

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Bergenhuss. Gnr 165 Bnr 637. Strangehagen boliger.
Arealplan-ID	70430000
Saksnummer	202015673
Utarbeidet av	Arkitektgruppen CUBUS AS på vegne av Larsen og Solheim AS
Sist revidert	30.03.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
		Innledende kommentar Flere merknader omtaler de samme overordnede temaene knyttet til utvikling av tomten. Vi velger å lage en innledende kommentar som oppsummerer våre svar på de gjennomgående hovedtemaene samlet. Det vises til punkter i denne oppsummeringen i kommentarer til den enkelte merknad under. A. Ønske om offentlig park Det er et gjennomgående tema i flere merknader at området kan og bør benyttes til offentlig park/uteareal/byrom/lek. B. Eieform - Bergen kommune som grunneier Det kommenteres i flere av merknadene at tomten bør overtas av kommunen med bakgrunn i at Bergen kommune er grunneier. C. Tomtens byggbarhet og egnethet Det stilles spørsmål til hvordan tomten kan utformes på en god måte med bakgrunn i tomtestørrelse, terrengform, plassering og nærhet til Haugeveien.	A. Utbyggingstomten er en privat hage. Dersom planprosessen får som sannsynlig utfall etter 1.gangsbehandling at det ikke kan bygges boliger på tomten, vil planen ikke bli fullført og arealene vil beholde dagen status og bruk som en privat hage for et boligbygg med 3 husstander. Forslagsstiller ser det følgelig ikke som aktuelt å omdisponere tomten til annen bruk eller gjøre denne tilgjengelig for nabolaget. Tett på planområdet ligger en rekke attraktive og solrike offentlige tilgjengelige byrom og parker, tilrettelagt for lek og opphold. På denne bakgrunn er det vanskelig å se at fortetting i denne private hagen skal være utslagsgivende på generell tilgang til gode byrom og møteplasser i nærområdet. B. Tiltakshaver har festerett til den aktuelle eiendommen. Tillatelse til å bygge på tomten er innhentet fra Etat for bygg og eiendom, i tråd med festeavtalen. Etat for bygg og eiendom har m.a.o. godkjent at tomten kan utvikles. Å appropriere en festet eiendom uten kompensasjon vil sette en problematisk presedens, og kan skape betydelige, uheldige ringvirkninger. Det anses videre som urimelig at naboer stiller krav til fri, offentlig adgang til en privat hage som i dag er utearealet til et bolighus med 3 boenheter (Strangehagen 13). C. Topografien på Nordnes er tydelig premissgivende i den historiske utviklingen av området, der store deler av bebyggelsen ligger i bratt og "vanskelig" terreng. Den aktuelle utbyggingseiendommen er hverken mer eller mindre egnet enn det meste av øvrige, bebygde arealer i nærmiljøet. Plangrepet bygger på en rekke utredninger og faglige vurderinger som er gjennomført for å sikre at planen legger til rette for en utbygging som kan gjennomføres på en god og forsvarlig måte. Dette gjelder i et bredt spekter fra terrengtilpasning og geotekniske forhold til kulturhistoriske rammer, blågrønn tematikk, sosial og kulturell bærekraft og miljø/klimahensyn

		D. <u>Byggehøyder og utnyttelsesgrad</u> I flere merknader kommenteres byggehøyder og utnyttelsesgrad, basert på tidlige skisser. Det trekkes bl.a. frem negative konsekvenser vedørende solforhold for ny bebyggelse, utsikt fra Haugeveien, visuell sammenheng mellom Strangehagen og Haugeveien, og forhold til eksisterende bebyggelse. E. <u>Manglende hensyn til og ivaretagelse av kulturmiljø</u> Flere merknader kommenterer at hensynet til kulturmiljøet ikke kan tilstrekkelig ivaretas gjennom fortetting på/av eiendommen. Dette er momenter som er tatt opp: 1) Det etterspørres konsekvensutredning for planforslaget.	Den aktuelle eiendommen inngår i følgende planer og formål: • Detaljregulering Bergenhus. Del av gnr 165, Nøstet – Verftet - Klosteret i formål for bolig (planID 7340000). Stadfestet 1993: Formål: Bolig (B1) • KDP Sentrum (PlanID15780000) – vedtatt 2001: Formål boligområde • KPA 2018 (vedtatt 2019): Formål Sentrumsformål BY1 (byfortettingssone) Det er med andre ord vurdert i både i 1993, 2001 og 2019 at arealet har bygge-/boligformål. Eiendommen ligger også i hensynssone kulturmiljø. Dette innebærer ikke i seg selv at tomten ikke kan/bør bebygges, men understreker viktigheten av nennsom utvikling som ivaretar kulturhistoriske interesser. Dette må og skal vektlegges i planarbeidet. D. I forbindelse med varsel om oppstart ble det vedlagt foreløpige skisser til plangrep. Gjennom prosessen har planforslaget utviklet seg på bakgrunn av videre utredninger og detaljering, og som respons til innkomne merknader og kommentarer fra naboer, Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten og Byarkitekten. Også fylkeskommunens seksjon for kulturarv har bidratt aktivt med innspill og vurderinger. Tiltaket planen legges til rette for er redusert i høyde og volum sammenlignet med skissene som lå til grunn ved oppstart. Det er lagt stor vekt på tilpasning mot omkringliggende bebyggelse i utforming av plangrepet. Byggehøyder, tak og bygningskropper er utformet med omhu med sikte på å tilpasse seg kulturmiljøet og gi beskjedne innvirkning på fjernutsikten fra Haugeveien. Et annet sentralt hensyn har vært å bevare grønnstruktur i bakkant av planområdet. Dette fremstår også som en "grønn buffer" som sikrer tilstrekkelig avstand til både naboer og Haugeveien. Forhold til naboer og Haugeveien med hensyn til sol, innsyn- og utsiktsforhold og andre virkninger av planforslaget vil bli grundig dokumentert i materialet som leveres til 1.gangsbehandling. E. 1) I vurdering mot forskrift for konsekvensutredning, og det er konkludert med at planen ikke utløser krav om KU. Hensynet til kulturmiljøet er belyst i kulturminnedokumentasjon, hvor kulturmiljøverdier i planområdet oppsummeres, og i planbeskrivelsen hvor virkninger planforslaget har for kulturmiljø er vurdert.
--	--	---	--

		2) Prosjektets utforming gjenspeiler ikke det historiske særpreget. 3) Etablering av moderne bebyggelse i tradisjonelt trehusmiljø er negativt. 4) Ivaretagelse av historisk grønnstruktur er viktig for kulturmiljøet. 5) Den eksisterende hagen har kulturhistorisk verdi.	2) Flere merknader gir uttrykk for at ny bebyggelse vil forringe Strømhagen som historisk bygningsmiljø, og kulturmiljøet mer generelt. Bygningsmiljøet på Nordnes er en blanding av mur- og trehusbebyggelse fra ulike epoker. Et moderat tilskudd av samtidsarkitektur vil etter vårt skjønn bygge videre på den sammensatte og historiefortellende identiteten til Nordnes. Nybygget vil ikke konkurrere mot eller "overdøve" det eksisterende kulturmiljøet, men vil være et tilskudd til kulturmiljøet som et uttrykk for vår tid der nettopp evnen til nennsom tilpasning til tidligere historiske epoker er en av kvalitetene. 3) Langsom og gradvis utbygging som integreres i eksisterende bomiljøer vurderer vi som en god og riktig byutvikling, særlig i sentrumskjernen. Dette samsvarer også godt med Riksantikvarens <i>Bystrategi</i> (2017/2021) og Riksantikvarens strategi og faglige anbefaling for by- og stedsutvikling (2017) Bergen er en levende by i stadig utvikling. Denne både kan og bør være synlig også innen eldre bebyggelse og ikke bare i transformasjonsområder som gamle nærings og industristrøk (Georgernes Verft) eller kaier (Dokken). Det er i planarbeidet gjort en rekke valg og vurderinger for å sikre en respektfull tilpasning til de historiske omgivelsene. Det gjenspeiles bl.a. i bygningenes volum, takformer, bruk av tre, samspillet mellom gate og inngangsparti med mer. 4) Det naturpregete landskapet med vegetasjon og berg i bakkant av planområdet videreføres og reguleres som grønnstruktur – og sikres dermed i planen. Byggehøyder er holdt lave for å unngå konflikt med opplevelsen av alléen i Haugeveien og utsikten fra Haugeveien mot Byfjorden/Laksevåg. Det er regulert åpent areal mellom de nye husene for å sikre punktvis visuell nærkontakt mellom Strømhagen og Haugeveien. Med dette mener vi at flere viktige kulturmiljøverdier knyttet landskap/grønnstruktur sikres. En konsekvens av planforslaget vil imidlertid være at eksisterende hage bebygges. Lesbarheten til dette aspektet ved kulturmiljøet vil slik sett reduseres. Vi mener at denne konsekvensen klart oppveies av planens positive virkninger. Planen åpner for familieboliger av høy kvalitet tett på bykjernen, uten å redusere tilgang på offentlige uteoppholdsarealer, eller påvirke omliggende bygninger og byroms sol- og utsiktsforhold. Den samlede samfunnsnyttan veier etter vår mening opp for at aspekter ved kulturmiljøet får redusert lesbarhet. Den reelle kulturhistoriske opplevelsesverdien hagen i dag har for folk flest, kan også nyanseres; Dette er en privat hage uten offentlig bruksverdi, samt svært begrenset visuell kontakt med bystrukturen rundt grunnet blant annet høy mur og vegetasjon
--	--	--	---

			5) Verdien knyttet til eksisterende hage har vært diskusjonstema i planprosessen. Som del av planarbeidet er det utarbeidet en grundig kulturminnedokumentasjon som både indikerer at eiendommen har vært en vanlig villahage siden ca. 1780 - og ikke en såkalt "kålhage" - og at eiendommen før 1780 kan ha vært bebygget med boligbygg som har gått tapt i brann. Tomtens historiske karakter kan dermed både romme bebygde perioder og en tid som privat villahage. Denne vurderingen er lagt til grunn for planarbeidet.
1	Einar Kristian Aakre Nedre Strangehagen 3 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/646 05.01.2021	1. Planforslaget vil forringe bomiljøet, og områdets kulturhistoriske særpreg er ikke ivaretatt i skisser. 2. Påfallende lite hensyn til negative virkninger for kulturminner, bebyggelse og miljø av et massivt bygningskompleks 3. Hagens standard i dag bør ikke være argument i favør plansaken, ettersom det bevisst er benyttet en forfallsstrategi av forslagsstiller. 4. Trehusbebyggelsen på vestsiden av Nordnes bør ikke omfattes av fortetting og konstruksjoner av moderne karakter som vil bryte med eksisterende bebyggelse 5. Fortetting med byggehøyder utover eksisterende bebyggelse og høyere enn gateløp i Haugeveien vil forringe utsiktskvaliteter og blokkere utsikt til Strangehagen fra Haugeveien. 6. Strangehagen består også av de historiske grøntområdene og gateløpene. Planområdet utgjør den best bevarte representanten av hagemiljø på Nordnes med synlig grunnfjell, og bør ikke dekkes til. 7. Resterende grøntarealer på Nordnes bør ikke bygges ned da disse har mye å si for trivsel og bomiljø.	1. Se innledende kommentar punkt D og E. 2. Se innledende kommentar punkt D og E. Bebyggelsen går innunder kategori konsentrert småhusbebyggelse, og er således ikke et massivt boligkompleks. 3. Notert. 4. Se innledende kommentar punkt E. 5. Se innledende kommentar punkt D. 6. Se innledende kommentar punkt E. 7. Se innledende kommentar punkt A og E.
2	Øyvind og Kristin von Streng Alfheim Haugeveien 1b 5005 Bergen Gnr/bnr.: 165/399 13.12.2020	1. Byggehøyder vist i skisser vil forringe utsikt fra Haugeveien mot Sydnes og Nøstet. Korrekt byggehøyde iht. dagens bebyggelse vil være ca. fra k+31 til k+32, som illustrert i tegning i merknaden. 2. Det etterspørres uttalelse fra byantikvar og byarkitekt vedr. avvik mellom eksisterende byggehøyder og høyder i planforslaget, samt forringelse av utsikt fra Haugeveien. 3. Lindealleen i Haugeveien er vernet og av høy kulturhistorisk verdi. Ny bebyggelse slik den fremstår i skisser vil forringe alleen. 4. Eksisterende hage er bevisst forringet for å få gjennomført bebyggelse på tomten. Sentrumshager har høy kulturhistorisk verdi. Dersom hagen bli bebygget vil det være et vesentlig inngrep i kulturhistoriske minner, og Riksantikvaren må uttale seg.	1. Se innledende kommentar punkt D. 2. Se merknad fra Byantikvar og Byarkitekt med kommentarer til forslaget. 3. Ny bebyggelse underordner seg alléen og vil ikke forringe opplevelsen av denne – se også innledende kommentar punkt D og E. Det er medtatt bestemmelser som sikrer hensynet til allétrærne i Haugeveien ved inngrep i tilstøtende områder. 4. Aktuelle antikvariske myndigheter (kommunalt og regionalt) er varslet om tiltaket og gitt anledning til å uttale seg. Dialog med byantikvaren og fylkeskommunens kulturarvavdeling har vært viktig for utformingen av planforslaget. Det er utarbeidet egen kulturminnedokumentasjon som har vært viktig underlag for utformingen av planen. Se ellers innledende kommentar punkt E.
3	Greta Gramstad og Amund Nordland Strangehagen 26 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/639 07.01.2021	Innsenders merknad er på 77 sider og kan leses i sin helhet i vedlegg. Under følger en kortfattet oppsummering av viktige tema i merknaden. 1. Negativ til planens hovedformål, og mener planarbeidet bør innstilles med bakgrunn i 3 punkter:	1. Tas ikke til følge. Se innledende kommentar punkt C. 2. Se innledende kommentar punkt B. 3. Se innledende kommentar punkt C og D. Vedrørende kommentar om solforhold for ny bebyggelse: Det er det gjort solstudier i forbindelse med utformingen av byggen, disse er vedlagt planmaterialet.

		a. Tomten er uegnet for bebyggelse b. Forslaget er i strid med ønsket utvikling i overordnet plan c. Forslaget vil ødelegge potensialet som tomten har 2. Det anmodes om at kommunen, i egenskap av hjemmelshaver for tomten, fremmer nytt reguleringsforslag med formål offentlig park. En plan som fastslår at tomten ikke kan bebygges vil være et utgangspunkt for reforhandling av festekontrakten. Det fremgår av festekontrakten at ytterligere bebyggelse krever Kommunens samtykke, som må forstås som samtykke utover hva som gis løyve til i henhold til Plan og bygningsloven. Kompensasjon for tapt mulighet for videreutvikling av egen eiendom vil derfor ikke være et moment som vanskeliggjør en slik overtakelse. 3. Tomten er trang og uegnet. Bygg må plasseres inn i terreng og skaper dermed ensidige boliger med begrensede sol- og utsiktsforhold. Det vises til plassering av eksisterende bebyggelsesstruktur på oppsiden av Strangehagen. 4. Det vises til eget vedlegg om planforutsetninger. Innsender mener planforslaget er i strid med KPA og KDP, og at virkning for topografi og overordnet byrom ikke er berørte tema i stedsanalysen. Som følge av planforslaget trekkes følgende konsekvenser frem: ▪ Strangehagens karakter svekkes og utviskes ved å skape en tosidig gjennomgangsgate ▪ trehusbebyggelsens ansikt blir transformert til baksiden av en husrekke som blir lite synlig fra omgivelser ▪ trehusbebyggelsens utstrekning vil flyte ut og miste sin klare grense ▪ bysentrums eneste langsgående blågrønne korridor vil innsnevres. 5. I argumentasjon for punkt c vises det til ønske om endring av hovedformål til offentlig park eller tilsvarende. Gatene, gateløpet og den eksisterende muren har stor kulturhistorisk verdi og bør bevares. Parkformål vil samsvare med tomtens historiske tilknytning.	4. Vi viser til innledende kommentar pkt. C der vi redegjør for at en ev. utbygging av tomten er i samsvar med overordnede planer og reguleringsplanen for området. Vi er uenige i påstandene vedr. forringelse av gatens karakter. Se innledende kommentar punkt C – E. I stedsanalysen er topografi dekket i kapittel Landskap og terreng og byrom dekket i kapitlene Historie og Kommunikasjon og målpunkt.. En mer omfattende byplan og byromsanalyse inngår i planbeskrivelsen og er også en viktig del av den kulturminneanalysen/rapporten som er utarbeidet av egen konsulent og inngår i planmaterialet for 1.gangsbehandling. 5. Se innledende kommentar punkt A og E. a) Den løyven som omtales i punkt 2 er innhentet fra Etat for bygg og eiendom som har godkjent at man kan utvikle tomten.
4	Björg Ellinor Budal Strangehagen 23 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/641 08.01.2021	1. Ønsker ikke hagen bebygget, men bevart som en grønn lunge gjerne til offentlig bruk, ettersom kommunen eier tomten. 2. Fremmet forslag fremstår ikke i tråd med omkringliggende bebyggelse og kulturmiljøet i området. 3. Tomten er lite egnet for utbygging og fortetting, da dette vil medføre: a. Tap av grøntareal, som ikke er ønskelig med bakgrunn i folkehelsen. Av kulturvern hensyn bør hagen istandsettes etter historiske prinsipper. Da vil dette være et forbildeprosjekt. b. Tap av offentlig rom gjennom nedbygging av eksisterende grøntarealer. Verdien av grøntarealet er større enn verdien av nye boliger, og grøntarealet bør sikres for byens	1. Tas ikke til følge, se innledende kommentar punkt A. 2. Se innledende kommentar punkt D og E. 3. a. Se innledende kommentar punkt A og E-5 b. Dette er ikke et offentlig rom, og vil heller ikke bli det i fremtiden. Se innledende kommentar punkt A. c. Se innledende kommentar punkt D og E. I planarbeidet tilrettelegges det for å åpne gateløpet mer opp og tilføre byromskvaliteter mot gatetunet Strangehagen. Prosjektet vil i så måte tilføre nye kvaliteter og tilrettelegge bedre for møter og opphold enn i dagens situasjon der arealet er en privat, inngjerdet hage hevet nesten 2 meter over gateplan. d. Se innledende kommentar punkt D og E. Uavhengig av om eiendommen bygges ut vil ikke arealet være offentlig tilgjengelig for barns lek.

		befolkning og besøkende ettersom tomten eies av kommunen. c. Tap av kulturmiljø gjennom fortetting og konstruksjoner av moderne karakter. Betydningen av små, offentlige møteplasser og grønne lunger bør anerkjennes. Hagen i Strangehagen er den best bevarte representanten for et historisk hagemiljø på Nordnes, der også grunnfjell er synlig. Dette bør ikke dekkes til. d. Tap av sikt og påvirkning av lokalmiljø, både med tanke på innsyn og utsyn. Innskrenking av tilgang til rom, lys og luft vil medføre redusert trivsel. Mulighet for arealer egnet for barns lek minkes ved utbygging. Man frarøver befolkningen og bydelens besøkende en unik mulighet til å visuelt oppleve Strangehagens historie. e. Påvirkning på flora og fauna som konsekvens av fjerning av grøntareal, særlig nåværende og fremtidige prioriterte arter. Utbygging av arealet gir tap av dyrkbar jord og areal til nytte for opprettholdelse av arts mangfold i sentrum. Det vises til miljødirektoratets sone for prioriterte arter. 4. Hva er vurdering bak at tiltaket ikke må konsekvensutredes? Flere elementer i forslaget og området faller inn under forskriften. 5. Hvordan kan sikkerhet ivaretas ved bygging i gaten, der tungbilstrafikk ikke er tillatt? 6. Mener at underlag i varsel for oppstart er mangelfullt, og etterspør detaljerte tegninger med bygg og plassering, med henvisning til SAK10 §5-4, tredje ledd bokstav m. Innsender kommenterer at det ikke er mulig å fremme merknader som direkte relaterer til selve bygningene og deres posisjon før det foreligger mer detaljert underlag.	e. Det er utarbeidet nødvendige rapporter, også vedr. biologisk mangfold, der disse temaene er sikret tilstrekkelig vurdering iht. Gjeldende regelverk. Den gamle hagen inneholder både uønskete (svarlistete)arter, og arter som det er naturlig å videreføre. Planen lar den naturpregete delen av tomten opp mot Haugeveien forbli urørt. 4. Nødvendighet av konsekvensutredning ble avklart i forbindelse med oppstartsmøte der spørsmålet er behandlet i oppstartsreferatets pkt. 3. Det ble der fastslått at plan/tiltak ikke kommer inn under forskrift om konsekvensutredning (§ 10) og det er følgelig ikke stilt krav om planprogram el.l. Kulturminneutredning er likevel en sentral del av planprosessen, og det er utarbeidet en grundig utredning av fagkyndige 5. Forsvarlig gjennomføring av prosjektet er sikret i planens bestemmelser og ved å følge Teknisk forskrift (TEK 17) 6. SAK10 §5-4 omhandler byggesak som fremkommer av 1. ledd hvor det vises til tema i kapittel 20 i del 4, byggesaksdelen, av plan- og bygningsloven. Dokumentasjonskravet det vises til vil være aktuelt ved nabovarsel av søknad om rammetillatelse, og ikke i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Det er ikke vanlig at de etterspurte tegningene følger varsel om oppstart da prosjekter som hovedregel ikke har kommet langt nok på dette stadiet, ettersom hensikten med planarbeidet er å gi rammer for den fremtidige utformingen og omfanget av et eventuelt tiltak. Det ble utarbeidet skisser i en tidlig fase. Disse ble presentert for naboer og myndigheter som et diskusjonspunkt for videre arbeider. Endelig forslag som legges til grunn i reguleringsarbeidet ved innsending til 1.gangsbehandling er vesentlig endret i forhold til innledende skisser: Bygningstypologien er en annen, og det er ingen trappeforbindelser mellom Haugeveien og Strangehagen. Komplette tegningssett iht. SAK10 §5-3 og PBL §21-3 vil først inngå i nabovarsel ved søknad om rammetillatelse. På dette stadiet etterspørres merknader relevant for det videre arbeidet. Det vil etter innsending til 1.gangsbehandling være anledning til å fremme ny merknad til innholdet i det komplette planfremlegget som vil inneholde tegninger av forslaget.
5	Øystein og Kristin Hogstad Bruvik Nedre Strangehagen 12 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/600 05.01.2021	1. Anser ikke planforslaget passende da arealet er eid av kommunen. Kommunal grunn bør benyttes til allmenntilgjengelige formål som parsellhage/ annet offentlig areal. 2. Området har ikke behov for fortetting. Beboere har allerede mindre innendørs og utendørs areal enn folk som velger å bo andre steder. 3. Områdets historiske verdi må løftes frem, og komme beboerne til gode. 4. Utbygging vil ikke bidra til helse, miljø eller livskvalitet jf. Statlige planretningslinjer. Tomten bør dermed ikke bebygges av kommersielle hensyn. 5. Ber om at planforslaget avvises.	1. Bergen kommune er grunneier, men tomten er festet til «evig tid» og kommunen disponerer dermed ikke tomten. 2. Tas ikke til følge. Det er boligmangel i Bergen sentrum, og fortetting er en viktig strategi for å løse dette problemet, og sikre et levende, attraktivt sentrum som bidrar til å bremse/stanse byspredningen. Mindre privat uteareal er en naturlig konsekvens av å bosette seg sentralt - til gjengjeld er det mye fellesareal som parker og plasser. Dette prosjektet reduserer ikke tilgjengelig uteareal for naboene. 3. Se innledende kommentar punkt C-E. Det aktuelle arealet er en privat hage, og det vil ikke være aktuelt å omgjøre dette til offentlig bruk. Planen stiller krav om attraktiv utforming og møblering mot Strangehagen, og legger slik opp til at gatetunet i større grad enn i dag kan benyttes for opphold og som møteplass mellom naboer 4. Vi er uenig i påstanden. Prosjektet tilfører sentrale familieboliger – et tilbud for dem som ønsker å bosette seg i sentrum, eller for barnefamilier som bor i bydelen får en "oppgraderingsmulighet". Nye naboer og flere mennesker i sentrale boligstrøk bidrar til vitalitet, og det styrker sentrum helt i tråd med

			statlige, regionale og kommunale, overordnede målsettinger for samfunnsutviklingen. Prosjektet har ingen påviselige negative virkninger på sol- og utsiktsforhold for naboer, og planlegges i en privat hage som uansett ikke vil være tilgjengelig areal for naboer. 5. Synspunktet er tatt til orientering.
6	Janne og Claus Lønne Strangehagen 30 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/642 06.01.2021	1. Planforslaget påvirker nærmiljøet på en negativ måte. 2. Planforslaget er stoppet to ganger, og ingen endringer i nytt forslag tilsier at det bør åpnes for bebyggelse på festetomten. Det vises til Plan- og bygningsetatens beslutning fra april 2019. 3. Utbygging vil medføre tap av kulturmiljø. Bevaring av kulturmiljø bør ikke omfatte fortetting eller konstruksjoner av moderne karakter. Hagene og grøntområdene er også viktige i kulturhistorisk sammenheng – Strangehagen er et historisk hagemiljø. 4. Muren starter ved klosteret og går helt til festningen. Området må sees som en helhet av historisk struktur og verdi som inkluderer bebyggelse, veifar og grøntområder. 5. Forslagsstiller har bevisst latt hagen forfalle, og det er uholdbart å bruke hagens forfatning som argument for fortetting. 6. Det er urimelig at fester av en kommunal tomt skal tjene penger på eiendom som tilhører Bergen kommune.	1. Vi er uenige i påstanden. Plandokumentene viser til en rekke positive effekter av prosjekt/plan, men forslagstillere ønsker velkommen konkrete innspill som kan bidra til ytterligere forbedringer av planforslaget. 2. Planarbeidet ble vedtatt å kunne igangsettes av byrådet på bakgrunn bl.a. av Byarkitektens positive vurdering av prosjektplaner/planinitiativ og Plan- og bygningsetatens svært balanserte innstilling. 3. Se innledende kommentar punkt E. Dette samsvarer ikke med nasjonale og kommunale føringer for bærekraftig byutvikling, samt Riksantikvarens Bystrategi. 4. Tas til følge. Se innledende kommentar punkt E. 5. Notert. Hagens tilstand er ingen viktig begrunnelse for tiltaket. 6. Synspunktet er notert.
7	Berit og Petter Kaurel Strangehagen 28 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/640 07.01.2021	1. Nedbygging av den historiske hagen er i strid med nasjonale og lokale føringer om bevaring av grønnstruktur i tettbygde områder. 2. Tiltaket er også i strid med regulering etter 1702, kommuneplan og byrådets politiske plattform. 3. Tiltaket er i strid med Plankonsulentens uttalelse i Nordnesrepublikken om at hagen ville hatt kulturhistorisk verdi dersom den har vært kålhage, hvilket den har (dokumentasjon i Byarkivet). 4. Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning (KU). Det vises til Riksantikvarens NB!registrering av området, og §10, tredje avsnitt, punkt b. Ønsker å se vurderingen rundt krav om KU, og fremmer krav om at KU utarbeides. 5. Poengterer at forslaget må bearbeides med bakgrunn i Statsforvalterens (Fylkesmannens) innsigelse. 6. anbefaler å avslutte planarbeidet for å spare unødvendig tids- og pengeforbruk 7. Ønsker offentlig hage i gaten.	1. Vi vurderer tiltaket i tråd med den gjeldende fortetningspolitikken. Tiltaket er i samsvar med formål gitt i alle gjeldende planer for eiendommen inkl. KPA2018. Se innledende kommentar punkt C. 2. Se innledende kommentar punkt C. Gjeldende detaljreguleringsplan for eiendommen er regulering med planID 73400000 der tomten er regulert til bolig. 3. Det utarbeides en kulturminnevurdering som ledd i planarbeidet der ulike historiske kilder gjennomgås og vurderes. Det er ingen indikasjon/dokumentasjon så langt på at dette var en såkalt "kålhage" jfr. arkeologiske utgravinger på tomten i regi av NIKU (Norsk institutt for kulturminner) i 2012. 4. Tas ikke til følge. KU er vurdert i forbindelse med oppstarten av prosjektet i formelt oppstartsmøte der bl.a. Byantikvar deltok. Referatet fra oppstartsmøtet som utarbeides av saksbehandler (Byplan, Bergen kommune) fastslår at planen ikke omfattes av KU-forskriften (jfr. §10, 3 - 2), men det er angitt hvordan planen må utarbeides i tett dialog både med Byantikvar og fylkets kulturvernmyndighet. Referatet har en detaljert gjennomgang av hensynsoner og vernebestemmelser tomten inngår i (i likhet med store deler av Nordnes spesielt og Bergen sentrum mer generelt). 5. Alle mottatte merknader gjennomgås, kommenteres og vurderes. Statsforvalteren har varslet mulig innsigelse. Det blir en viktig del av prosessen videre å ha en dialog med statsforvalteren mht de moment som legges til grunn for innsigelsesvarselet. 1. Notert. 2. Se innledende kommentar punkt A.
8	Marit Bakkebo Trangesmauet 1B 5011 Bergen	Ønsker å protestere med bakgrunn i følgende: 1. Grøntareal på Nordnes må bevares, som tur og rekreasjonsareal for hele sentrum. Allerede mangel på utearealer, og få private	1. Se innledende kommentar punkt A og B.

	Gnr/bnr.: 165/670 08.01.2021	uteplasser som medfører trengsel i de gjenværende grøntarealene på finværsdager. Flere hus og folk, og færre utearealer, vil redusere trivsel og livskvalitet. Ønsker å forhøre seg om mulighet til å lage parseller/hager/felleshager på grøntområdene ovenfor Strangehagen. 2. Det kulturhistoriske miljøet på Nordnes må bevares. Nybygg i Strangehagen vil ødelegge det gamle preget. Den stadige, økonomisk motiverte, utbyggingen av Nordnes ødelegger bydelen. Den aktuelle tomten bør gjøres mer tilgjengelig og fremstå mindre som en privat hage som hører til huset. 3. Livskvaliteten til eksisterende beboere og kulturhistoriske verdier må tas hensyn til, og tiltaket må sees utover en enkelt tomt.	2. Se innledende kommentar punkt A-E. Alternativet til utbyggingen vil være at hagen forblir en privat hage som er adskilt fra gaten, slik situasjonen er i dag. 3. Dette er den overordnede hensikten med utarbeidelsen av en detaljreguleringsplan; at alle aktuelle tema blir vurdert og vektet i et bredt samfunnsmessige perspektiv.
9	Ole Frode Michaelsen Haugesmauet 3 5005 Bergen Gnr/bnr.: 165/400 06.01.2021	1. Motsetter seg utbyggingen, da tiltaket er negativt for bomiljøet. 2. Bekymret for byggehøyde som vil gi hindret utsikt og lysforhold for omkringliggende bebyggelse. 3. Parkene er overbefolket, og hager/ grønnstrukturer forsvinner gradvis. Det er derfor behov for å bevare Strangehagen som den er. 4. Bekymret for at ny bebyggelse vil kjøpes av pengesterke, eldre beboere eller deles opp til studenthybler, selv om intensjonen er å lage familieboliger. 5. Flere boliger = flere biler. Kommunens politikk som omfatter at beboere i sentrum ikke skal ha bil resulterer i at parkeringsplasser til beboere tas bort. Dette, sammen med utbygging, medfører økte parkeringsproblemer. 6. Undres over godkjenning av ny bebyggelse i et verneverdig strøk der endring av eksisterende bygg blir avvist med bakgrunn i områdets karakter. 7. Ber om at omkringliggende bebyggelse tas hensyn til i saksbehandlingen.	1. Tas ikke til følge. Se innledende kommentar pkt. C 2. Se innledende kommentar punkt D. 3. Den aktuelle eiendommen er ikke et alternativt oppholdssted til offentlige parker, hager og grønnstrukturer. Se innledende kommentar punkt A og E. I et litt større perspektiv har betydelige areal i sentrum som tidligere var disponert for næring og trafikk blitt gjort om til byrom og grøntstrukturer; deler av Georgernes Verft, Møhlenpris har fått bystrand og parker på begge sider av Småpudden, Tollbodskai planlegges som leke og oppholdsområde, det planlegges en betydelig bystrand m.m. ved Store Lungegårdsvann. Nordnes har de siste 40 årene fått gjort om en lang rekke parkeringsplasser til leke og oppholds plasser, parker og gatetun. Private inngjerdete areal som Bydelshushagen (Klosteret 1) er blitt offentlig park. 4. Utformingen av byggene har som et av sine sentrale formål å skape et prosjekt som skal være maksimalt tilrettelagt for barnefamilier og lite egnet for hyblifisering. Utover dette er det utenfor tiltakshavers/ plankonsulentens kontroll hva fremtidige kjøpere ønsker å gjøre med privateide boliger. Dette er en bekymring som kan gjøres gjeldende for alle typer utbygging, og vi mener likevel at fortetting i sentrum er et svært viktig virkemiddel for å imøtekomme boligetterpørselen og stimulere til bosetting i sentrum. Det er opp til byforskrifter og generell lovgiving å motvirke hyblifisering. 5. En rekke undersøkelser viser at de som velger å kjøpe bolig i sentrum er langt mindre bilavhengige enn andre, og at de i økende grad løser sitt bilbehov gjennom bildeling o.l. Prosjektet legger ikke opp til egen parkering, men henviser evt. beboerparkering til boligsonen. 6. Ved større endringer av eksisterende hus av kulturhistorisk verdi vil den tydelige bebyggelsestypologien i området gradvis viskes ut. Bestemmelsene til reguleringsplanen for Nøstet, Verftet, Klosteret åpner imidlertid for nennsomme justeringer for å tilpasse gamle bygg til moderne bruk. Denne nye reguleringsplanens formål; etablering av helt ny bebyggelse på en ubebygd tomt vil i så måte ikke endre historiske kvaliteter, men tilføye noe nytt til nabolaget. 7. Se innledende kommentar punkt D og E.
10	Tone Meyer Nykirkealmenningen 1 5005 Bergen	1. Ønsker fokus på bevaring av Haugeveien som gammel, vakker, romantisk promenade:	1. Se innledende kommentar punkt D og E. 2. Tas til etterretning. Er i stor grad fulgt opp i planarbeidet

	Gnr/bnr.:165/404 Ikke datert.	- Ny bebyggelse må være lavere enn gateplanet i Haugeveien - Alleen og det gamle gjerdet må bevares - Det må ikke bygges ny utsiktsplass/ tilkomst til husene fra Haugeveien - Viktige momenter når det gjelder utsikt fra Haugeveien er utsyn mot takene, sjøen og Laksevåg. Følelsen av å være på en haug må bevares. Det samme må promenadefølelsen. Viser til utvikling i Sandviken, illustrert med bilder fra nye Sandviksveien, for å vise negativ konsekvens av nye tak som ikke underordner seg eksisterende miljø på en god måte.	
11	Ole Klemsdal Strangeheien 24 5011 Bergen Gnr/bnr.: 165/638 07.01.2021	- Beklagelig om det tillates å bygge boliger i den unike hagen som er viktig for kulturmiljøet og eneste gjenværende av sitt slag i området. - Viktighet av grøntareal for fysisk aktivitet og psykisk helse. Vi trenger tilgang til møteplasser utendørs. Viser til statlige planretningslinjer med mål om bærekraftige byer, verdiskaping og fremming av helse, miljø og sikkerhet. - Positiv til boligbygging i sentrum, men behovet for offentlige uterom er større på Nordnes. Planlegging av Dokken er en bedre måte å sikre nok boliger i sentrum. I den sammenheng vil et lite prosjekt på Nordnes være av liten betydning. - Festetomten bør være offentlig tilgjengelig grøntareal, da den eies av Bergen kommune. - Man bør være restriktiv i fortetting i kulturmiljøer. På Nordnes utgjør grønnstrukturene og gateløpene en viktig del av kulturmiljøet. Muren er også viktig i kulturhistorisk/ antikvarisk sammenheng, og må ses som del av den historiske strukturen. - Kulturvern her vil være å istandsette hagen etter historiske prinsipper. - Planlegging av noen få boliger, som antakelig vil få for høy pris for småbarnsfamilier, er ikke god forvaltning av grøntareal eller kulturvern. - Påvirkning på flora og fauna vil være negativ ved nedbygging av grøntarealer.	- Se innledende kommentar punkt E - Tas til orientering. Se også innledende kommentar punkt A - Se innledende kommentar punkt A. - Se innledende kommentar punkt A. - Se innledende kommentar punkt D-E - Se innledende kommentar punkt E5 - Notert. Det er per i dag både et overordnet mål å få flere til å bosette seg i sentrum samtidig som det er stor etterspørsel etter boliger i sentrumsbydelene. Fortetting i liten skala på eksisterende, ubebygde tomter er en av flere virkemidler for å øke tilgangen på nye boliger, og et viktig supplement til større, boligprosjekt på typiske transformasjonsområder som kaier, utfylling i sjø og tidligere næringsområder. Vi vurderer at etablering av flere, små boligprosjekter i etablerte boligmiljøer er en god måte å styrke eksisterende nærmiljø ved både å imøtekomme behovet for flere familieboliger i sentrum, og tilby boliger med bl.a. miljø/energikvaliteter som eldre bebyggelse ofte ikke har. - Den naturpregete delen av tomten videreføres og sikres gjennom planen. Samlet grønt areal vil reduseres når det fortettes i en eksisterende hage. Det er imidlertid ikke registrert verdifulle naturtyper i hagen, som i stor grad preges av forvillet vegetasjon og uønskede fremmedarter. Planen stiller krav om forsvarlig håndtering av masser infisert med fremmedarter og at biologisk mangfold skal prioriteres ved tilførsel av ny vegetasjon.
	<u>Høringsinstanser:</u> Fyll inn navn på høringsinstans og dato.		
1	Barn og unges representant i Bergen kommune v/ Endre Buanes 14.12.2020	- Skeptisk til nedbygging av grøntområde registrert som friområde. - Viser til rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegging, punkt 5d: Ved omdisponering av arealer egnet for lek, skal det skaffes en fullverdig erstatning. Dette gjelder også ved utbygging av uregulert areal som barn	- Det aktuelle området er regulert til bolig i alle overordnede planer. Se innledende kommentar punkt C. - Området brukes ikke til lek, men er i dag en privat hage. Se innledende kommentar punkt A, B og C. - Tas til følge.

		bruker til lek, eller dersom omdisponeringen medfører at fremtidens behov ikke blir oppfylt. 3. Mange negative til utbygging i nærområdet. Det forventes tett kontakt og samarbeid, og en medvirkningsprosess med aktiv involvering av barn og unge, samt enheter som ivaretar deres interesser. 4. Nye uterom må skape møteplasser på tvers av generasjoner og være tilgjengelig for allmennheten 5. Prosjektet må bidra til gode boligmodeller for barnefamilier. 6. Krav til uteoppholdsareal må ivaretas og innby til lek og rekreasjon. 7. Universell adkomst og utforming må sikres. 8. Oppgradering av nærliggende offentlige arealer må vurderes dersom behov for å ivareta krav. 9. Planarbeidet må vise konsekvens for folkehelse, og hvordan tiltaket kan bidra positivt. Viser til §7 i KPA2018 vedr. felles møteplasser og aktivitetsareal for inkludering.	4. Tas til følge. Planen stiller krav om at det i overgangssonen mellom gateløpet Strangehagen og de nye boligene tilføres møbleringsselementer/benker. Slik tilrettelegges gatetunet bedre for opphold og som møteplass. 5. Tas til følge. Intensjonen med arbeidet er å tilrettelegge for etablering av boliger godt egnet for barnefamilier. 6. Tas til følge. Planforslaget legger føringer gitt av Bergen kommune til grunn vedr. utforming og opparbeidelse av uteoppholdsarealer. 7. Det stilles ikke krav til universell utforming av boligene. Dette er vurdert i planprosessen, men ble valgt bort med bakgrunn i uheldig virkning for kulturmiljø og landskap. Det er likevel gjort grep i planen for å sikre at tilkomst og utforming av to av boligene gjør at de kan være brukbare for flest mulig. 8. Vurderes ikke relevant. 9. Tas til følge. Se kommentar under punkt 4. Det tilrettelegges ikke for etablering av parkeringsplasser for bil, men felles sykkelparkeringsskjeller. Fortetting kan i seg selv være med på å bygge opp under at flere velger å gå og sykle til daglige gjøremål – noe som er positivt i et folkehelseperspektiv.
2	Helsevernenheten 18.11.2020	1. Positivt med nytt byrom i stedet for privat, ustelt hage, men negativt med nedbygging av grøntareal. Selv om hagen ikke er tilgjengelig for naboer, gir den visuell tilgang til grøntareal. 2. Utbygging av arealet vil redusere bokvalitet til eksisterende boliger ved reduksjon i dagslys, utsikt til grøntareal og økt innsyn. 3. Det må lages plan for bygge- og anleggsfasen før IG som ivaretar naboers interesser og passasje, og som inneholder konkrete punkter gitt i merknaden vedr. støy, støv, informasjonsflyt og sikkerhet.	1. Delvis tatt til følge. Den naturpregete delen av planområdet bevares og sikres som grønnstruktur i planen. 2. 1.gangsbehandling dokumenterer lysforhold, utsiktskvalitet og håndtering av innsynsproblematikk. Disse momentene er standardutfordringer i all fortetting i tett by - og enhver plan og prosjekt av denne typen vil ta sikte på å minimere negative virkninger for naboer samtidig som nye kvaliteter som flere barnefamilier, vakker bebyggelse, attraktive uteoppholdsarealer vil være en del av det som virker "avbøtende". Samtlige nabohus som vil kunne få en fysisk nærhet til de nye boligene er sørvestvendte med store vindusflater, verandaer og/eller terrasser med solinnfang store deler av dagen i sommerhalvåret. Deres fasader mot Strangehagen med inngangspartiene til boligene er p.t. undersolte og har i betydelig grad innsyn fra gateplan i Strangehagen og Haugeveien uten vanlig skjerming (gardiner o.l.). 3. Tas til følge. Dette sikres i planens bestemmelser.
3	Bergen Brannvesen 15.12.2020	1. Det forutsettes at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet til bygg i området 2. Tilstrekkelig slokkevannkapasitet må sikres i og etter byggeperioden. 3. Henviser til veiledning <i>Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper</i> for tekniske spesifikasjoner.	1. Tas til følge. Utbyggingen vil ikke medføre redusert fremkommelighet i forhold til dagens situasjon. 2. Tas til følge 3. Tas til orientering.
4	Vestland fylkeskommune 07.01.2021	1. Planlegging av bolig i bynære områder er samsvarer med overordnede retningslinjer for samordnet areal og transport, men i dette tilfellet er fylkeskommunen tilbakeholden med anbefaling av fortetting av grønnstrukturen med bakgrunn i hensyn til kulturmiljø, folkehelse og naturmangfold 2. Ønsker omtale av kulturminneinteresser er vurdert og tatt hensyn til tidlig i planarbeidet. 3. Ved vesentlig konflikt med kulturminneinteresser kan innsigelse fremmes.	1. Tas til orientering. Dette vil være viktige tema i det videre planarbeidet og planen mener å kunne gi gode svar mht hensyn til kulturmiljø, forbedring av offentlig tilgjengelig blågrønn struktur, ivaretagelse av biologisk mangfold og styrking av folkehelsen. 2. Tas til følge. Kulturminnerapport er utarbeidet, og bl.a. seksjon for kulturarv ble tidlig koblet inn i prosessen og har bidratt vesentlig til den utforming planen nå har fått. 3. Notert. 4. Tas til følge.

		4. Anbefaler dialog med kulturminnemyndighet for å finne løsninger før høring. 5. Uavhengig av krav om konsekvensutredning må konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø utredes av personell med god faglig kompetanse, da planen inngår i kulturmiljø av nasjonal interesse. Merknaden presiserer viktige tema i en slik vurdering. 6. Kvalitetene i landskapsrommet må være premissgivende for byutviklingen. 7. Skeptisk til utbygging som kommer i konflikt med bevaring av grønne areal og landskapsrom i NB!områder. 8. Landskap med bergknauser opp mot Haugeveien bør bevares. 9. Utnyttelse, materialitet og utforming må underordne seg omgivelsene. 10. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune må inkluderes i det videre planarbeidet. 11. Riksantikvaren er myndighet som kan gi tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, som planområdet inngår i. 12. Tiltak må tydelig fremkomme av plankart, illustrasjoner og beskrivelser. 13. Nødvendige arkeologiske undersøkelser må gjennomføres. 14. Kjøring til eiendommene er ikke ønskelig, og det bes om utredning av tilkomst til boligene som beskriver forholdet for myke trafikanter og tilknytning til nærliggende målpunkt. 15. Ønsker utredning for av- og pålossing og renovasjonsløsning med eventuell renovasjonsbil. Oppsummering: Fylkeskommunen ber om at planarbeidet særlig vektlegger bomiljø og folkehelse, samferdsel, kulturminner og kulturmiljø.	5. Tas til følge. Kulturminnerapport er utarbeidet av kyndig instans. I tillegg er arbeidet kvalitetssikret av blant annet professor Geir Atle Ersland ved Universitetet i Bergen, Institutt for arkeologi, historie, kultur- og religionsvitenskap 6. Tas til følge. 7. Notert. 8. Tatt til følge. 9. Tatt til følge. Lagt til grunn for utformingen av tiltaket planen tilrettelegger for, 10. Tatt til følge. 11. Notert 12. Notert 13. Tas til følge. Krav om vurdering av ytterlige undersøkelser i forbindelse med rammesøknad er lagt inn i bestemmelsene. 14. Tas til følge. Det er utarbeidet forenklet Renovasjonsteknisk plan (RTP) for tiltaket i forbindelse med planarbeidet. Det er bossugløsning for denne delen av Nordnes som gir optimalt enkel løsning for renovasjon forbolighustander. Vi viser til merknad og uttalelse fra BIR..
5	Bymiljøetaten 15.12.2020	1. Grøntfaglige forhold: a) konsekvenser for grøntstruktur og naturmangfold må vurderes særskilt for utbygging. Viser også til grøntarealets historiske betydning. b) KPA §10-2 presiserer at sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. c) Ved utbygging forutsettes lindealleen langs Haugeveien bevart. Det må dokumenteres at tiltak ikke kommer i konflikt med trær, og sertifisert trepleier må tilknyttes prosjektet. 2. Byromsfaglige forhold: a) Ny bebyggelse må tilpasse seg kulturmiljøet og strøkskarakteren i Strangehagen. b) Tett dialog med Byantikvaren forutsettes c) Utsikt fra Haugeveien må ikke forringes d) Ny bebyggelse må henvende seg til Strangehagen slik eksisterende bebyggelse gjør, eksempelvis med inngang fra gate og halvprivate soner i overgang til offentlig gate.	1. Temaet er behandlet i planbeskrivelsen som følger planen. Trepleier/arborist har vært engasjert som rådgiver. Den naturpregete (nordlige) delen av planområdet reguleres til grønnstruktur. 2. Tatt til følge, se innledende kommentar D og E, 3. Tatt til følge. Ivaretagelse av veg og fundament i anleggsfasen vil være et viktig premiss planen og sikres i bestemmelsene. Det er gjennomført en rekke på og ombyggingsprosjekt i og langs Strangehagen både før og etter at Strangehagen ble betydelig rustet opp for en del år siden. Gaten er i dag skiltet som gatetun, og det er ikke forutsatt annen kjøring til/fra planområdet enn med sykkel utenom i byggeperioden.

		e) Positiv til ny møteplass i Strangehagen, men grep i forhold til historisk gateløp med sammenhengende bebyggelse må vurderes nærmere. f) Gateareal skal ikke benyttes til parkering. g) Tiltak skal tilbakeføres og videreføres med samme kvalitet i detaljering og håndtverksmessig utførelse. 3. Mobilitet og trafikk: a) Tørr, trygg sykkelparkering bør prioriteres på eiendommen. b) Gaten er ikke egnet for økt biltrafikk, og bør primært tilrettelegges for myke trafikanter. Det må ikke etableres bilparkering på eiendommen. c) Gjennomføring i anleggsfasen må tidlig avklares da det ikke er tillatt å benytte lastebil i Strangehagen med bakgrunn i gatens bæreevne og bredde. Strangehagen vil være krevende å benytte som adkomstvei i utbyggingsfasen. d) Det stilles spørsmål om prosjektet er gjennomførbart uten å ødelegge veg og fundament.	
6	Statsforvalteren i Vestland (tidligere Fylkesmannen i Vestland) 05.11.2020	1. Generelt positiv til fortetting i sentrale bystrøk, men dette må ikke medføre nedbygging av gjenværende grøntareal særlig i de mest urbane delene av byen. 2. Planområdet har mindre verdi for barns lek og opphold da arealet er inngjerdet, men har potensiale som lek og rekreasjonsareal for det tett bebygde nabolaget. Selv mindre grøntareal er viktig for psykisk og fysisk helse. Det er mer verdifullt for byens liv å sikre grøntarealet enn nedbygging med noen får nye boenheter. 3. Statsforvalteren stiller seg kritisk til detaljregulering med formål bolig og mener arealet bør sikres som grøntareal for byens befolkning, med henvisning til statlige planretningslinjer. 4. Det må påregnes at statsforvalteren vil fremme innsigelse ved høring.	1. Tas til orientering. Se også innledende kommentar punkt A 2. Det aktuelle byggeområdet er en privat hage, og vil fortsette som dette dersom tomten ikke kan bebygges. Tomten er i så måte ikke en tilgjengelig ressurs for barn og unges lek og rekreasjon i nabolaget. Se for øvrig innledende kommentar punkt A og B. Planen legger til rette for etablering av gode familieboliger i tråd med en rekke statlige og kommunale føringer/målsettinger. Det reguleres grønnsstruktur nord i planområdet og byggehøydene holdes lave for å ikke komme i konflikt med alléen i Haugeveien. 3. Se innledende kommentar punkt C. 4. Tatt til orientering. Det er tatt kontakt med fylkesforvalteren og orientert grundig om det prosjekt som nå er utviklet og lagt til grunn for planen i tett kontakt med kommunale og fylkeskommunale instanser. Et prosjekt vi mener har god balanse mellom nye familieboliger og tilpasning til omgivelsene. Vi har bedt om dialogmøte, men har forstått det slik at statsforvalteren ønsker å gi sin tilbakemelding i forbindelse med 1.gangsbehandlings høring.
7	VA-etaten 13.11.2020	1. Merknaden inneholder informasjon om offentlig vannforsyning og avløpssituasjon i området m/ VA-ledningskart. 2. VA-rammeplan skal inngå som del av reguleringsplanen. Merknaden redegjør for innhold i VA-rammeplanen. 3. Det må i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at VA-rammeplan legges til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. 4. VA-rammeplan sendes direkte til VA-etaten for uttalelse og komplett VA-rammeplan vedlegges planforslaget til 1.gangsbehandling. 5. Det ligger kommunale ledninger i Strangehagen som må tas hensyn til. 6. Min. Avstand til offentlig ledningsanlegg er 4 m ved 1,5 m leggedybde. Oppfylld av ledningstraseen tillates ikke.	1. Tas til orientering. 2. Tas til følge. 3. Tas til følge. 4. Tas til følge. 5. Tas til følge. 6. Tas til følge. 7. Tas til orientering. 8. Tas til følge. 9. Tas til følge. 10. Tas til følge. 11. Tas til følge. 12. Tas til følge. 13. Tas til orientering. 14. Tas til orientering.

		- Nybygg i planområdet kan påregne tilknytningsrett til kommunalt VA-nett. - Ansvarlig PRO må vurdere eksisterende slukkevannsuttak for ny bebyggelse, evt. må dette vises i VA-rammeplan og løses ved nedsettelse av ny vannkum med brannventil. - Det må fremgå av VA-rammeplan at planen er koordinert med tilgrensende planer. - Overvann må håndteres lokalt, jf. VA-norm for Bergen Kommune og KDP for overvann. - Bestemmelsene må fastsette at overvann håndteres iht. VA-normen for Bergen kommune. - Planen må sette av areal til evt. fordrøyningsmagasin ved behov. - Behov for oljeutskiller/ fettutskiller må fremkomme av og sikres i planen. - Nødvendige private rettigheter/ erklæringer, samt avtaler for privat tilknytning og vedlikehold må foreligge før tilknytningsrett gis av VA-etaten.	
8	BIR Nett AS 18.12.2020	- Nytt bosnett som etableres i området rundt Haugeveien skal planlegges som den permanente løsningen for avfallshåndtering. - For Strangehagen 13 stiller BIR Nett oppsamlingskapasitet (nedkast) til rådighet på offentlig grunn.	- Tas til følge. - Tas til orientering
9	Akasia Nyrkirken barnehage v/ Akasia Barnehage AS Ikke datert.	- Vil være en driftsmessig fordel dersom tomten i Strangehagen blir en hage, da barnehagen kan nytte godt av mer grøntareal i nærområdet. Barnehagen har begrenset eget uteareal og hagen i Strangehagen kan være en ressurs og berikelse da den ligger i barnehagens umiddelbare nærmiljø og dermed kan brukes flittig. - En hage med beplantning, kompost og muligheter til å bidra i hagen kan styrke barnas opplevelse av å bidra i eget nærmiljø samt fremme læring om naturen.	- Se innledende kommentar punkt A og B. - Se innledende kommentar punkt A og B.
10	Byantikvaren 08.01.2021	- Planområdet er trolig en av få gjenværende historiske grønnstrukturer fra middelalderen i Bergen sentrum, og et av få steder den opprinnelige topografien på Nordnes kan leses. - Foreslåtte tiltak ivaretar ikke kulturmiljøet eller en dypere forståelse for kulturminneverdiene, og byantikvaren er skeptisk da området er sårbart for endring. - Planområdet er inngjerdet og har liten bruksverdi for lek og opphold, men er en viktig del av kulturmiljøet som historiefortellende- og opplevelsesverdi. - Byantikvaren er positiv til mindre tiltak som gjør området offentlig tilgjengelig og styrker nærmiljøets identitet, men tiltak må være begrenset. - Merknaden redegjør for overordnede planer og strategier, samt berørte verneverdier som inngår i den samlede vurderingen. Kulturminnestrategi <i>Bergen Identitet med særpreg</i> legges til grunn i faglige vurderinger. Særlig må tiltaket vurderes opp mot punkt 1-3 og 5.	- Tas til orientering. Dette er blitt vurdert på en faglig kompetent måte i kulturminnerapporten som er utarbeidet. Tomten har sannsynligvis vært bearbeidet og bebygget i flere faser siden middelalderen bl.a. med boligbygg. Det forslaget til utbygging som er lagt til grunn for planforslaget vil bevare den øvre delen av tomten med et visst naturtomtpreg opp mot Haugeveien. - Se innledende kommentar punkt E. En har hatt og tar sikte på en tett dialog med byantikvaren i det videre arbeidet, men vil vise til at seksjon for kulturarv (tidligere fylkeskonservatoren), Vestland fylkeskommune, nå vurderer at det prosjekt som er lagt til grunn for planen, har funnet en god balanse mellom det kulturminnefaglige o.a. viktige hensyn i byutviklingen. - Se innledende kommentar punkt E5. - Se innledende kommentar punkt A og B - Tas til orientering. - Tas til orientering. Se for øvrig innledende kommentar punkt C, D og E.

		6. Byantikvaren anbefaler ikke forslaget slik det foreligger med bakgrunn i negativ virkning for bebyggelse, nedbygging av viktig grøntareal, endring av historisk gateløp og svekkelse av lesbarhet til den opprinnelige topografien på Nordnes.	
11	Byarkitekten 10.02.2021	1. Viktige tema i prosessen er gode byrom, byform og arkitektur som identitetsmarkør. 2. Byarkitekten vil gi innspill til tema som byutvikling, bebyggelsesstruktur, bokvalitet og byliv, samt sikring av høy arkitektonisk kvalitet i bestemmelsene 3. Prosjektet er et bidrag til flere gode, etterspurte boliger for barnefamilier i området. 4. Gjør oppmerksom på KPA §8.1.1. 5. Etterlyser et forbilledlig prosjekt som styrker en helhetlig byform i området og videreutvikler det historiske kulturmiljøet. 6. Oppfordres til å formulere en helhetlig arkitektonisk ide som samlet utløser potensialet mellom sted, program og visjon. 7. Planen skal legge til rette for å skape tett kontakt mellom bebyggelse og grønne byrom, bygge videre på stedets egenart og ivareta gåbyens intensjoner i tråd med Arkitektur + vedr en vakker og særpreget by. 8. Planen skal legge til rette for en aktiv bruk av publikumsrettede arealer, skape trygge møteplasser og planlegge områder med tydelig og ambisiøse grønne strategier i tråd med Arkitektur + vedr. en inkluderende og grønn by.. 9. Alternativ B presentert i arbeidsmøte 07.10.2020 har best potensiale for videreutvikling. 10. Byarkitekten oppfordrer til å bearbeide muren i et forsøk på å ivareta opprinnelig høyde og funksjon langs deler av gateløpet 11. Positivt med tre som hovedelement i bygget, som vil bidra til et helhetlig miljøkonsept 12. Det er viktig å utarbeide gode snitt med fokus på øst- og vestsiden, med utgangspunkt i å fremheve eksisterende grønne kvaliteter og eksisterende historiske gateløp. 13. Volumets plassering i terreng er avgjørende for steds kvaliteten 14. Mulighet for grønn buffer mot Haugeveien fremheves som positivt 15. 2-3 etasjer anses som riktig målestokk.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering 3. Tas til orientering 4. Tas til orientering 5. Tas til følge. 6. Tas til følge. 7. Tas til følge. 8. Tas til følge. 9. Tas til følge og lagt til grunn for planarbeidet. 10. Tas delvis til følge. Utstrekning av og grad av bevaring av muren er nøye vurdert i sammenheng med overgangen mellom uteoppholdsarealer og gateløp. Byarkitekten har gitt en rekke verdifulle innspill som er godt reflektert i prosjektet som planen legger til rette for. 11. Tas til orientering. 12. Tas til følge. 13. Tas til orientering. Det prosjekt som er lagt til grunn for planen er basert bl.a. på Byarkitektens innspill mht akkurat dette, og vektingen mellom å beholde naturtomtpreget i øverste del mot Haugeveien og samtidig gi rom til uteoppholdsareal mot Strøghagen, er et grep Byarkitekten spilte inn og som i stor grad ble lagt til grunn for utformingen. 14. Tas til følge. 15. Tas til følge.
12	Nøstet, Verftet og Klosteret velforening 09.03.21	1. NVK støtter naboenes ønske om offentlig hage, da det vil være viktig å sikre offentlig bruk og at flere offentlige brukere og organisasjoner forplikter seg til vedlikehold og aktiv bruk av hagen. 2. Anser en slik bruk i tråd med planverk og som den beste løsningen for beboere og byen. 3. Offentlig park vurderes som et klart bedre alternativ enn boligformål. 4. Innstilt på videre dialog i planarbeidet.	1. Tas ikke til følge. Arealet er en privat hage og alternativet til utbygging vil i så måte ikke være offentlig park, men videreføring av en privat hage. Se innledende kommentar punkt A og B. 2. Arealet er regulert til bolig i gjeldende detaljregulering samt overordnede planer (KPA/ KDP). Detaljreguleringsplanen som fastslår at hagen/eiendommen er et potensielt utbyggingsområde ble i sin tid i stor grad utarbeidet av velforeningen. Se innledende kommentar punkt C. 3. Offentlig park er ikke et reelt alternativ da utbyggingsarealet er privat festet grunn som i dag er en hage for Strøghagen 13 (som har 3 boenheter). Se innledende kommentar A og B. Området mangler ikke

			byrom/grøntareal hverken i det umiddelbare nærmiljøet eller på strøks/bydelsnivå. 4. Tas til følge og vil bli fulgt opp i videre planprosess.
--	--	--	---

Merknadskart (private merknader)

Planavgrensning i rød stiplet linje. Varslingsområde i svart stiplet linje.

