

Merknadsskjema – offentlig ettersyn

Plannavn	Bergenhus, Gnr. 165, Bnr. 637, Strangehagen, boliger, Reguleringsplan
Arealplan-ID	70430000
Saksnummer	PLAN-2022/20662, 202015673
Utarbeidet av	Arkitektgruppen Cubus
Sist revidert	03.04.2025 – Til begrenset høring

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
		<u>Innledende sammendrag av hovedpunkter</u> Mange av merknadene inneholde de samme momentene. Dette inkluderer: 1 <u>Innbyggerinitiativ</u> En rekke merknader henviser til innbyggerinitiativ som ble behandlet i Bergen bystyre i sak 299/21. Vi har valgt å skrive en samlekommentar til dette punktet og henviser til dette i senere merknader:	<u>Innledende kommentar</u> 1. Innbyggerinitiativet viser utvikling av planområdet fra privat hage til felles kulturhistorisk hage for nabolaget. Det er flere årsaker til at dette etter vårt syn ikke representerer en realistisk utvikling; <i>Eiendomsforhold:</i> Det antas at det i innbyggerforlaget er lagt til grunn at kommunen har ubegrenset bruksrett til arealet i dag, og at ønsket utvikling kan gjennomføres uten ytterligere avklaringer av eiendomsforhold. Det stemmer at Bergen kommune formelt eier den aktuelle tomten, men tiltakshaver har bruksrett formalisert gjennom festeavtale. Videre er det per mars 2025 igangsatt tiltak Etat for bygg og eiendom uttalte i 2016 at de i utgangspunktet stiller seg positive til videre utbygging på tomten (gitt avklaring gjennom reguleringsplan) og var innstilte på å forhandle om innløsning. Tiltakshaver har i mars 2025 igangsatt prosessen med å innløse eiendommen. Men også uavhengig av dette, vil utvikling som vist i innbyggerforslaget kreve at kommunen, eller andre parter, erverver eiendommen. <i>Behov og kost-nytte:</i> Finansiering og organisering knyttet til opparbeiding og drift er ikke omtalt i innbyggerinitiativet. Det antas at det legges til grunn helt eller delvis bruk av offentlige midler. Ifølge vedlegg 3 til Bergen kommunes naturstrategi, «Avstand og tilgjengelighet for befolkningen til grønne nærtilbud, større turområder, lekeområder og badeplasser i Bergen kommune», har Nordnes bydel relativt god tilgang på både lekearealer og nærturterreng. Det ville etter vårt syn være bemerkelsesverdig å prioritere inngrep i en privat hage for å etablere en nabolagspark, i et område som har god tilgang på offentlige grøntområder, og hvor det også er tilgang på andre egnede arealer i umiddelbar nærhet, som ikke er i privat eie/bruk. Dette gjelder særlig dersom offentlig finansiering og drift skal legges til grunn. Videre har det i planprosessen vært diskutert mulighet for å regulere offentlig byrom og/eller			

			trappeforbindelse Haugeveien-Strangehagen i planen. Dette ble valgt bort i samråd med Bymiljøetaten, blant annet på grunn av godt utbygget tilbud i umiddelbar nærhet. <i>Konsekvenser ved tiltaket:</i> Bruk til offentlig park vil trolig måtte avklares gjennom en egen (offentlig) reguleringsprosess. Utover eventuelle økonomiske konsekvenser for kommunen ved erverv og drift, er det en rekke andre forhold som ikke er utredet. Dette inkluderer eksempelvis; ivaretagelse av uteoppholdsareal for eksisterende boenheter i Strangehagen 13 (3 stk), andre virkninger for naboer, tiltak for rassikring, tilkomst/universell utforming og håndtering av fremmedarter. Konsekvenser ved innbyggerforslaget er altså ikke utredet til samme nivå som planforslaget, og de to alternativene kan ikke uten videre sammenlignes. I henhold til bystyrets vedtak av 27.10.2021 (sak 299/21) skal innbyggerinitiativet bli behandlet som del av plansaken. Forslag fremsatt i bystyret om å stanse planarbeidet, ble nedstemt. Det har ikke vært denne planenes oppgave å belyse konsekvenser av og realismen i innbyggerforslaget. Likevel oppfatter vi at flere av merknadene som kom til offentlig ettersyn, og dels fagnotatet, vurderer utbyggingen direkte opp mot innbyggerinitiativet. Metodisk mener vi dette er uheldig, og at det er mer korrekt å sammenligne planforslaget med videreføring av eksisterende bruk. Eventuell sammenligning mot innbyggerinitiativet bør eventuelt fremgå som en tydelig tilleggsvurdering.			
		2. <u>Fortetting / bevaring</u> Hagen bør ikke bebygges. Grønne lunger bør videreføres når byen blir tettere. Bydelen fortettes tilstrekkelig gjennom pågående transformasjon på nøstet. 3. <u>Anleggsfasen</u> Bekymret for at anleggsfasen vil medføre skade på eksisterende bygninger og veg, samt trafiksikkerhet – særlig tilknyttet skoleveg.	2. Forholdet mellom fortetting og bevaring av hagen er hovedproblemstillingen i plansaken. Gjennom handlingsrommet som ligger i overordnede planer og vedtatt politisk oppstart av planarbeid, er det signalisert mulighet for å bebygge tomten. Planforslaget er gjennom planprosessen bearbeidet slik at negative konsekvenser for nærmiljø og fellesskapsgoder minimeres. Under virkningsvurderingen fremstilt i planbeskrivelsen fremgår det at planlagt utbygging kan gjennomføres uten negative konsekvenser for naturverdier eller barn og unges tilgang på lekearealer, sammenlignet med dagens situasjon. Overordnede siktlinjer ivaretas, og utbyggingen vil ikke påvirke naboers solforhold. Planforslaget har konsekvenser for kulturmiljø ved at hagen fortettes. Etter offentlig ettersyn er planen revidert for å redusere tiltakets konsekvens for kulturmiljø (se kommentar 3 og 4 under). 3. Tatt til følge. Det er lagt til flere dokumentasjonskrav og gjort justeringer av bestemmelsene knyttet til bygge- og anleggsfasen etter offentlig ettersyn. Dette inkluderer krav om utarbeidelse av rigg- og sikringsplan (inkl. trafiksikkerhet), tilstandsvurdering av eksisterende bygg og bæreevne måling av gateløp, geoteknisk rapport og marksikringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Utover dette reguleres hensynssone H560 naturmiljø på hele felt f_BG for å gi allétrærne i Haugeveien (som ligger tilstøtende planområdet) et sterkere vern.			

		4. <u>Tørrmur</u> Eksisterende tørrmur bør beholdes som den er av hensyn til den kulturhistoriske verdien.	Maksimale utstrekning av byggegrop reguleres med bestemmelsesområde (#1) for å begrense terrenginngrep. 4. Tatt til følge. Til første gangs behandling forelå en løsning der delen av murens høyde ble redusert, for å skape visuell og fysisk kontakt mellom gateløp og de nye boligene, samt mulighet for å tilføre byroms-kvaliteter som sittekanter/benker i overgangen mellom offentlig og privat areal. For å imøtekomme innsigelse fra VLFK, som delvis er knyttet til tørrmuren, er forslaget revidert med videreføring av tørrmuren som i dag. Det åpnes for utsparinger for å sikre tilkomst til de nye byggene. Det åpnes også for at deler av muren kan plukkes ned i anleggsfasen og stilles rekkefølgekrav til remontering før de nye byggene kan tas i bruk.	1	1
				6	4
Private merknader					
1	Björg Ellinor Budal Strangehagen 23 17.09.2023 Dokumentnr.: 54	1. Hagen ligger på historisk grunn og bør ikke bebygges. 2. Hagen bør tilgjengeliggjøres for nabolaget. Det er stor oppslutning rundt innbyggerinitiativet, dette indikerer stor interesse for at grøntarealet videreføres 3. Planforslaget oppfyller ikke krav til minimum 4 timer sol vårjevndøgn. 4. Den gamle muren bør bevares. 5. Viser til at flere offentlige instanser ikke støtter opp om utbyggingen.	1. Se innledende kommentar 2. 2. Se innledende kommentar 1. 3. Det fremgår av planbeskrivelsen at det er tilstrekkelig tilgang på solrike uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet. 4. Tatt til følge. Se innledende kommentar 4. 5. Tatt til orientering.	6	4
2	Wenche Kristin Budal Strangehagen 23 17.09.2023 Dokumentnr.: 55	1. Strangehagen bør forbli ubebygd. Hagen har stort potensiale for å bli en grønn sone til berikelse for små og store. Behov for å beholde grønne lunger når byen fortettes. Nordnesboerne har begrenset tilgang til nærliggende grønne områder, som for eksempel byfjell. 2. Riving av tørrmuren vil forandre gateløpet visuelt og redusere den kulturhistoriske sjarmen. 3. Ny bebyggelsen vil redusere sol og lys i eksisterende bygg og i selve gaten. Dette er negativt for trivsel. 4. Sikt fra Haugeveien mot Strangehagen reduseres. Fratar gatens besøkende opplevelse av å vandre i et historisk område. 5. Bevaring av hagen vil komme flere til gode, både i dag og i fremtiden enn det etablering av enkeltbygg vil. Gevinsten ved å beholde hagen er større enn å erstatte den med bygg.	1. Ikke tatt til følge. Se innledende kommentar 1 og 2. 2. Tatt til følge. Se innledende kommentar 4 3. Det er utarbeidet solstudier som viser at eksisterende boligers solforhold i liten grad påvirkes av planforslaget. 4. Utbyggingens konsekvenser for sikt fra Haugeveien mot Strangehagen fremgår av vedlagte perspektiver og er omtalt i planbeskrivelsen. Sikt reduseres noe, sammenlignet med i dag, men beholdes punktvis. Denne sikten i dag i stor grad påvirkes av eksisterende vegetasjon. 5. Se innledende kommentar	6	4

		6. Gaten er svært smal. I anleggsfasen kan ikke gaten benyttes til lek eller som skolevei. Vil ha store konsekvenser for de som bor her og bruker gaten. 7. Innbyggerinitiativet har stor oppslutning, og viser en hage som kan komme fellesskapet til gode. 8. Utsiktsforholdene fra Haugeveien reduseres ved utbygging. Dette er et punkt hvor turister og andre besøkende kan oppleve byen fra et høyere punkt.	6. Tatt til følge. Se innledende kommentar 3. 7. Se innledende kommentar 1 8. Det fremgår av plandokumentene at utbyggingen ikke kommer i konflikt med sikt vestover mot fjorden og Laksevåg. Maks tillatt byggehøyde er satt med bakgrunn i å sikre at denne kvaliteten videreføres. Se også punkt 4.		1	1
3	Sture Bø Klostergaten 4 15.09.2023 Dokumentnr. 40	Ønsker at området heller skal benyttes til parkområde enn til boligformål.	Se innledende kommentar 1			
4	Torill Mohr Gjesdahl Klosterhaugen 13 19.09.2023 Dokumentnr.: 69	1. Tomten bør ikke bebygges, men bevares som hage for beboerne på Nordnes. 2. Deler av hagen kan benyttes som skolehage.	Se innledende kommentar 1			
5	Greta Gramstad Verftsbakken 1 17.09.2023 Dokumentnr.: 58	1. Bryter det grønne beltet langs Haugeveien. Det er unødvendig å fortette et allerede tett boligstrøk ved å ta dette lille grøntarealet. 2. Riving av eksisterende mur ødelegger det historiske gateløpet. 3. Dersom hagen blir bebygd vil det gi betydelig dårligere lysforhold i Strangehagen. Bekymret for at eget hus og naboileilighet vil få det mørkere, i en allerede skyggefull gate. 4. Fare for skader på motstående hus ved graving og bygging. 5. Ille at planforslaget ikke inneholder tilpasningsarkitektur. Blir et fremmedelement i en historisk gate. 6. Ønsker at kommunen skal overta hagen og at den tilrettelegges som nabolagshage. Viser til at ingen på nedsiden av Strangehagen har uteplasser/hage.	1. Det reguleres grønnstruktur langs Haugeveien. Se innledende kommentar 2. 2. Se innledende kommentar 4. 3. Tatt til orientering. Det er ikke gjennomført egne lysberegninger for omliggende bygg, men solstudiene som følger planen viser at planlagt utbygging i liten grad vil påvirke eksisterende bebyggelses og byroms solforhold. 4. Tatt til følge. Se innledende kommentar 3. 5. Tatt til orientering. Det er lagt vekt på å skape rammer for bebyggelse med god tilpasning mot det eksisterende kulturmiljøet. Se for øvrig Byarkitektens merknad, oppsummert under. 6. Tatt til orientering. Se innledende kommentar 1.		6	4
6	Siri Jannicke Hoff Nordnesveien 21 18.09.2023 Dokumentnr.: 66	1. Viser til at det er mange som ønsker at den grønne lungen skal få stå i fred. Barn, unge og folk i ulike livsfaser har behov for grønne lunder i den tette byen. 2. Hagen har historisk verdi som kan formidles til turister og besøkende.	1-2. Tatt til orientering. Se innledende kommentar 1 og 2.			
7	Berit Kaurel Strangehagen 28	1. Bekymret for at planlagt byggearbeid, med sprenging og fjerning av masser, vil påføre	1. Tas til følge. Se innledende kommentar 3.		1	1

	18.09.2023 Dokumentnr.: 62	skade på egen eller naboers bolig. 2. Utbyggingen vil medføre mindre sol/lys i gaten. Dette vil påvirke lokalklimaet og er ikke ønskelig. 3. Byfortetting på Nordnes ivaretas gjennom planlagt utbygging på Nøstet. Det er viktig å ivareta de få grønne lungene som fortsatt er igjen i byen.	2. Se kommentar 5.3. 3-4. Se innledende kommentar 2.			
8	Håkon Petter Kaurel Strangehagen 28 16.09.2023 Dokumentnr.: 53	1. Hagen bør ikke bebygges. Den er et viktig element i gaten. 2. Prinsipielt galt å bygge ned grøntområder. Behov for vegetasjon og luft. Bydelen bidrar med sitt til fortetting gjennom utbyggingen på Nøstet.	1-2 Se innledende kommentar 2.			
9	Ole Klemesdal Strangehagen 24 17.09.2023 Dokumentnr.: 59	1. Viser til merknad innsendt ved planoppstart. Er ikke fornøyd med hvordan disse er svart ut. 2. Opptatt av flere boliger i sentrum, men dette må ikke gå på bekostning av grønne verdifulle områder. 3. Det er planlagt fortettet med mange nye boliger i nærområder – taler imot utbygging på denne tomten. 4. At hagen ikke har naturverdier i dag er ikke et argument for at hagen ikke har verdi som grøntområde. 5. Planforslaget estetiske utforming tilfører ikke området arkitektoniske kvaliteter. 6. Det er høy oppslutning om innbyggerinitiativet for å lage en kulturhistorisk hage. 7. Utsikt fra Haugeveien til Strangehagen vil gå tapt ved utbyggingen. Dette aspektet er lite belyst.	1. Tatt til orientering. 2. Se innledende kommentar 2 3. Se innledende kommentar 2 4. Hagens naturverdier er dokumentert av fagperson i henhold til Bergen kommunes mal for naturmangfoldsrapport. Planens bestemmelser stiller krav om at nyplanting skal bidra til biologisk mangfold. 5. Ttts til orientering. 6. Se innledende kommentar 1 7. Se kommentar 2.4.			
10	Svein Erik Lund Haugeveien 34 15.08.2023 Dokumentnr.: 41	1. Mener foreslåtte boliger vil berike Nordnes og Strangehagen. Det er behov for flere boliger i sentrum og planforslaget er velfundert. Skala og formål er bra for området. 2. Utvikling av kulturhistorisk hage. som naboene ønsker, er et påskudd for å unngå nye boliger på tomten. 3. Farge på tak bør være rød (teglstein) ikke svart som vist i planens illustrasjoner. Dette er i tråd med Bergensk byggeskikk.	1-2: Tatt til orientering. 3: Tatt til orientering. Valg av materialer og farge på tak er foreløpig ikke bestemt, og vil fastsettes endelig først ved byggesak.			
11	Claus Lønne Strangehagen 30	1. Bygningene vil avvike kraftig fra eksisterende bebyggelse. Området har høy	1. Tatt til orientering.			

	19.09.2023 Dokumentnr.: 72	kulturhistorisk verdi og er bevart til spesialområde bevaring. - Eksisterende grønne områder bør bevares - De fleste etater motsetter seg utbyggingen. - Krav til avstand til tomtegrense og eksisterende bygg er ikke innfridd.	- Se innledende kommentar 2. - Tatt til orientering. - Dette medfører ikke riktighet. Plan- og bygningsloven §29-4, annet ledd sier "Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter». Byggegrense vil være gitt av plan etter kapittel 11 eller 12, som dermed gjelder over kravet om 4 meter/ byggets halve høyde. Avstand mellom byggverk av hensyn til brannspredning gitt av TEK17 §11-6 bokstav b ledd 2. Her heter det at "Mellom lave byggverk skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tiden som kreves for rømning og redning i det andre byggverket." I prosjekteringen vil det gjøres tiltak som sikrer at kravet er ivaretatt.			
12	Amund Nordland Verftsbakken 1 18.09.2023 Dokumentnr: 65	- Mangel på grønne lunger og større fellesrom har medført at man har latt være å føre opp nybygg på branntomter. Det gir lite mening å oppføre nybygg på en tomt som aldri har vært bebyggt. - Plankartet har ikke målsatte byggegrenser. Avstand i snittene viser at planforslaget ikke er i tråd med Plan- og bygningsloven. Ny bebyggelse bør trekkes så langt tilbake på tomten at plan og bygningsetatens minimumskrav til avstand mellom bygg opprettholdes. - Planforslaget vil medføre reduksjon av lys, luft og utsikt.	- Se kommentar 2 - Ikke tatt til følge. Se også kommentar 11.4. - Av illustrasjoner og planbeskrivelse fremgår det at bebyggelsen i planforslaget i liten grad påvirker eksisterende bebyggelse. Det er ikke gjennomført dagslysberegninger, men solstudioene som følger saken viser at eksisterende byggs solforhold i liten grad påvirkes.			
13	Lene Pahr Strangevågen 32 18.09.2023 Dokumentnr.: 68	- Manglende tilpasning til nærområdet - Historisk hage og verdifullt grøntareal forsvinner ved utbyggingen. - Mye av den eksisterende muren forsvinner.	- Tatt til orientering. - Se innledende kommentar 2. - Tatt til følge. Se innledende kommentar 4.		6	4
14	Remi Pahr Ukjent adresse 18.09.2023 Dokumentnr.: 64	- Ønsker ikke ny bebyggelse i Strangevågen. Ville være bedre å etablere en fint opparbeidet hage på tomten. - Dette er skolevei for mange barn. Bekymret for trafikk i anleggsfasen. - Bekymret for at utbygging/fortetting vil øke brannfaren i nabolaget. - Bekymret for skade på eksisterende bebyggelse i anleggsfasen.	- Tatt til orientering, se innledende kommentar 1 og 2. - Se innledende kommentar 3. - Forholdet er omtalt i ROS-analysen som følger planen, og vurderes å være ivaretatt gjennom å følge gjeldende regelverk. - Se innledende kommentar 3.		1 6	1 4
15	Sandra Pahr Strangevågen 32 17.09.2023	- Hagen bør bevares, den er et verdifullt grøntareal i et ellers tettbygd strøk. - Fortetting øker brannfare og reduserer	- Se innledende kommentar 2.. - Det er en forutsetning for utbyggingen at brannsikkerhet ivaretas og at			

	Dokumentnr: 56	fremkommelighet for utrykningskjøretøy.	fremkommelighet for utrykningskjøretøy sikres i tråd med gjeldende krav.			
16	Solfrid Pahr Strangehagen 32 17.09.2023 Dokumentnr: 57	1. En fin hage her ville være bra for skolebarn og voksne. Strangehagen er skolevei for mange barn. 2. Ønsker ikke ny bebyggelse. Vil gi fremkommelighetsproblemer for utrykningskjøretøy. 3. Bekymret for at byggearbeider skal skade eksisterende bygg.	1. Tatt til orientering. Se innledende kommentar 1 og 2. 2. Tatt til orientering. Se kommentar 15.2. 3. Tatt til følge. Se innledende kommentar 3.		1	1
17	Viktor Pahr Strangehagen 32 18.09.2023 Dokumentnr: 60	1. Ønsker at tomten utvikles som hage. 2. Ønsker ikke ny bebyggelse, men mer grønt. 3. Fortetting øker brannfare og redusere fremkommelighet for brannbil. 4. Bekymret for at anleggsarbeid vil skade eksisterende bebyggelse. 5. Fare for trafikkulykker i gaten økes ved etablering av flere bygg.	1. Ikke tatt til følge. Se innledende kommentar 1. 2. Ikke tatt til følge. Se innledende kommentar 2. 3. Se kommentar 15.2. 4. Tatt til følge. Se innledende kommentar 3. 5. Planforslagets konsekvenser for trafiksikkerhet er omtalt i planbeskrivelse og ROS-analyse. Planen åpner ikke for etablering av parkeringsplasser for bil, en tilrettelegger godt for sykkel. Strangehagen har svært lav trafikkmengde og hastighet – dette påvirkes ikke av planforslaget.		1	1
18	Jan Henrik Remme Strangebakken 32 19.09.2023 Dokumentnr: 71	1. I utgangspunktet positiv til boligutvikling på dette arealet. 2. Planforslaget virker forstadpreget og fremmed på Nordnes. Inkludert fargebruk og kombinasjon av stående og liggende kledning. 3. Det virker som det er presset inn et hus for mye. Nærliggende bygg har lengre sammenhengende fasader og et rolig uttrykk. 4. Ikke forståelse for at byggene repeteres. Ønsker heller tre-fire bygg med eget uttrykk.	1. Tatt til orientering 2. Tatt til orientering. Det presiseres at fasadeutforming ikke fastsettes i reguleringsfasen. 3. Tatt til orientering. Valgt struktur er et resultat av en rekke utredninger og dialog med blant annet Byarkitekten og PBE. Alternativer som har vært vurdert fremgår av planbeskrivelsen. 4. Tatt til orientering. Det er lagt vekt på at planforslaget skal åpne både for ro og variasjon. Endelig utforming vil fastsettes gjennom byggesak.			
19	Michael Östblom Strangehagen 23 18.09.2023 Dokumentnr: 61	1. Hagen i Strangehagen er en av få gjenværende grønne flekker i en tett bydel. Bør bevares for ikke å miste muligheten for å bruke dette arealet som et grønt innslag i bymiljøet for fremtidige generasjoner. 2. Det er liten gevinst for allmenheten generelt å ofre arealet for 4 boenheter. Verdien av grøntarealet bør veie tyngst. Mange andre bedre fortettningsmuligheter i Bergen sentrum. 3. Konsekvensene for lokalmiljøet er så store at det ikke bør bygges ut på tomten.	1. Se innledende kommentar 1 og 2. 2. Se innledende kommentar 2. 3. Det fremgår av planbeskrivelsen at planforslaget i liten grad påvirker omkringliggende bebyggelse direkte. Anleggsfasen kan bli belastende i en tett bysituasjon. Se også innledende kommentar 3.		1	1

Offentlige høringsinstanser						
1	Bergen Brannvesen 10.08.2023 Dokumentnr: 39	1. Utbyggingen medfører fortetting i et område som ikke er tilrettelagt for tilkomst med større kjøretøy. Kan øke faren for at brann som oppstår spres til flere bygg. Rømning fra nybygg må utformes slik at brannvesenets høydemateriell ikke må benyttes. 2. Brannvesenet forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy og tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 3. Tilkost til eksisterende bygg må ikke forringes. 4. Rømning fra eksisterende bygg må ivaretas i anleggsperioden. 5. Eventuelle tekniske installasjoner på tak (f.eks. solceller) må planlegges lik at effektiv slokkeinnsats kan utføres. 6. Henviser til veilederen «Tilrettelegging for innstas for rednings- og slokkemannskaper».	1. Tatt til følge. Det er en forutsetning for utbyggingen at brannsikkerhet ivaretas for eksisterende og ny bebyggelse. Forholdet vil vektlegges i videre bearbeiding av planforslaget. 2. Tatt til følge. Slokkevannskapasitet er omtalt i VA-rammeplanen som følger planen. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til følge. 6. Tatt til følge. Veilederen vil legges til grunn i videre bearbeiding av planforslaget.			
2	Bergen kirkelige fellesråd 02.08.2023 Dokumentnr.: 34	Ingen merknader til planforslaget.	Tatt til orientering.			
3	Bergen Vann 08.09.2023 Dokumentnr: 49	1. Det er utarbeidet og gitt uttalelse til VA-rammeplan. Kan ikke se at disse er del av dokumentene til offentlig ettersyn. Ber om at disse inkluderes.	Tatt til følge. Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplan er oversendt til PBE og journalført på saken, men inngikk ikke i dokumentene til offentlig ettersyn.			
4	Byantikvaren 04.10.2023 Dokumentnr: 74	1. Byantikvaren kan ikke anbefale planforslaget. Har gjennom hele prosessen ment at tomten ikke er egnet til fortetting. Utbyggingen vil ha store negative konsekvenser for kulturmiljø og ikke være i tråd med kommunens vedtatte planer og strategier – særlig kulturminnestrategien og kulturmiljøplanen. Til prosessen 2. Byrådet hadde som premiss for planarbeidet at arbeidet skulle skje i tett samhandling med Byantikvaren. Dette er ikke fulgt opp, Byantikvaren har ikke vært inviter til dialog siden 07.10.2020. Vurdering av planforslaget 3. Hagen bør bevares som hage knyttet til Strangehagen 13 eller gjøres tilgjengelig for	1. Forholdet mellom fortetting og vern har vært et sentralt tema i planen. Det er ulike meninger om hvilke forhold som her bør veie tyngst. Det er lagt vekt på å utforme et planforslag som er i tråd med gjeldende overordnet planverk. Dette kommenteres også nærmere under. 2. Dette medfører ikke riktighet. Byantikvaren har vært invitert til arbeidsmøter 07.10.2021, 25.01.2022 og 06.05.2022. I ett av møtene ble det meldt avbud grunnet sykdom. Referat etter møtene er oversendt Byantikvaren i etterkant. PBE har prinsipielt ansvar for å koordinere kommunens etater i planarbeidet, og har ikke signalisert behov for ytterligere møtevirksomhet. 3. Av disse er videreføring av dagens bruk som privat hage det realistiske alternativet (se også innledende kommentar 1). Med bakgrunn i dette,			

		allmennheten som park/grøntareal. 4. Byantikvaren har ingen motforestillinger mot mindre og avgrensede inngrep i muren for å sikre tilkomst for allmennheten. 5. Ber om at følgende punkter i plankart og bestemmelser følges opp ved videre bearbeiding av planen før 2. gangs behandling: - Sikring av alléen i Haugeveien - Konsekvenser for rigg- og drift - Manglende hensynssone H570 (videreføring fra KPA2018) Ønsker planen oversendt på nytt dersom den blir bearbeidet videre. Overordnede føring og retningslinjer 6. Planforslaget bygger ned hagen og endrer / utvide gateløpet, dette er etter Byantikvarens vurderinger ikke i tråd med hverken KPA2018, KDP sentrum eller gjeldene reguleringsplan og i strid med Bergen kommunes kulturminnestrategi. Planforslaget fjerner en historisk hage, endrer et historisk gateløp radikalt og svekker lesbarheten av topografien. 7. KDP sentrum skal gjelde foran KPA2018. Planområdet ligger innenfor spesialområde bevaring i KDP sentrum og hagen til Strangehagen 13 er i kart 3 vist som spesielt verdifulle park, hage og kirkegård.	antas det at Byantikvaren i sin vurdering av planen, ikke har sammenlignet planforslaget direkte med innbyggerforslaget. 4. Tatt til orientering. Planen tilrettelegger for inngrep i muren, men ikke omregulering til offentlig formål. 5. Tatt til følge: - Alléen i Haugeveien gis sterkere vern gjennom regulering av hensynssone H560 naturmiljø på hele felt f_BG. - Det er lagt til flere dokumentasjons- og rekkefølgekrav for å sikre eksisterende verdier bedre i bygge- og anleggsfasen. - Plankart er oppdatert med H570 som omfatter hele planområdet. - Planen oversendes til begrenset høring.	1 2	2 1 3	1
--	--	--	---	-------------------	----------------------------	----------

		8. Planområdet ligger innenfor Bergen Nordnes syd (K71), definert som Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Området er definert av Riksantikvaren, og gir føringer for hvilke verdier som skal hensyntas ved planlegging og utvikling av areal. 9. Nasjonale føringer for kulturmiljøpolitikken i Stortingsmelding 16 (2019-2020): Økt fokus på å bevare sammenhengen mellom natur, landskap, miljø og bygninger. Natur og grøntområder skal i størst mulig grad bevares.	vært sentralt i planarbeidet, og fremgår av planbeskrivelsen. Det vises ellers til at VLFK hadde innsigelse knyttet til motstrid mot KDPs bestemmelser (se merknad 16, punkt 1). Innsigelsespunktet er trukket etter gjennomført dialog etter første gangs høring. 8. Riksantikvaren har ikke motsatt seg tiltaket. I kulturminnedokumentasjonen som følger planen er tiltaket vurdert opp mot overordnede planer og strategier (statlige og kommunale). Det bestrides ikke at planforslaget påvirker kulturminneverdier. Avveining av ulike sentrale plantemaer er gjort gjennom planprosessen og er oppsummert i planbeskrivelsen. 9. I kulturminnedokumentasjonen som følger planen er tiltaket vurdert opp mot overordnede planer og strategier, inkludert Stortingsmelding 16, 2019-2020. Her fremgår det blant annet at kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging. Avveining mellom ulike hensyn er altså sentralt også i henhold til Stortingsmeldingen. En slik avveining er gjort gjennom planprosessen.			
5	Byarkitekten 01.09.2023 Dokumentnr: 47	1. Byarkitekten anbefaler forslaget. Byarkitekten har deltatt i flere møter om prosjektet og gitt innspill som har blitt fulgt opp underveis i prosessen. 2. KPA viser også til stort behov for familieboliger i sentrum. Byarkitekten ser prosjektet som et mulig referanseprosjekt for gode familieboliger på små tomter i den tette byen. 3. Et sentralt tema i plansaken har vært behov for foretting sett opp mot ønsket om å bevare grøntarealer. I denne saken ser vi det slik at vi må kunne bygge mer i byen når det er tilgang på grønne kvaliteter i tilliggende offentlige byrom i nærheten. Denne saken viser også at det er behov for et felles forum for å løfte disse problemstillingene i byutviklingssammenheng. 4. Da det ble gitt aksept for politisk oppstart, var høy kvalitet i prosjektet en forutsetning. Byarkitekten anser at planforslaget har oppnådd svært gode kvaliteter med tanke på volum, bebyggelsesstruktur, materialbruk og utforming. Bebyggelsen vil i liten grad ta utsikt og lys fra nabobebyggelse. 5. Byarkitekten vurderer bebyggelsesvolumene i planforslaget til å være godt tilpasset den lokale bebyggelsesstrukturen når det gjelder skala	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. Det vil legges vekt på å ivareta dette potensialet gjennom videre bearbeiding av planforslag og senere i byggesak. 3. Dette er et sentralt tema i plansaken, som må løses for at planen skal kunne vedtas og prosjektet realiseres. 4. Tatt til orientering. 5. Tatt til orientering			

		og valg av bygningstypologi. Det er oppnådd en variasjon i høyde, og bebyggelsen trekker seg litt inn fra gaten. 6. Grepet med senking av den den eksisterende muren gir en mer interessant gate der byrommet åpnes opp, og man får et lysere og luftigere inntrykk av gatebildet. Dette er i tråd med intensjonene bak arkitekturstrategiens punkt om en vakker og særpreget by, der man har søkt å bygge videre på stedets egenart.	6. Tatt til orientering			
6	Bybonden 30.08.2023 Dokumentnr: 43	1. Bybonden er generelt positive til å bevare grønne arealer som er egnet til dyrking. Arealet i Strangehagen 13 er ikke blant de største eller best egnede arealene. 2. Positivt til innbyggerforslaget om å ta i bruk arealet som offentlig tilgjengelig hage. Bybonden ser potensialet hagen har som formidlingsarena for lokal hagebrukstradisjon og den historiske betydningen av selvforsyning i byen.	1. Tatt til orientering. 2. Ikke tatt til følge. Innbyggerforslaget er ikke vurdert som realistisk videreutvikling av Strangehagen 13 i planforslaget. Denne muligheten krever innløsning av eiendommen og må eventuelt belyses gjennom en egen planprosess. Se også innledende kommentar 1.			
7	Bymiljøetaten 18.09.2023 Dokumentnr: 63	Natur landskap og friluftsliv 1. Planlagte tiltak er ikke i tråd med ny naturstrategi for Bergen, herunder strategi om arealnøytralitet. 2. Tiltaket synes å gi store terrenginngrep som vil gjøre det utfordrende å ivareta avsatt grønnstruktur. 3. Det må fremgå av plankart og bestemmelser om eksisterende platanlønn skal bevares. 4. BME forutsetter at gjennomføring av planforslaget ikke kommer i konflikt med lindeallé i Haugeveien (over og under bakken). Sertifisert trepleier må tilknyttes prosjektet, slik at trærne ivaretas. Byrom 5. Deler av foreslåtte fellesarealer i #2 bør reguleres med offentlig formål, o GT.	1. Planbeskrivelse er revidert med vurdering av planforslaget opp mot naturstrategien, herunder prinsippet om arealnøytralitet. Naturstrategien inneholder ingen tydelige prinsipper for hvordan arealnøytralitet skal beregnes. Her antas det at det vil være relevant legge til grunn gjeldende overordnede planer og markslagskart. I gjeldende planer er området avsatt til boligformål og i markslagskart AR5 vist som «bebygd». Regulering av grønnstruktur og hensynssone naturmiljø (H560) vil styrke natur- og landskapsverdier sammenlignet med gjeldende planer. 2. Området som reguleres som grønnstruktur er bratt og utilgjengelig også i dag. Planen stadfester eksisterende situasjon for dette området. Terrenginngrepene vil i liten grad endre det naturpregete området i bakkant av planområdet. 3. Eksisterende platanlønn er tatt ut av illustrasjonsplan og det stilles ingen krav om at den skal bevares. Det vurderes som sannsynlig at røttene vil kunne skades i anleggsfasen. Dersom det viser seg at videreføring er forenelig med anleggsgjennomføring/rassikring vil treet kunne bevares. 4. Tatt til følge. Allétrærne sikres ytterligere gjennom regulering av hensynssone H560, dokumentasjons- og rekkefølgekrav til utarbeidelse av marksikringsplan og gjennomføring av nødvendige tiltak i denne. 5. Ikke tatt til følge. Det vurderes ikke hensiktsmessig å regulere arealet til offentlig formål, da dette er en del av boenhetenes uteoppholdsareal,		1 og 2	2 1

		6. Alle planlagte tiltak i gater, murer etc. må tilbakeføres og videreføres med samme kvalitet i detaljering og håndverksmessig utførelse. 7. Det anbefales at det ses på tiltak for å skjerme/diffusere nedre del av planlagte vinduer på ny bebyggelse mot Strangehagen av hensynet til offentlig gate/plass. Mobilitet og trafikk 8. Gjennomførbarheten av tiltaket i anleggsperioden er ikke tilstrekkelig vurdert og hensyntatt i planforslaget. 9. Det må settes krav om gjennomføring av bæreevne målinger for Strangehagen før igangsettelsestillatelse for tiltak i planområdet, samt at vegens øvrige tilstand må dokumenteres før og etter byggeperioden. Videre må det settes krav om dokumentasjon av tilstand på bygninger og kjellerkonstruksjoner langs gaten. 10. Ved opprettholdelse av foreslåtte formålsgrenser for fellesarealer i #2, må plassering av offentlig belysning av o_GT sikres i bestemmelser innenfor #2. 11. Innenfor arealformål BF i plankartet må o_GT utvides i samsvar med dagens situasjon.	som ikke skal eies eller driftes av kommunen. 6. Tatt til følge. Forholdet er sikret gjennom planens bestemmelser. 7. Ikke tatt til følge. Fasadeutforming og denne typen detaljer er generelt ikke tema på dette plannivået. Videre vil revidert grep medføre at større deler av eksisterende natursteinsmur beholdes. Dette vil redusere innsyn fra gateløpet. 8. Tatt til følge. Planbeskrivelsen er supplert og flere bestemmelser til anleggsfasen lagt til Byggegrep begrenses til bestemmelsesområde #1. 9. Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav om at tilstandsvurdering og bæreevne måling gjennomføres ved søknad om tillatelse til tiltak. Nødvendige tiltak må gjennomføres før det kan gis igangsettelsestillatelse til tiltak. 10. Tatt til følge. Sikret gjennom bestemmelsene. 11. Tatt til følge. Plankartet er oppdatert i henhold til merknaden.	3	1 1 5	1
8	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 03.08.2023 Dokumentnr: 35	1. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut et generelt svar på slike saker. 2. Statsforvalteren har overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill dersom det er nødvendig.	1-2. Tatt til orientering.			
9	Helsevernenheten 13.09.2023 Dokumentnr: 51	1. Det bør stilles krav om at det før igangsettelsestillatelse gis skal utarbeides en prognose for støybelastning i anleggsfasen og en vurdering av avbøtende tiltak. 2. Reguleringsbestemmelsene bør fastslå at støynivå må kunne dokumenteres, for eksempel ved hjelp av støymåler på bolig.	1. Tatt til følge. Planen stiller krav om at gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanfasen følges i anleggsfasen. Ved søknad om IG skal det utarbeides rigg- og sikringsplan hvor støy er blant temaene som skal omtales. 2. Det er ikke fastsatt i bestemmelsene hvordan støynivå skal dokumenteres. Forhold skal omtales i rigg- og sikringsplan, ref. punktet over.		1	
10	Kongelig Norsk Båtforbund Region Vest 26.08.2023 Dokumentnr: 42	1. KNBF/RV anser at saken ligger utenfor organisasjonens interesseområde og har derfor ikke vurdert saken sett ut fra et fritidsbåtperspektiv. 2. Dog tillater KNBF/RV seg å bemerke at utbyggingen synes å bli foretatt i et svært	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Kulturminnehensynet har vært førende for planprosessen.			

		historisk sensitivt område av Bergen. KNBF/RV håper, og tror, at aktørene i prosjektet viser den rette respekt og forståelse for området i det videre arbeidet.				
11	Mattilsynet 11.09.2023 Dokumentnr: 50	Har ingen merknader til planen, men gir følgende kommentarer: 1. Drikkevannsforskriftens krav om alltid å kunne levere tilstrekkelig mengde helsemessig trygt drikkevann vurderes å være ivaretatt. 2. Det er viktig at entreprenør som skal planlegge og/eller utføre anleggsarbeid er bevisst på sitt ansvar når det gjelder å unngå spredning av fremmedarter.	1-2: Tatt til orientering.			
12	Museum Vest 10.08.2023 Dokumentnr: 38	Museet har ingen merknader til planen da planforslaget ikke omfatter vannarealer.	Tatt til orientering.			
13	NVE 04.09.2023 Dokumentnr: 48	NVE har ikke kapasitet til å gi konkrete innspill til alle mottatte planforslag. Viser til sin kartbaserte veileder for reguleringsplaner, og at det er kommunen som er ansvarlig for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner.	Tatt til orientering.			
14	Nøstet, Verftet og Klosteret velforening 18.09.2023 Dokumentnr: 67	- NVK ønsker at hagen i Strangehagen 13 enten forblir en privat hage eller realiseres som en offentlig kulturhistorisk hage i tråd med innbyggerinitiativet. - Er svært positive til at PBE i sitt fagnotat vurderer at bruksretten til hageeiendommen har potensial til å kunne innløses av Bergen kommune som grunneier, slik at hagen kan bestå og utvikles som en kulturhistorisk hage. Vurderer at det å beholde tomten som grøntareal er et klart bedre alternativ enn å utnytte tomten til boligformål. - Uenig i at det er behov for fortetting i området, da det pågår omfattende transformasjonsprosesser i nærheten. - Velforeningen vil påpeke at det ikke kan utelukkes at hagen, selv om den forblir en privat hage, kan være en ressurs for barn i nabolaget – da barnefamilier kan flytte inn i en eller flere av de tre eksisterende leilighetene. - Velforeningen stiller seg tvilende til konklusjonen i kulturminnedokumentasjonen om at tomten	- Ikke tatt til følge. Planforslaget tilrettelegger for fortetting i eksisterende hage. Se innledende kommentar 1. - Eventuelt erverv av eiendom og omregulering i tråd med innbyggerforslagets ønsker, må håndteres gjennom en egen reguleringsplan. Se innledende kommentar 1. - Vurderingen tatt til orientering. Området er avsatt til byfortettingssone i KPA2018, og behov for flere boliger i Bergen kommune fremgår av gjeldende strategi og handlingsplan for bærekraftig boligforsyning. - Privat uteoppholdsareal kan være en ressurs både for beboere, deres besøkende og bidra positivt til det biologiske mangfoldet. Dette forholdet er sikret for eiendommene i planområdet gjennom planens bestemmelser. Planen omtaler for øvrig konsekvenser for arealer som er avsatt til eller registrert brukt av barn og unge i dag. Planen påvirker ikke slike arealer. - Tatt til orientering. Det er riktig at planforslaget medfører nedbygging av hagen. Forholdet mellom vern og utbygging har vært et sentralt tema i planprosessen. Avveining mellom ulike forhold er grundig belyst i			

		tidligere har vært bebygd. Uavhengig av dette vurderes det at fjerning av hagen ikke er tilpasning, men fjerning av et viktig element i kulturmiljøet. 6. Uenig i at det er god tilgang på grøntområder i umiddelbar nærhet til planområdet. På varme dager fylles eksisterende arealer opp. 7. Hagen kan bidra til biologisk mangfold uavhengig av om den bevares som privat hage eller offentlig kulturhistorisk hage. 8. Viser til at de nærmeste naboene ønsker å beholde eksisterende tørrmur og gir på bakgrunn av dette sin tilslutning til at tørrmuren bør ivaretas. 9. Velforeningen støtter PBEs fagnotat, hvor de vurderer at PBE stiller seg negativ til utbyggingen planen åpner for. 10. Stiller seg negative til at offentlig grøntareal kan medregnes i krav til uteoppholdsareal, da mange eksisterende boenheter mangler uteoppholdsareal i dag. 11. Strangehagen er en skolevei for mange barn. Disse vil berøres av en ev. anleggsprosess. 12. Uavklarte planprosesser kan oppleves belastende for nabolaget. Ber om at Bergen kommune så raskt som mulig avklarer videre planprosess.	planbeskrivelsen. Se også innledende kommentar 2. 6. Nordnes er tettbygd, men har generelt god tilgang på offentlige grøntområder sammenlignet med andre sentrale byområder. Arealet som bebygges er en privat hage i dag, og planforslaget reduserer derfor ikke allmennhetens tilgang på grønne arealer. Se innledende kommentar 1 og 2. 7. Se punkt 4. 8. Tatt til følge Planforslaget er revidert slik at muren i all hovedsak bevares. Se innledende kommentar 4. 9. Tatt til orientering. Av fagnotatet fremgår det også at PBE vurderer at planprosessen svarer ut kriteriene gitt av Byrådet ved oppstart, og viser et grep med god tilpasning mot eksisterende bebyggelsesstruktur og bymiljø. 10. Tatt til orientering. KPA åpner for at offentlig areal kan medregnes i uteoppholdsareal. 11. Tatt til følge. I planen stilles krav om utarbeidelse av riggplan, der trafiksikkerhet i anleggsfasen skal omtales. Plandokumentene er supplert med mer informasjon om gjennomføringen av anleggsfasen etter offentlig ettersyn. Se også innledende kommentar 3. 12. Tas til orientering.		6	4
15	Statsforvalteren 15.09.2023 Dokumentnr: 52	Statsforvalteren fremmer innsigelse til planen med bakgrunn i følgende: 1. Statsforvalteren vurderer at hagen er egnet for barns lek og opphold, og at planen derfor utløser krav om erstatningsareal. Det er ikke vist erstatningsareal i planen. 2. Vurderer at nedbygging av grøntområde medfører at planen er i strid med Nasjonale forventninger pkt 3.6, hvor det fremheves at det viktig å sikre møteplasser og fellesarenaer ved fortetting.	1. Ikke tatt til følge. Utbyggingstomten er en privat hage, som ikke er offentlig tilgjengelig eller registrert bruk av barn og unge i dag.. Dersom alle private hager vurderes å være en potensiell arena for barns lek og opphold, vil eplehagefortetting ikke være mulig. En slik praksis vil legge svært stramme føringer for utvikling innenfor eksisterende områder i Bergensdalen, og vi stiller oss spørrende til denne tolkningen av krav til erstatningsareal. 2. Ikke tatt til følge. Planen tilrettelegger for fortetting i en private hage, som i dag utelukkende benyttes av beboerne i Strangehagen 13. I planforslaget reguleres uteoppholdsareal for både nye og eksisterende boenheter. Potensiale som fellesarena eller møteplass , og planlagt utbygging bygger dermed ikke ned eksisterende kvaliteter. Planforslaget stiller areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal for nye og eksisterende boenheter i planområdet.		1	1

16	Vestland fylkeskommune 03.10.2023 Dokumentnr: 73	1. Vurderer at planforslaget ikke sikrer kulturminneinteressene i planområdet tilstrekkelig, og fremmer derfor innsigelse til planforslaget. Følgende punkt i plankart og bestemmelser må revideres: • Manglende H570-sone og bestemmelser knytt til disse. Det må innarbeidas hensynssoner i plankart og bestemmelser som sikrer kulturmiljøet. • I planforslaget er det byggehøyder som ikke følger kravene i KDP sentrum og KPA 2018 om ivaretagelse av siktlinjer i bylandskapet. Byggehøyder må reduseres. • Det er for stor risiko knytt til ukjent omfang av byggegrupp, samt manglende sikring av kulturmiljø- og landskapselementer i anleggsfasen. Det må påvises at prosjektet kan bygges uten negative konsekvenser for kulturmiljø og landskapselement før planen kan vedtas. • Endringer av gateløp og tørrmur gir vesentlig negativ virkning på et svært helhetlig og autentisk gatemiljø. Planen må omarbeides slik at endringer i gateløp og tørrmur holdes til et minimum og ikke etablere mellomsoner i et miljø karakterisert av definerte skille mellom offentlige og private områder. • Lindealléen i Haugeveien er ikke tilstrekkelig sikret mot skade i anleggsfasen og ved fjellsikringstiltak. Planen må påvise at det mulig å bygge uten negative konsekvenser for Lindealléen. Dette må sikres i plankart og bestemmelser 2. Viser til at Byarkitekten ikke har vært involvert i planprosessen – og at dette er svært uheldig og ikke i tråd med prosesskrav i KPA2018. 3. Forholdet til vernehensynet i KDP sentrum er ikke tilstrekkelig belyst i planen. 4. Planforslaget er ikke i tråd med grønn strategi. Det har ikke blitt dokumentert at prosjektet bidrar til strategiens intensjon om klimavennlig byutvikling. Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger for planforslaget.	1. Innsigelse • Tatt til følge. Plankartet revideres med H570-soner og det utformes bestemmelser knyttet til disse, i tråd med KPA2018. Regulering av H570-soner i tråd med KPA 2018 er vurdert og diskutert med PBE og GIS-kontroll i planprosessen. Det ble vurdert at svært mange overlappende hensynssoner vil gi et lite lesbart plankart. Hensynssonene er likevel gjeldende, gjennom overordnet plan. • Ikke tatt til følge. Av planbeskrivelse og illustrasjoner fremgår det at planlagt bebyggelse ikke kommer i konflikt med overordnede siktlinjer. Sikt fra Haugeveien mot fjorden og Laksevåg ivaretas som i dag. • Tatt til følge. Konsekvenser ved og gjennomføring av anleggsfasen er belyst i planbeskrivelsen og det er lagt til dokumentasjons- og rekkefølgekrav for å sikre eksisterende verdier i anleggsfasen. Utstrekning av byggegrupp reguleres gjennom bestemmelsesområde #1. • Tatt til følge etter gjennomført dialog med VLFK etter første gangs behandling. Se innledende kommentar 4. • Tatt til følge. Trærne ligger utenfor planområdet og er sikret i planbestemmelsene. Trærne sikres ytterligere gjennom regulering av hensynssone H560 naturmiljø, samt krav om utarbeidelse av marksikringsplan før tillatelse til tiltak kan gis. Maksimum utstrekning på byggegrupp avgrenses av bestemmelsesområde #1 innenfor f_BG. 2. Dette stemmer ikke. Byantikvaren har vært invitert til 3 møter og holdet orientert undervegs. Se også kommentar 4.2. 3. Tatt til følge. Planbeskrivelsen er revidert med en fyldigere omtale av vernehensynet i KDP sentrum. 4. Tatt delvis til følge. Planbeskrivelsen er supplert med klimanorm og omtale av vurdering mot grønn strategi.. Det er for øvrig ikke krav om utarbeidelse av klimagassregnskap for utbygging av denne størrelsen iht KPA, og det er heller ikke signalisert behov for dette tidligere i planprosessen.	2	3	1, 2, 3 6 1, 2 3 2,5
----	--	---	---	---	---	--

		5. Slutter seg til Statsforvalterens vurdering om at 4 nye boenheter ikke gir nok samfunnsnytte til å kompensere for tap av grønt areal. 6. Riksantikvaren mener tiltakets samfunnsmessige betydning, sett opp mot kulturlagsforholdene på stedet, tilsier at tiltaket kan tillates under forutsetning av at det blir gjennomført arkeologisk gransking av kulturlag som blir direkte berørt, i form av arkeologisk overvåkning av gravearbeidet. Planen kan godkjennes forutsatt at bestemmelse 4.1 erstattes av følgende: <i>"Det skal gjennomføres arkeologisk gransking av arkeologiske kulturlag. Granskingen skal utføres i form av arkeologisk overvåking av gravearbeid. Før iverksetting av tiltakene i samsvar med reguleringsplanen skal det tas kontakt med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltakene skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.</i> <i>Kostnadene til arkeologisk gransking dekkes av tiltakshaver, jf kulturminneloven §10.</i> <i>Riggplan skal godkjennes at rette kulturmiljømyndighet.</i> <i>Tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplanen er ikke tillatt, uten etter søknad om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, første ledd. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatiskfredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen» eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang, og før eventuell byggesøknad."</i>	5. Se innledende kommentar 2 og svar på Statsforvalterens merknad (15.1.-2.) 6. Tatt til følge. Reguleringsbestemmelsene er revidert.		4	

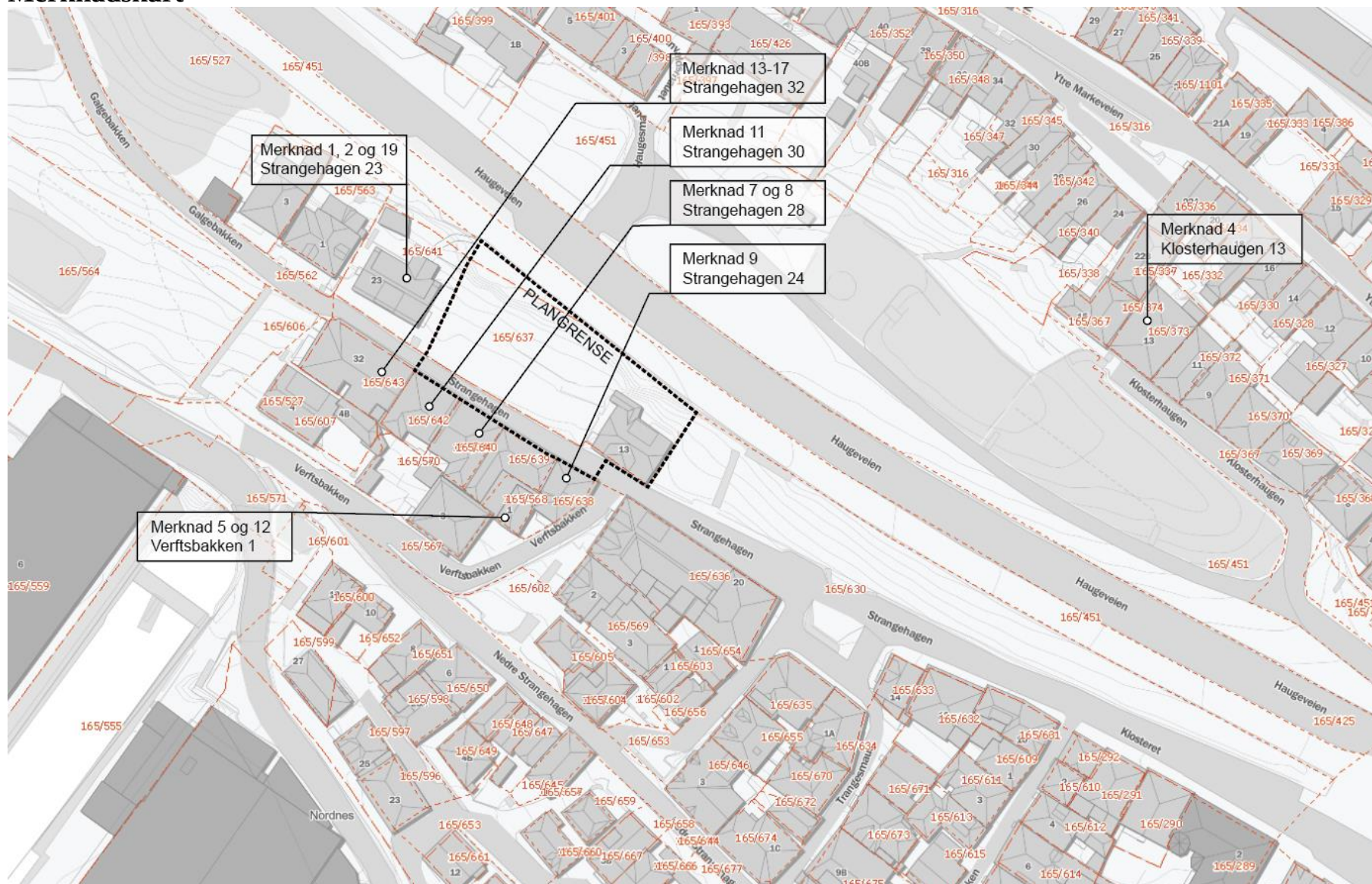
	Plan- og bygningsetaten 28.03.2023 Dokumentnr: 21	Bakgrunn 1. Planforslaget er igangsatt etter politisk vedtak. Da tiltaket svarer ut de kriterier som er gitt av byrådet den 05.12.2019 sak 1333/19 legges planforslaget ut på offentlig ettersyn: • Tiltak må gjøres skånsomt og med kulturmiljøet og tilpasning til omgivelsene som premisser for planarbeidet. • Det må legges svært stor vekt på gode kvaliteter både med tanke på volum, bebyggelsesstruktur, materialbruk og utforming ellers. • På grunn av tomtens beliggenhet i et område med viktige kulturminner og kulturmiljø forutsetter arbeidet også tett samhandling med byantikvaren Eieforhold 2. Strangehagen 13 er en privat festeeiendom. Det er Bergen kommune som er grunneier, men fester eier alle rettigheter til eiendommen. PBE vurderer at bruksretten til hageeiendommen har potensial til å kunne innløses av Bergen kommune som grunneier, slik at hagen kan bestå og utvikles som en kulturhistorisk hage. 3. Etat for bygg og eiendom opplyser at det i festeavtalen står «festeren har ikke lov til å bebygge tomten ytterligere uten kommunens tillatelse». Det foreligger per dags dato ikke en slik tillatelse. Kulturmiljø 4. Plan- og bygningsetaten vurderer at utbygging på en tomt med så store kulturmiljøinteresser er problematisk. Planforslaget vil påvirke inntrykk og lesbarheten til eksisterende omgivelser og eksisterende bevaringsverdige byggverk i planområdet. Verdien hagen har som historiefortellende element og som del av et større nettverk av små grønne flekker i tett by, bør veie tyngre enn kvalitetene ved ny bebyggelse. Fortetting og grønne arealer 5. PBE vurderer at eksisterende grøntområde bør bevares som en kvalitet for fremtidens tette by.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. Mars 2025 har tiltakshaver igangsatt prosess med å innløse eiendommen. Eventuell innløsning og tilrettelegging for annen bruk må skje gjennom en egen (regulerings)prosess. Konsekvenser ved annen arealbruk er ikke belyst i denne plansaken –det forutsettes derfor at det er videreføring av eksisterende bruk og utvikling i tråd med planforslaget som ligger til grunn for PBEs videre vurderinger i saken. 3. Tatt til orientering. Tiltakshaver har vært i dialog med Bergen kommunes eiendomsavdeling vdr planforslaget, som stilte seg positive til videre planlegging. Dialog med avdelingen om utkjøp er igangsatt per mars 2025. 4. Fagnotatet er etter vår mening noe tvetydig her. Det henvises til at kriteriene gitt av byrådet ved vedtak om oppstart er innfridd i planforslaget (jf. pkt 1). Dette inkluderer kulturmiljøhensynet – som har vært et førende tema for planforslaget, og prosessen som har ligget til grunn for utarbeidelsen. Etter offentlig ettersyn er det gjennomført dialog med VLFK med mål om å løse innsigelser knyttet til kulturmiljø. Som resultat av dette, sikrer planen nå at eksisterende tørmur videreføres, og det er lagt til flere bestemmelser for å sikre eksisterende verdier bedre. 5. Fortetting er en grunnleggende utbyggingsstrategi som er nødvendig for å oppnå flere av Bergen kommunens byutviklingsmål. Fortetting i tett by berører mange forhold, som må veies mot hverandre for å få til en god helhetsløsning. Her savnes det en tydeligere beskrivelse og begrunnelse av hvilken kvalitet som ønskes videreført for fremtiden.	2	1, 3, 4, 6	1, 4
--	--	--	--	---	------------	------

		6. Planmaterialet må revideres til 2. gang behandling, slik at det kun illustreres vegetasjon som skal tas vare på. Terrenginngrep og klimahensyn 7. Prosjektet gir store terrenginngrep på tomten. Konsekvenser av byggegrep er ikke tilstrekkelig vurdert i planforslaget. 8. Det bør vurderes å redusere tiltaket av hensyn til klima og god terrengtilpasning. 9. Det anbefales å bruke kommunens klimanorm som verktøy i videre prosess. Arkitektur og estetikk 10. Planforslaget viser et grep plan- og bygningsetaten kan stille seg bak. Planprosessen svarer ut de kriterier som er gitt av byrådet den 05.12.2019, sak 1333/19. 11. Foreslått bebyggelse er tilpasset den eksisterende bebyggelsesstrukturen og det karakteristiske bymiljøet i området på en god måte. Byggehøyde og byggelinje gir en riktig og god tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet. Utsiktsforholdene fra Haugeveien i all hovedsak bevares som i dag. Uteoppholdsareal 12. I videre prosess må det vurderes hvor mye uteoppholdsareal som skal løses i planen og hva som kan løses i park, plass eller gatetun for å tilfredsstille minimumskravene i kommuneplanens arealdel.	Dette bør tydeliggjøres i videre behandling av planen, slik at det blir enklere å vurdere forholdene opp mot hverandre. Under er kommentert vår fortolkning: <u>Areal for uteopphold/lek:</u> Arealet som fortettes i planforslaget er utelukkende i bruk som privat uteoppholdsareal i dag. Denne funksjonen sikres videreført ved at det reguleres uteoppholdsareal både for eksisterende og nye boenheter i planen. Selv om tilgjengelig areal per enhet reduseres, videreføres funksjonen. Nordnes er ellers en av bydelene i Bergen som scorer høyt både når det gjelder tilgang på lekeareal for barn under 9 år innen 100m fra bolig, og grønt nærtilbud innenfor 200 meter fra bolig (jf. kunnskapsgrunnlaget til naturstrategien). <u>Bystruktur:</u> Åpent preg fra Haugeveien, og sikt mot vest opprettholdes med byggehøydene som reguleres i planforslaget. <u>Ubebygd areal:</u> Ønske om å videreføre tomten som ubebygd hage, er ikke forenelig med fortetting. Forholdet må veies opp mot muligheten for å etablere sentrumsnære familieboliger uten behov for å etablere nytt veiareal og parkeringsplasser, og uten vesentlig virkning for naboers utsikts- og solforhold. 6. Tatt til følge. Illustrasjonsplan er revidert. 7. Tas til følge. Maksimal utstrekning av byggegrep er regulert i bestemmelsesområde #1. Planbeskrivelse er supplert og dokumentasjonskrav til anleggsfasen lagt til. Se også innledende kommentar 3. 8. Det har i prosessen vært vurdert løsningsforslag med mindre kjeller/terrenginngrep. I samråd med PBE ble trinnfri adkomst til sykkelparkeringskjeller prioritert. 9. Tatt til følge. Klimanorm er fylt ut og oppsummert i planbeskrivelsen 10. Tatt til orientering. Se for øvrig kommentar 4 og 5. 11. Tatt til orientering. 12. Tatt til følge. Det er konkludert med at forslaget videreføres som til offentlig ettersyn. Bevaring av mur reduserer tilgjengelig uteareal noe.		1	1	5
--	--	--	---	--	---	---	---

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Endringer med bakgrunn i merknader/uttalelser ved offentlig ettersyn: <u>Innspill fra VLFK og Byantikvaren:</u> 1. f_BG: hele formålet reguleres med hensynssone naturmiljø H560 for å sikre eksisterende terreng og røttene til allétrærne i Haugeveien. 2. Hele planområdet: regulert til hensynssone kulturmiljø H570. <u>Innspill fra Bymiljøetaten</u> 3. BF/ o_GT: mindre utvidelse av o_GT i samsvar med dagens situasjon.	<u>Endringer med bakgrunn i merknader/uttalelser ved offentlig ettersyn:</u> 1. Anleggsfasen: Flere/reviderte bestemmelser tilknyttet gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder: 2.7.3 <i>Rigg- og sikringsplan</i>, 2.7.4 <i>Marksikringsplan</i>, 2.7.5 <i>Geoteknisk rapport</i> og 2.7.6 <i>Tilstandsvurdering eksisterende veg og bebyggelse</i>. Rekkefølgekrav tilknyttet utarbeidelse av dokumentasjon før tillatelse til tiltak gis (§6.2.2). 2. 4.4 Hensynssone naturmiljø (H560) 3. 4.5 Hensynssone kulturmiljø (H570) 4. 4.6. Bestemmelse tilknyttet sone for båndlegging etter lov om kulturminner H730 er revidert. 5. 5.2.6 tilført for å sikre videreføring av offentlig gatebelysning innenfor bestemmelsesområde #2. 6. Bevaring av eksisterende tørrmur: 2.7.7. <i>Sikring av eksisterende tørrmur i anleggsfasen</i> (ny bestemmelse), 5.2. <i>Bestemmelsesområde #2</i> (revidert bestemmelse), <i>Rekkefølgekrav</i> 6.1.2 og 6.2.2. (nye bestemmelser)	<u>Endringer med bakgrunn i merknader/uttalelser ved offentlig ettersyn:</u> 1. 5.15: Lagt til nytt avsnitt som omhandler gjennomføring av anleggsfasen. 2. 7.6.4: Naturstrategi omtalt. 3. 7.1.2: Supplert vdr vernehensyn i KDP sentrum. 4. Løsning med beholdt tørrmur har ført til revisjon i flere kapitler. Gjelder både beskrivelser av tiltak (kap. 5) og virkningsvurdering (kap 7). <u>Endringer med bakgrunn i fagnotat ved offentlig ettersyn:</u> 5. 7.12.1. Klimanorm er utfylt og oppsummert. 6. 7.6.4: Naturstrategi omtalt. <u>Endringer med bakgrunn i andre hensyn:</u> 7. 7.6.3. Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 tilført 8. 6.2. Supplert med prosess etter første gangs behandling og offentlig ettersyn.

Merknadskart



Private merknader med avsender utenfor kartutsnittet:

- Klostergaten 4
- Haugeveien 34
- Nordnesveien 21
- Strangebakken 32