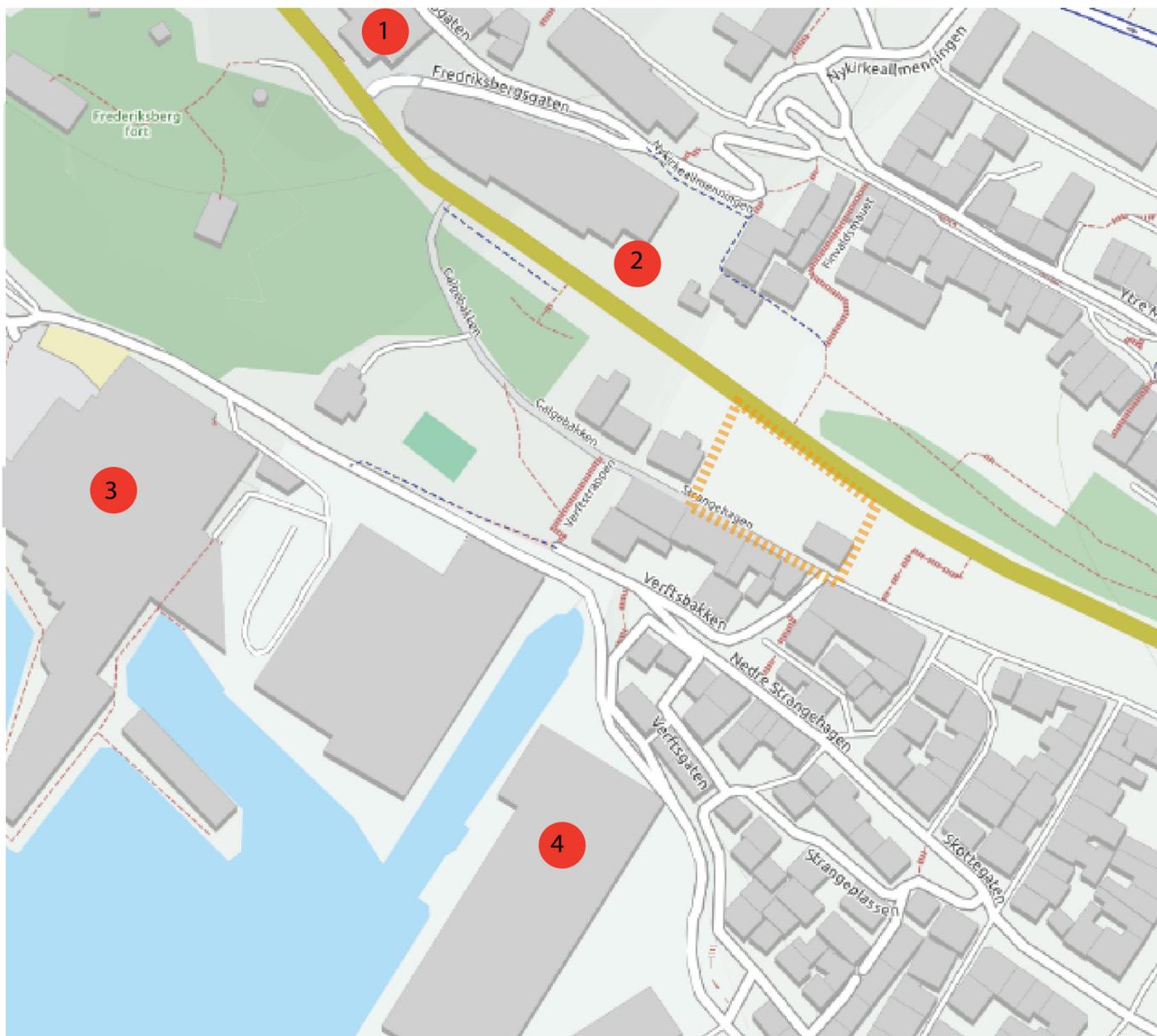


5. Kvartaler med murhus i 4 etasjer



6. Større volum og næringslokaler ved Nøstet.

KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT



Fra planområdet er det korte avstander og gode forbindelser til en rekke fasiliteter. Kartet viser kun et utvalg og er ikke utfyllende.

Fra analyseområdet er det kort avstand til alle byens fasiliteter. I nærområdet finner man bydelshus, kaféer, restauranter og kunstsenter på Klosteret. Det er kort avstand til en rekke parker, lekeområder og kulturtilbud på Verftet/Nøstet, samt hverdagsfunksjoner som skole (Nordnes skole), barnehager og idrettshall (Nordneshallen).

Det er et tett og urbant gatenett med en rekke forbindelser/trapper og snarveier som gjør det lett å komme seg rundt til de ulike målpunktene i hverdagen.

- Strangehagen
- Haugeveien
- Trapper
- Stier/snarveier
- Gater
- Viktige grønne byrom
- Byfjorden
- 1 Nykirkehjemmet
- 2 Nykirken barnehage
- 3 USF Verftet
- 4 Carte Blanche

BO OG BYMILØFAKTORER

96% BLOKK

4% ANNET



59% EIER

41% LEIER



23% 0-60m²

65% 60-120m²

11% 120-200m²



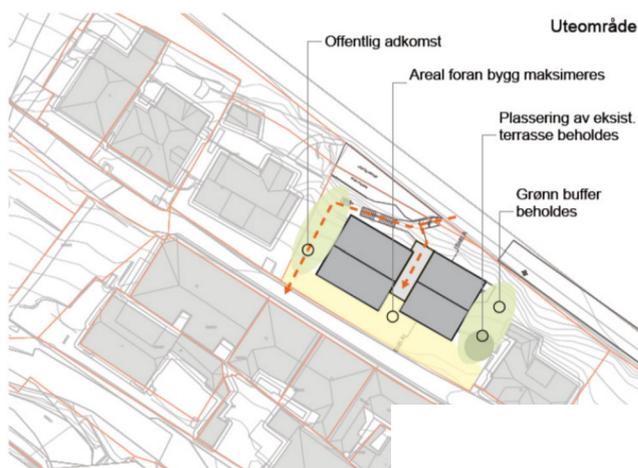
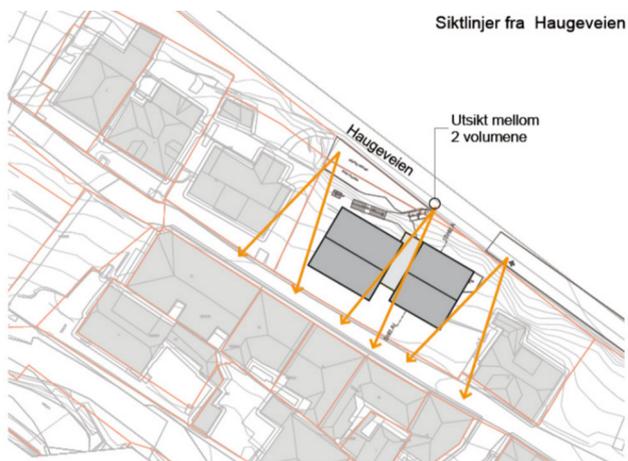
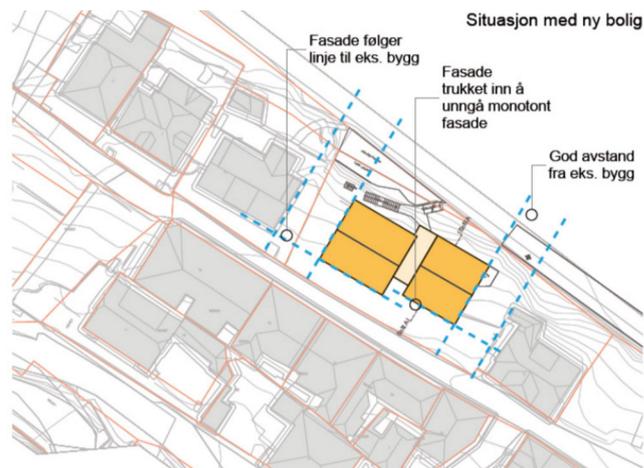
1% over 200m²

Planområdet ligger i levekårssone 17 Vågen. Bergen kommune sin folkehelseoversikt viser at levekårssonene i Bergen sentrum generelt har en høy andel anmeldt kriminalitet.

Levekårssonen for Vågen scorer middels på de fleste indikatorer for folkehelse og levekår. Det er en høy andel aleneboende eldre i levekårssonen og en relativt høy andel barn som ikke deltar på organisert aktivitet sammenlignet med andre byområder.

Levekårssone Vågen har høy score på trivsel i nabolaget blant barnefamilier.

ANBEFALING



Anbefaling:

- Legge til rette for et nytt forbildeprosjekt der man som viser nyskapende arkitektur som videreutvikler kulturmiljøet.
- Prosjekt som skaper gode familieboliger
- Styrking av gangforbindelser og bruk av grønnstruktur.
- Et prosjekt som videreutvikler bymiljøet med et godt forhold mellom bolig og offentlige områder/ trapper.

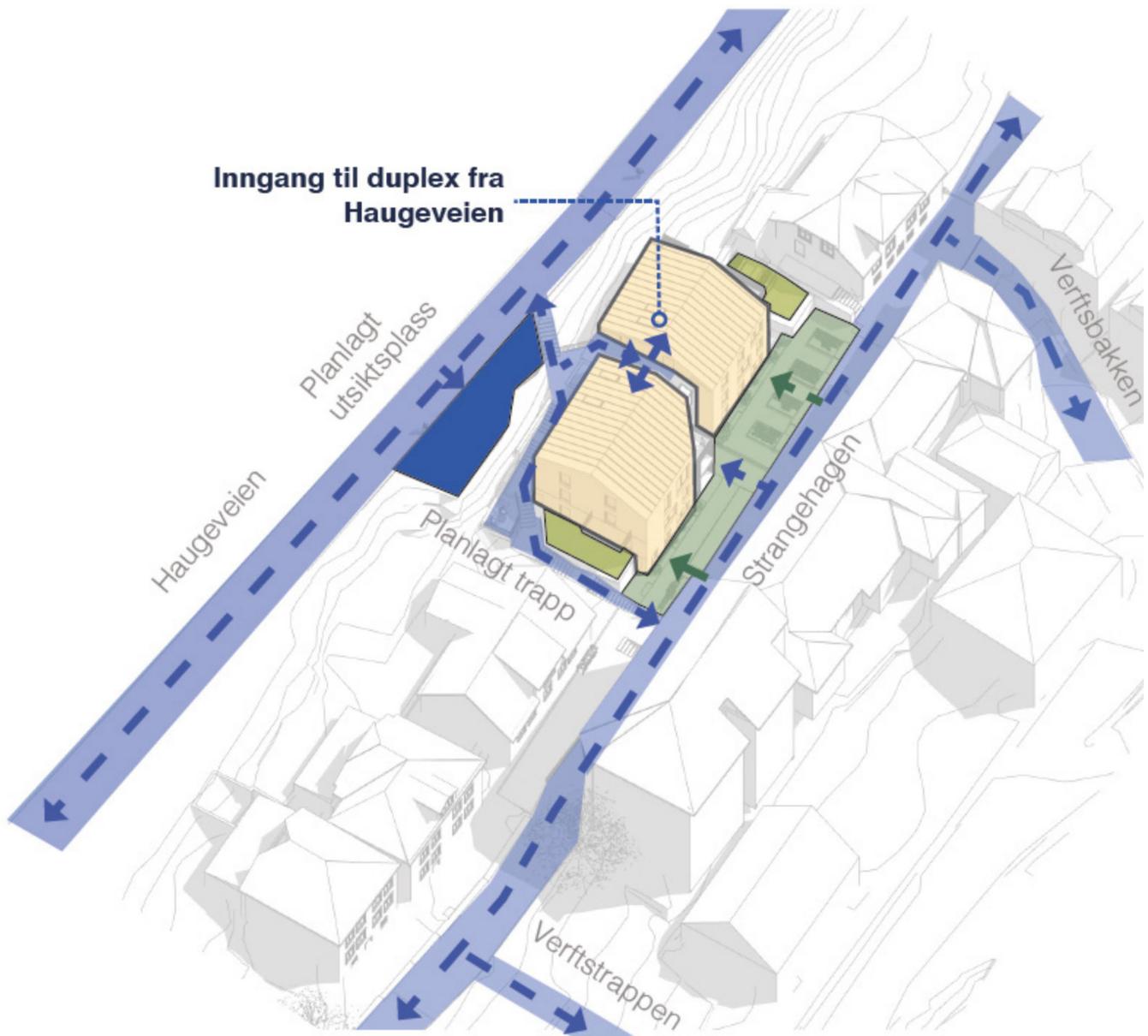
Prinsipp:

- To hus "tett i tett"
- Proposjoner med volum og høyder som tilsvarer og fyller ut husrekken på østsiden av Strangehagen/Galgebakken
- Byggeliv som trekkes inn fra opprinnelig gateløp for å skape en ny solrik forplass som deles mellom boligeiere og nærmiljø/allmennheten.
- Massivtre og videre bruk av eksisterende materiale (murer) på tomten.

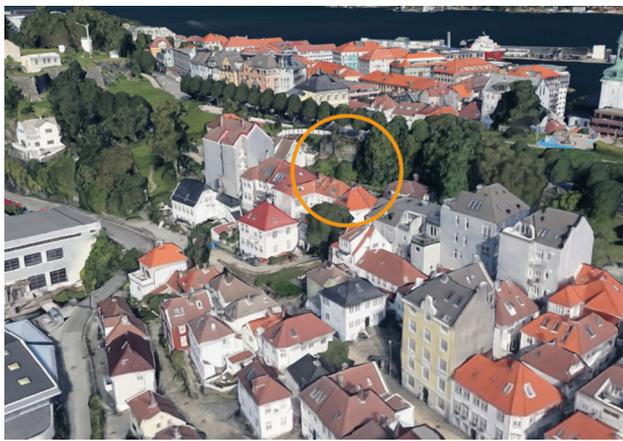
Bylivskaper:

- Nytt trappeløp mellom utsiktspunkt i Haugeveien og ny forplass ved Strangehagen

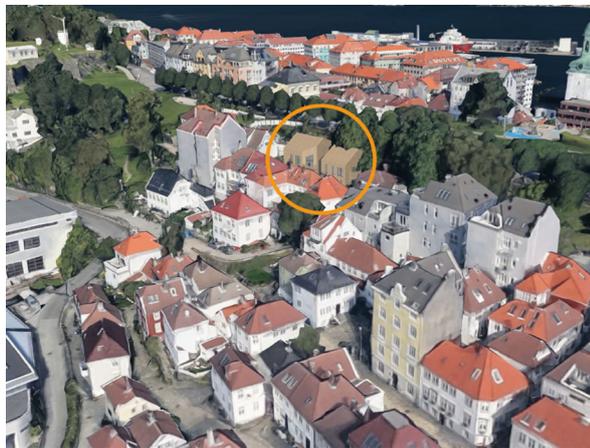
ANBEFALING



■ Offentlig sone ■ Planlagt utsiktsplass ■ Semi-privat sone ■ Privat sone ■ Planlagt bebyggelse



Området slik det fremstår i dag



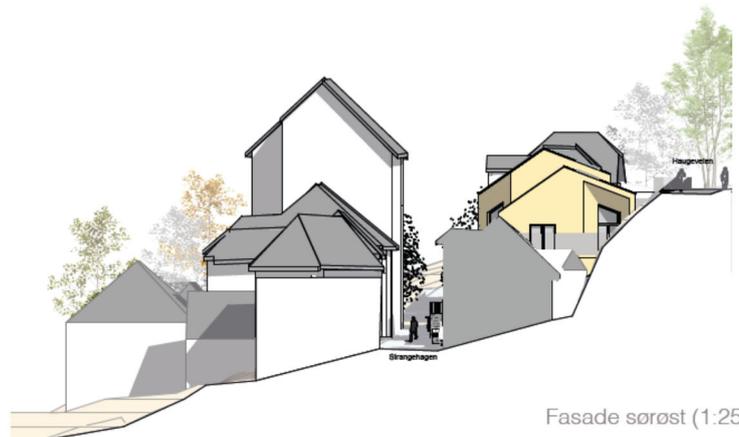
Området med nytt innfill-prosjekt



Fasade nordøst mot Haugeveien (1:250)



Fasade nordvest (1:250)



Fasade sørøst (1:250)



NB! - registeret:

- Meldepliktig bygning i hht Kulturminnelovens §25
- SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven

Foreslått utbygging tilfører ny verdi i et kulturhistorisk kulturmiljø og kan bli del av fremtidens kulturarv.