

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

**Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 637,
Strangehegen, boliger
Nasjonal arealplan-ID 4601_70430000**

Saksnummer	PLAN-2022/20662, 202015673
------------	----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	06.05.2025 – TIL BEGRENSET HØRING
----------------------------------	-----------------------------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1 Planens hensikt

Planens hensikt er tilrettelegge for etablering av to vertikaldelte tomannsboliger i et område som nå er privat hage for Strangehagen 13.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1 Nye bygg og uteområder skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.
- 2.1.2 Nye bygg skal tilpasses omkringliggende historisk trehusbebyggelse i skala, farge- og materialbruk. Illustrasjonsplan datert 05.05.2025 og Fargekonsept datert 08.05.2024 er retningsgivende for utformingen.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås.
- 2.2.2 Masser som inneholder uønskede arter, skal håndteres forsvarlig slik at spredning unngås.
- 2.2.3 Alle synlige deler av nye murer skal utførtes i naturstein.

2.3 Overvannshåndtering

- 2.3.1 VA-rammeplan datert 01.09.2022 er retningsgivende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvann og flomveger, og skal legges til grunn for videre byggesaksbehandling.
- 2.3.2 Illustrasjonsplan datert 05.05.2025 er retningsgivende for utforming og plassering av regnbed.

2.4 Byggegrenser

- 2.4.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser markert i plankart. For kjeller/adkomst til kjeller er byggegrense lik formålsgrense.

2.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal følges i bygge- og anleggsfasen.

2.6 Energi

- 2.6.1 Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med et samlet areal på over 500m² BRA.
- 2.6.2 Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er minst like gode i et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv.
- 2.6.3 Det tillates bruk av solenergianlegg på tak forutsatt at dette i størst mulig grad innordner seg etter strøkskarakter og ivaretar estetiske hensyn.

2.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.7.1 Massehåndteringsplan

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inneholde plan for massehåndtering, hvor det redegjøres for håndtering av fremmedarter, slik at spredning unngås.

2.7.2 Energibruk

Søknad om rammetillatelse skal omfatte redegjørelse for valg av energiløsning, jf. 2.6. Ved bruk av solenergianlegg på tak skal estetiske hensyn omtales, jf. 2.6.3

2.7.3 Rigg- og sikringsplan

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inkludere en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for hvordan omgivelsene beskyttes mot støy og støv, samt trafikkavvikling og trafiksikkerhet for gående og syklende.

Planen skal omfatte prognose for støybelastning og vurdering av avbøtende tiltak i anleggsfasen, jf. 2.5. Tiltak for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen skal omtales.

2.7.4 Marksikringsplan

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inkludere en marksikringsplan som beskriver nødvendige tiltak og begrensninger for å sikre verdifull vegetasjon og terreng i anleggsfasen. Sikringsplanen skal utarbeides i samråd med trepleier/arborist.

For tiltak i grunnen innenfor hensynssone H560 skal det fremgå hvordan allétrærne i Haugeveien ivaretas i bygge- og anleggsfasen, jf. 4.4.

2.7.5 Geoteknisk rapport

Før søknad om igangsettelsestillatelse skal behov for sikringstiltak mot ras/skred være utredet og prosjektert av fagkyndige.

Ved valg av sikringstiltak skal eksisterende landskaps- og kulturmiljøhensyn hensyntas i særlig grad jf. hensynssonene H560, H570 og H730.

2.7.6 Tilstandsvurdering eksisterende veg og bebyggelse

Senest ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det gjennomføres bæreevne målinger av gatetunet Strangelhagen. Vegens øvrige tilstand må dokumenteres før og etter byggeperioden.

Det skal også gjennomføres dokumentasjon av eksisterende bebyggelse og kjellere langs gateløpet.

Ut ifra tilstandsvurdering av gatetun og bygninger skal risiko for skader og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.

2.7.7 Sikring av eksisterende tørrmur i anleggsfasen

2.7.7.1 Søknad om igangsettelsestillatelse skal inneholde en redegjørelse av hvordan eksisterende tørrmur innenfor bestemmelsesområde #2 sikres i anleggsfasen.

2.7.7.2 Deler av muren tillates demontert i anleggsfasen, jf. bestemmelse 5.2.1. Redegjørelsen skal inneholde en plan for demontering, mellomlagring og remontering av deler av mur som tas ned.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK og BF)

3.1.1.1 Grad av utnytting og byggehøyder

Maksimal grad av utnyttelse (%BRA) og maksimal mønehøyde (k+) er angitt i plankart.

3.1.1.2 Uteoppholdsareal

- 3.1.1.2.a Det skal etableres minimum 12 m² uteoppholdsareal per boenhet hvorav minimum 10 m² skal ligge på bakkeplan.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal være felles for BK og BF og kan etableres innenfor begge formålene.

- 3.1.1.2.b Ved etablering av ny vegetasjon/beplantning skal stedegne arter prioriteres. Det skal legges vekt på arter som fremmer biologisk mangfold og bevaring av pollinerende insekter. Naturmangfoldrapport datert 25.01.2023 er retningsgivende for valg av arter.

3.1.1.3 Parkering og sykkelparkering

- 3.1.1.3.a Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

- 3.1.1.3.b Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA. Sykkelparkeringsplassene skal være særlig tyverisikre.

- 3.1.1.3.c Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel eller sykler med sykkelvogn.

3.1.1.4 Renovasjon

- 3.1.1.4.a Ny bebyggelse skal benytte eksisterende bossnett.

3.1.1.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

3.1.1.5.a Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser:

- Uteoppholdsarealer
- Plassering og høyde på innganger
- Tilkomst til boliginnganger og sykkelparkeringsskjeller
- Oppstillingsplass for brannbil
- Overvannshåndtering, inklusive plassering og utforming av regnbed
- Utomhus sykkelparkering

Ytterligere detaljert utomhusplan med beplantning, belysning og belegning skal legges ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

3.1.2.1 Type bebyggelse

- 3.1.2.1.a Innenfor BK tillates oppført to vertikaldelte tomannsboliger – totalt fire boenheter. Alle enheter skal ha egen inngang vendt mot Strangehagen. Illustrasjonsplan datert 05.05.2025 er retningsgivende for plassering og utforming.

- 3.1.2.1.b Nye boenheter skal tilrettelegges særlig for familier. Følgende skal oppfylles:

- Mulighet for å etablere minst 3 soverom.
- Tilgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

3.1.2.2 Takform

- 3.1.2.2.a Bebyggelsen skal etableres med saltak fallende mot Strangehagen og Haugeveien. Takvinkel skal være minimum 40 grader mot Strangehagen og minimum 30 grader mot Haugeveien.

- 3.1.2.2.b For hver tomannsbolig tillates det arker/takoppløft på inntil 60% av den samlede gesimsen som vender mot Strangehagen. Arker skal ha maks høyde 1,7 meter under møne og maks 1,7 meter over gesims.

3.1.2.2.c Det tillates takvinduer mot Haugeveien.

3.1.2.3 Material- og fargebruk

3.1.2.3.a Ny bebyggelse skal utføres i trekonstruksjon og -kledning.
Fargekonsept datert 08.05.2024 er retningsgivende for fargesetting.

3.1.2.4 Andre krav til utforming

3.1.2.4.a Hver boenhet skal utformes slik at det fremstår som et eget bygningsvolum. Variasjon i fargebruk, byggehøyde og sprang i fasade skal brukes som virkemidler for å oppnå dette.

3.1.2.4.b Veranda skal være inntrukket i fasade, det tillates ikke bruk av glassrekkverk.

3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

BF er eksisterende bolig med tre boenheter, som skal bevares. Feltet reguleres med eksisterende byggehøyder og grad av utnytting.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Gatetun (felt o_GT)

o_GT er eksisterende kommunal veg Strangehagen, som reguleres etter dagens situasjon.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (felt f_BG)

3.3.1.1 Felt f_BG omfatter eksisterende ubebyggt areal som i størst mulig grad skal videreføres som i dag. Synlig berg skal bevares.

3.3.1.2 Nødvendige sikringstiltak mot skred/ras tillates, jf. 2.7.5.

3.3.1.3 f_BG skal være felles for BF og BK.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hele planområdet omfattes av båndleggingssone Middelalderbyen Bergen, automatisk fredet bygrunn.

Ved tiltak i grunnen skal det gjennomføres arkeologisk gransking av arkeologiske kulturlag. Granskingen skal utføres i form av arkeologisk overvåking av gravearbeid. Før iverksetting av tiltakene i samsvar med reguleringsplanen skal det tas kontakt med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltakene skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Kostnadene til arkeologisk gransking dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven §10.

Riggplan skal godkjennes at rette kulturmiljømyndig

Tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplanen er ikke tillatt, uten etter søknad om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, første ledd. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatiskfredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen» eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturmiljømyndighet

4.2 Faresone – annen fare - Brannsmitte (H390)

Hele planområdet omfattes av faresone Brannsmitte. Bergen kommunes plan for sikring mot brannsmitte skal ligge til grunn for alle tiltak i planområdet.

4.3 Faresone – ras-/skredfare (H310)

Ved tiltak innenfor faresone ras- og skredfare (H310) skal det utarbeides fagkyndige utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak før igangsettelsestillatelse gis.

4.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade rotsystemet til allétrærne i Haugeveien.

4.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Hele planområdet omfattes av hensynssone H570 som er en videreføring av H570_5.24 i KPA2018, *Historiske sentrum - Trehusbebyggelse Nordnes-Sydnas*.

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge en beskrivelse av hvordan vernehensyn i kulturmiljøet ivaretas.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 #1: Midlertidig rigg- og anleggsområde

- 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 omfatter midlertidig bygge- og anleggsområde som tillates benyttet som byggegrop i bygge- og anleggsfasen. Etter anleggsfasen skal området opparbeides i henhold til underliggende arealformål og godkjent utomhusplan.

5.2 #2: Tørrmur og uteoppholdsarealer

- 5.2.1 Eksisterende tørrmur mot Stranghagen skal bevares med plassering, kvalitet i detaljering og håndverksmessig utførelse som i dag. Det tillates etablering av åpninger i muren for tilkomst til ny bebyggelse, jf. prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 05.05.2025. Overskuddstein skal vurderes gjenbrukt i planområdet, og i størst mulig grad benyttes i etablering av nye murer.
- 5.2.2 Deler av eksisterende mur kan tas ned i anleggsfasen, forutsatt forsvarlig demontering og remontering ved anleggsfasens slutt. Omfang skal holdes til et minimum. Håndtering i anleggsfasen skal redegjøres for ved søknad om igangsettelsestillatelse, jf. bestemmelse 2.7.7.
- 5.2.3 Uteoppholdsarealet skal opparbeides med ulike planeringsnivåer, etter prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 05.05.2025. Planeringshøyder angitt i illustrasjonsplaner er retningsgivende.
- 5.2.4 Dekker, murer, rekkverk/gjerder og eventuell fast møblering skal utføres i varige materialer av høy kvalitet, og tilpasses strøkskarakteren.
- 5.2.5 Offentlig gatebelysning skal videreføres innenfor bestemmelsesområdet.

5.3 #3: Felles adkomst og inngangsparti til kjeller

- 5.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres adkomst og inngangsparti til felles kjeller. Adkomsten skal være trinnfri.
- 5.3.2 Inngangspartiet til kjelleren skal ha god terrengtilpasning og tydelig underordne seg eksisterende og ny bebyggelse.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK, BF, f_BG)

- 6.1.1 Før igangsettelsestillatelse for sikringsarbeider/ grunnarbeider kan gis, skal behov for sikringstiltak mot ras/skred være utredet og prosjektert av fagkyndige (jf. 2.7.5).
Før igangsettelsestillatelse for øvrige byggearbeider kan gis, skal rassikringstiltak angitt i geoteknisk rapport være gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk-/geoteknisk kompetanse.
- 6.1.2 Før igangsettingstillatelse gis, skal nødvendige tiltak for å sikre eksisterende kulturminne- og landskapsverdier i henhold til dokumentasjonskravene gitt i 2.7.4, 2.7.6 og 2.7.7 være iverksatt.
- 6.1.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal omfang av arkeologisk granskning være fastsatt jf.4.1.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

- 6.2.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal følgende være sikret for den enkelte boenhet:
- Uteoppholdsareal i henhold til godkjent utomhusplan (jf. 3.1.1.5.a)
 - Sykkelparkeringsplasser
 - VA-anlegg
- 6.2.2 Før bebyggelsen tas i bruk skal deler av eksisterende tørrmur i bestemmelsesområde #2 som tas ned i anleggsfasen være remontert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan datert 01.09.2022

Illustrasjonsplan datert 05.05.2025

Fargekonsept datert 08.05.2024

Naturmangfoldrapport datert 25.01.2023