

PLANBESKRIVELSE

Datert: 03.04.2025



Bergen kommune
Bergenhús, gnr. 165, bnr. 637
Strangehagen boliger
Arealplan-ID 70430000

INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	3
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
4	Planstatus og rammebetingelser	23
5	Beskrivelse av planforslaget	28
6	Planprosess og medvirkning.....	53
7	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	54
8	Avsluttende kommentar	73

1 Sammenheng og nøkkelopplysninger

1.1 Sammenheng

Planbeskrivelsen redegjør for dagens situasjon og ønsket utvikling av eiendommen Strangehagen 13, Gnr./Bnr. 165/637.

Planområdet ligger i Strangehagen på Klosteret i Bergen sentrum, og består i dag av et eksisterende bolighus og et ubebygget areal som delvis har vært opparbeidet som privathage. Eiendommen ligger i et verdifullt kulturmiljø, som krever stor nøyaktighet i utformingen av ny bebyggelse.

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av et mindre boligprosjekt med 4 boenheter på deler av det ubebygget arealet. Reguleringen sikrer at bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelsesstrukturen og det karakteristiske bymiljøet i området.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Berghus	Gårds- og bruksnummer:	165/637
Gårdsnavn/adresse:	Strangehagen 13		
Forslagsstiller:	Solheim og Larsen AS	Plankonsulent:	Arkitektgruppen CUBUS AS
Sentrale grunneiere:	Helge Larsen, Bergen Kommune		
Planens hovedformål:	Bolig – konsentrert småhusbebyggelse	Planområdets størrelse:	0,91 dekar
Grad av utnyttning:	140-150 %-BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ca. 550 m ² BRA, 4 nye boenheter
Konsekvensutredningsplikt	Nei	Varsel om innsigelse:	Ja
Kunngjort oppstart:	05.11.2020	Offentlig ettersyn:	05.08.2023-19.09.2023
Problemstillinger:	Fortetting i kulturmiljø		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

I 2018 ble det utarbeidet skisseprosjekt for nye boliger i Strangehagen 13. Oppfatningen var da at tiltaket var i tråd med gjeldende KPA (2010) og reguleringsplan for Nøstet-Verftet-Klosteret (2001, plan-ID 7340000), der eiendommen er regulert til henholdsvis sentrums- og boligformål. Med dette som utgangspunkt, ble det antatt at tiltaket kunne behandles som rammesøknad. Etter avholdt forhåndskonferanse konkluderte Plan- og Bygningsetaten i Bergen kommune med at eiendommen ikke var byggbar uten plan, og videre at en eventuell anmodning om oppstartsmøte av plan/ planendring ville bli avvist. Med bakgrunn i tiltakshavers ønske om å be bygge eiendommen, anmodet likevel tiltakshaver/ plankonsulent om oppstartsmøte for ny "frimerkeplan".

Planinitiativ ble fremlagt for plan- og bygningsetatens planforum 27.11.2018, hvor oppstart av planarbeid ikke ble anbefalt. I plan- og bygningsetatens begrunnelse ble det presisert at planinitiativet viste et fortettingsprosjekt med potensiale til å bli et kvalitetspreget og spennende innslag i bybildet, men at tiltaket ville komme i konflikt med byromskvaliteter, det urbane landskapets kulturminneverdi og behovet for å ivareta grønne areal i sentrale byområder. Byarkitekten hadde anbefalt planoppstart, men fikk ikke tilslutning fra PBE. Plankonsulent ba 21.03.2019 om at fagetatens beslutning ble oversendt til politisk behandling. Byrådet behandlet saken i møte 05.12.2019 og fattet vedtak om at planarbeid kunne starte opp. Byrådet begrunnet oppstarten med at det er ønskelig å få frem denne typen småskala

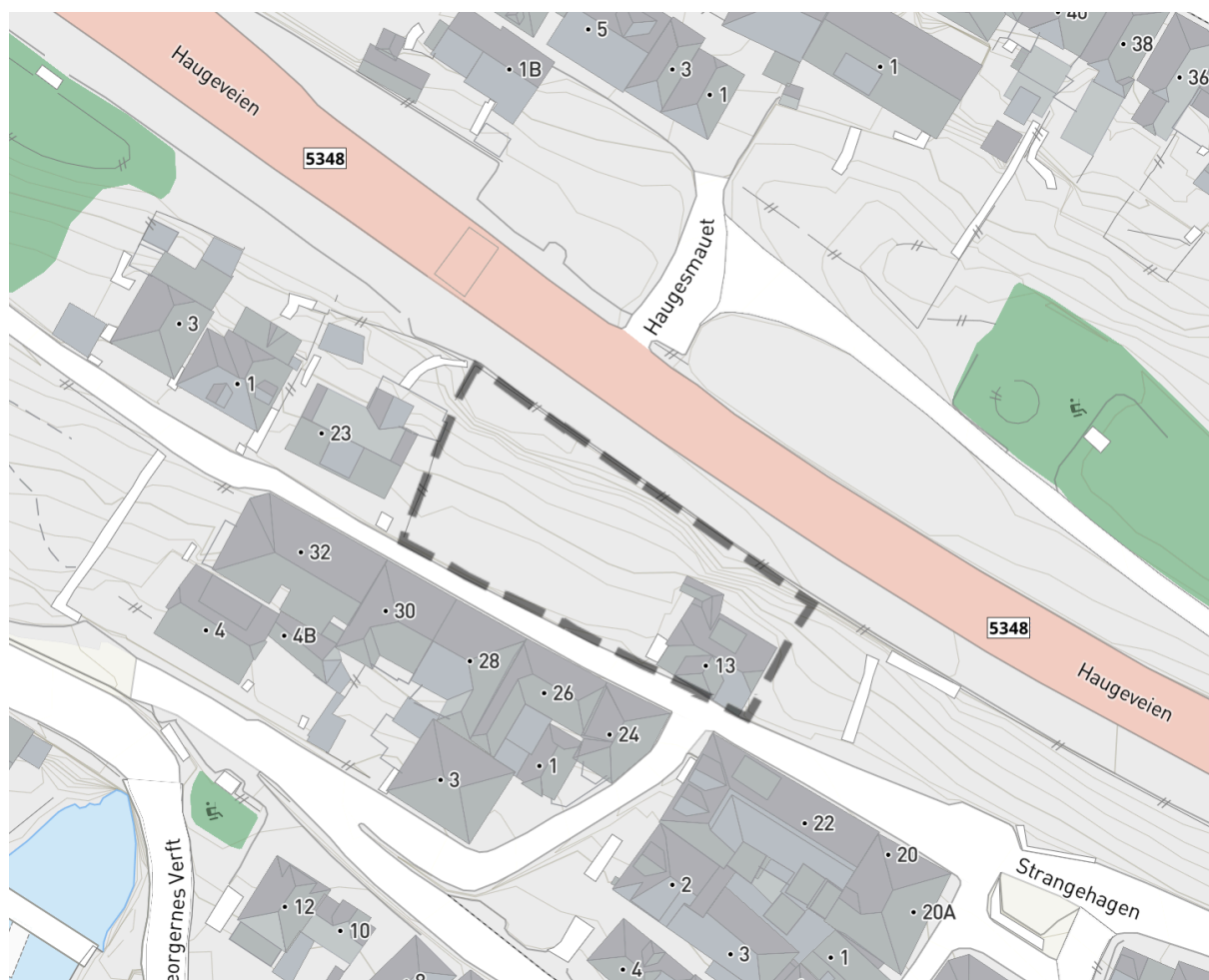
fortettingsprosjekt i bykjernen som en del av kommuneplanens fortettingsstrategi. Det ble stilt krav om at den videre prosessen måtte vise at prosjektet som ble lagt til grunn for planen hadde klare forbildekvaliteter.

Planinitiativet for detaljregulering ble fremmet i Planforum 11.08.2020 og oppstart anbefalt. Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.11.2020.

2.2 Hensikten med planforslaget

Planforslagets formål er å redegjøre for byggepotensialet til gnr./bnr. 165/637 og tilrettelegge for oppføring av ny boligbebyggelse i 2-3 etasjer med 4 boenheter med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal. Det er et særlig mål at boligbebyggelsen skal være godt egnet for barnefamilier og ha høye arkitektoniske kvaliteter som kan berike strøket.

Planområdet er på 0,91 daa og avgrenses av Strangehagen i sør, Haugeveien i nord, eiendomsgrense mot gnr./bnr. 165/630 i øst og gnr./bnr. 165/641 i vest.



Figur 2 Planavgrensning i sort stiplet linje

3.2 Arealbruk

3.2.1 Dagens arealbruk

Nærområdet består i dag primært av bolig, med noe næring. Uterom i nærmiljøet varierer fra smale smitt og smau, som skaper organiske gangforbindelser og uterom i området, og større grønnstrukturer i form av parker og plener. Planområdet ligger i hensynssone kulturmiljø og omkringliggende bebyggelsesstruktur bærer preg av den historiske byutviklingen.

Bebyggelsen består av mur- og trehusbebyggelse som i hovedsak er oppført i tidsrommet fra ca. 1750 til 1900.

Selve planområdet består av ett bolighus (Strangehagen 13) og tilhørende uteareal. Bolighuset ble oppført i 1790 og er ett av områdets eldste bygg. Utearealet er delvis opparbeidet som hage og har delvis mer røft naturpreg.

Haugeveien, som avgrenser planområdet i nord, strekker seg fra Torgalmenningen til Nordnesparken, og er en av tre primærgater som knytter Nordnes sammen med bykjernen i Bergen (sammen med C. Sundts gate og Strandgaten).

3.2.2 Privatrettslige forhold

Bergen Kommune er planområdets grunneier, og tiltakshaver Helge Larsen har festerett for gnr./bnr. 165/637. Det er ingen kjente tinglyste rettigheter på eiendommen utover dette, jfr. grunnbokutskrift hentet 08.12.2020.

3.3 Stedets karakter og landskap

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. Lengre sør er landskapet i større grad formet av industri- og næringsaktiviteten som har pågått her i flere århundrer, med fyllinger og opparbeidede kaikanter mot sjøen. Nordnesparken og Fredriksberg festning, gir den nord/nordvestlige delen av halvøyen et tydelig grønt preg. Den fremskutte posisjon gjør det grønne neset til et tydelig og karakteristisk element i det store bylandskapet, som kan observeres både fra sjøsiden og store deler av Bergensdalen.



Figur 3: Skråfoto (1881.no/kart) med planområdet markert med hvit stiplet linje

Planområdet inngår i et område med tett trehusbebyggelse blandet med leiegårdsbebyggelse i mur og murforblending. Bebyggelsen er hovedsakelig fra siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, og 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. Området har stor kulturhistorisk verdi - nærmere omtalt under kapittel 3.4.

Gatestrukturen preges av parallelle, langsgående gater som følger terrenget. Disse er knyttet mot hverandre og sjøen gjennom smale smau. I knutepunktene mellom disse forbindelseslinjene oppstår det stedvis små byrom. Det skrånede terrenget gjør at det fra mange av byggene i området, og i gløtt fra gatestrukturen, er god sikt mot sjøen og videre mot

Laksevåg. Vekslingen mellom trange gateløp og kontakt med det store landskapsrommet er karakteristisk for området. Sørvestvendt beliggenhet gir i utgangspunktet svært gode solforhold, men den tette bystrukturen gir store variasjoner.



Figur 4: Strømhagen, sørøst for planområdet



Figur 5: Gløtt mot sjø fra gatestrukturen

Selve planområdet er sterkt skrånende i retning nord-sør, fra Haugeveien mot Strømhagen. Skrenten mot Haugeveien består av en kombinasjon av fjell og mur, mens overgangen mellom hagen og Strømhagen markeres med en høy tørrmur av naturstein. Gateløpet er tilnærmet plant forbi planområdet, og defineres av fasadene på eksisterende bebyggelse og murer langs Strømhagens nord- og vestside.



Figur 6: Snitt gjennom planområdet.

Strangehagen er svært smal forbi planområdet, med en bredde på ca. 2,5-3,6 meter. Fem bolighus har sine innganger fra vegens sørside. Overgangen mellom offentlig og privat areal formidles gjennom en steinlagt og delvis beplantet sone, og trinn mot inngangsdørene. Denne halvprivate sonen er karakteristisk for den urbane trehusbebyggelsen, og benyttes til private møbleringselementer som postkasser, belysning og krukker – noe som bidrar til å gjøre gateløpet ekstra attraktivt og interessant å bevege seg langs.



Figur 8: Strangehagen. Planområdet ligger til høyre



Figur 7: Sett fra Galgebakken mot Strangehagen



Figur 9: Utsikt fra Haugeveien over planområdet

Rett i bakkant av planområdet er det svært gode utsiktsforhold vestover mot Byfjorden / Laksevåg.



Figur 10: Temakart landskap og historie fra innledende stedsanalyse

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Nordnes er et område med store kulturminneverdier, og planområdet inngår i et kulturmiljø med formelt og uformelt vern gjennom flere gjeldende planer:

- Fredningsvern gjennom kulturminneloven
 - Automatisk fredet bygrunn for Middelalderbyen Bergen.
- Riksantikvarens NB!-register: Inngår i Bergen, Nordnes Syd som i er vurdert som kulturmiljø av nasjonal interesse.
- KPA2018: Planområdet omfattes av to hensynssoner kulturmiljø og en båndleggingssone etter lov om kulturminner:
 - H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnæs.
 - H570_7 Historisk sentrum
 - H730_1 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Gjeldende reguleringsplan og KDP Sentrum: spesialområde bevaring etter eldre lovverk

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet kulturminnegrunnlag. Under følger et kort ekstrakt av dette. For mer informasjon vises det til kulturminnegrunnlaget som følger planen.

3.4.1 Historisk utvikling

Bergen vokste frem som by fra slutten av 1000-tallet og tidlig på 1100-tallet, og ble Norges største by i middelalderen. De tettbygde delene av byen var lokalisert til østsiden av Vågen, mens Nordneshalvøya, vest for Vågen, i hovedsak var preget av religiøse institusjoner.

Munkeliv kloster

Munkeliv kloster var blant de mest velhavende i Norge i middelalderen, og hadde sitt hovedområde på Nordnes.. Det er i dag ingen synlig rester etter klosteranlegget, men Mikaeliskirken ble påvist og utgravd i 1857 og 1860. De eksakte grensene for Munkeliv kloster sine eiendommer er ikke kjent i detalj, men det meste av Nordneshalvøyen var klosterets eiendom. Klosterdriften ble avviklet ved reformasjonen i 1537.

Selvforsyning gjennom hagebruk sto sterkt i den vesteuropeiske klosterbevegelsen. Det har blitt hevdet at Munkeliv kloster drev hagebruk og hadde urtehager på Nordnes, men det finnes ingen skriftlige eller arkeologiske kilder som dokumenterer dette. Klosteret hadde rikelig med forsyninger fra egne gårder i en vid region utenfor byen.

Fredriksberg festning og Galgebakken

Etter å ha vært dominert av kloster og kirkelige institusjoner, ble høydedraget og den ytterste delen av Nordnes gjort om til festning på begynnelsen av 1600-tallet. Byggingen av fortet Fredriksberg startet i 1665, og sto ferdig i 1706. Fortet var militært til 1904, og ble deretter benyttet som brannstasjon frem til 1926. Siden 1927 har Nordnæs Batallion brukt fortet til øving og møter.

Galgebakken strekker seg fra Strangehagen opp til Haugeveien (som gate) men er også navn på den nedre del av den naturpregete skråningen sør for Fredriksbergs festningsmurer. Mellom 1500- og 1800-tallet ble området benyttet som avrettingssted. Siste halshogging skjedde i 1825.

Bolig og næringsliv

Helt fra middelalderen til vår tid, har hovedprinsippet for utbygging vært utparsellering av bygrunn som tomter eller hager til private, mot en årlig grunnleie. Utparsellering gikk fra 1400-tallet gjennom Munkeliv kloster, etter reformasjonen gjennom kongen, før eiendomsretten på 1800-tallet ble tilkjent Bergen kommune. Utbyggingen ble ikke styrt av planer, men grodde fram etter som behovet for tomter meldte seg.

Mot midten av 1600-tallet ble det meste av Nordnes, særlig østsiden, utparsellert og tettbygd. De ytterste områdene; om lag fra planområdet og nordover, var imidlertid fremdeles ubebygde. Vestsiden av Nordneshalvøyen ble bosatt noe senere, med mindre og mer beskjedne hus. Utbygging i større skala foregikk her fra slutten av 1600-tallet, med hovedtyngden på 1700-tallet. Nordnes som tettbygd bydel er dermed et resultat av en etter-reformatorisk byutvikling, i hovedsak fra omkring 1600 og frem til et stykke ut på 1800-tallet. Bygningene i planområdet (Strangehagen 13) er fra midten eller slutten av 1700-tallet.

Det vokste frem industri i området, først reperbane og tobakksspinnerier i Nøstebukten, og senere skipsverftet Georgernes Verft (1786). Verftet ble nedlagt i 1905. I 1910 etablerte United Sardines Factories seg i området, og ble den største hermetikkfabrikken i landet. På begynnelsen av 1900-tallet var det også flere mindre håndverksbedrifter i strandsonen. Arbeidsplassene og aktiviteten la grunnlag for boligutbygging, og dermed vokste den karakteristiske trehusbebyggelsen frem – med små hus langs trange smau, med tydelig selvgrodd karakter. Ved folketellingen i 1910 var det 17100 beboere på Nordnes, som da var blant landets tettest bebodde områder. I dag er det om lag 5300 beboere på Nordnes.

3.4.2 Kulturminner og kulturmiljø i plan- og influensområde

I kulturminnegrunnlaget er det definert 3 kulturmiljø innenfor plan- og influensområdet:

- KM1: Gateløp og bebyggelse i Strangehagen (fra nr. 24) og Galgebakken
- KM2: Bebyggelsen nordvest for Vestre Holbergsallmenning og sør for Haugeveien
- KM3: Haugeveien

Under følger en kort beskrivelse av disse.

KM1: Gateløp og bebyggelse i Strangehagen (fra nr. 24) og Galgebakken



Figur 11: KM1 markert med rød linje. Røde og gule trekanter indikerer SEFRAC-registrerte bygg.

Strangehagen 13 består i dag av et eldre bolighus med tilhørende hage/ubygd areal. Ut fra grunnbrev i 1790, vet man at Jacob Gundersen betalte første grunnleie for eiendommen. Våningshuset er i SEFRAC-registeret oppgitt å være fra 1700-tallets 4. kvartil, og er dermed ett av de eldre husene i området, og meldepliktig i henhold til Kulturminneloven §25. Huset har kjeller under to tredjedeler av huset, full første etasje og halv andre etasje. Andre etasje er påbygget på ukjent tidspunkt. Huset har to arker, den ene fra 1959. I 1975 ble huset bygd sammen med et uthus/kaggedo i andre etasje. Huset er i god teknisk stand og i restaurering/rehabilitering er det tatt hensyn til opphavelige detaljer som tannstavsbord på vindus- og døragesims, liggende panel og krysspostvinduer.

Historien og verdien knyttet til hagen i Strangehagen 13 har vært et diskusjonstema. I Byantikvarens merknad til oppstart av planarbeidet heter det at det ikke finnes dokumentasjon på at planområdet noen gang har vært bebygget, og slik trolig er en av få gjenværende historiske grønnstrukturer som går tilbake til middelalderen i Bergen sentrum. I utarbeidelse av kulturminnedokumentasjonen er det gjort undersøkelser der man kommer frem til en annen konklusjon, som redegjøres kort for under;

Frem til 1600-tallet lå planområdet utenfor den bebygde byen. Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser i en begrenset del av planområdet i 2012, hvor det ikke ble avdekket spor som tyder på at hagen i planområdet kan ha røtter tilbake til Munkeliv klostres tid eller har vært benyttet til dyrking. Gjennomgang av historisk kartmaterieell gjør det imidlertid rimelig å hevde at hagen i planområdet kan ha vært bebygd på deler av 1700-tallet. Det er noe usikkerhet knyttet til bruk av historiske kart som kildemateriale, men tre ulike kart fra 1700-tallet viser bebyggelse. Det er heller ikke markert hage i området på disse kartene. I 1790 bestod planområdet av ett våningshus med hage. Det kan tenkes at tidligere bosetting gikk tapt i en større brann i 1780 som rammet 40 hus i Strangehagenområdet. En har dokumentasjon på en branntakst fra denne tiden som kan tyde på at Strangehagen 13 ble skadet i brannen. I kart fra 1848 og 1868 er arealet nord for boligbygget vist som ubebygd.

Gateløpet Stangehagen ble etablert på 1700-tallet. Gateløpet er smalt og på deler av nordsiden er det tørmur av naturstein, trolig fra slutten av 1800-tallet. Bebyggelsen er oppført fra slutten av 1700-tallet og frem mot slutten av 1800-tallet.

Samlet vurderes det at kulturmiljøet har høy kulturhistorisk verdi. Det fremstår som autentisk og et godt bevart eksempel på den historiske trehusbebyggelsen i Bergen.

I Byantikvarens merknad til oppstart av planarbeidet er det vurdert at kulturmiljøet i Strangehagen er sårbart for endring og har lav tålegrense for nye tiltak. Det opprinnelige landskapet, muren, det smale gateløpet og bygningene er med på å definere kulturmiljøet. Byantikvaren har underveis i planprosessen også stilt spørsmålstegn ved nøyaktigheten til de eldste kartene og påpekt at NIKU-undersøkelsene er begrenset. Strangehagen har vært uendret siden 1848.

KM2: Bebyggelse nordvest for Vestre Holbergsallmenning og sør for Haugeveien



Figur 12: KM2 markert med rød linje. Røde og gule trekanter indikerer SEFRAK-registrerte bygg

Kulturmiljøet omfattes av NB!-registeret over bygningsmiljø med nasjonal interesse. Det er et helhetlig kulturmiljø typisk for det historiske Bergen, en del av byens særpreg og viser byens lokale byggeskikk. Bebyggelsen har utviklet seg fra 1600-tallet fram til 1900-tallet, og har vokst frem som et resultat av tildelt tomt, terreng, veifar og stier - uten overordnede planer. Store deler av grunnen har vært leid ut fra 1660 av forvalteren av Manufakturhuset etter kongelig forordning. I 1853 vedtok Stortinget at eiendommene Manufakturhuset hadde innkrevd leie for, skulle overtas av kommunen som kommunal eiendom. Byutviklingen har derfor i større grad vært styrt av eiendomsforhold enn av formelle planer.

Kulturmiljøet er i dag preget av mangfold og variasjon i bygningenes alder, størrelse, takteking og takform. Bygningene er hovedsakelig fra 1700- og 1800-tallet, men det er også bygg fra nyere tid. Husene har varierende skala, fra trehus med to til tre etasjer til mur-/murforblendede leiegårder i fire til fem etasjer. Mange av husene har flotte bygningsdetaljer karakteristisk for trehusbebyggelsen i Bergen. Selv om kvartalene er tettbygde, og gater er smale og trange, er det gjort plass til bakgårder og små hager/grøntareal. Området er knyttet sammen av trapper.

Gateløpene Strangehagen og Verftsbakken ble etablert på 1700-tallet.

Det er store kulturhistoriske verdier i kulturmiljøet.

KM3: Haugeveien



Figur 13: KM3 markert med rød linje. Røde og gule trekanter

Haugeveien strekker seg langs kammen på Nordneshalvøyen, fra Klosteret til Nordnesbakken. På 1600-talet ble Klostergaten forlenget ut til det nye Fredriksbergsanlegget, og fikk navnet Haugeveien. Navnet Haugeveien har tradisjonelt sett blitt tolket som «veien over haugen» eller «til haugen». «Hauge» betyr inngjerdet område. Bebyggelse langs veien ble i stor grad etablert i område som ble benyttet som utmark. Alle husene på østsiden av Strangehagen og i

Galgebakken nord for Strangehagen 13 har etablert tilkomst fra Haugeveien via porter i gjerdene som ligger mot Haugeveien.

Delen av Haugeveien som ligger mellom krysset mot Galgebakken og Klosteret, kalles gjerne «alléen», da strekket har en svært karakteristisk allé. Haugeveien har de siste 170 årene vært Nordneshalvøyens hovedforbindelse nord-sør. Frem til 1945 gikk det blant annet en viktig trikkelinje her. Fra 1930-årene har alléen sammen med parken Klosterhaugen, på østsiden av vegen, vært et viktig tur- og rekreasjonsområde og markerer en tydelig grønn akse.

Det er store kulturhistoriske verdier i kulturmiljøet.

3.5 Naturverdier

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en naturmangfoldrapport (Rådgivende Biologer, 2023) hvor eksisterende naturverdier i planområdet beskrives og verdivurderes. Konklusjonene i denne gjengis kort under, det vises til rapporten for mer informasjon.

Hovedkonklusjonen i naturmangfoldrapporten, er at det er få naturverdier i området. En betydelig del av planområdet blir dominert av den problematiske fremmedarten parkslirekne og ung platanlønn, ellers er vegetasjonen preget av hageplanter og ruderale gjengroingsarter. Det vurderes at det botaniske artsinventaret ikke har spesiell verdi utover å være habitat for vanlige arter – noe som gjelder generelt for alle grøntområder som ikke er preget av tekniske inngrep eller fremmede arter.

Det er registrert noen rødlistede fuglearter i nærområdet, og det kan ikke utelukkes at det hekkes innenfor planområdet. Områder som har en viktig økologisk funksjon, og er viktig for overlevelse for en art, betegnes som *økologisk funksjonsområder*. Artene som er registrert hekkende i dette området har imidlertid stor variasjon i hekkehabitat. Planområdet oppfyller dermed ikke definisjonen som økologisk funksjonsområde for de observerte artene

I temakart blågrønne strukturer (KPA2018) er det markert en mulig økologisk korridor gjennom planområdet. Den krysser flere mindre ferdselsårer og går gjennom bratt terreng, som er en vesentlig barriere for noen organismer. Samlet sett anses den mulige økologiske korridoren å ha en redusert sammenbindingsfunksjon, i hovedsak på grunn av at det er lite grøntareal som knyttes sammen av den tenkte korridoren.

I mai 2021 utarbeidet Vestlandsarboristen Bratseth en rapport hvor vegetasjonen i planområdet omtales. I rapporten fremheves at det ved fremtidig anleggsvirksomhet må legges stor vekt på å unngå skade på allétrærne i Haugeveien – som ligger tilgrensende planområdet i nordøst. Det anbefales at det utarbeides en egen sikringsplan for arbeid nær allétrærne, da eventuelt sprengningsarbeid kan blottlegge røtter og endre vanntilgangen til trærne.

3.6 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet ligger med umiddelbar nærhet til flere kartlagte friluftsområder kategorisert som svært viktige:

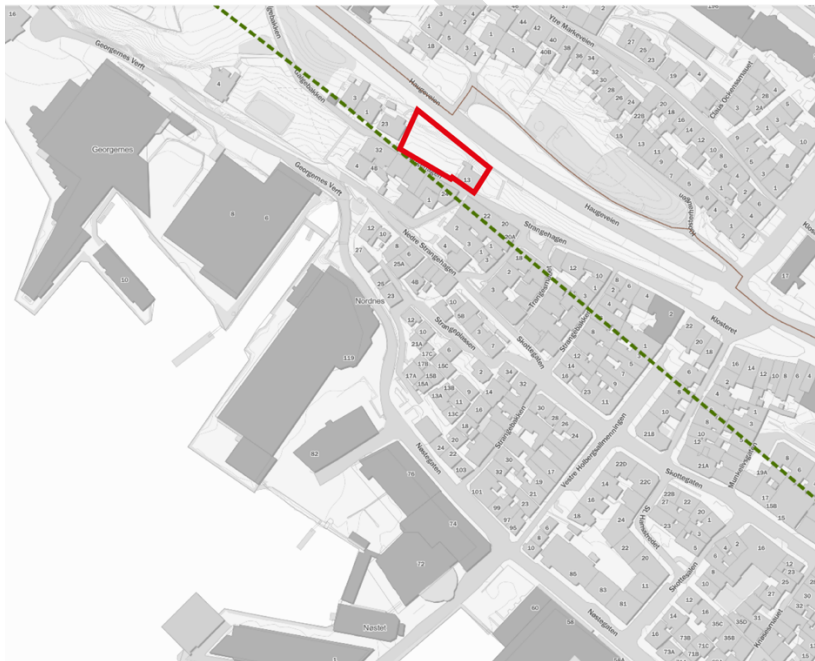
- Nordnesparken, Fredriksberg og Klosterhaugen
- Puddefjorden og sentrale deler av Byfjorden
- Corps de Garde (Kortegården)



Figur 14: Utklipp fra Bergenskart viser kartlagte friluftsområder. Mørk rødfarge representerer områder vurdert som «svært viktig friluftsområde». Planområdet markert med oransje linje (området lengst nord).

Temakart blågrønne strukturer

I temakart blågrønne forbindelser (KPA2018) er det vist en lang byromsakse som strekker seg de 2,7 kilometerne fra Nordensparken via Fredriksberg, Teaterparken, Festplassen og Lille Lungegårdsvann til Nygårdstangen. Det er registrert at forbindelsen har potensiale som økologisk korridor på deler av strekningen. Haugeveien/Klostergaten er i tillegg markert som turtrasé.



Figur 15: Utsnitt temakart blågrønne strukturer (KPA2018). Grønn linje marker byromsakse2 (Nordnes -Nygårdstangen), mens brun linje angir turtrasé. Planområdet markert med rødt

3.7 Skole og barnehage

Nordnes oppvekststun ligger om lag 300 meter vest for planområdet. Oppvekststunet har i dag rundt 230 elever fra første til syvende trinn, en forsterket avdeling med 30 elever og en barnehage for 32 barn. Skolen var under rehabilitering i perioden 2017-2020, og har en normalkapasitet på 300 elever¹.

På ungdomstrinnet overføres elevene til Rothaugen. Skolen hadde 571 elever skoleåret 2020/2021, og en normalkapasitet på 550 elever². Det pågår arbeid med å løse kapasitetsproblemene ved skolen, både på kortere og lengre sikt.

Utover barnehagen ved Nordnes oppvekststun, er det flere kommunale barnehager i planområdets umiddelbare nærhet: Nykirken barnehage (ca. 150 meter), Klosteret barnehage (ca. 200 meter), Haugeveien barnehage (ca. 550 meter). Det er dessuten åpen barnehage i Nykirken menighetshus i Fredriksbergsgaten, (ca. 200 meter).

3.8 Barn og unges interesser

Den ubebygde delen av planområdet er ikke tilrettelagt eller i bruk som lekeareal. Dette er et privat uteoppholdsareal som utelukkende disponeres av beboerne i Stranghagen 13.

I umiddelbar nærheten av planområdet er det god tilgang på utearealer tilrettelagt for lek og opphold. Innenfor gangavstand kan nevnes:

- Klosterhaugen (ca 250 m): lekeplass tilrettelagt for yngre barn, opprustet og rehabilitert i 2013 av Barnas Byrom. Park med grønne flater og trær, som inviterer til opphold og frilek.
- Galgebakken (ca.50 m): liten lekeplass tilpasset de aller minste, ballbane og grønne områder som benyttes til frilek inkludert klatretrær og trær som er brukt til byggelek.
- Fredriksbergområdet (ca.100m): Gressflater og svaberg inntil festningsmurene for opphold og lek, benyttes mye som akebakke vinterstid.
- Haugeveien (ca. 150 m): utsiktspunktet og park, tilrettelagt for opphold.
- Gatetunet i Nedre Stranghagen ved Stranghagesmauet og parken ved Verftsbakken (30-150 meter) har en utforming og materialitet som gir potensiale for både gatelek og som møteplass. Har også en liten lekeplass for de aller minste.
- Klosteret (ca. 260 m): Torget og parken på Klosteret, opp mot Corps de Garde med lekeapparater og vannlek.
- Nordnes bydelshuspark; uteareal for Klosteret barnehage og nærmiljøet; fin nylig opprustet lekeplass for yngre barn.
- Haugeveien/Margaretastredet: (300 meter): Nylig opprustet lekeplass for de minste i park med gamle trær.
- Nykirken menighetsbarnehages uteareal: spennende lekeplass i flere nivåer tilpasset ulike aldersgrupper
- Nordnes oppvekststuns uteoppholdsarealer (ca. 300 meter); svært varierte og spennende uteareal for et aldersspenn fra 2 til 13 år.
- Verftet (ca. 400 m) – benyttes som badeplass, særlig for ungdom

¹ Elevtallsprognose for kommunale grunnskoler i Bergen, 2019-2030, Bergen kommune

² Skolebruksplan for Bergen 2021-2030, Bergen kommune



Figur 16: Klosterhaugen park og lekeplass

Nordnesparken (ca 300-800 meter): lekeplasser, bademuligheter både i bassenger og sjø (Nordnes sjøbad som nå er helårsåpent), ballbinge, oppholds- og frileksarealer. Parken er stor, og gjør at noen av disse aktivitetene ligger med større avstand til planområdet - men fremdeles innenfor gangavstand, særlig for større barn.

Nordneshallen (flerbrukshall med supplerende treningsrom og «frie» lekeareal for barn). og Nordnesbanen med kunstgress ligger også i nærheten, om lag 600-700 meter fra planområdet. Beliggenhet tett på Bergen sentrum betyr at det er kort avstand til kulturtilbud og et rikt utvalg fritidsaktiviteter for ulike aldersgrupper.

3.9 Veg og trafikkforhold

3.9.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet skjer via Strangehagen fra sør eller via Galgebakken og ned Strangehagen fra nord

Planområdet omfatter deler av den kommunale vegen Strangehagen. Vegen er regulert som kjøreveg i gjeldende reguleringsplan (Nøstet – Verftet – Klosteret), men er skiltet som gatetun. I slik områder skal motorkjøretøy maksimalt holde gangfart, tilsvarende høyst 5 km/t. Gaten er smal og brosteinsbelagt, noe som også bidrar til å holde hastigheten nede. Det tillates ikke gjennomkjøring for større kjøretøy, og det er ikke mulig for to personbiler å passere hverandre på grunn av det smale tverrsnittet. Det er ingen avkjørsler fra Strangehagen mot de omkringliggende eiendommene – her ligger husene tett på, med innganger direkte mot gaten.

Fv5348 Haugeveien grenser mot planområdet mot nord. Det er ingen direkte forbindelse mellom Haugeveien og planområdet, da fylkesveien ligger langt høyere enn eksisterende hage og bolighus. Fartsgrense langs Haugeveien er 30 km/t.

3.9.2 Trafikkmengde

Det foreligger ikke ÅDT-tall eller trafikktegninger for gatetunet Strangehagen. Gjennomkjøring for privatbiler er tillatt, men bredde og materialitet begrenser både trafikkmengde og hastighet forbi planområdet. Trafikkmengden er følgelig lav.

Fv5348 Haugeveien grenser mot planområdet mot nord. Dette er en av hovedaksene mellom Bergen sentrum og Nordnes, med en ÅDT på ca 1500³ i bakkant av planområdet. Haugeveien har de senere år blitt oppgradert som del av Miljøløftet, med mål om å gjøre det mer attraktivt å gå og sykle. Det er valgt en løsning med sykling i blandet trafikk på bakgrunn av lav trafikkmengde og hastighet⁴. Tiltaket ble ferdigstilt i 2021, og inkluderer oppgradering av fortau og gatesnitt med en kombinasjon av brostein og sykkelvennlig overflate.

3.9.3 Trafikksikkerhet

Strangehagen er et gatetun. Selv om kjøring er tillatt, fremstår gaten som bedre tilrettelagt for myke trafikanter enn biler. Den omliggende historiske gatestrukturen har i stor grad tilsvarende utforming.

Deler av Haugeveien er opprustet gjennom Miljøløftet i senere tid. Parkeringsplasser er sanert, det er etablert bredere fortau og tilrettelagt for syklende. Fartsgrensen er også lav (30 km/t).

3.9.4 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplasser er Fredriksberg, som ligger i ca. 150 meters gangavstand fra planområdet, og betjenes av følgende linjer:

- Linje11 Nordnes - Starefossen, med en hyppighet på 1-2 avganger i timen
- Servicelinje⁵, 103 sentrum. Georgernes Verft – Sentrum – Sandviken.

Innenfor 10-15 minutters gangavstand ligger dessuten kollektivtilbudet i Bergen sentrum, som omfatter både buss, bybane og hurtigbåt. Togstasjon ligger om lag 1,5 kilometer fra planområde. Flybussen har holdeplass i Komodiebakken, om lag 600 meter fra planområdet.

3.9.5 Myke trafikanter

Det er ingen offentlige gangforbindelser i selve planområdet.

Bystrukturen i området er preget av langsgående gater som følger terrenget, med bratte tverrforbindelser mellom disse og ned mot sjøen - noe som gir et finmasket gangnettverk. Gatene har en utforming og skala mer tilpasset myke trafikanter enn biler, noe som bidrar til at gatene oppleves trygge, selv om det ikke er separat tilbud for ulike trafikanter. Variasjon i bebyggelse, siktforhold, byrom og mange innganger er elementer som bidrar til å gjøre det interessant å bevege seg til fots gjennom området. Stor grad av aktive fasader gir «øyne mot gaten» og økt sosial kontroll, noe som kan bidra til at de trange gatene oppleves tryggere også når det er mørkt.

³ Årsdøgntrafikk i henhold til www.vegkart.no

⁴ Kilde: <https://miljoloftet.no/prosjektliste/gange-og-sykkel/haugeveien-nordnesbakken-margaretastredet/>

⁵ Servicelinjene er et tilbud særlig tilrettelagt for eldre og andre som har et ærend i sitt nærområde på dagtid.



Gaten Strangenhagen er særlig smal forbi planområdet. Gaten er utformet som gatetun, og oppleves trygg selv om det ikke er separat tilbud for gående, syklende og motorisert trafikk. Tverrsnitt, materialitet og den halvprivate sonen langs byggene vest for gaten, gir en utforming som tydelig er på myke trafikanterens premisser.

Figur 17: Gaten Strangenhagen er svært smal.

Skoleveg:

Det er kort og trygg gangforbindelse fra planområdet til Nordnes oppvekststun. Fra gatetunet Strangenhagen går man opp Galgebakken, og videre på opprustet fortau langs Haugeveien og inn på gangvei til Nordnesparken med sidevei inn på skoleplassen..

Sykkel:

Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030 viser Haugeveien/Klosteret og Georgernes Verft/Nøstegaten som del av *sykkelnettet*, det vil si deler av veinettet som skal ha en sikker og sykkelvennlig utforming. Planområdet ligger dermed med god tilkobling mot sykkelnettet.

3.10 Universell utforming

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 at 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. Tomten ligger hevet opp fra gateløpet, og har tilkomst via trapp. Selve gateløpet Strangenhagen har gode stigningsforhold gjennom planområdet.

Bystrukturen i området er selvgrodd, men har likevel en relativt tydelig oppbygging, noe som gjør det greit å orientere seg. De små byrommene og utsiktspunktene som finnes i bystrukturen, gir gode muligheter for å ta pauser underveis når man beveger seg gjennom byen.

3.11 Vannforsyning og avløp

Eksisterende bolig har i dag tilknytning til eksisterende offentlig ledningsnett i krysset mellom Strangenhagen og Verftsbakken. I Strangenhagen går det i dag følgende offentlige ledninger:

- En 160 mm PVC AF ledning
- En 150 mm duktil vannledning
- En 250 mm duktil vannledning.

Vannforsyningen i området er knyttet til Svartediket vannbehandlingsanlegg og AF-ledningen ender i kommunalt hovedanlegg i Nøstegaten. Det er ikke etablert separat anlegg for håndtering av overvann i området.

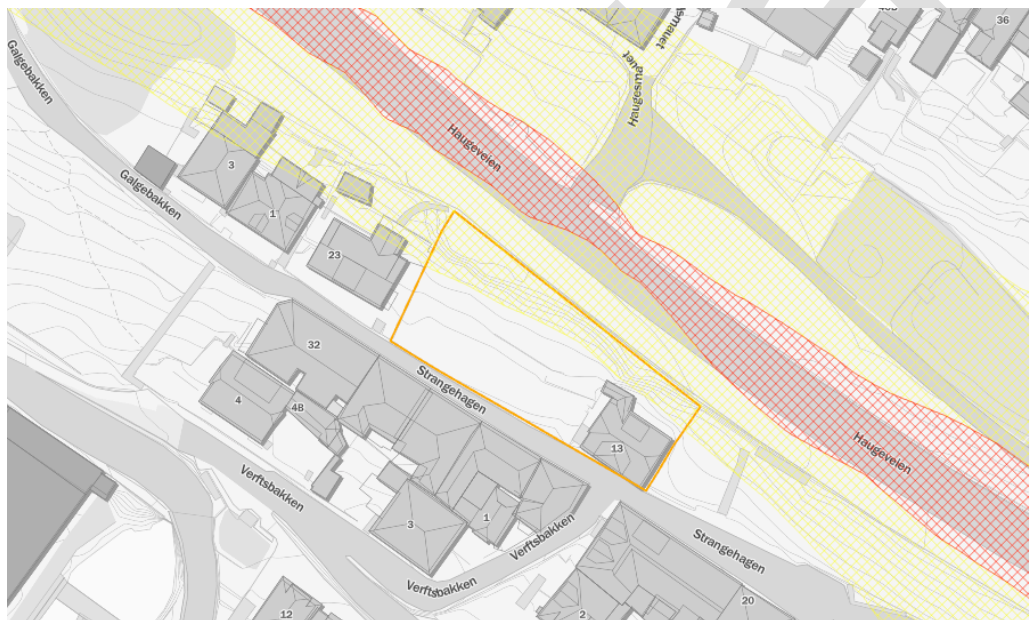
Det er i dag hydranter med uttak for brannvann både i krysset mellom Verftsbakken og Strangehagen samt ved Strangehagen 1. Det er i dag 75 meter mellom disse to hydrantene.

3.12 Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.13 Støyforhold

En begrenset del av planområdet ligger i gul støysone i KPA2018, som følge av vegtrafikkstøy fra Haugeveien. Støysonen begrenser seg til nordre del av planområdet.



Figur 18 Støysoner KPA 2018. Planområde (ved oppstart) markert med oransje linje.

3.14 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Gjennom innledende fareidentifikasjon ble det identifisert 8 farer i eller nær planområdet:

1. Ekstramvær: Sterk vind og store nedbørsmengder.
2. Overvann
3. Steinsprang
4. Radon
5. Brann i bygninger
6. Trafikkulykker
7. Kulturminner
8. Luftforurensning

Av disse fremsto planområdet sårbart for steinsprang (3) og brann i bygning (5).

3.14.1 Rasfare

Det er gjennomført skredfarevurderingen som viser at steinsprang er eneste aktuelle skredprosess i planområdet i dag, og at samlet sannsynlighet for steinsprang er større enn 1/100 per år. Eksisterende bolighus ligger innenfor faresone, og oppfyller dermed ikke kravene til sikkerhetsklasse S2 i Byggteknisk forskrift (TEK17), som gjelder for nye bolighus.



Figur 19: Faresonekart, hentet fra skredfarevurdering (Sunnfjord Geo Center, 2021)

3.14.2 Grunnforhold

Berggrunn

Berggrunnen i planområdet, og området rundt, er av NGU kartlagt som amfibolitt, omdannet og sterkt deformert gabbro og grønnstein med bånd av trondhemitt. Nærmeste bergartsgrense er like nord og sør for området, og berggrunnen her er av NGU kartlagt som mylonittisk gneis, for det meste granittisk.

Synlig fjell i planområdet er fjellskråningen i nordøst. I henhold til skredfarevurderingen, ser bergarten generelt ut til å være svært båndet med vekslende fargetoning, noe som tyder på at det kan være granodiorittiske- (trondhemittiske-) gneiser i vekslende med amfibolittiske gneiser. Lengst nordvest i fjellskråningen er det en sone som er svært kraftig deformert, bergarten er trolig en mylonitt.

Løsmasser

Løsmassekartet til NGU viser at det er kartlagt fyllmasse (antropogent materiale) i hele påvirkningsområdet. I henhold til skredfarerapport, er det lite eller ingen løsmasser i fjellskråningen i planområdet. I skråningen nedenfor, er det hummus/organisk materiale,

enkelte kantede steiner og små blokker, samt antropogent materiale. Enkelte av de kantede steinene og blokkene ved skråningsfoten er antatt å være steinsprangmateriale. Langs deler av den nordøstlige grensen til eiendommen går det en opptil 6 meter høy tørrmur.

3.14.3 Luft- og grunnforurensning

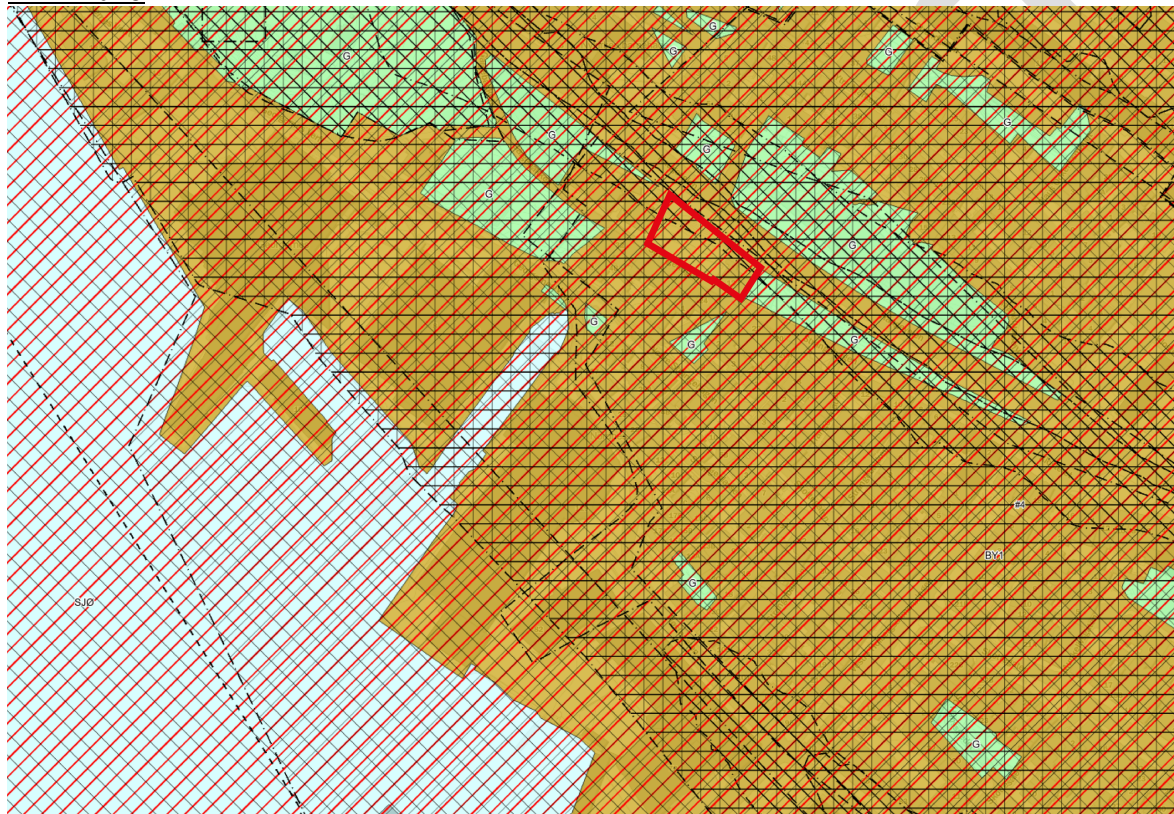
Planområdet omfattes av faresone H390_2 - Luftkvalitet, gul sone i KPA2018.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

KPA 2018



Figur 20: Utsnitt plankart, KPA 2018. Planområdet markert med rødt.

Området er vist som byfortettingssone BY1 i KPA2018.

Området omfattes av flere hensynssoner:

- H570_2 Hensynssone kulturmiljø_ Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes
- H570_7: Hensynssone Historiske sentrum
- H730_1 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (Middelalderbyen Bergen)
- H410_1: Konesjonsområde fjernvarme Flesland-Sentrum
- H390_3 Faresone Brannsmitte
- H390_2 Luftkvalitet – gul sone

En mindre del av planområdet omfattes også av gul støysone. Støyen omfatter veitrafikkstøy fra Haugeveien. Det er usikkert om målingene er justert for endring av Haugeveien med innsnevret veibane med fartsdumper, 30 km/t-sone og delvis utvidet fortau.

Planområdet inngår i bestemmelsesområde #4, historiske områder - Bergen sentrum. I bestemmelsene heter det om dette området at *bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes*⁶.

KDP Sentrum, PlanID: 4601_15780000

Ikrafttredelse: 10.12.2001

KDP Sentrum definerer overordnede mål for arealbruk og utvikling av Bergen sentrum innenfor 6 deltema; sentrums rolle i lokal og regional sammenheng, rammer og utfordringer for sentrums utvikling, bylandskapet, kulturmiljø, miljø og byrom samt trafikksystem.



Figur 21: Utsnitt plankart KDP. Planområdet markert med rødt.

I tillegg til plankartet er det utarbeidet fire ulike temakart:

Temakart 1- Plankrav og planstatus

Planområdet omfattes ikke av plankrav, og er vist som område der gjeldende plan videreføres og suppleres av KDP.

Temakart 2 – Bebyggelse

Planområdet omfattes av spesialområde bevaring gjennom gjeldende reguleringsplan.

Temakart 3 - Byform /byrom

⁶ § 38.3 *Historiske områder*, Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

Hagen til Strangelhagen 13 er vist som *Spesielt verdifull park, hage eller kirkegård (etter antikvarisk register)*. Det vises til Fortidsminneforeningens antikvariske register (1968-1994) og Byantikvarens kulturminnegrnlag (1999).

Temakart 4 – Arealbruk

Strangelhagen 13 er vist som boligområde (nåværende), mens skråningen mot Haugeveien er vist som friområde (nåværende).

4.1.2 Regionale planer

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 (vedtatt 14.06.2017)

Planen har som ett av sine overordnede mål at utbyggingsmønster og transportsystem skal gi effektiv utnytting av samfunnsressurser og infrastruktur. Samordnet planlegging og et klimavennlig utbyggingsmønster skal legge til rette for at transportvekst skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønnstruktur og kulturminneverdier blir bevart.

En viktig strategi for å oppnå dette målet, er målrettet arealbruk som reduserer transportbehovet. Utbyggingsmønsteret skal dessuten ha som mål å styrke regionale senter gjennom god balanse mellom bolig og arbeidsplasser. I planen fremheves det at konsentrert vekst krever et kompakt utbyggingsmønster. For at fortetting skal ha den ønskede effekten, må nybygging av boliger skje innenfor eksisterende byggeområder og i biluavhengige lokaliteter.

Fortetting med kvalitet kraver blant annet at kulturminner og friluftsområder integreres som ressurser i utbyggingsområder, for god by- og stedsutvikling.

Regional transportplan for Vestland 2022-2033 (vedtatt 16.12.2021)

Regional transportplan er en strategisk plan for samferdselssektoren i Vestland, som skal bidra til å sikre helhetlig og bærekraftig utvikling av samferdselssektoren og legge politiske føringer. Hovedmålet for RTP er at *Vestland skal ha eit trygt, effektivt og framtidsretta transportsystem som legg til rette for klima- og miljøvennleg mobilitet og berekraftig samfunnsutvikling*. Nullvekst i personbiltransporten og samordnet areal- og transportplanlegging er blant strategiene som fremheves som sentrale for å oppnå målet.

Regional plan for attraktive sentrer i Hordaland 2015-2026 (Vedtatt 10.12.2014).

Planen sitt hovedmål er at Hordaland skal ha et nettverk av attraktive senter som fremmer livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennlig transport. Sentrene skal tilrettelegge for vekst i hele fylket. Delmål under hovedmålet inkluderer at sentrene skal utformes slik at de er attraktivt å være, bo og drive næring i, og skal være tilrettelagt for effektiv og miljøvennlig transport.

Bergen sentrum er i planen definert som fylkessenter for Hordaland og bydelssenter for Bergenhus – men det presiseres at det er kommunen selv som utpeker bydelssentre. Om boliger i sentrum heter det; *Bustader i sentrum kan gi auka folkeliv gjennom døgeret, og kan bidra til å skape eit betre økonomisk grunnlag for butikkar, tenester og opplevingstilbod. Bustader er noko av det viktigaste når det gjeld tryggleik i sentrum. Det er stor grunn til å utnytte fortettingspotensialet i sentrum fullt ut også for å minske transportbehovet».*

Det fremheves at kvalitet i boligområder i sentrum er mer krevende enn andre steder, og utbygging derfor må vurderes nøye med hensyn til lys, vind, støy og forurensning. Under

retningslinjer for arealplaner i sentrumsområder er følgende under punkt 2.4 særlig relevant for dette planarbeidet:

- *Sentrum skal ha funksjonsblanding med høy bustadandel og vere ein stad for lokalisering av offentleg/privat tenesteyting, forretning, kontor, hotell og bevertning.*
- *Bustader bør som hovudprinsipp ikkje lokalisrast over 5. etasje. i*
- *Det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdifulle bygningar og bygningsmiljø.*

Klimaplan for Hordaland 2014-2030 (vedtatt 11.06.2014)

Under visjonene, «*Hordaland på vei mot lavutslippssamfunnet*», er det formulert hovedmål knyttet til klimagassutslipp, energi og tilpasning til klimaendringer. Særlig relevant for dette planarbeidet er mål og retningslinjer knyttet til bygninger, arealbruk og transport.

En av strategiene som trekkes fram for å oppnå målet om mer klimavennlig bygninger i Hordaland, er mer effektiv energibruk gjennom å bygge eller rehabilitere til energismarte og miljøvennlige bygg. En annen strategi er mer miljø- og klimavennlig materialbruk.

Målet for arealbruk er at *Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.* Et konsentrert utbyggingsmønster og samordnet areal- og transportplanlegging er blant strategiene som trekkes fram for å nå dette målet. I retningslinjer for planlegging heter det at fortetting skal vektlegges fremfor ny spredd utbygging og at fortetting og utbygging må skje med kvalitet, uten nedbygging av verdifulle areal.

Regional plan for folkehelse 2014-2026 (vedtatt 11.03.2014)

Folkehelse er et sektorovergripende tema som søker å rette perspektivet på hvordan ulike planer og tiltak kan bygge opp under forbedret helse for hele befolkningen, med mål om bl.a. å bedre levekår, utjevning av sosiale forskjeller og forlengelse av gjennomsnittlig levealder. I planperspektiv kan dette handle om hvordan vi bygger og for hvem vi bygger. Under tema 2: (...) *Gode bustadmiljø handlar om å ha mange nok bustader, god kvalitet i sjølve bustaden, samt eit stimulerande fysisk og sosialt nærmiljø. Nærmiljø med uteområde, stiar, gangveggar og benkar stimulerer både til kvile og aktivitet.*

4.2 Reguleringsplaner

4.2.1 Gjeldende reguleringsplan

Bergenhus. Del av Gnr. 165, Nøstet – Verftet – Klosteret

Plan-ID: 4601_7340000

Ikrafttredelse: 28.06.1993

I gjeldende plan er planområdet avsatt til bolig og som byggefelt B1 og omfattes av spesialområde bevaring. Planen ble utviklet som en nasjonal forsøksplan i et trepartssamarbeid mellom den lokale velforeningen, Bergen kommune og Miljøverndepartementet. Planens målsetting/formål er:

«Reguleringsplanens hovedformål er å bevare og videreutvikle det særegne boligområdet på vestsiden av Nordnes i Bergen sentrum. Bevaring og videreutvikling tar utgangspunkt i bruksmessige, bygningsmessige, antikvariske og andre sosiale og kulturelle verdier. Det er av særlig betydning at planen bidrar til å vedlikeholde og videreutvikling av de mange tiltak og anlegg som planprosessen har utviklet i perioden 1982-88.»



Figur 22: Utsnitt plankart, planområdet markert med rød linje.

4.2.2 Pågående/nylig vedtatte planer

I nærheten av planområdet er det to større planprosesser som pågår/nylig ble vedtatt:

BERGENHUS. GNR 165 BNR 574 MFL., NØSTEGATEN.

PlanID: 64310000 Status: Ikrafttredelse 25.01.2023

Formålet med planarbeidet å transformere og revitalisere et næringsområde i sjøfronten på Nøstet til et urbant område med en blanding av funksjoner Planen legger til rette for bolig og kombinert formål med bolig og barnehage, forretning/kontor/tjenesteyting.

BERGENHUS. GNR 164 BNR 1396 MFL., DOKKEN.

PlanID: 70970000 Status: Offentlig ettersyn.

Planen skal legge til rette for at byutviklingsområdet Dokken kan ta imot overskuddsmasser og videre danne et grunnlag for fremtidig nytt byggeland i sjø.

4.3 Temaplaner

Temaplaner for Bergen kommune:

- *Arkitektur+*, Arkitektur -og byformingsstrategi for Bergen
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- *Identitet med særpreg*- kulturminnestrategi for Bergen
- Grønn Strategi 2022-2030, inkl. handlingsplan vedtatt 2023
- Naturstrategi Bergen

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by -og stedsutvikling

5 Beskrivelse av planforslaget

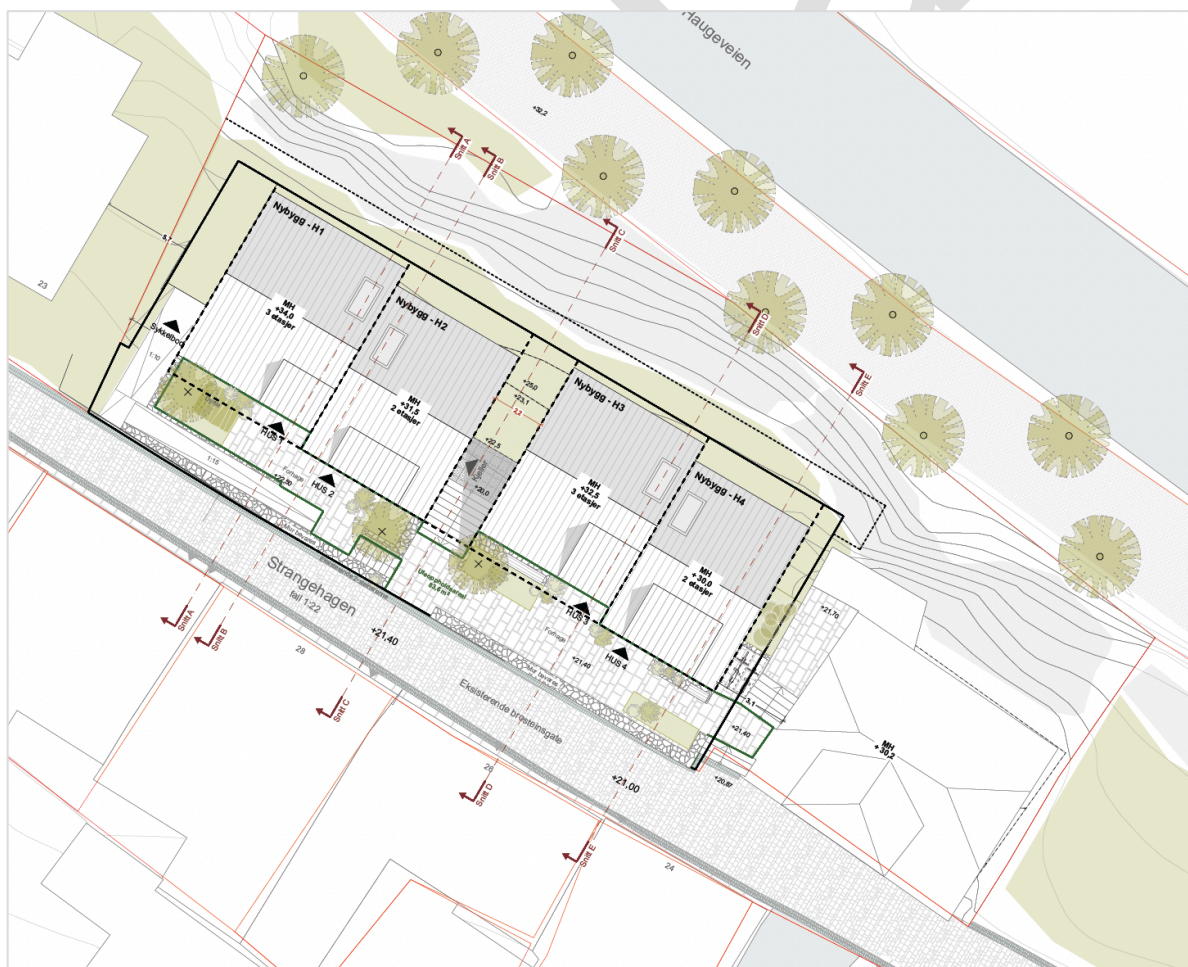
5.1 Planlagt arealbruk

En grunnleggende ambisjon i utvikling av plangrepet, har vært å oppnå et forbildeprosjekt for fortetting i en kulturhistorisk kontekst. Tilpasning mot eksisterende bystruktur og bebyggelse har derfor vært sentralt, samtidig som det har vært lagt vekt på å tilrettelegge for en arkitektur som speiler sin tid. Å skape forutsetninger for gode familieboliger og avklarte overganger mellom private og offentlige arealer, har vært andre viktige temaer i utviklingen av plangrepet.

Gjennom planprosessen har det vært avholdt arbeidsmøter og tett dialog med Byantikvaren, Byarkitekten og Vestland Fylkeskommune avdeling kulturarv. Det har også vært gjennomført medvirkning med naboer og Nøstet, Verftet og Klosteret velforening.

5.1.1 Beskrivelse av hovedgrep

I korte trekk består planforslaget av fire nye boenheter, fordelt på to tomannsboliger, med henvendelse mot og adkomst fra Strangehagen. Det reguleres ikke nytt vegareal eller parkeringsplasser for bil i planforslaget. I bakkant av ny bebyggelse videreføres deler av det eksisterende landskapet.



Figur 23: Utsnitt av illustrasjonsplan

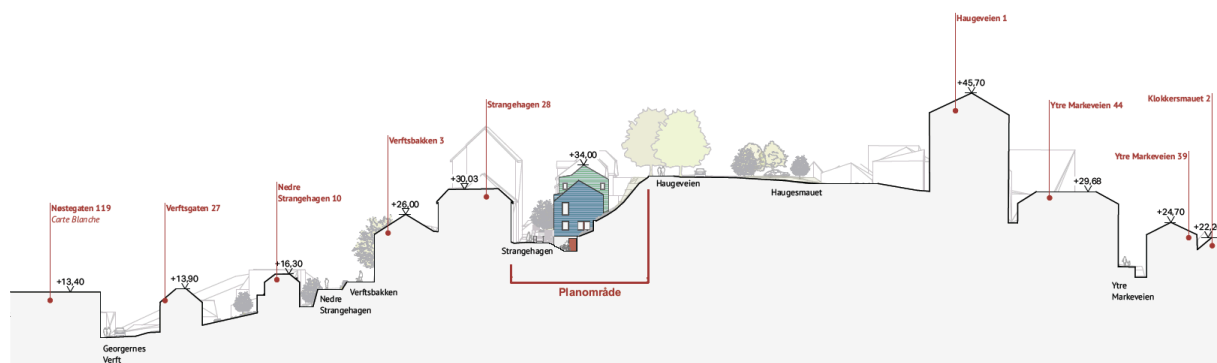
Under gis en kort gjennomgang av hovedgrepet i planen. Alternativer som har vært vurdert i løpet av planprosessen, omtales nærmere under punkt 5.1.2. For en mer detaljert gjennomgang av utforming og plassering av bebyggelsen, vises det til kapittel 5.3.

Landskapsbilde

Deler av det historiske landskapssnittet videreføres ved at arealet mellom de nye boligene og Haugeveien reguleres til grønnstruktur. Bygningene er plassert inn i terrenget for å tilpasse seg skalaen og byggehøydene i området.



Figur 24: Fotomontasje, fugleperspektiv.



Figur 25: Snitt gjennom planområdet og omliggende bystruktur.

Forhold til Strangehagen

Planområdet omfatter i tillegg til nr.13 også deler av gaten Strangehagen. Selve gateløpet endres ikke som resultat av planforslaget, og reguleres etter dagens situasjon. Den

eksisterende tørrmuren mot nr. 13 beholdes som en romlig avgrensning, men det åpnes for to utsparinger for å sikre tilkomst til de nye boligene.

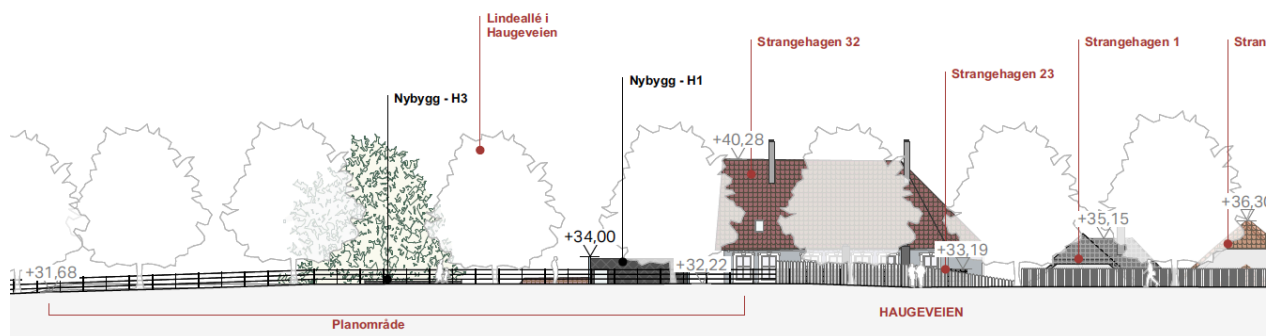


Figur 26: Fotomontasjer Stranghagen sett fra nord (til venstre) og fra sør (til høyre).

Forhold til Haugeveien

Utsiktsforholdene vestover fra Haugeveien har blitt vektlagt i utvikling av plangrepet. Byggehøydene korresponderer med eller underordner seg eksisterende bebyggelse, slik at sikt opprettholdes både over og mellom de nye bygningsvolumene.

Alléen langs Haugeveien har stor kulturhistorisk verdi. Selve trerekken ligger utenfor planområdet, men det er medtatt bestemmelser som sikrer rotsonen ved eventuelle tiltak i nærheten. Avstand mellom ny bebyggelse og Haugeveien sikres gjennom at det reguleres et belte grønnstruktur i bakkant av ny bebyggelse.

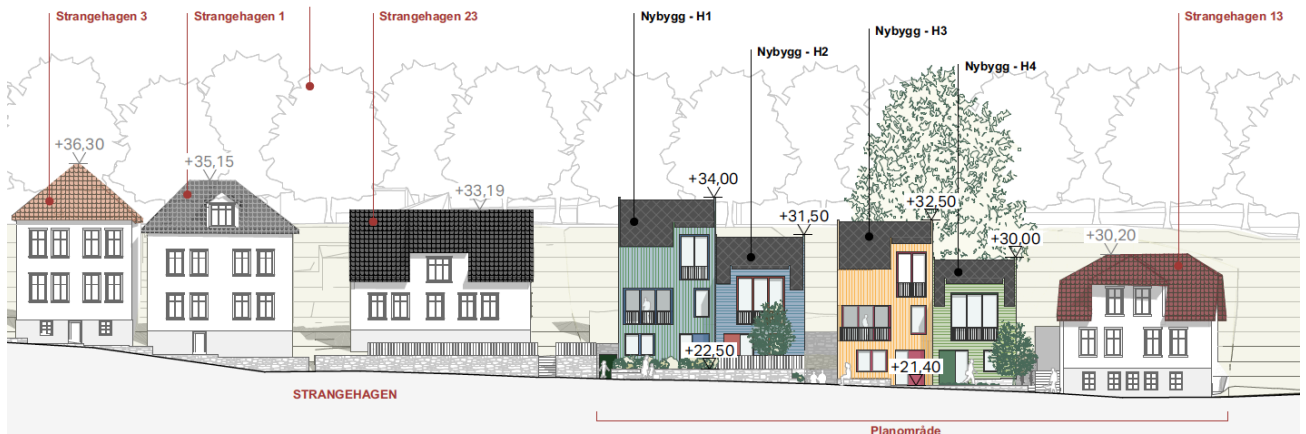


Figur 27: Oppriss mot Haugeveien

Typologi

Det er valgt en småhustypologi, der husene samles i to bygningspar. Dette gir fasadelengder og mellomrom som harmonerer godt med bygningsrekken langs Strangehagen, Galgebakken og den omkringliggende trehusbebyggelsen for øvrig.

Alle boenhetene får egne innganger med henvendelse mot uteoppholdsarealer ut mot muren/Strangehagen. Slik sikres en halvprivat sone inn mot fasaden.



Figur 28: Oppriss mot Strangehagen

5.1.2 Alternativer som har blitt vurdert Byrom/ utvidelse av gateløpet Strangehagen

Muligheten for å utvide det smale gateløpet har blitt vurdert i arbeidet.



Figur 29: Skisser som viser alternativ med og uten mur mot Strangehagen



Figur 30 Illustrasjonen viser et alternativ med offentlig byrom mot Strangehagen



Figur 31: perspektivet viser løsning som forelå til første gangs behandling av planforslaget.

Følgende vurdering ble gjort;

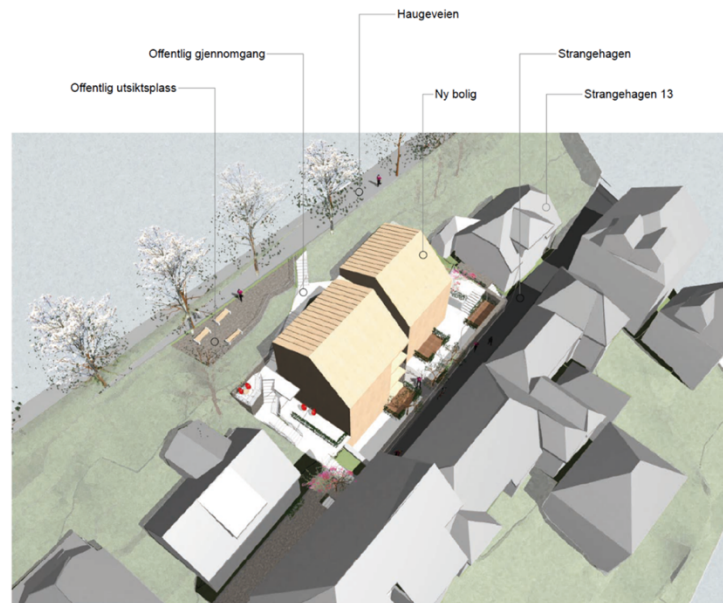
- Dersom muren rives og terrenget tilpasses gateløpet, åpnes muligheten for å etablere et offentlig tilgjengelig gatetun/byrom for nabolaget. Dette er positivt for å stimulere til byliv.
- Ved å bevare muren som i dag, ivaretar man både muren som kulturhistorisk objekt og gateløpets struktur. Det skapes en tydeligere overgang mellom offentlig og privat areal.

Til første gangs behandling av planforslaget forelå en hybrid løsning, der deler av muren ble beholdt, og deler av gateløpet fikk et åpnere preg. I høringsfasen kom det imidlertid en rekke merknader med ønske om at muren bevares. Vestland fylkeskommune varslet innsigelse mot planforslaget, blant annet på grunnlag av håndtering av muren. Planforslaget ble dermed revidert, slik at eksisterende mur i all hovedsak bevares som i dag.

Offentlig tverrforbindelse mellom Haugeveien – Strangehagen

Tidlig i arbeidet ble det skissert mulighet for en offentlig trappeforbindelse mellom Strangehagen og Haugeveien, og etablering av et lite byrom/ utsiktsplass på en eksisterende hylle i terrenget. Målet med dette var å supplere bystrukturen med en ny offentlig tverrforbindelse, og stimulere til byliv gjennom tilrettelegging for bevegelse og opphold.

I referat etter arbeidsmøte med Bergen kommune 08.09.2020, hvor også Byantikvaren og Byarkitekten deltok, ble det anbefalt å gå bort fra denne løsningen, av hensyn til kulturmiljøet og grønnstrukturen. Videreføring av deler av det historiske terrengsnittet og å bevare deler av eksisterende grønnstruktur ble vurdert å veie tyngre enn tilførsel av en ny tverrforbindelse. Eksisterende trappeforbindelse øst for planområdet, og at det allerede er etablert et utsiktspunkt langs Haugeveien lenger nord, ble også tillagt vekt i vurderingen.



Figur 32: Alternativ som omfatter tverrforbindelse og byrom mot Haugeveien

Tosidig adkomst – fra Haugeveien og Strangehagen

Mulighet for tilkomst til boligene også fra Haugeveien har vært vurdert i prosessens. Dette ble utprøvd i et konsept der én til to leiligheter fikk adkomst fra Haugeveien, mens leiligheter i etasjene under fikk sin adkomst fra Strangehagen. I denne løsningen var det også forutsatt heis og universell tilgjengelighet til boenhetene. Dette konseptet gikk man bort ifra da konseptet ga for store bygningsvolumer og inngrep i terrenget mot Haugeveien, noe som ble vurdert som uheldig for kulturmiljøet.

Ulike volumer og typologier

Det er jobbet med å finne fram til bygningsvolumer som innpasses godt i det kulturhistoriske bygningsmiljøet. Ulike typologier, bygningsvolumer og konfigurasjoner av volumene er vurdert. Under gis en kort oversikt over hovedalternativene som har vært vurdert i prosessen. Det presiseres at alternativene har inngått i helhetlige konsepter, og vurderingene det henvises til dermed ikke utelukkende dreier seg om typologi.



Fasade sørvest mot Strangehagen (1:250)

Figur 33: Skissen viser to sammenkoblede bygningsvolumer med totalt 5 boenheter

1: Innledende alternativ (2018): To sammenhengende bygg

To bygningsvolumer med fem boenheter + en låneleilighet til disposisjon for beboerne og nabolaget.

To duplekser med henvendelse mot Haugeveien, tre leiligheter med inngang fra Strangehagen Byrom mot Strangehagen. Eksisterende mur rives og gjenbrukes i steinelementer langs ny byromstrapp.

Konseptet ble vurdert å gi for store landskapsinngrep, og ikke tilpasse seg den kulturhistoriske konteksten i tilstrekkelig grad.

2: 3 alternativer (2020)

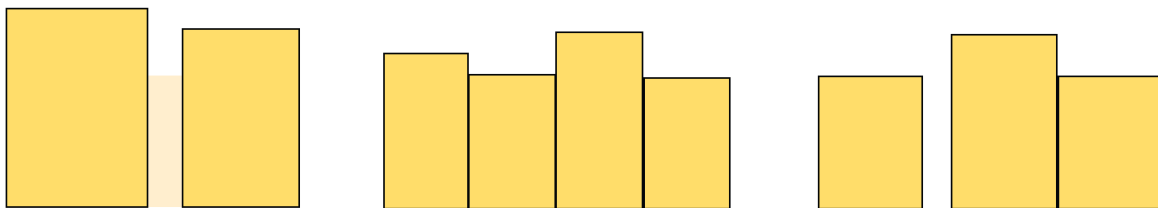
Videre bearbeiding resulterte i 3 nye alternativer, med undervarianter:

Alternativ A: Basert på det innledende alternativet, men redusert fra 6 til 4-5 enheter

Alternativ B: Fire vertikaldelte hus i rekke (4 boenheter)

Alternativ C: Tre mellomstore bygningsvolum (4 boenheter)

Alternativene ble drøftet i arbeidsmøte med Bergen kommune (07.10.2020), der Byantikvaren og Byarkitekten også var representert.



A: 695 m² - 6 enheter

B: 450 m² - min. 4 enheter

C: 525 m² - 4 enheter

Alternativ B og C ble vurdert å gi bedre ivaretagelse av strøkskarakteren enn alternativ A, med mulighet for grønn buffer og sikt vestover fra Haugeveien, samt større variasjon i fasadelivet. Det ble videre konkludert med at alternativ B med «småhus i rekke» burde legges til grunn for videre bearbeiding, da dette ble vurdert å ha størst potensial både knyttet til form og typologi. Det ble anbefalt videre bearbeiding for tilpasning mot omgivelsene, med utgangspunkt i byggehøyder på 2-3 etasjer.

3: Bearbeiding av alternativ 3

Innenfor alternativ B er det er vurdert flere ulike varianter for sammenstilling av bygningsvolumene, blant annet:

Variant 1: Fire hus i rekke, med stigende høyde fra sør til nord og variasjon i veggliv.



VARIANT 1

Variant 2: To huspar i rekke, med høyder og variasjon som tidligere.



VARIANT 2

Variant 3: To huspar i rekke, med høyeste bygg mot nord og laveste bygg mot sør, men dynamisk variasjon mellom.



VARIANT 3

Variant 4: To huspar rekke, med stigende høyde fra sør til nord og variasjon i veggliv.



VARIANT 4

Figur 34: Ulike sammenstillinger av volumer har vært vurdert

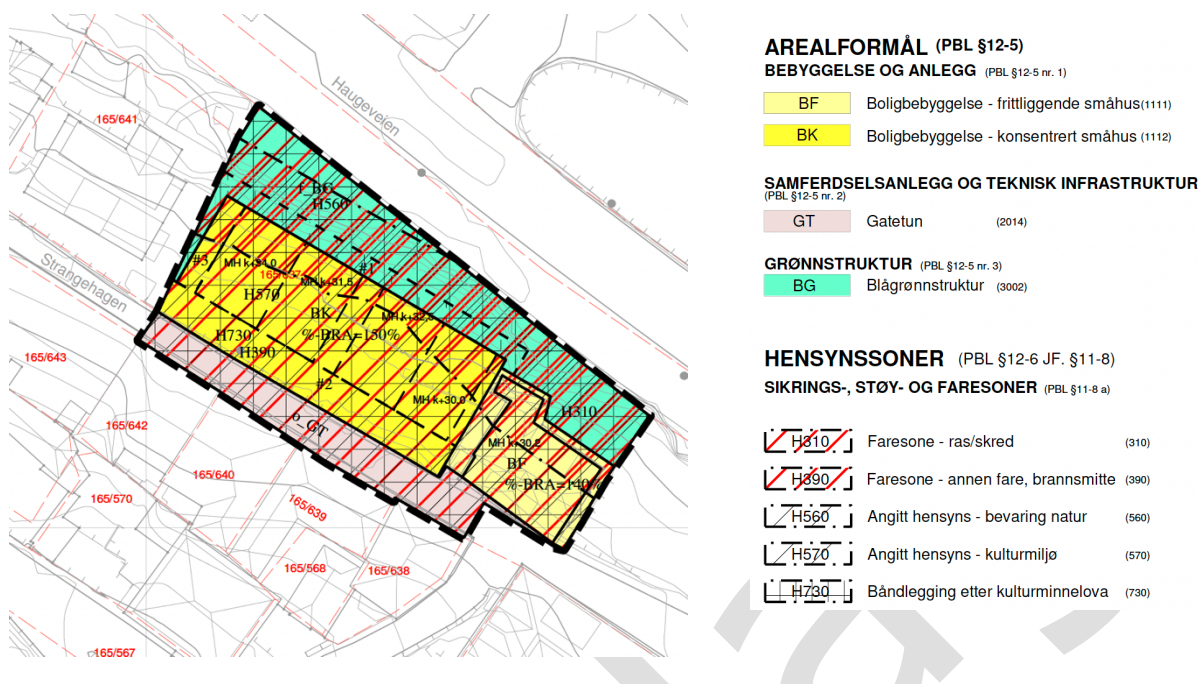
Variant 2 ble lagt til grunn for det videre planarbeidet. Denne varianten gir mellomrom som harmonerer godt med den øvrige husrekken, og alle enhetene får gavlvegg med mulighet for lysinnslipp

5.1.3 Reguleringsformål

Formål	SOSI	Delområde	Areal	Maks grad av utnyttning*
Bebyggelse og anlegg (jf. PBL §12-5 nr.1)				
<i>Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse</i>	1111	BF	0,14 daa	%BRA = 140%
<i>Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse</i>	1112	BK	0,35 daa	%BRA =150%
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL §12-5 nr.2)				
<i>Gatetun</i>	2011	f_GT	0,12 daa	-
Grønnstruktur (jf. PBL §12-5 nr.3)				
<i>Blå/grønnstruktur</i>	3002	o_BG	0,3 daa	-
TOTALT PLANOMRÅDE			0,91 daa	%BRA =85%

* Avrundet oppover til nærmeste 5%

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål



Figur 35: Utsnitt plankart

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Reguleringsplanen legger til rette for at eksisterende bolig videreføres med boligformål, som i dag. Dagens byggehøyder og bygningsvolum danner utgangspunkt for regulerte byggehøyder og byggelinjer.

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

I BK åpner planen for at det kan etablere fire nye boenheter som småhus over 2-3 etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal. Byggelinjer og byggehøyder er satt med utgangspunkt i omliggende bebyggelse. Det skal etablere uteoppholdsarealer mellom ny bebyggelse og Strangehagen. Dette skal være felles for ny bebyggelse (BK) og eksisterende bygg (BF).

Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur (f_BG)

Arealet mellom bebyggelsen og Haugeveien reguleres til blå/grønnstruktur. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad videreføres som i dag.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Gatetun (o_GT)

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

5.2.1 Faresoner, hensynssoner og båndleggingssoner

Faresone - ras og skredfare (H310)

Det reguleres faresone for ras/skred i skråningen opp mot Haugeveien, innenfor felt BG, BF og BK.

Faresone – annen fare - Brannsmitte (H390)

Hele planområdet omfattes av faresone for brannsmitte.

Hensynssone naturmiljø (H560)

Hele felt f_BG omfattes av hensynssone naturmiljø. Dette for å sikre hensynet til tilliggende allétrær i Haugeveien.

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Hele planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø. Dette er en videreføring av hensynssone H570_5.24 i KPA 2018, *Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes*, del av H570_5 Historisk sentrum.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

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

5.2.2 Bestemmelsesområder

Det er gitt følgende bestemmelsesområde i reguleringsplanen:

#1: Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Bestemmelsesområdet ligger innenfor felt BG og omfatter areal hvor det tillates å etablere byggegrupp.

#2: Uteoppholdsareal og tørrmur

Bestemmelsesområdet ligger innenfor felt BK og omfatter mur mot Stranghagen og felles uteoppholdsareal for eksisterende og nye boliger. Eksisterende tørrmur skal i hovedsak bevares, men det tillates å etablere åpninger som gir tilkomst til de nye boligene. Overskuddsstein skal i størst mulig grad gjenbrukes innenfor planområdet. Deler av muren kan tas ned i anleggsfasen, men skal reetableres etter anleggsfasens slutt. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Uteoppholdsarealene skal tilpasses strøkskarakteren og utføres med varige materialer av høy kvalitet.

#3: Felles adkomst og inngangsparti til kjeller

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres adkomst og inngangsparti til felles sykkelparkeringskjeller.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Vurderinger rundt utforming og plasseringen av bebyggelsen i planområdet er tett knyttet opp mot kommuneplanens bestemmelse til arkitektur og byform (§ 8) og Arkitektur- og byformstrategi for Bergen, *Arkitektur+*.

I kommuneplanen fremheves det at det ved ny utvikling skal rettes fokus mot stedets egenart og historiske kvaliteter. Tilpasning mot den kulturhistoriske konteksten har, som nevnt, vært et hovedtema i utviklingen av plangrepet. Målet har vært å oppnå en helhet som både bevarer og videreutvikler stedets særpreg.

Byggelinjer og høyder er definert med utgangspunkt i omliggende bebyggelse og bystruktur. De to husene mot nord (hus 1 og 2) representerer en videreføring av organiseringsprinsippene til bygningsrekken som utgjøres av Stranghagen 23, Galgebakken 1 og 3, hvor bygningene ligger hevet fra bakkeplan med uteoppholdsareal ut mot gateløpet.

Husene mot sør (hus 3 og 4) ligge tilbaketrukket i forlengelsen av hus 1 og 2, men legges lavere i terrenget for å tilpasse seg eksisterende bygg i Strangehagen 13. I motsetning til den øvrige husrekken, ligger dette bygget med fasade direkte mot gaten.

Også formspråk og materialbruk er inspirert av det historiske trehusmiljøet rundt. Høyder, proporsjoner, materialbruk og takvinkler er valgt med mål om å oppnå en tydelig dialog mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Variasjon i er imidlertid også en viktig del av strøkskarakteren (jf. kapittel 3.4 og 5.6) Den nye bebyggelsen skal harmonere godt med omgivelsene, men det også lagt vekt på å skape visuell variasjon - både innad i planområdet og mot bebyggelsen rundt. Dette 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,

Følgende grep er gjort for å oppnå både variasjon og tilpasning:

- Byggenes utforming og detaljering er inspirert av den historiske bebyggelsen, men skal speile vår tid, og ikke oppleves som kopier av bebyggelsen rundt.
- Innad i planområdet skal arkitekturen tydelig understreke at de to tomannsboligene består av fire hus. Dette oppnås gjennom blant annet variasjon i høyde, fasadeutforming og egne innganger.
- Fargebruk er et annet virkemiddel for å oppnå både tilpasning og variasjon. Nordnes er ikke bare hvite trehus, men har også tradisjon for farger. Som del av planforslaget er det utarbeidet tre veiledende fargepaletter, basert på farger man finner i området i dag. Endelig fargevalg skal fastsettes i videre detaljering, men med utgangspunkt i disse palettene.



Klosteret



Strangehagen



Klosteret



Verftsbakken



Klosteret



Strangebakken

Figur 36: Forslag til fargepalett er inspirert av kulturmiljøet på Nordnes.

Fargesetting - versjon A (som vist i øvrige illustrasjoner)



Fargesetting - versjon B



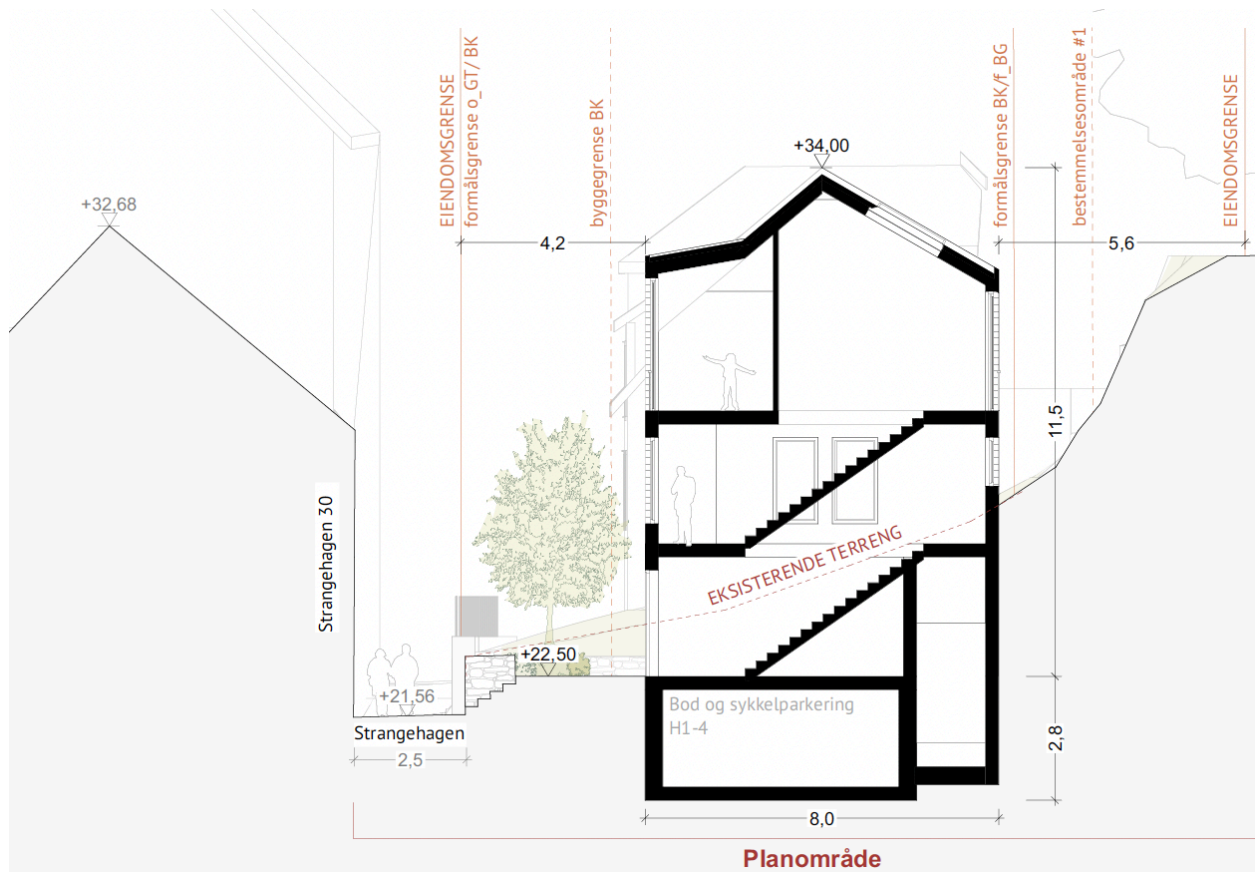
Fargesetting - versjon C



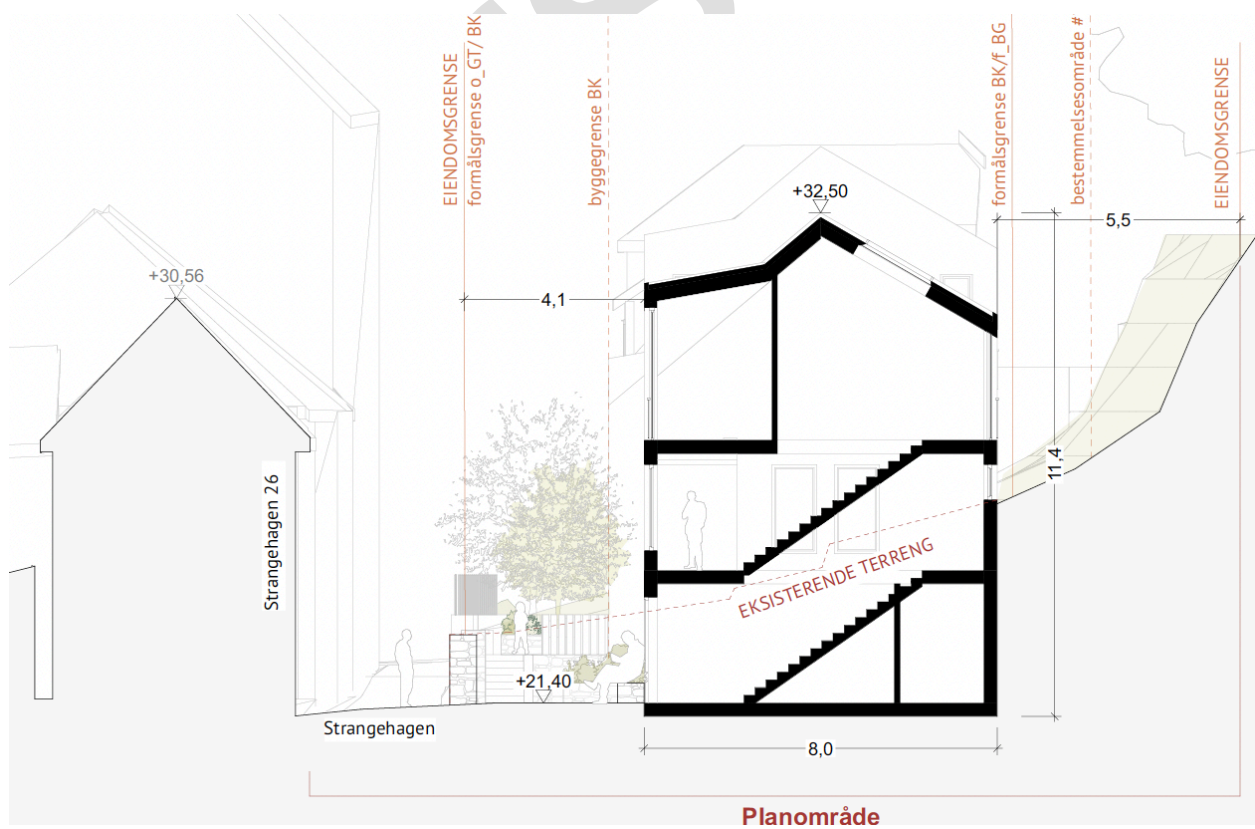
Figur 37: Figuren viser veiledende fargepalett

Det har vært lagt vekt på bebyggelsen skal ha en menneskelig skala, og at gateløpet Strangehagen skal videreføres som kulturhistorisk element.

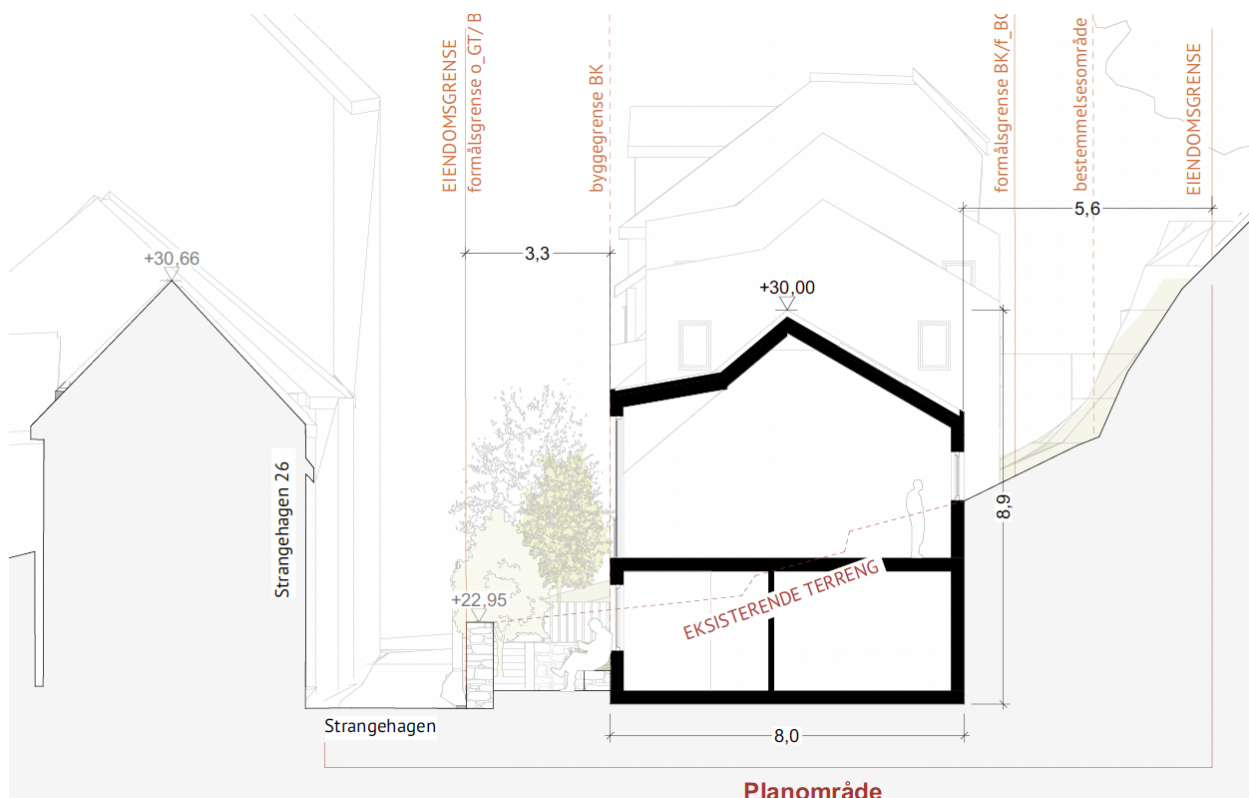
Gateløpet aktiviseres noe, ved at alle de nye enhetene får innganger og uteoppholdsarealer som vender mot gaten. Muren blir markert et tydelig skille mellom offentlig gaterom og privat/semiprivat uteoppholdsareal. Terrenget tilpasses, slik at uteoppholdsarealene og inngangspartiene blir liggende noe lavere enn dagens terreng. Hus 1 og 2 ligger noe lavere i terrenget enn hus 3 og 4, for å sikre tilpasning mot eksisterende bygg. Dette medfører også at det oppnås noe variasjon i forholdet mellom uteoppholdsareal, mur og gateløp.



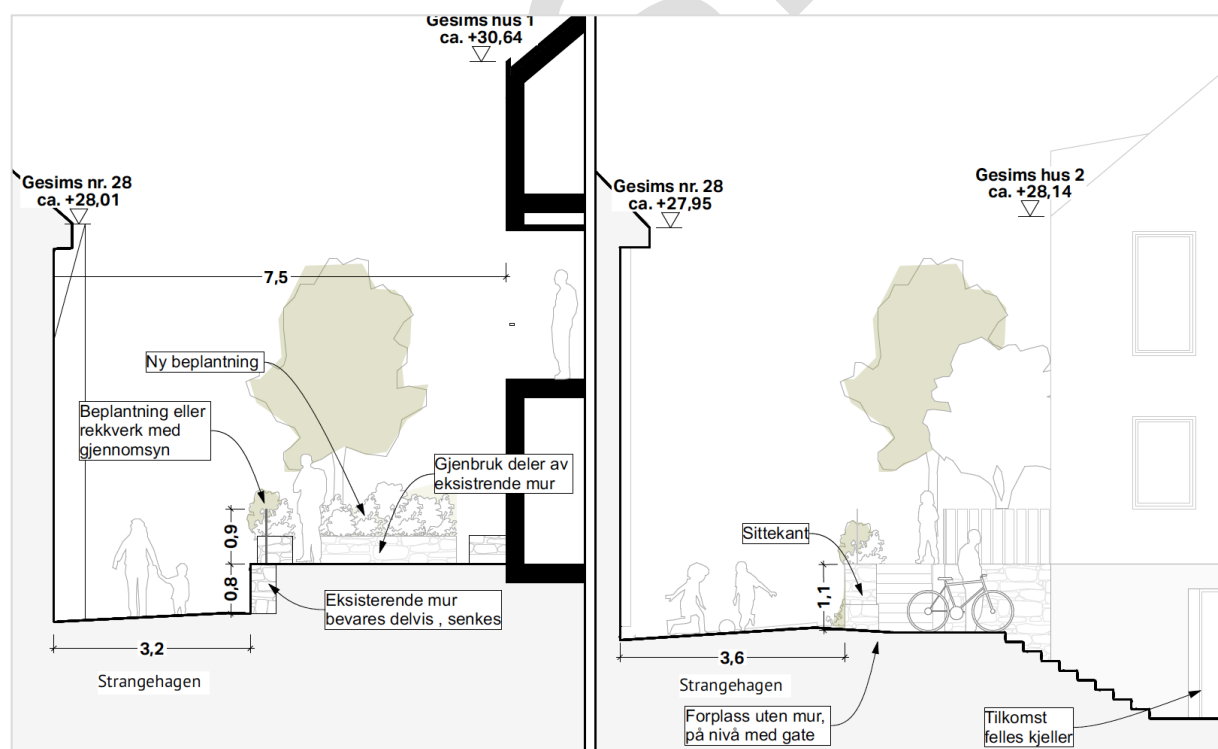
Figur 38: Snitt gjennom hus 1 (nordvest i planområdet)



Figur 39: Snitt gjennom hus 3 (midt i planområdet)



Figur 40: Snitt gjennom hus 4 (sørøst i planområdet)



Figur 41: Snitt gjennom hus 1 (til venstre) og mellom husene (til høyre)

5.3.1 Byggehøyder

Ny bebyggelse holdes i 2-3 etasjer for å innpasses i husrekken langs Strangehagen og ikke bli for dominerende mot Haugeveien. Terrenget senkes noe ned i bakkant av muren, slik at inngangspartier/utomhusarealer kan etableres tettere på gaten.

Byggehøyder er gitt som maksimal byggehøyde i plankart og bestemmelser, og fremgår av tabellen under.

Formål / bygning	Etasjer*	Maks byggehøyde	Maks mønehøyde
BK, Hus 1	3	11,5 m	K+34,0
BK, Hus 2	2	9,5 m	K+31,5
BK, Hus 3	3	11,1 m	K+32,5
BK, Hus 4	2	8,6 m	K+30,0
BF, eksisterende bygg	-	-	K+30,2**

* Etasjer mot Strangehagen. Kjeller kommer i tillegg.

** Tilsvarende dagens byggehøyde

5.3.2 Grad av utnyttning

Planen regulerer utnyttelsesgrad i hvert boligformål som følger:

Formål	Areal formål (daa)	Tillatt BRA (m ²)	Utnyttelsesgrad (%-BRA)*
BK	0,37	545	150 %
BF	0,14	190**	140 %

* Avrundet oppover til nærmeste 5%

** Tilsvarende eksisterende bruksareal, hentet fra bergenskart.no

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Planen åpner for etablering av fire nye familieboliger. Dette er i tråd med KPA2018 §9, hvor det fremheves at det skal legges spesielt vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner og i levekårszoner med høy barneutflytting. I retningslinjene til KPAs bestemmelser, gis en oversikt over hvilke kvaliteter som skal vektlegges ved etablering av familieboliger. Følgende av disse skal ivaretas for alle de nye boenhetene:

Direkte inngang fra gaten:

Alle boligene har egen inngang. Inngangspartiene kobles mot Strangehagen med rampe og/eller trapp.

Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng

Felles uteoppholdsareal etableres direkte utenfor boligene. Det er i tillegg god tilgang på leke- og oppholdsarealer av høy kvalitet i umiddelbar nærhet (jf. kapittel 3.6 og 3.8).

Tilstrekkelig og lett tilgjengelig bodareal

Boder og sykkelparkering plasseres i felles kjeller. I de to største enhetene (hus 1 og 3) er det i tillegg vist mulighet for å etablere innvendig bod.

Plass til parkering av sykler og /eller banevogn i tillegg til bodareal

Det tilrettelegges for etablering av sykkelparkering i felles kjeller, med trinnfri adkomst via rampe.

Flere soverom

Det er medtatt bestemmelser om at det i alle nye boenheter skal være mulighet for å etablere minimum 3 soverom.

Trafikksikkert nærmiljø

Strangehagen er kjørbart, men er utformet og skiltet som gatetun og har lav trafikkmengde. Gatestrukturen i området er mer tilpasset myke trafikanter enn fremkommelighet for bil.

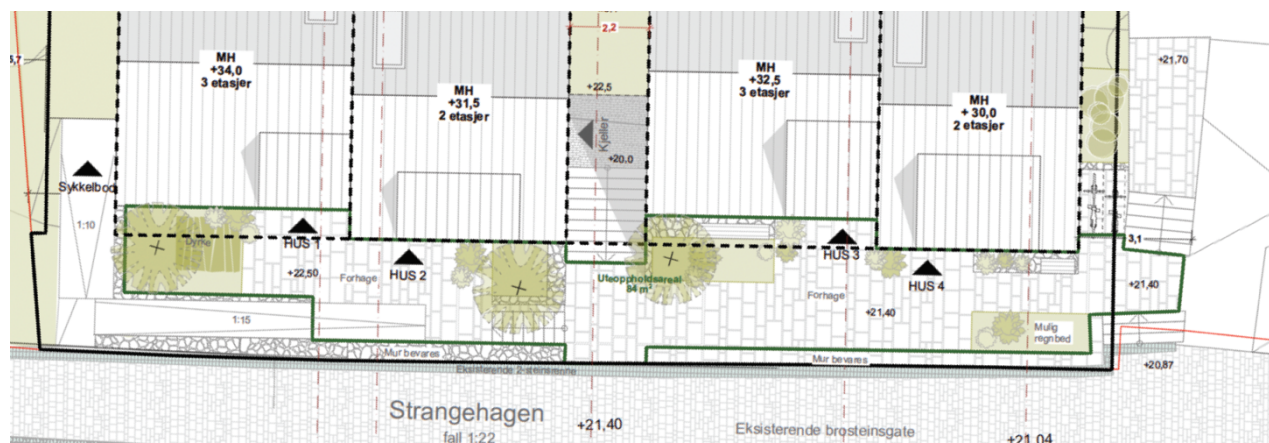
5.5 Uteoppholdsareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

KPA2018 stiller både areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal for nye boenheter.

Arealkrav:

Planområdet omfattes av byfortettingssone BY1, hvor det i KPA er krav om 15m^2 uteoppholdsareal per enhet, hvorav 10m^2 på bakkeplan. Planforslaget åpner for etablering av 4 nye boenheter, i tillegg er det 3 enhetene i eksisterende bolig. 7 boenheter gir, i henhold til KPA, et samlet arealkrav på minimum 105m^2 uteoppholdsareal, hvorav 70m^2 på bakkeplan



Figur 42: Uteoppholdsarealer ligger mellom ny bebyggelse og gatetunet Strangehagen. Areal medregnet i beregning av uteoppholdsarealet markert med grønn linje.



Figur 43: Areal tilknyttet innganger til eksisterende bolig

Illustrasjonsplanen viser mulighet for å etablere felles uteoppholdsareal innenfor felt BK/BF på ca. 84m^2 – dette tilsvarer ca. 12m^2 /enhet og ligger dermed noe over arealkrav i KPA for uteoppholdsareal som skal etableres på bakkeplan.

Utover arealet som inngår i beregningen av uteoppholdsareal, er det i tillegg et areal på om lag 9m^2 i forkant av inngangspartiet til eksisterende boenheter (se figur 43). Arealer er attraktivt opparbeidet, og har klare brukskvaliteter, men er ikke medregnet i uteoppholdsarealet, etter avtale med PBE, som vurderer at dette må regnes som et gangareal.

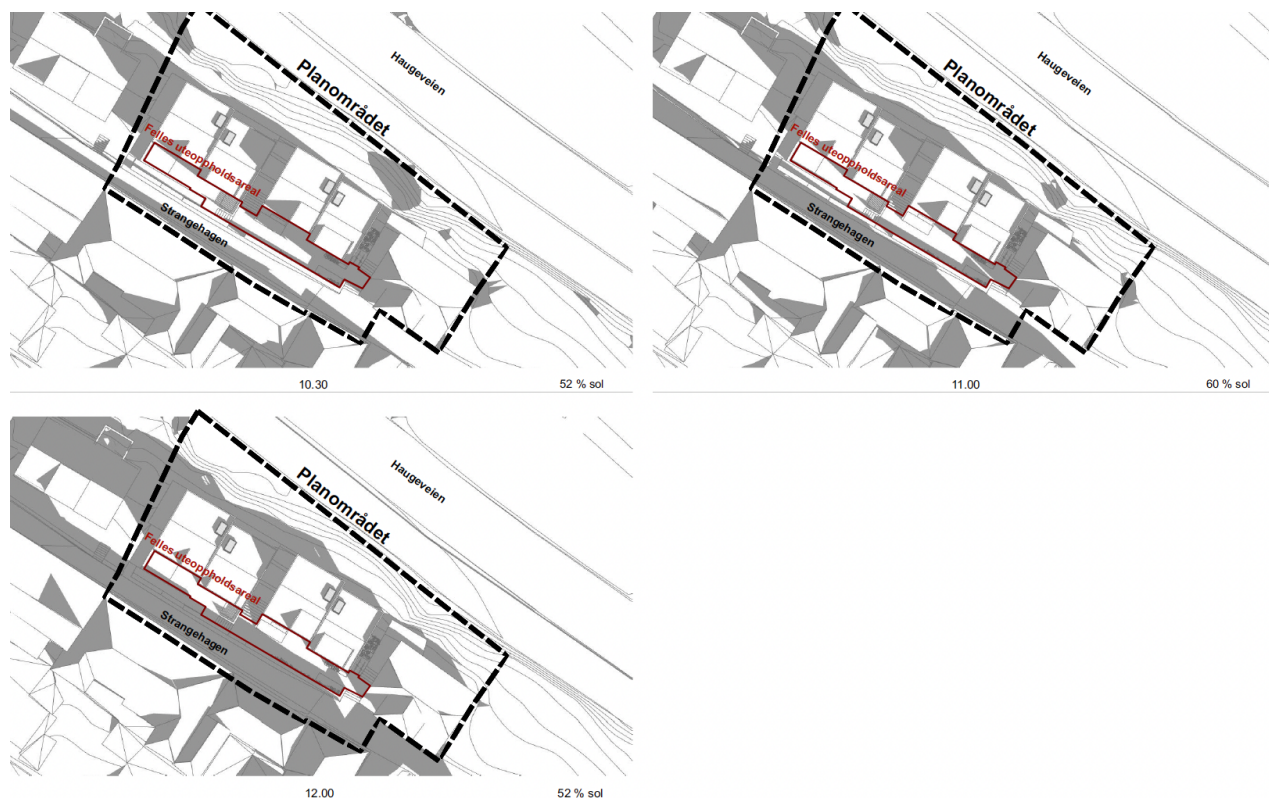
Videre er det vurdert mulighet for å etablere privat uteoppholdsareal på veranda/balkong for de nye boenhetene. Av estetiske hensyn, bør disse ligge inntrukket i fasade. For at enhetene ikke skal bli for små til å kunne regnes som gode familieboliger, er det vurdert at veranda på om lag 5m^2 /enhet er aktuelt bare for to av husene.

Samlet sett vil tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet dermed ligge noe under kravene i KPA. Dette vurderes som forsvarlig med bakgrunn i god tilgang på attraktive offentlige byrom i umiddelbar nærhet. Felles uteoppholdsareal prioriteres fremfor private arealer i planen. Dette i tråd med strøkskarakteren, med sine marginale, men artikulerte, overganger mellom private, offentlige og felles areal. Med bakgrunn i dette, stilles det krav om at det etableres minimum 12m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Kvalitetskrav:

I KPA 2018 stilles det krav til at halvparten av uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. I planområdet oppfylles ikke dette kravet – her oppnås kravet ca. 2 timer vårjevndøgn (mellom 10 og 12. jf. Figur 44)

Det er imidlertid svært god tilgang på offentlige byrom og parker med gode solforhold i umiddelbar nærhet. Øvrige kvalitetskrav til uteoppholdsareal ivaretas og retningslinjen fra KPA2018 om at alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling vurderes derfor som oppfylt.



Figur 44: Solforhold ved vårjevndøgn – tid som tilfredsstiller kvalitetskrav i KPA2018.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

I kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025, *Identitet med særpreg*, beskrives Bergenske trehus som en «sum av mange forskjellige hustyper». Terreng, tildelt tomt, veifar og stier har i stor grad formet byggene, noe som har resultert i stor variasjon i både form, størrelse og retning i taklandskapet. Topografien gjør at Bergen sees både ovenfra og nedenfra. Taklandskapet og konglomeratet av små trehus, smitt og smau er slik en del av opplevelsen av den urbane trehusarkitekturen i Bergen. Både variasjon og tilpasning er dermed sentrale faktorer ved kulturmiljøet, noe som har vært førende for utformingen av plangrepet.

Følgende grep er gjort for å innpasse prosjektet i den kulturhistoriske konteksten:

Tilpasning mot alléen i Haugeveien:

- Det reguleres en grønn buffer (f_BG) mot alléen, der dagens terreng skal beholdes mest mulig uberørt.

- Det reguleres hensynssone naturmiljø over hele felt f_BN. For alle tiltak i grunnen innenfor feltet skal det påvises at tiltaket ikke vil medføre skade på allétrærne.
- Det reguleres byggehøyder som underordner seg alléen og opprettholder den viktige sikten fra Haugeveien mot fjorden og Laksevåg.

Tilpasning til den urbane trehusbebyggelsen / bystrukturen:

- Strangehagens gatetverrsnitt videreføres som i dag, men med en noe lavere mur og mindre partier uten mur.
- Bygningsvolumer, byggelinjer, mellomrom og byggehøyder tilpasser seg omkringliggende bebyggelse generelt, og særlig husrekken på nord/østsiden som den blir en del av.
- Typologi: Småhus i rekke, inspirert av trehusbebyggelsen i området.
- Variasjon er et tydelig karaktertrekk ved den bergenske trehusarkitekturen. I bestemmelsene stilles det krav til arkitektoniske grep for å oppnå variasjon.
- Materialbruk: I bestemmelsene stilles det krav om at bebyggelsen skal oppføres i tre, noe som representerer en moderne videreføring av den bergenske trehustradisjonen
- Eksisterende tørrmur mot Strangehagen videreføres i hovedsak som i dag. Det tillates etablering av to åpninger, for å gi adkomst til boligene og sykkelparkering i kjeller.

5.7 Miljøtiltak

Terreng og vegetasjon i bakkant av den nye bebyggelsen sikres i planen. Dette området reguleres til grønnstruktur, og det er medtatt bestemmelser om at dette terrenget skal videreføres som i dag og at synlig berg skal bevares. Det reguleres også hensynssone naturmiljø på hele formål f_BG for å sikre rotsonen til allétrær i Haugeveien. Ved etablering av ny vegetasjon i planområdet skal det velges stedegen arter, som skal sikre at hjemlige polinatorer trives. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal anbefalinger gitt i naturmangfoldsrapport (Rådgivende Biologer, 2023) legges til grunn i valg av ny vegetasjon.

Det er registrert flere uønskete arter i dagens hage. I bestemmelsens stilles det krav til at masser med fremmede arter skal håndteres forsvarlig.

5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

Strangehagen videreføres som i dag, utover dette reguleres det ikke vegformål i planforslaget.

5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Strangehagen har ikke gjennomkjøring for store kjøretøyer.

5.8.3 Parkering

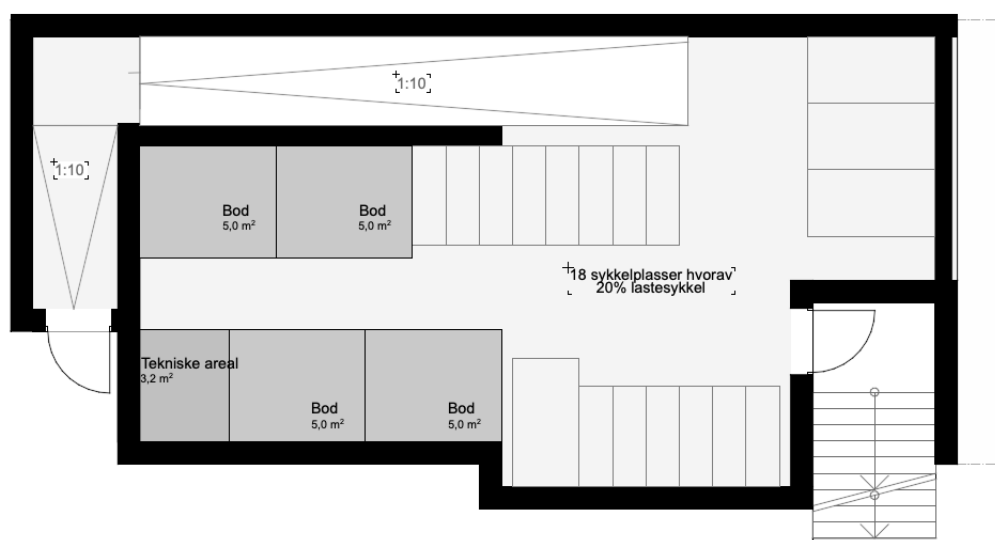
Parkering for bil

Det reguleres ikke parkeringsplasser for bil i planen. Sentral beliggenhet gjør at hverdagsmålposter ligger innenfor gang- og sykkelavstand. Området har boligsoneparkering (sone 5), og et svært godt utbygd tilbud fra bildeling med blant annet et stort antall egne, reserverte plasser på Klosterplassen ca. 150 meter mot sør.

Sykkelparkering

I bestemmelsene stilles krav om etablering av 2,5 sykkelparkeringsplasser per 100m² BRA, i tråd med KPA2018. Det stilles videre krav om at minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykler/sykkelvogner.

I planen åpnes det for etablering av inntil 555 m² nytt boligareal (inklusive parkeringskjeller), mens eksisterende bolig har BRA=190m². Dersom det tas utgangspunkt i etablering av 545m² nytt boligareal, gir dette gir krav om 18 sykkelparkeringsplasser, hvorav minimum 3 dimensjonert for lastesykler. Illustrasjonen under viser at det er mulig å dekke parkeringsbehovet for både nye og eksisterende boliger i kjelleren til nybyggene. Illustrasjonsplanen viser i tillegg mulighet for å etablere to sykkelparkeringsplasser utomhus.



Figur 45: Mulig planløsning kjeller, med adkomst via rampe (1:10) og trapp.



Figur 46: Snittet viser trappeadkomst til kjelleren. Det etableres også trinnfri inngang/rampe til kjelleren nordvest i planområdet.

5.8.4 Kollektivtilbud

Planforslaget legger opp til fire nye boenheter i et område som har god kollektivdekning i dag. Med bakgrunn i dette vurderes det at det ikke er behov for å sette av areal til kollektivtransport i planen.

5.8.5 Gangtraseer og snarveger

Det etableres ikke nye snarveger eller gangtraseer i planen. Bydelen har allerede et finmasket gangsystem, og fra Strangehagen er det en eksisterende tverrforbindelser/trapper både nordover mot Haugeveien og sørover til Verftsbakken, i tillegg til de langsgående gangforbindelsene.

Underveis i planprosessen har etablering av ny tverrforbindelse mellom Strangehagen og Haugeveien vært diskutert (jf. kapittel 5.1.2). Det ble imidlertid konkludert med at negative konsekvenser for landskap, kulturmiljø og grønnstruktur ikke ville veie opp for fordelene ved å styrke gangnettet ytterligere.

5.8.6 Sykkel

Det reguleres ikke nye gang- eller sykkelforbindelser som del av planforslaget. Eksisterende hovedrutenett langs Haugeveien og Georgernes Verft/Nøstegaten ligger tett på planområdet, og nås enkelt via Strangehagen/Galgebakken nordover og Strangehagen/Klosteret sørover.

5.9 Universell utforming

Det er ikke krav om universell utforming eller tilgjengelig boenhet i planområdet.

Tidlig i planprosessen ble det skissert en løsning med tilgjengelig boenhet med tilkomst fra Haugeveien. En konsekvens av nedskalert prosjekt med tilkomst utelukkende fra Strangehagen, er at kravene til tilgjengelig boenhet gitt i teknisk forskrift ikke tilfredsstilles. Problematikken ble diskutert i arbeidsmøte med plan- og bygningsetaten (08.09.2020), og det ble konkludert med at tilpasning mot kulturmiljøet og hensyn til grønnstruktur veier tyngst her.

Som nevnt under kapittel 3.10, gir de karakteristiske brosteinsbelagte gatene og bratte tverrforbindelsene utfordringer når det gjelder universell fremkommelighet i området generelt. I planen er det likevel lagt vekt på at boligene og uteoppholdsarealene, innenfor de gitte rammene, utformes slik at de er kan brukes likeverdig av flest mulig. Det etableres trinnfri rampe til kjeller, og kan oppnås trinnfri inngang til alle boliginnganger. I videre prosjektering bør det sikres tilstrekkelig bredde på trapp til å muliggjøre ettermontering av trappeheis.

5.10 Vannforsyning- og avløp

Det er planlagt for tilknytning mot offentlig vann og spillvann i Strangehagen. Overvann skal håndteres lokalt. Behov for fordrøyning er tenkt løst ved å etablere fordrøyningsmagasin. Det skal benyttes regnbed og fordrøyningskummer.

Det er utarbeidet VA-rammeplan som følger planen. Denne er godkjent av Vann – og avløpsetaten i brev av 26.09.2022, ref. 2021/64038-7.

5.11 Renovasjon

Bossnett er etablert i området, med nærmeste nedkast om lag 40 meter fra planområdet.

Påkobling mot dette er et krav i planens bestemmelser. Det reguleres dermed ikke areal til renovasjon i planområdet.

5.12 Energiløsninger

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Tiltaket er imidlertid under 500m², og omfattes derfor ikke av tilknytningsplikten, jf. KPA2018 §18. I henhold til planens bestemmelser kan andre energiløsninger godkjennes, forutsatt at det kan dokumenteres at disse er gir minst like gode løsninger som fjernvarme, fra et samlet miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Eventuelt solenergianlegg skal vurderes opp mot krav til estetikk og stedstilpasning.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

5.13.1 Rassikringstiltak

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført skredfarevurdering som viser at det er behov for tiltak for å sikre både eksisterende og nye boliger mot steinsprang. Det reguleres faresone i henhold til gjennomført skredfarevurdering og i bestemmelsene stilles det krav om prosjektering og gjennomføring av rassikringstiltak.

5.13.2 Brannsmitte

Hele planområdet omfattes av faresone H390_3 Brannsmitte i KPA2018. Det reguleres faresone og tilknyttes bestemmelse om at Bergen kommunes plan for sikring mot brannsmitte legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.

5.13.3 Støytiltak

Den nye bebyggelsen ligger utenfor gul og rød støysone i KPA2018. Ny bebyggelse vil skjerme Strangehagen og uteoppholdsarealene ytterligere fra vegtrafikkstøy fra Haugeveien. Det er derfor ikke utarbeidet støyrapport i forbindelse med planarbeidet.

I bestemmelsene stilles det krav om at gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, skal følges i bygge- og anleggsfasen.

5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Den nye bebyggelsen er plassert slik at større inngrep i skråningen opp mot Haugeveien unngås, mens det lengre sør er behov for inngrep for å oppnå ønsket løsning. Størst terrenginngrep blir det i tilknytning til hus 3 og 4 (mot sørøst), hvor terrenget tilpasses mot Strangehagen for å oppnå tilpasning mot eksisterende bygg og lavere byggehøyder. Hus 1 og 2 ligger også noe lavere enn dagens terreng, og det åpnes for å etablere av kjeller under bebyggelsen. Tiltaket vil følgelig gi masseoverskudd.

Terrenginngrep og massehåndtering i anleggsfasen omtales i punktet under.

5.15 Anleggsfasen

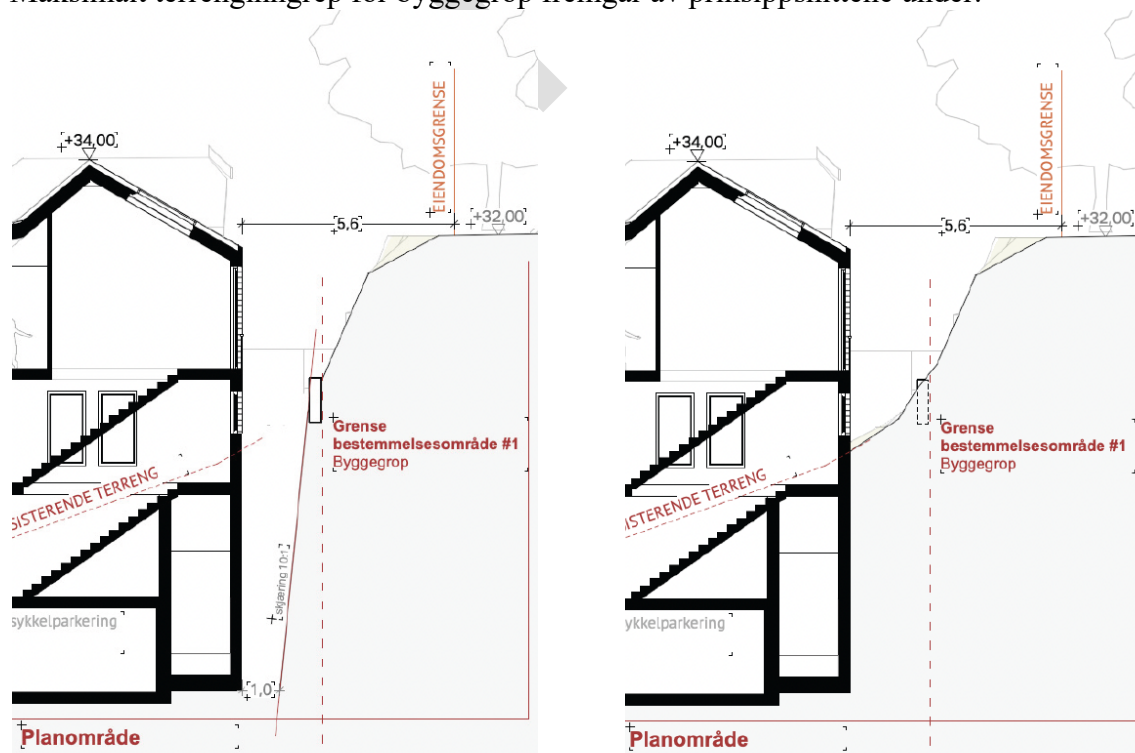
Ved offentlig ettersyn kom det flere merknader som uttrykte bekymring knyttet til gjennomføring av anleggsfasen, både fra naboer og offentlige høringsparter. Under følger en kort beskrivelse av hvilke løsninger som er lagt til grunn for bygge- og anleggsfasen, og hvordan eksisterende verdier sikres formelt gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

5.15.1 Byggegrøp

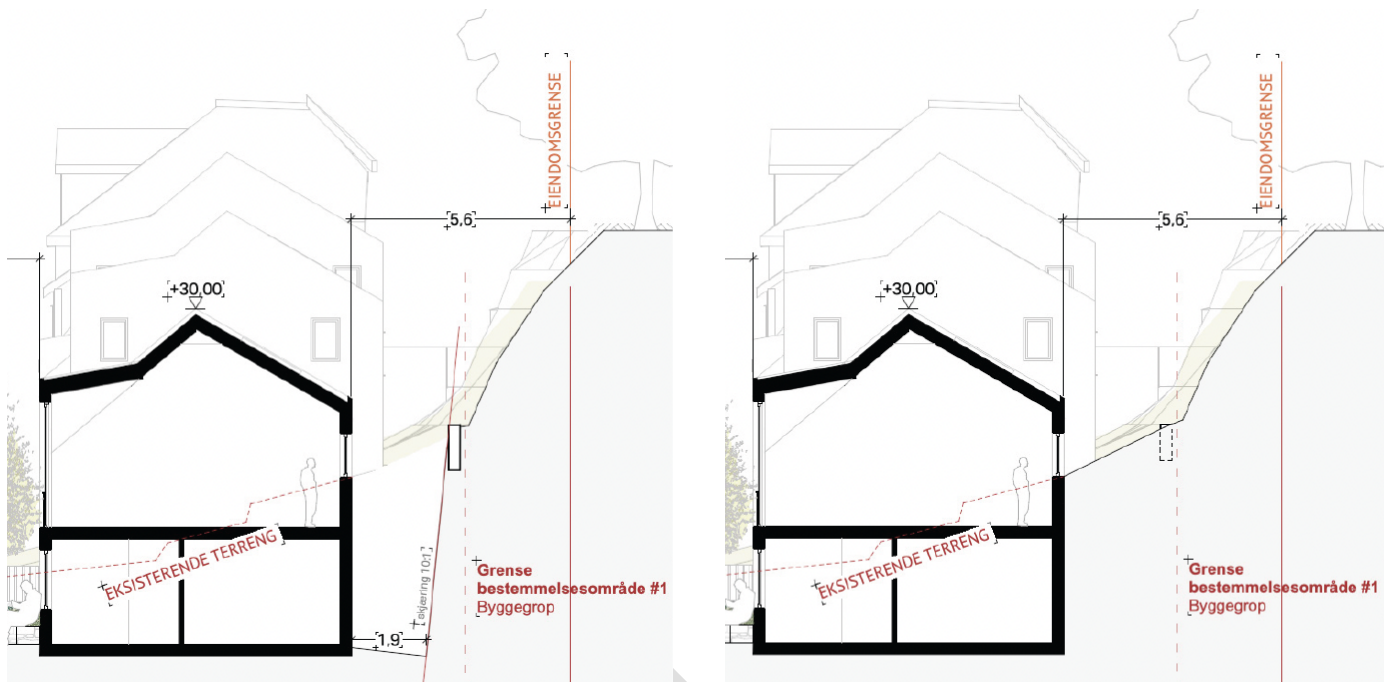


Figur 47: Utsnitt av plankart. Bestemmelsesområde#1 markert med blå, stiplet linje

For å begrense terrenginngrep i anleggsfasen reguleres utstrekning av byggegrop med bestemmelsesområde #1 innenfor felt f_BG. Dette for å holde avstand til trærne i Haugeveien, men også for å i størst mulig grad videreføre landskapet som i dag. Det er lagt til grunn sømboring i helning 10:1, og minimum 1 meters avstand i bunn av byggegrop. Det er videre lagt til grunn at det kan bli behov for å etablere en betongmur som boltes til fjell på toppen av skjæringen, for å holde løsmasser tilbake. Masser skal tilbakeføres etter byggeperioden. Maksimalt terrenginngrep for byggegrop fremgår av prinsippsnittene under.



Figur 48: Prinsippsnitt ved hus 1. Anleggsfasen til venstre, utbygget situasjon til høyre.



Figur 49: Prinsippsnitt byggegrens, ved hus 4. Anleggsfasen til venstre, utbygget situasjon til høyre.

5.15.2 Massehåndtering og -transport

Som det framgår under 5.14 vil tiltaket gi masseoverskudd. Det forutsettes massetransport på eksisterende vegnett via Strangehagen/Klosteret og videre til deponi. Gateløpet Strangehagen er ikke fremkommelig for større kjøretøyer, og vil trolig også være sårbart for bruk av tyngre utstyr. Det må benyttes maskiner og metoder for masseuttak og -transport som hensyntar dette. Det stilles krav om gjennomføring av bæreevne måling av gateløpet før det kan gis tillatelse til tiltak, og dokumentasjon av veg og bygninger både før og etter anleggsfasen.

Det stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan ved søknad om rammetillatelse. Det skal redegjøres for hvordan masser som inneholder uønskede fremmedarter håndteres for å unngå spredning.

5.15.3 Riggområde

Det reguleres ikke areal til riggområde utenfor egen grunn i planen. I henhold til *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt*



Figur 50: Areal på naboeiendom som er benyttet ved tidligere bygningsarbeider i området.

*planregister del 1.2*⁷ er det aktuelt å benytte bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde dersom tiltaket skal stå i mer enn to år og når det ikke er aktuelt å inngå avtale med grunneier om bruken. Dette gjelder ikke for denne planen, og det reguleres dermed ikke slike arealer utover selve byggegroppen.

Det er innledet dialog med Bergen kommunen om å benytte et areal på ca. 110 m² innenfor tilliggende kommunal eiendom 165/630. Tiltakshaver, som selv er beboer i Strangehagen 13, opplyser at dette arealet også tidligere har vært benyttet som riggområde ved vedlikehold og oppgradering av eksisterende bolig, også da etter avtale med kommunen.

5.15.4 Formell sikring av eksisterende verdier i bygge- og anleggsfasen

For å sikre eksisterende kulturmiljø-, landskaps- og naturverdier formelt i bygge- og anleggsfasen er følgende innarbeidet i planens kart og bestemmelser;

Trærne i Haugeveien

Allétrærne ligger direkte tilstøtende planområdet og har stor kulturhistorisk verdi. Rotutviklingen til gatetrær er generelt mer begrenset, men også mer uforutsigbar og dypere enn parktrær, som vanligvis har hoveddelen av sine røtter på 20-100 cm dybde. For å ta høyde for denne uforutsigbarheten, reguleres det hensynssone H560 naturmiljø innenfor hele formål f_BG. Dette overlapper også med byggegroppen som avgrenses av bestemmelsesområde #1. I henhold til planens bestemmelser skal det innenfor hensynssone H560, som altså omfatter hele felt f_BG, ikke tillates tiltak eller virksomhet som kan skade rotsystemet til allétrærne.

For å ytterligere sikre hensynet, stiller planen krav om at det skal foreligge en marksikringsplan før tiltak i grunnen innenfor f_BG kan tillates. Her skal det fremgå hvordan allétrærne i Haugeveien sikres i anleggsfasen. Nødvendige tiltak skal være iverksatt før arbeidet kan starte opp.

Eksisterende landskap

For å begrense inngrep i landskapet i anleggsfasen, er byggegrop begrenset gjennom regulering av bestemmelsesområde #1 i felt f_BG. Utstrekning av byggegroppen er knapp, men realistisk, jf. 5.15.1.

Hensyn til eksisterende landskap er også sikret gjennom bestemmelser knyttet til hensynssone H560, f_BG og fellesbestemmelser til terrengbehandling.

Eksisterende bygg og gateløp

Det stilles krav om at det før søknad om igangsettelsestillatelse skal gjennomføres bæreevnemålinger av gatetunet Strangehagen, og at vegens øvrige tilstand skal dokumenteres før og etter byggeperioden. Det stilles også krav om at eksisterende bebyggelse og kjellere langs gateløpet dokumenteres. Ut ifra tilstandsvurdering av gatetun og bygninger skal risiko for skader og eventuelle avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres før arbeid kan starte opp.

Eksisterende tørrmur

Søknad om igangsettelsestillatelse skal innehold en redegjørelse av hvordan eksisterende tørrmur håndteres i anleggsfasen. I anleggsfasen tillates det at deler av muren demonteres, slik

⁷ Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022

at det sikres tilkomst til arealene i bakkant. Det stilles krav til remontering i tråd med dagens situasjon før nye boenheter tas i bruk.

Hensyn til dagens beboere, naboer og nærmiljø

Planområdet har risiko for steinsprang fra skråningen opp mot Haugeveien. Dette gjelder allerede i dag, og utløses dermed ikke av tiltaket i seg selv. Det stilles krav om at geoteknisk rapport skal utarbeides før søknad om tillatelse til tiltak. Før arbeidet kan starte opp, må nødvendige sikringstiltak i henhold til geoteknisk rapport være gjennomført.

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.

Hensyn til sikkerhet i både drifts- og anleggsfasen er ellers også i stor grad ivarettas gjennom annet regelverk.

5.16 Rekkefølgebestemmelser

5.16.1 Før igangsettingstillatelse (felt BK, BF, f_BG)

- Før igangsettelsestillatelse for sikringsarbeider/ grunnarbeider skal behov for sikringstiltak mot ras/skred være utredet og prosjektert av fagkyndige. Før tillatelse til øvrige byggearbeider kan gis, skal rassikringstiltak angitt i geoteknisk rapport være gjennomført og kontrollert av foretak med geologisk-/geoteknisk kompetanse.
- Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige tiltak angitt i dokumentasjonskravene (massehåndteringsplan, rigg- og sikringsplan, marksikringsplan, tilstandsvurdering av eksisterende veg og bebyggelse, redegjørelse for håndtering av tørrmur) være iverksatt.
- Omfang av arkeologisk gransking skal være fastsatt.

5.16.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK)

Før bebyggelsen tas i bruk skal følgende være sikret for den enkelte boenhet:

- Uteoppholdsareal i henhold til godkjent utomhusplan
- Sykkelparkeringsplasser
- VA-anlegg

Del av eksisterende tørrmur som tas ned i anleggsfasen skal være remontert før bebyggelsen tas i bruk.

6 Planprosess og medvirkning

For prosessen som ledet frem til oppstart av planarbeidet er nærmere omtalt under kapittel 2.1.

6.1 Prosess fra oppstart til offentlig ettersyn

Varsel om oppstart ble sendt til naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 05.11.2020 og annonsert i Bergens Tidende samme dag. Det kom inn totalt 23 merknader, 12 fra offentlige etater og 11 fra private.

I flere av merknadene blir det trukket frem at det er ønskelig med en alternativ utvikling, der den eksisterende hagen blir offentlig tilgjengelig. Dette henger trolig sammen med at flere naboer har gått sammen om å utarbeide et alternativt forslag til hvordan tomten kan benyttes i fremtiden – som en kulturhistorisk hage for nabolaget. Innbyggerinitiativet «Ja til hage i Strangehagen», ble behandlet av Byrådet 21.09.2021. Der ble det konkludert med at det mest hensiktsmessige er å vurdere innbyggerforslaget som del av planprosessen, slik at det kan gjøres helhetlige vurderinger om hvordan området skal benyttes. Innspillet fra naboene er ikke tatt til følge i planforslaget, da det ikke anses å representere en realistisk utvikling eller er i tråd med tiltakshavers ønsker. Forholdet er også omtalt nærmere under kapittel 7.18 som omhandler interessekonflikter.

Hensyn til kulturminner/kulturmiljø var et annet gjentakende moment i merknadene. Som det fremgår av denne planbeskrivelsen, har tilpasning mot kulturmiljøet vært premissgivende for planforslaget. Utviklingen av forslaget har skjedd i tett dialog med fagmiljøer innen kulturvern.

Medvirkning:

I etterkant av varsling av oppstart, ble det gjennomført møte med Nøstet, Verftet og Klosteret velforening (09.11.2020) og et nabomøte (02.12.2020). Hensikten med møtene var å informere om planprosessen, intensjonene i planarbeidet, samt å innlede god dialog med nabolaget. Møtene ble gjennomføres digitalt grunnet smittevernstiltak under pandemien.

Planforslaget er også presentert i den daværende nettavisen for bydelen; «Nordnesrepublikken». Naboer som ønsker hagen omgjort til park for nabolaget hengte et banner opp ved Nordnes bydelshus om sitt syn i desember 2020/januar 2021, og fra tiltakshaver/plankonsulent ble det valgt å informere på samme måte med et trykket banner som ble hengt opp både ved Nordnes bydelshus på Klosteret (150 meter fra planområdet) og ved planområdet.



Figur 51:
Ulike syn på utnyttelse av planområdets ubebygde areal ble vist på bannere utenfor Nordnes Bydelshus i flere uker i årsskiftet 2020/21.

6.2 Prosess etter første gangs behandling

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn 05.08-19.09.2023. Det kom inn totalt 35 merknader, 19 fra private og 16 fra offentlige etater – herunder varsel om innsigelse fra Vestland fylkeskommune og Statsforvalteren. Innsigelsen fra fylket gjelder kulturmiljøhensyn, mens Statsforvalteren vurderer at planforslaget kommer i konflikt med barn- og unges interesser, samt behov for møteplasser og fellesarenaer ved fortetting i tett by.

Andre temaer som går igjen i merknadene er; bekymring for gjennomføring av anleggsfase, ønske om at eksisterende tørrmur bevares, at tomten utvikles til offentlig park (jf. innbyggjerforslag) eller videreføres som i dag.

For å imøtekomme merknadene legger planen nå til rette for å bevare tørrmuren mot Stranghagen, og det er lagt til dokumentasjons- og rekkefølgekrav for å sikre eksisterende kulturmiljø og -landskapsverdier bedre, særlig i anleggsfasen.

For å løse innsigelse knyttet til kulturmiljø ble det gjennomført dialog med VLFK. Dette resulterte i at 3 av 4 innsigelsespunkt ble formelt trukket. Resterende punkt vil avklares gjennom begrensede høring våren 2025. Statsforvalteren har ikke ønsket videre dialog, og deres innsigelse står dermed ved lag.

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

7.1.1 KPA2018

I KPA2018 er planområdet vist som byfortettingssone BY1 og omfattes av bestemmelsesområde #4 for historiske områder. Planforslagets formål, volum, byggehøyder og bebyggelsesstruktur er i tråd med kommuneplanen.

Båndleggingssone etter kulturminneloven (H730), hensynssone kulturmiljø (H570) og faresone brannsmitte (H390) reguleres for hele planområdet i tråd med kommuneplanen.

7.1.2 KDP Sentrum

KDP sentrum består av fire plankart.

Planforslaget er ikke i konflikt med Plankart 1 – *Plankrav og planstatus*, hvor det pekes på områder hvor det skal / er behov for planarbeid.

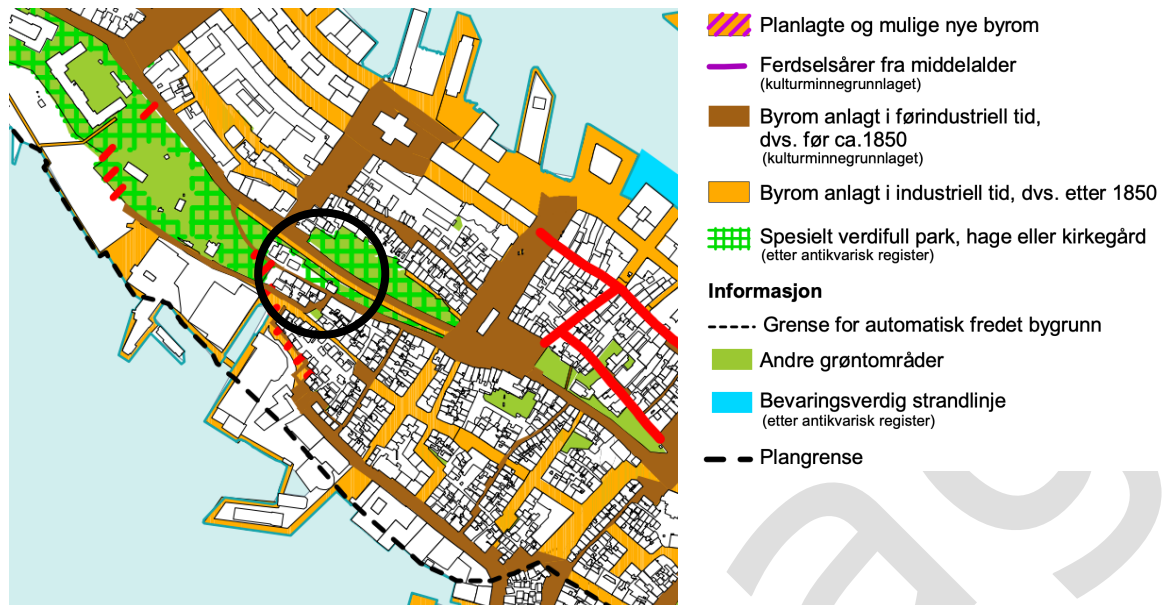
Plankart 2 *Bebyggelse* viser at planområdet inngår spesialområde bevaring i henhold til gjeldende reguleringsplan. I disse områdene gjelder i tillegg følgende bestemmelse fra KDP sentrum:

4.2. Bygninger i verneverdige kulturminnemiljøer

For bebyggelsen innenfor områder angitt som verneverdig kulturminnemiljø på plankart 2, skal etablert gesimshøyde og takform opprettholdes, og endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger bør moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser

Planforslaget er utarbeidet i henhold til denne bestemmelsen, samt retningslinje for nye bygg hvor det fremheves at *nye bygg bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpassing være en berikelse for det lokale bygningsmiljøet.*

Planforslaget kommer delvis i konflikt med plankart 3 *Byform - Byrom*, hvor eksisterende hage er vist som «spesielt verdifull park, hage eller kirkegård (etter antikvarisk register)».



Da planforslaget medfører at hagen bebygges, kan det sies å være i strid med plankart. I tilknytte bestemmelse heter det:

Figur 52: Utsnitt plankart 3 Byform-Byrom. Planområde markert med svart sirkel.

5.6 Spesielt verdifulle parker, hager og kirkegårder

Spesielt verdifulle parker, hager og kirkegårder er vist på plankart 3. Det skal tas spesielt hensyn til parkenes egenart og landskapssammenheng ved utforming av detaljløsninger for dekke, beplantning, utstyr og installasjoner. Det skal legges særlig vekt på å opprettholde områdenes åpne karakter og utsiktlinjer som gir opplevelse og forståelse av byen og landskapet.

Hoveddelen av bestemmelsen er rettet mot offentlige parker/byrom, men siste ledd er relevant også for planområdet. Dette gjelder særlig de overordnede siktlinjene fra Nordneshøyden / Haugeveien og vestover mot Puddefjorden og Laksevåg. I fastsettelse av byggehøydene er det lagt vekt på at ny bebyggelse ikke skal komme i konflikt med viktige siktlinjer, og sikten fra Haugeveien og vestover mot Laksevåg opprettholdes dermed med byggehøyder slik de er regulert i planforslaget.

Planforslaget er i tråd med plankart 4 *Arealbruk*, der planområdet er regulert til bolig og friområde. Delen som er registrert som friområde er bratt og har ingen praktisk bruksverdi. Arealet videreføres og sikres som grønnstruktur i planforslaget.

7.1.3 Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan, hvor hele området er regulert til byggeområde – bolig.

Hele planområdet er også avsatt til spesialområde bevaring med blant annet følgende tilknyttet bestemmelse;

Hele planområdene er avsatt til spesialområder for bebyggelse som på grunn av kulturhistorisk verdi skal bevares. Innenfor bevaringsområdene skal bebyggelsen og gatemønsteret bevares.

I planen reguleres hele planområdet med hensynssone H570 som en videreføring av spesialområde bevaring og hensynssone i KPA2018.

7.2 Arkitektur og byform

Planforslaget vurderes her opp mot Bergen kommune sin arkitektur- og byformingspolitikk. Det er tatt utgangspunkt i Arkitektur+ sine åtte prinsipper for arkitektonisk utforming av bygg og byrom i Bergen.

- 1. Helhetlig utforming: Utform bygg og byrom ut fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi.*

Målet for planen har vært å sette rammer for et forbilledlig fortettingsprosjekt i en kulturhistorisk kontekst. Valg av bygningsvolumer, typologi og materialbruk er gjort med respekt for den eksisterende strukturen, samtidig som nye kvaliteter tilføres: Tiltaket tilfører aktivitet til gateløpet, og familieboliger i et område der dette er ønsket og etterspurt.

- 2. Estetisk opplevelse: Skap rom som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser.*

Tilpasning til, og videreføring av, eksisterende kvaliteter er vektlagt i utforming av planforslaget. Eksisterende tørmur videreføres som historiefortellende element, ny arkitektur i bakkant skal speile sin tid, men også utformes med tydelig respekt for miljøet den plasseres inn i. Spenningen mellom nytt og eksisterende, tilpasning og nyskapning vurderes å kunne tilføre gateløpet nye estetiske opplevelser.

- 3. Samspill mellom by og natur: styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap og bruk vegetasjon og vann som ressurs.*

Planforslaget gir reduksjon i grønt areal, da det medfører at eksisterende hage bebygges. Det er likevel tatt hensyn til landskap og naturverdier; terrenget i bakkant beholdes, og en naturpreget, grønn buffer mot Haugeveien videreføres og får gjennom planen status som grøntareal. Byggehøyder holdes lave, og kommer ikke i konflikt med alléen i Haugeveien. Regnbed er foreslått som del av overvannshåndteringen.

- 4. Bymiljø med egenart: Bygg videre på stedets unike kvaliteter og kulturminneverdier, og utform identitetsskaperne bygg og byrom.*

Planforslaget tilpasser seg omgivelsenes skala og materialbruk og tilfører en nytolking av den bergenske trehusarkitekturen. Det legges til rette for en arkitektur og materialbruk som skaper variasjon, i tråd med strøkskarakteren. Virkning for kulturmiljø er nærmere omtalt under kapittel 7.5.

- 5. Vitalt byliv på bakkeplan: Utform bebyggelsen slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjengere.*

Innganger og uteoppholdsareal legges mot gaten, og bidrar dermed til å aktivisere gateløpet noe. Overgangen mellom offentlig og privat ligger i eksisterende tørmur, som skal bevares. I planprosessen er det vist mulighet for å redusere høyden på muren og tilføre gatemøblering som i større grad ville inviterer til interaksjon mellom uteoppholdsareal og naboer/forbipasserende. Det er imidlertid vurdert at kulturminnehensynet her skal få veie

tyngst, og planforslaget vektlegger dermed videreføring av dagens mur som historiefortellende objekt.

6. Sosialt bærekraftige nabolag: Skap bygg og byrom som gi alle mulighet til å være aktive deltagere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk.

Stabilitet i bomiljø kan påvirke muligheten for godt naboskap, trivsel, tilhørighet og nettverk. Å tilrettelegge for familiebolig kan være et virkemiddel for å motvirke at barnefamilier flytter tidlig og kan stimulere til at barnefamilier flytter til området. Verftet/Klosteret har i flere tiår vært blant de mest barnerike områdene i Bergen sentrum, og bolighusenes utforming og skala vil kunne videreføre dette særtrekket fordi det blir tilført akkurat den bolig/bygnings-typologien som har vist seg å være en viktig grunn til at barnefamilier har søkt til og blitt boende i akkurat dette strøket. Det er lagt vekt på at boenhetene skal være store nok til å kunne romme en familie, men samtidig kompakte nok til å unngå at boligene får for høy pris eller egner seg som utleieobjekt.

7. Lav energi-og ressursbruk: Velg innovative og helhetlige energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.

Fortetting er i seg selv et sentralt virkemiddel for å fremme utvikling av kompakte byer, redusere transportbehovet og stimulere til bruk av miljøvennlige transportformer. Tiltaket planlegges uten parkeringsplasser for bil.

8. Endringsdyktig by: Planlegg for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruk.

Planen legger til rette for etablering av areal- og energieffektive familieboliger i et område der dette mangler og etterspørres.

7.2.1 Estetikk

Planområdet ligger i en tett, urban situasjon, og er primært synlig fra de omkringliggende gatene Haugeveien og Strangehagen. Med bakgrunn i at tiltaket i liten grad gir visuell fjernvirkning, er estetisk og visuell påvirkning vurdert utfra synlighet fra og påvirkning på Strangehagen og Haugeveien.

Strangehagen

Eksisterende mur mot Strangehagen videreføres som det primære visuelle elementet langs gateløpet. Ny bebyggelse vil likevel være synlig, særlig der det etableres åpninger i muren, og påvirke den romlige opplevelsen av gaten noe. Gateløpet kan fremstå mer lukket når det blir bebyggelse på begge sider. Det at byggene plasseres bak, og ikke oppå muren, fungerer avbøtende på skalvirkningen. Eksisterende gjerde og vegetasjon på toppen av dagens mur vil fjernes. Dette kan bidra til at visuell effekt av selve muren dempes noe sammenlignet med i dag.

Bygningsvolumer og mellomrom fremstår godt tilpasset den øvrige husrekken, og kompletterer denne. Avstand mellom eksisterende husrekken sør for gateløpet og den ny bebyggelse blir mer eller mindre en videreføring av avstanden mellom



Figur 53: Visuell kontakt mellom Strangehagen og Haugeveien mellom de nye husene

Strangehagen 23 og 32 i dag. Krav om at nybyggene oppføres i tre kan ytterligere bidra til at nybyggene oppleves å inngå i en visuell og estetisk sammenheng med bystrukturen rundt. Tiltaket medfører ikke sjenerende skyggevirkning på omkringliggende nabobygg eller byrom.

Samlet vurderes det at attraktivitet til gateløpet Strangehagen i liten grad påvirkes av planforslaget. Positiv virkning som kunne fulgt av å tilføre ny gatemøblering og byromskvaliteter, er valgt bort med bakgrunn i ønske om å bevare eksisterende tørrmur.

Haugeveien

Byggehøyder på 2-3 etasjer gjør at fjernutsikt fra Haugeveien mot vest bevares som i dag. Fra Haugeveien har man i dag også sikt ned mot eksisterende bygningsrekke langs Strangehagen – særlig vinterhalvåret der sikten i liten grad reduseres av vegetasjon. Denne sikten vil reduseres som resultat av planforslaget, men opprettholdes punktvis.



Figur 54: Sett fra Haugeveien. Eksisterende situasjon til venstre, ny situasjon til høyre.

7.3 Levekår og folkehelse

Planområdet ligger i levekårssone Vågen, som i Folkehelseoversikten fra 2019 er nummer 11 på listen over soner med høyest barneutflytting. Selv om dette er like utenfor de 10 levekårssonene hvor det, i henhold til KPA2018, skal legges spesielt vekt på gode kvaliteter for barnefamilier, kan det også her være behov for tiltak for å motvirke barneutflytting. Å legge til rette for familieboliger, kan være et slikt virkemiddel. Relativt sett har Verftet med stort innsalg av små trehus høyere andel barnefamilier enn andre deler av Nordnes, det kan tyde på at boligtypologien forholdsvis små trehus over flere etasjer er attraktive for å tiltrekke seg barnefamilier, men også for å sikre at barnefamilier blir boende over tid.

Sykkel, gange og kollektivtransport som prioriterte mobilitetsformer er positivt i et folkehelseperspektiv. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til både hverdagsmålpunkter og et rikt kultur-, handels og tjenestetilbud i Bergen sentrum.

Planforslaget regulerer ikke parkeringsplasser eller nytt vegareal, og det tilrettelegges for innendørs sykkelparkering.

Flere øyne mot gaten kan bidra til at det oppleves tryggere å bevege seg langs gaten også når det er mørkt.

7.4 Uterom

Virkning for eksisterende boenheter i Strangehagen 13

En mindre del av eksisterende hage benyttes i dag som uteoppholdsareal for de tre boenhetene i Strangehagen 13. I planen legges det opp til felles uteoppholdsareal for nye og eksisterende boenheter. Potensielt tilgjengelig uteoppholdsareal reduseres for eksisterende bolig når hagen bebygges. Reell reduksjon vil være mindre, da store deler av hagen ikke er i bruk eller tilrettelagt for opphold i dag. Det nye uteoppholdsarealet får mindre privat karakter enn i dag, både fordi det skal deles av flere, og fordi det åpnes mer opp mot Strangehagen. Planen legger samtidig opp til høy kvalitet på de nye felles uteoppholdsarealene, selv om arealkravet i KPA ikke møtes. I likhet med dagens situasjon, vil heller ikke KPAs krav til solforhold på uteoppholdsareal kunne imøtekommes. Det er imidlertid enkel tilgang til grøntareal og byrom tilrettelagt for opphold og aktivitet med svært gode solforhold i umiddelbar nærhet. Samlet vurderes det at planforslaget ikke representerer en vesentlig endring på eksisterende boenheters tilgang til gode uteromskvaliteter.

Virkning for gateløpet Strangehagen som byrom

Planforslaget påvirker i liten grad gateløpet som byrom. Romlig vil gaten endres noe gjennom at det kommer bebyggelse på begge sider, men avgrensningen av gaterommet vil fremdeles ligge muren. Henvendelse mot Strangehagen gir flere øyne og økt aktivitet mot gaten, noe som kan virke trygghetsskapende, og dermed positivt, for forbipasserende. Planforslaget tilrettelegger for opphold eller aktivitet for offentligheten. Dette har vært vurdert, men er valgt bort da kulturminnekensyn er prioritert.



Figur 55: Strangehagen sett fra sørøst – fugleperspektiv til høyre/øyehøyde til høyre.

Samlet vurderes planforslaget å i liten grad påvirke Strangehagen som offentlig byrom. Virkninger for naboer er omtalt nærmere under kapittel 7.17.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Som det framgår av kapittel 3.4.2 og 6 har hensyn til kulturmiljøet vært et stort diskusjonstema i plansaken. Kjernen i diskusjonen dreier seg om hvorvidt kulturhistoriske hensyn gjør at tomten ikke bør bebygges. Det har vært bred enighet om at fortetting må skje på kulturmiljøets premisser – og planforslaget er utarbeidet med dette som utgangspunkt.

I dette kapitlet gjennomgås virkninger planforslaget har for kulturminnene som er redegjort for i kapittel 3.4.2. Verdivurderingen fra kulturminnegrunnlaget er lagt til grunn. Avveining av kulturminneinteresser mot andre hensyn omtales ikke her, det vises til kapittel 7.18 og 7.19 for en oppsummering og avveining av virkninger ved planforslaget.

7.5.1 Virkningsvurdering KM1: Gateløp og bebyggelse i Strangehagen og Galgebakken
Kulturmiljøet omfatter gateløp og bebyggelse i Strangehagen og Galgebakken. Det opprinnelige landskapet, muren, det smale gateløpet og eksisterende bebyggelse er elementer som er med på å definere kulturmiljøet.

Det opprinnelige landskapet mot Haugeveien

Det opprinnelige landskapet oppleves i dag i hovedsak fra Haugeveien og fra selve hagen i planområdet. Den høye tørrmuren langs Strangehagen og vegetasjon begrenser opplevelsen av skrenten fra gateløpet, men også herfra er det opprinnelige landskapet lesbart enkelte steder.



Figur 56: Planområdet sett fra Strangehagen (til venstre) og Haugeveien (til høyre) i dagens situasjon. Opprinnelig landskap er i hovedsak synlig fra Haugeveien.

Skråningen videreføres og sikres i planforslaget, da den reguleres til grønnstruktur (f_BG) og med hensynssone naturmiljø (H560). Terrenget vil fremdeles være synlig fra Haugeveien, samt fra den eksisterende trappeforbindelsen sør for planområdet (jf Figur 58). Sammenhengen fra Haugeveien ned mot hagen/gateløpet vil imidlertid reduseres, og vil i hovedsak være lesbar mellom de nye bygningsvolumene. Det samme gjelder motsatt veg, fra Strangehagen mot Haugeveien (jf. **Feil! Fant ikke referansekilden.**).



Figur 57: Glimt mot Haugeveien fra Stranghagen, ved nordfasaden til nummer 13. Dagens situasjon til høyre, ny situasjon til venstre.



Figur 58: Sett fra tverr-/trappeforbindelse sør for planområdet. Dagens situasjon til høyre, ny situasjon til venstre.

Terrenghøyden bak muren endres som resultat av planforslaget. Dette vil redusere autentisiteten noe, men den visuelle forbindelsen mellom Stranghagen og skråningen / Haugeveien vil kunne styrkes i punktene mellom husene, sammenlignet med dagens situasjon.

Gaten Strangehagen

Som det fremgår av Figur 59 vil planforslaget i liten grad påvirke opplevelsen av og lesbarheten til selve gateløpet. Planens bestemmelser sikrer at gaten ivaretas i anleggsfasen. Det skal gjennomføres tilstandsvurdering, og eventuelle avbøtende sikringstiltak som følger av denne, før arbeid igangsettes. Gateløpet som fysisk objekt sikres dermed tilstrekkelig i planen.



Figur 59: Sett fra Strangehagen fra nord mot sør. Dagens situasjon til høyre, ny til venstre

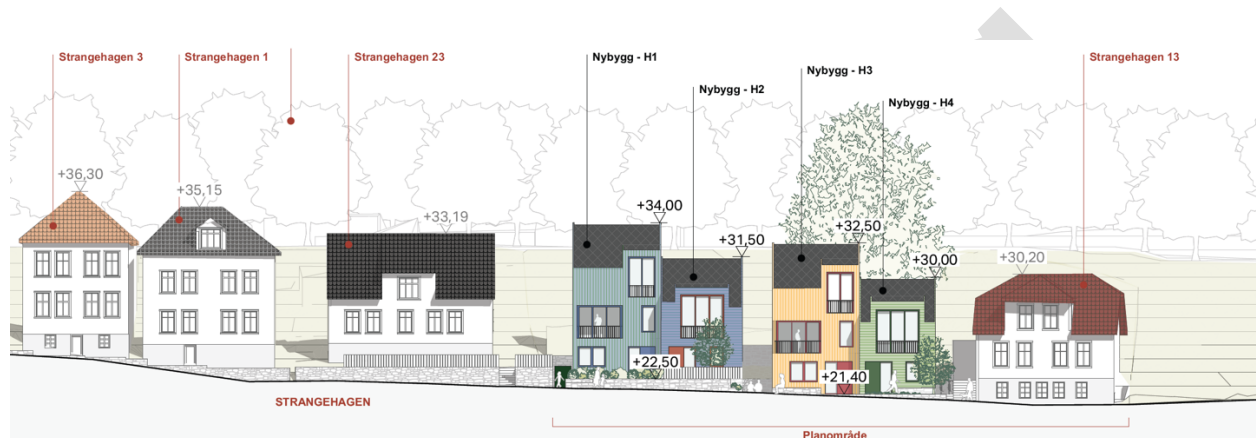


Figur 60: Sett fra Verftsbakken, fra sør mot nord. Dagens situasjon til venstre, ny situasjon til høyre

Den romlige opplevelsen av gateløpet endres noe når det blir hus på begge sider, men plassering av ny bebyggelse i to nivåer, leses som en logisk videreføring av bebyggelsen henholdsvis nord og sør for planområdet. Tørrmuren bevares og sikres dermed både som historiefortellende objekt og romlig avgrensning av gateløpet. Murens logikk reduseres imidlertid, når terrenget i bakkant endres.

Virkninger for eksisterende bebyggelse

Samlet sett fremstår bebyggelsen i planforslaget som godt avstemt mot bygningsrekken den inngår i, og som representerer gateløpet Strangelagens nordre avgrensning. Byggelinjer, byggehøyder, typologi, takvinkler og materialbruk er inspirert av den eksisterende bebyggelse i KM1.



Figur 61: Oppriss Strangelagen



Figur 62: Fotomontasje, fugleperspektiv viser planområdet sett fra nordvest. Ny situasjon til venstre, eksisterende til høyre.

Planforslaget medfører redusert sikt fra Haugeveien mot eksisterende bygningsrekke sør for Strangelagen, men åpningene mellom husene vil gjøre at det fortsatt vil være kontakt.

Virkninger for Strangelagen 13

Den kulturhistoriske verdien til den eksisterende hagen har vært diskusjonstema i planarbeidet, jf. kapittel 3.4.2. I virkningsvurderingen legges konklusjonene fra kulturminnedokumentasjonen til grunn. Her vises det til at nøyere gransking av historiske kart og branntakster tyder på at hagen har vært bebygget på deler av 1700-tallet, og at tiltaket dermed kan ses på som en videreføring av denne bebyggelsen. Uavhengig av dette forholdet,

medfører fortetting av Strangehagen 13 at et område som i lengre tid har stått ubebygget endrer karakter. Det er få slike arealer igjen, og en nedbygging av dette medfører at dette aspektet ved kulturmiljøet svekkes.

Planforslaget endrer ikke eiendomsstrukturen i området, men bidrar til at den opprinnelige tomtestrukturen bli mindre lesbar. Hagens sammenheng med boligene fremstår noe redusert også i dag, dels skyldes nok dette hagens opparbeiding, men også trappen og muren som ligger mellom hus og hage reduserer sammenhengen.

7.5.2 Virkningsvurdering KM2: Bebyggelsen nordvest for Vestre Holbergsallmenning og sør for Haugeveien

Planforslaget legger opp til bebyggelse i tre. Dette er positivt med tanke på tilpasning mot og videreutvikling av trehusbebyggelsen i kulturmiljøet. Det samme gjelder takvinkler, med fallende vinkler mot gateplan.

Bebyggelsen i KM2 er mer variert enn i KM1, med flere høye bygninger. Kulturmiljøet er derfor noe mindre sårbart når det gjelder byggehøyder og volum. Proporsjonene til de nye boligene er godt avstemt mot den eksisterende bygningsmassen i KM2, men utgjør likevel et merkbart nytt innslag i kulturmiljøet.



Figur 63: Planområdet sett i fugleperspektiv fra sørvest. Eksisterende situasjon til høyre, ny situasjon til venstre.

7.5.3 Virkningsvurdering KM3: Haugeveien

Planforslaget vil ikke påvirke sikt mot sjø eller på annet vis endre karakteren til Haugeveien, jf. Figur 65. Tiltaket vil heller ikke påvirke opplevelsen av alléen. Trærnes rotsone sikres i bestemmelsene.

Sikt mot eksisterende bebyggelse i KM1 fra Haugeveien reduseres som resultat av planforslaget, jf.

. Åpninger mellom og sikt over de nye husene gjør at det fortsatt vil være kontakt.



Figur 65: Utsikt fra Haugeveien mot Laksevåg/Byfjorden. Eksisterende situasjon til høyre, ny situasjon til venstre.



Figur 64: Sikt mot KM1 fra Haugeveien. Eksisterende situasjon til høyre, ny situasjon til venstre.

7.5.4 Oppsummering

Prosjektet holder seg innenfor tomtegrensene til Strangehagen 13, og endrer derfor ikke eiendomsstrukturen i området. Den nye bebyggelsen vil likevel bli et merkbart nytt element, særlig i KM1 i form av at nye bygningsvolumer tilføres bak den eksisterende tørrmuren. Tiltaket vil ikke påvirke viktige siktlinjer fra KM3 eller på annet vis endre karakteren til Haugeveien.

7.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

7.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Byromsaksen, som er vist i temakart blågrønne strukturer (KPA2018), ivaretas ved at det reguleres grønnstruktur nord i planområdet. Grønnstrukturen styrkes sett opp mot gjeldende reguleringsplan, hvor arealet er regulert til byggeområde. Sammenlignet med dagens situasjon, reduseres andel grønt når deler av eksisterende hage bebygges.

7.6.2 Jordressurser

Ingen kjente virkninger.

7.6.3 Naturmangfold

Det er få naturverdier i undersøkelsesområdet som vil påvirkes av prosjektet, og tiltakets påvirkning på naturmangfoldet vurderes å være ubetydelig til liten i henhold til vedlagt naturmangfoldrapport.

I henhold til temakart blågrønne strukturer (KPA2018) har byromsaksen forbi planområdet potensiale som økologisk korridor. I naturmangfoldrapporten vurderes det imidlertid at denne korridoren har redusert sammenbindingsfunksjon. Med bakgrunn i dette, samt at det reguleres grønnstruktur i deler av planområdet, vurderes det at tiltaket i liten grad påvirker den potensielle økologiske korridoren.

Det stilles krav i bestemmelsene om at masser inneholdende uønskede, fremmede arter skal håndteres slik at spredning unngås, og at ny beplantning skal være steden og bidra til økt biologisk mangfold. Dette vil være positivt for naturmangfold.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

For vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-9 vises det til naturmangfoldrapporten. Datagrunnlaget vurderes her som godt og å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. «Føre-var-prinsippet» kommer ikke til anvendelse.

§10 (økosystemtilnærming og samlet belastning);

Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet vurderes å være ubetydelig til liten, jf. naturmangfoldrapporten.

§ 11(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver er kjent med at eventuelle tiltak som må iverksettes for å ivareta naturmangfoldet må bekostes av tiltakshaver.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

I henhold til planens bestemmelser, skal det ikke tillates tiltak som kan medføre skade på allétrærne i Haugeveien. Omfang av byggegrop er begrenset gjennom plankart og reguleringsbestemmelser. Det stilles krav om forsvarlig håndtering av fremmedarter ved massehåndtering og-transport.

7.6.4 Naturstrategi

Naturstrategi for Bergen ble vedtatt i Bystyret 29.03.2023. Under vurderes planforslaget opp mot de 4 overordnede strategiene:

1. Arealnøytralitet

Denne strategien skal bidra til å *bevare naturverdier, hindre nedbygging av og til å styrke og restaurere natur*. Sittende byråd har i sin styringsplattform⁸ fremhevet at prinsippet om arealnøytralitet ikke skal videreføres, men da det er en sentral del av den vedtatte strategien, kommenteres prinsippet likevel her.

Naturstrategien inneholder ingen tydelige prinsipper for hvordan arealnøytralitet skal beregnes eller et definert «nullalternativ» som planforslaget kan sammenlignes med. Her antas det at det vil være relevant legge til grunn gjeldende overordnede planer og markslagskart. I gjeldende planer er området som bebygges i planen avsatt til boligformål og i markslagskart AR5 vist som «bebygd». Dersom dette er sammenligningsgrunnlag, vil planforslaget altså ikke være i strid med prinsippet om arealnøytralitet. Regulering av grønnstruktur og hensynssone naturmiljø (H560) vil snarere styrke naturverdier sammenlignet med gjeldende planer.

Dersom det er dagens arealbruk som legges til grunn, er situasjonen annerledes. Planforslaget åpner for eplehagefortetting, og dermed at et ubebygde hageareal bebygges. Dersom en slik tolkning av arealnøytralitet skal legges til grunn, vil dette i praksis bety at Bergen kommune ikke kan åpne for eplehagefortetting. Vi antar at dette ikke er intensjonen med strategien, da fortetting er et sentralt virkemiddel for å oppnå flere av Bergen kommunes overordnede byutviklingsmål.

2. Miljø og klimatilpasning

Strategien skal bidra til ren natur og en klimatilpasset by

Valg av energiløsning i driftsfasen og tiltak for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen skal omtales i søknad om tillatelse til tiltak i henhold til planens bestemmelser. Det er utarbeidet VA-rammeplan i tråd med gjeldende retningslinjer, inkludert overvannshåndtering.

Naturstrategien anbefaler regulering av blågrønn faktor i planer som inneholder mer enn 15 boenheter. Planforslaget inneholder totalt 7 boenheter, hvorav 4 nye, og faller dermed ikke inn under denne anbefalingen.

3. Bruk og opplevelser

Strategien skal sikre at bruk av grønt- og rekreasjonsarealer skjer på naturens premisser, samt effektiv og likeverdig bruk av arealer som er tilrettelagt for bruk.

Planforslaget omfatter en privat hage, og reduserer dermed ikke allmennhetens tilgang til offentlig tilrettelagte grønt-/rekreasjonsområder. Uteoppholdsarealer for nye og eksisterende boenheter i Strangehagen 13 er sikret gjennom areal- og kvalitetskrav i planens bestemmelser. Det vurderes at 4 nye boenheter ikke vil bidra til å sette eksisterende rekreasjonsområder under press. Andel faktisk grønt i byggesonen reduseres sammenlignet med dagens situasjon.

4. Kommunikasjon og kunnskap

Strategien skal bidra til økt kunnskap og informasjon om eksisterende naturverdier. Medvirkning blir fremhevet som verktøy for å oppnå samhandling for bevaring av naturverdier.

⁸ Klosterhagenerklæringen, oktober 2023

God kunnskap om eksisterende naturverdier i planområdet er sikret gjennom naturmangfoldkartlegging og vegetasjonsvurdering. Naturmangfoldrapporten konkluderer med at planforslaget i ubetydelig til liten grad påvirker eksisterende naturmangfold.

7.7 Rekreasjon og friluftsliv

Tiltaket gir ingen vesentlig virkning for rekreasjon og friluftsliv.

- Bebyggelsen er holdt lav og medfører ingen reduksjon av utsiktsforholdene sørvestover fra Haugeveien, som er registrert som turtrasé i temakart blågrønne strukturer i KPA2018.
- Grønnstrukturen som sikres i planen har ingen praktisk bruksverdi i dag, og tilføres heller ikke nye opplevelsesverdier. Naturverdier og økologiske korridorer ivaretas, jf. 7.6.3.

7.8 Sosial infrastruktur

7.8.1 Skole og barnehage

Området har tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

7.8.2 Annen sosial infrastruktur

Tiltaket omfatter fire nye boenheter, og vurderes ikke å utløse behov for ny sosial infrastruktur.

7.9 Barn og unges interesser

Planområdet er ikke i bruk av barn- og unge i dag – men det er god tilgang på leke- og oppholdsarealer og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet (jf. kapittel 3.8).

Nye familieboliger med henvendelse mot Strangehagen kan bidra til økt bruk av gatetunet. Økt attraktivitet, økt trygghetsfølelse og flere mulige byromsbrukere kan gi grunnlag for mer lek og opphold. Gaten er imidlertid skyggefull og åpen for gjennomkjøring, noe som trolig begrenser bruk både i dag og etter realisering av planforslaget.

Beplantning med nyttevekster, «klosterarter» og/eller planter som tiltrekker pollinatorer kan ha en viss pedagogisk og opplevelsesmessig kvalitet for barn. Utover dette vurderes det at planforslaget ikke påvirker barn og unges interesser.

7.10 Samferdsel og mobilitet

7.10.1 Veg og atkomst

I henhold til KPA §16.7, skal gående, syklende og kollektivtransport prioriteres som mobilitetsformer ved planlegging av nye tiltak. Planforslaget tilrettelegger for sentralt plasserte familieboliger uten egen bilparkeringsplass, og vurderes dermed å være i tråd med dette prinsippet. Det reguleres ikke nytt vegareal i planen.

7.10.2 Parkering

Planforslaget tilrettelegger for utbygging uten parkeringsplasser for bil, med mange målpunkter i gang- og sykkelavstand og nærhet til eksisterende kollektivtilbud. Sykkelparkering er ivaretatt i eget fellesanlegg. Dette er i tråd med de overordnede byutviklingsmålene i Bergen, der sykkel, gange og kollektivtrafikk skal prioriteres foran bilbruk.

7.10.3 Trafikksikkerhet

Planen tilfører nye boenheter med henvendelse og uteoppholdsarealer mot Strangehagen. Innganger på begge sider av gaten kan føre til en noe mer uoversiktlig situasjon for bilister. Gateløpet er imidlertid allerede utformet som gatetun, med lav hastighet. I motsetning til eksisterende innganger på sørvestsiden, vil inngangene til de nye boligene ligge noe mer tilbaketrukket. Planforslaget vurderes derfor å i liten grad påvirke trafikksikkerheten rundt planområdet.

7.10.4 Kollektivtilbud

Planforslaget legger til rette for fire nye boenheter. Dette utgjør en svært liten endring og vil ikke påvirke kapasitet eller fremkommelighet for kollektivtilbudet i området.

7.10.5 Sykkel og gange

Det planlegges ikke nye gang- og sykkelforbindelser i planforslaget. Eksisterende tilbud for gående og syklende er imidlertid godt, og fire nye boenheter vil ikke ha konsekvenser for kapasitet eller fremkommelighet.

Sentral plassering tett på gang- og sykkelnettet og krav om innendørs sykkelparkering kan bidra til å gjøre det attraktivt å sykle og gå for nye beboere – dette er i tråd med prinsippet om at vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.

7.11 Vannforsyning og avløp

Det er ikke behov for oppgradering av tilstøtende offentlig ledningsnett. Planen kobler seg på eksisterende nett, der det er tilstrekkelig kapasitet. Planforslaget utløser ikke behov for omlegging eller nyanlegg.

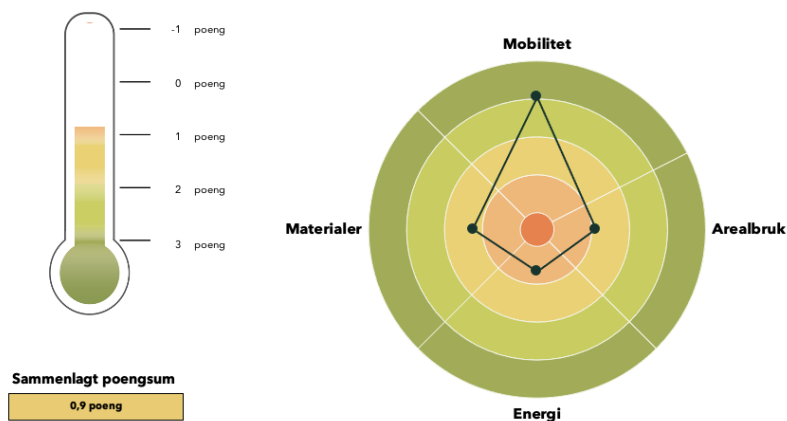
7.12 Energi og klima

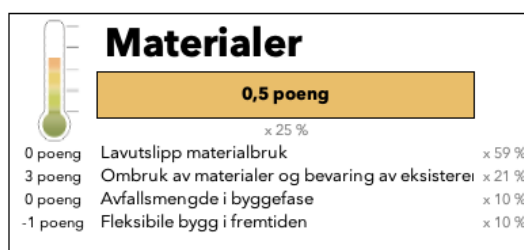
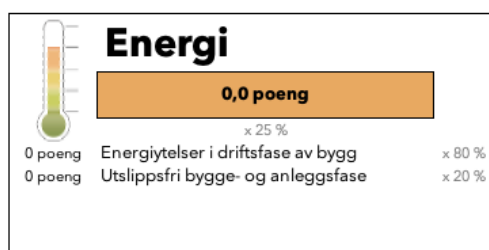
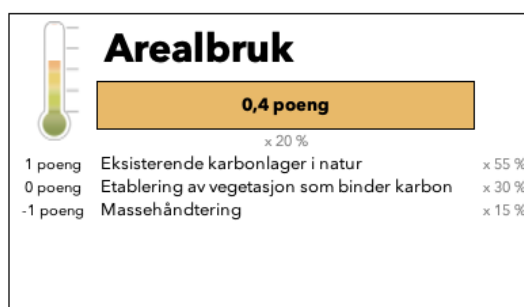
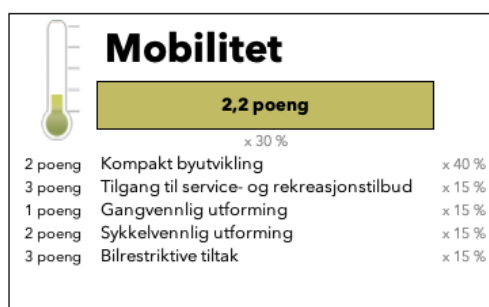
I bestemmelsene stilles det krav til at energi og klimavennlige løsninger og materialer skal vurderes ved videre prosjektering.

7.12.1 Klimanorm

Det er utfylt klimanorm for planforslaget. Denne oppsummerer de foreløpige klimaambisjonene i prosjektet og gir en samlescore på 0,9 – noe som indikerer klimaambisjoner over kravene i KPA. Score for hovedtemaene kommenteres kort under.

Resultater





Mobilitet: 2,2 poeng (høye klimaambisjoner).

Her scorer prosjektet svært godt. Uttelling på gang- og sykkelvennlig utforming kunne nok vært enda bedre, men sjekklisten har punkter det ikke er mulig eller relevant å imøtekomme for å oppnå toppscore. Dette inkluderer regulering av sideareal på veg og tilleggsfasiliteter til sykkelparkering. Det reguleres ikke bilparkeringsplasser i planforslaget. Det er derfor lagt til grunn toppscore her, til tross for at det ikke reguleres parkeringsplasser for bildeling.

Arealbruk: 0,4 poeng (noe bedre enn minimumskrav i KPA)

Her er det særlig massehåndtering som trekker scoren ned. Etablering av kjeller gir avvik fra eksisterende terreng på over 3 meter, og det er dermed ikke mulig å oppnå bedre resultat her. Når det gjelder karbonbindende vegetasjon, vil det trolig være potensial for å bedre scoren gjennom videre prosjektering, ved å se til tiltak i sjekklisten. Her er det imidlertid valgt å fokusere hva som sikres gjennom planens bestemmelser.

Materialer: 0,5 poeng (noe bedre enn minimumskrav i KPA)

Her trekkes scoren opp ved at tiltaket ikke medfører riving av eksisterende bygg, og at eksisterende bygningsmaterialer dermed i sin helhet videreføres. Det er ikke stilt konkrete krav til avfallsmengde i reguleringsbestemmelsene eller materialenes klimagassutslipp, men legges til grunn at prosjektet minimum skal være i tråd med kravene i KPA. Her vil det trolig være gode mulig å jobbe mot en bedre score, men dette må ses i tett sammenheng med tilpasning mot kulturmiljøet, som i denne planen vil være særlig førende for utforming og materialbruk. Byggene reguleres med bakgrunn i dette også med lav fleksibilitet i planen, særlig når det gjelder byggehøyder.

Energi: 0 poeng (tilsvarer minimumskrav i KPA)

I utfylling av klimanormen er lagt til grunn klimaløsning tilsvarende krav i TEK for nybygg. Planen vil ikke utløse tiltak på eksisterende bygg, og dette er derfor ikke tillagt vekt. I bestemmelsene stilles det krav om at tiltak for å redusere klimagassutslipp i bygge- og anleggsfasen omtales i rigg- og sikringsplan som skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

7.13 Universell utforming

Det stilles ikke krav til universell utforming eller tilgjengelig boenhet i planforslaget.

Grepen som er omtalt under kapittel 5.9 kan bidra til å gjøre boenheter og uteoppholdsarealer brukbare for flere. Møblering mot Strangehagen kan tilføre sittemuligheter, noe som kan være et positivt tilskudd for fremkommeligheten i området for grupper som har behov for pauser undervegs.

Samlet vurderes det at planforslaget i liten grad påvirker universell utforming i og rundt planområdet, men at grepene som er innarbeidet er positive

7.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

På bakgrunn av innledende risikokartlegging og sårbarhetsvurdering ble det i ROS-analysen identifisert to uønskede hendelser som det ble gjennomført risikoanalyse for:

H1: Steinsprang som når bebyggelse

H2: Større brann i historisk trehusbebyggelse

Følgende forslag til risikoreduserende tiltak er trukket frem i ROS-analysen:

Steinsprang

- Regulere faresone ras/skred
- Reguleringsbestemmelser som stiller krav til prosjektering og gjennomføring av skredtiltak.

Større brann:

- Regulere faresone - annen fare – brannsmitte (H390).
- Bestemmelser som sikrer at Bergen kommunes plan for sikring mot brannsmitte legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.

Utover dette anbefales det også generelle tiltak som ikke kan reguleres formelt i planen:

- Gode rutiner for håndtering av brannfarlige elementer
- Unngå oppsamling av avfall mellom bygg.

Forutsatt at tiltakene som ligger i ROS-analysen blir fulgt opp i reguleringsplanen, og overordnet beredskap, regler og forskrifter blir etterlevd, vurderes risiko og sårbarhet i planområdet å være akseptabel for det planlagte tiltaket.

Det vises til vedlagte ROS-analyse for mer informasjon.

7.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke kjent at reguleringsplanen vil føre til juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen. Utbyggingsarealet er en del av en festet tomt der Bergen kommune er grunneier. Det er avgitt egen erklæring om at utbyggingstiltaket er akseptert av grunneier. Tiltakshaver har i mars 2025 igangsatt prosess med å innløse eiendommen.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente konsekvenser.

7.17 Konsekvenser for naboer

Utsikt

Sikt mot den eksisterende hagen kan oppleves som en kvalitet for naboene i dag. Dette vil endres når hagen bebygges. De eksisterende boligene langs Strangehagen har imidlertid alle primært sin utsikt mot sør/sørvest. Denne sikten påvirkes ikke av planforslaget, og det vurderes derfor at planforslaget i liten grad påvirker naboenes utsiktsforhold.

Innsyn

Planforslaget endre innsynsforholdene, særlig mot nordfasaden til eksisterende boligene sør for Strangehagen. De eksisterende boligene ligger i en tett, urban situasjon, og har allerede en del innsyn fra omkringliggende bygg og gater:

- Fra Strangehagen: Innsyn til første etasje og inngangsparti. Fasade og vinduer ligger svært tett på gaten. Dette forholdet videreføres som i dag.
- Fra Haugeveien: noe innsyn, men med større avstand. Gjelder spesielt på vinteren, når skjerming fra vegetasjon reduseres. Innsyn reduseres som resultat av planforslaget.

Planforslaget medfører innsyn mot nordfasaden av en annen og mer permanent karakter enn i dag. Da eksisterende boliger primært har sin utsikt og oppholdsarealer mot sør/sørvest vurderes ikke planforslaget å medføre sjenerende virkning utover det som må påregnes i en tett bysituasjon, eller vesentlig annerledes enn dagens situasjon. Videreføring av tørmuren og at ny bebyggelse ligger noe tilbaketrukket fra gateløpet virker avbøtende.

Strangehagen 23 vil få innsyn fra de nye boligene mot sin vestfasade, mens innsyn fra gaten reduseres sammenlignet med dagens situasjon.

Solforhold

Planforslaget medfører ikke sjenerende skyggevirkning på naboeiendommene. Se også sol-/skyggestudien som følger vedlagt planforslaget.

Strangehagen gatetun

Eksisterende boliger ligger med fasade og innganger direkte mot gateløpet Strangehagen, og gatetunet har derfor potensiale som nabolagsarena – her er det rom for tilfeldige møter og gatelek. Samtidig er gaten skyggefull, smal og med tillatt gjennomkjøring, noe som trolig begrenser den reelle bruken.

Tilførsel av bebyggelse nord for gaten, vil påvirke Strangehagens, og gateløpets karakter endrer seg når det får nye øyne mot seg og skal deles av flere beboere. Samtidig er det lagt vekt på å tilføre kvaliteter i uteoppholdsarealene, og plassering og utforming av bygningsvolumer som tilpasser seg omgivelsene. Videreføring av eksisterende tørmur bidrar til et tydelig skille mellom offentlig og privat areal.

Støy

Planforslaget vil ikke føre til vesentlige endringer i støyforhold i utbyggete situasjon. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges i bygge -og anleggsfasen.

7.18 Interessesmotsetninger

Flere naboer har underveis i planprosessen motsatt seg hovedtiltaket, og har uttrykket ønske om at det ubebygde arealet heller bør utvikles som et park/- grøntareal for nabolaget. Etablering av en kulturhistorisk nabolagshage er en spennende idé, men vurderes ikke å være

en realistisk utvikling for Strangehagen 13. I likhet med store deler av Nordnes, ligger eiendommen på festet grunn. Bergen kommune er dermed formelt sett eier av tomten, men den er i praksis å anse som privat eiendom, og må dermed erverves av kommunen dersom det skal tilrettelegges for slik bruk. Tiltakshaver, som selv er beboer i Strangehagen 13, har ingen intensjon om å utvikle sin hage til en offentlig tilgjengelig park. Realistisk alternativet til utbygging er dermed videreføring av dagens situasjon som privat hage for 3 husstander, eller annen tilrettelegging for privat bruk.

Det finnes andre arealer i umiddelbar nærhet, som er offentlig tilgjengelige i dag, hvor det trolig kan tilrettelegges for denne type nabolagstiltak uten kompliserte prosesser.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for fortetting i en eksisterende hage i et verdifullt kulturmiljø. Dette er et krevende utgangspunkt, der vekting mellom ulike overordnede interesser dels står i konflikt med hverandre.

Virkningsvurderingen over viser imidlertid at planforslaget i liten grad påvirker omgivelsene negativt. Tiltaket i planen tilpasser seg godt til de bygde og naturgitte omgivelsene og påvirker ikke omkringliggende arealers sol- eller utsiktsforhold. Tydelig positiv virkning gir planforslaget mot overordnede planers mål om kompakt byutvikling, utvikling av Gåbyen Bergen, samt temaet arkitektur og byform. Negativ virkning er i hovedsak knyttet til endring av kulturmiljøet.

Samlet vurderes de negative virkningene som oppveid av de positive. I henhold til Riksantikvarens Bystrategi, bør valg av løsning for bevaring og utvikling ses i lys av tiltakets øvrige, langsiktige samfunnsnytte. I dette planforslaget blir dette å tilføre energi- og arealeffektive familieboliger i et sentralt fortettingsområde, i tråd med flere overordnede byutviklingsmål.

8 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for fortetting i en eksisterende hage i Strangehagen på Nordnes. Det tilrettelegges for etablering av fire nye familieboliger og bevaring av ett eksisterende bolighus fra 1700-tallet. Planforslaget støtter opp under flere av de overordnede målene for byutvikling i Bergen kommune;

- Fortetting i sentrale byområder bidrar til en kompakt og arealeffektiv by. Planforslaget tilrettelegger for bebyggelse over 2 – 3 etasjer, som gir en tydelig menneskelig skala og god tilpasning mot omkringliggende bebyggelse.
- Det reguleres ikke nytt vegareal, kjøreadkomst eller parkeringsplasser i planforslaget. Sentral plassering gjør at de fleste målpunkter er å finne i gang- og sykkelavstand, og eksisterende kollektivtilbud ligger også tett på. Her ligger forholdene godt til rette for å bo uten bil. Disse grepene er i tråd med utvikling av Gåbyen Bergen.
- Planforslaget legger til rette for å skape ny bebyggelse som både spiller på lag med den historiske trehusbebyggelsen og representerer sin tid. Tiltaket skal bidra til både variasjon og tilpasning - internt i planområdet og mot byen rundt. Byggehøyder, proporsjoner, takvinkler, material- og fargebruk er tydelig inspirert av kulturmiljøet.

Dette er i tråd med KPA2018 og gjeldene arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen.

I henhold til Byarkitekten⁹ er det behov for nyskapende infill-prosjekter som både ivaretar og dyrker kulturmiljøet, men også skaper nye kvaliteter. Byrådets vedtak om oppstart av reguleringsplanen betonte også behovet for forbildeprosjekter som viser at en kan videreutvikle også de mest verneverdige sentrumsmiljøene på skånsomt vis.

- Når eksisterende hage fortettes, vil en av de få gjenværende private hagene i den tette bystrukturen på Nordnes vestsida gå tapt. Uavhengig av om hagen tidligere har vært bebygget eller ei, vil fortetting representere en endring som kommer i konflikt med opplevelsen av det opprinnelige landskapet. Samtidig kan man hevde at endring og variasjon er et karakteristisk trekk ved den dynamiske byutviklingstradisjonen som ligger til grunn for den bydelen man finner i dag. I et slikt perspektiv kan et fortettingsprosjekt utviklet i henhold til overordnede byutviklingsmål, sees som en naturlig videreføring av denne tradisjonen. Her vurderes det at tiltaket det planlegges for en fortetting med kvalitet og samfunnsnytte som samlet sett veier opp for at lesbarheten til elementer ved kulturmiljøet reduseres. Planforslaget representerer en mulighet til å realisere et prosjekt som tilpasser seg den kulturhistoriske konteksten på en god og skånsom måte.

⁹ Innspill fra Byarkitekten vedrørende Stranghagen 13, 19.03.2019