



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20662-122
Saksbehandler: Majken Ida Elisabeth Sandlien
Dato: 26.05.2025

Information in English

If you need this information in English, please contact Agency for Planning and Building Services at +47 55 56 63 10, postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no or visit the information desk at Johannes Bruns gate 12 (open 08.00–14.00).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring: Bergenhuss, Gnr. 165, Bnr. 637, Strangehagen, boliger, Reguleringsplan arealplan-ID 70430000

Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 15.08.2023-19.09.2023. Planforslaget er utarbeidet av Cubus Arkitekter AS på vegne av Helge Larsen AS. Planområdet ligger på Nordnes og omfatter eksisterende bolig med 3 boenheter og tilhørende ubebygd uteoppholdsareal/hage. Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for oppføring av to nye tomannsboliger på ubebygd hageareal. Hele planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø i KPA 2018. Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601.



Figur 1: planområdets plassering og utstrekning.

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget. Endringene er gjort rede for i endringsnotat datert 11.04.2025 og nærmere beskrevet under. Etter fagetatens vurdering

kan en ny høring begrenses til berørte parter. Høringspartene bes begrense en eventuell uttalelse/ merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader, fremdeles vil følge saken til politisk behandling. Forslaget er tilgjengelig i saksinnsyn med saksnummer PLAN-2022/20662: [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#)

Foreslåtte endringer

Etter offentlig ettersyn kom det inn 35 merknader, herunder innsigelse fra Vestland fylkeskommune og Statsforvalteren.

For å imøtekomme Vestland fylkeskommunes innsigelse, og andre merknader, er planforslaget endret på en rekke punkter. Det er gjennomført dialog med Vestland fylkeskommune for å løse de 5 innsigelsespunktene. Dette har medført at 4 av 5 innsigelsespunkt formelt er trukket, og endringene er innarbeidet i plankart og bestemmelser. Statsforvalteren har ikke ønsket videre dialog om saken, og deres innsigelse står derfor ved lag.

Bevaring av tørrmur og gateløp

Fire av fem innsigelsespunkter fra Vestland fylkeskommune er løst med dialog. Innsigelsespunkt fra Vestland fylkeskommune som omhandler bevaring av tørrmur og gateløpet mot Strangehagen, må formelt avklares gjennom en begrenset høring.

For å imøtekomme Vestland fylkeskommunes innsigelsespunkt angående bevaring av tørrmur og gateløp mot Strangehagen, er planforslaget endret slik at større del av eksisterende tørrmur mot Strangehagen bevares. Dette gir ingen endringer i plankartet, men er sikret gjennom reviderte reguleringsbestemmelser, illustrasjonsmateriell og planbeskrivelse. Hvilke bestemmelser som sikrer bevaring, er omtalt i endringsbrev punkt 2.1.

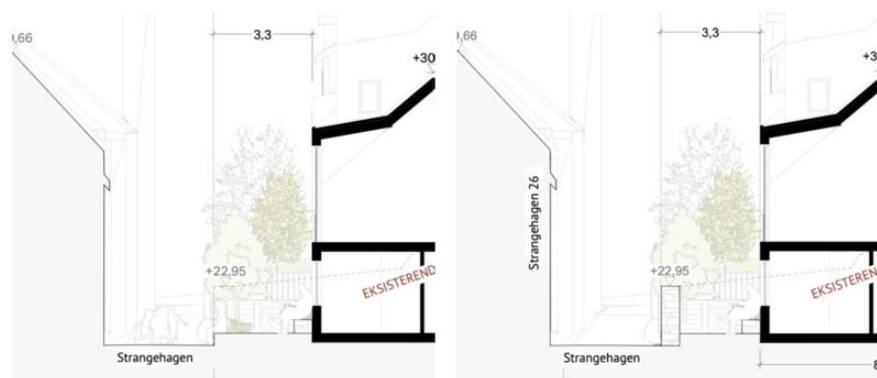


Figur 2: Eksisterende situasjon til venstre, situasjon til offentlig ettersyn i midten, og ny foreslåtte situasjon der mesteparten av eksisterende tørrmur bevares.



Figur 3: fasade/ oppriss fra sørvest. Dagens situasjon øverst, offentlig ettersyn i midten, foreliggende forslag nederst.

Plan- og bygningsetaten er positive til foreslåtte endring med å bevare store deler av eksisterende tørrmur mot Strangehagen. Tørrsteinsmuren og det smale gateløpet er med på å definere kulturmiljøet. Med endringene som nå foreslås, ivaretar planen kulturmiljøet og det historiske gateløpet på en bedre måte.



Figur 4: Snitt gjennom hus 1. Løsning til 1 gangsbehandling til venstre, endret løsning med beholdt mur til høyre.

Endringer i kart og bestemmelser

Endringer i kart og bestemmelser er omtalt i endringsbrev punkt 2.2 og omhandler i hovedsak:

- Hensynssone kulturmiljø (H570) lagt til, etter innspill fra Byantikvaren og VLFK. Dette er en videreføring av H570-sone i KPA2018, og omfatter hele planområdet.
- Hensynssone bevaring naturmiljø (H560) lagt til for å sikre rotsonen til allétrærne i Haugeveien. Imøtekommer innsigelse fra VLFK og merknad fra Bymiljøetaten.
- Maksimal utstrekning av byggegrop er regulert gjennom bestemmelsesområde #1. Denne er utvidet med ca. 0,5 m etter offentlig ettersyn. Løsningene som er lagt til grunn er beskrevet nærmere i planbeskrivelsens kapittel 5.15.
- Mindre justering av feltene o_GT og BF i tråd med gjeldende situasjon, etter innspill fra Bymiljøetaten.

Endringer er gjort i dialog med Plan- og bygningsetaten.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **20.06.2025**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20662. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40813023 eller e-post
Majken.Sandlien@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Majken Sandlien

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.