

Endringsnotat

Oppdrag:	PLAN-2022/20662 Strangehagen Reguleringsplan	Dato:	11.04.2025
Emne:	Oppsummering av endringer etter offentlig ettersyn	Revisjons dato:	-
Utarbeidet av:	Arkitektgruppen Cubus v/ Aashild L. Øren		

1. Innledning

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av to nye tomannsboliger på Nordnes i Bergen. Planområdet omfatter eksisterende bolig med 3 boenheter og tilhørende ubebygget uteoppholdsareal/hage. Hele planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø i KPA2018.

Planforslaget var til høring og offentlig ettersyn høsten 2023 (05.08-19.09). Det kom 35 merknader, herunder innsigelser 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 å sikre møteplasser og fellesarenaer ved fortetting i tett by. Andre temaer som går igjen i merknadene er; bekymring for gjennomføring av anleggsfase, ønske om at tomten utvikles til offentlig park (jf. innbyggerforslag) eller videreføres som i dag, og at eksisterende tørrmur bevares. Komplette oversikt over merknader, og hvordan disse er fulgt opp, fremgår av merknadsskjema.

I etterkant av høring er planen revidert for å imøtekomme flere av merknadene, dette er kort oppsummert under punkt 2. For å løse innsigelse kulturmiljø er det gjennomført dialog med VLFK. Dette har medført at 3 av 4 innsigelsespunkt er formelt trukket. Det er signalisert at løsning som nå foreslås kan være tilstrekkelig for å løse også siste punkt - dette vil formelt avklares gjennom den begrensede høringen. Statsforvalteren har ikke ønsket videre dialog om saken, og deres innsigelse står dermed ved lag.

2. Endringer etter høring

2.1. Endring plangrep: Eksisterende tørrmur langs Strangehagen bevares

For å imøtekomme VLFKs innsigelse, og en rekke merknader, er planforslaget endret slik at større del av eksisterende tørrmur bevares. Dette gir ingen endringer i plankartet, men er sikret gjennom reviderte reguleringsbestemmelser, illustrasjonsmaterieill og planbeskrivelse.

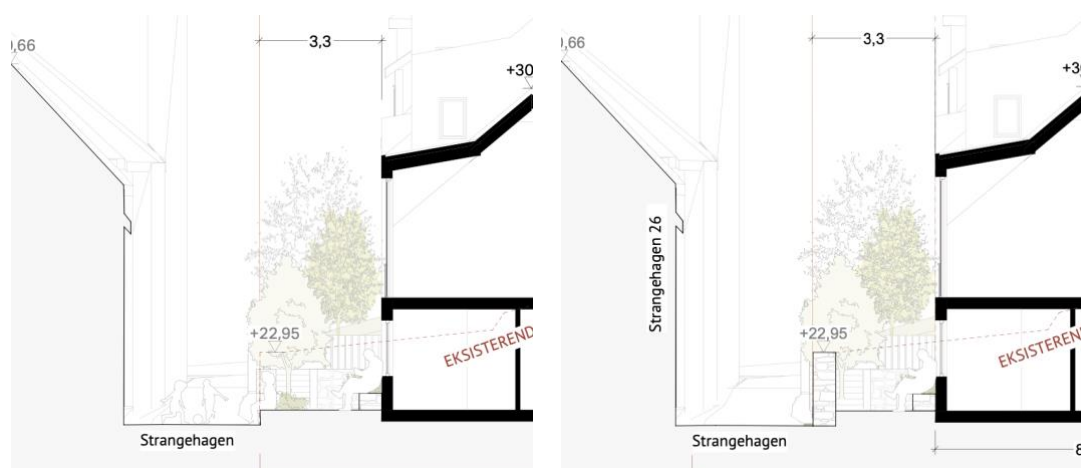
Følgende reguleringsbestemmelser er lagt til/revidert for å sikre bevaringen formelt:

- 2.7.7. Sikring av eksisterende tørrmur i anleggsfasen (ny bestemmelse)
- 5.2. Bestemmelsesområde #2 (revidert bestemmelse, begrenser tillatte inngrep i muren)
- 6.1.2 og 6.2.2. Rekkefølgekrav (nye bestemmelse)

Forslag til bestemmelser er oversendt til VLFK, som skriftlig har indikert at dette er en løsnings som kan fungere for å imøtekomme siste innsigelsespunkt.

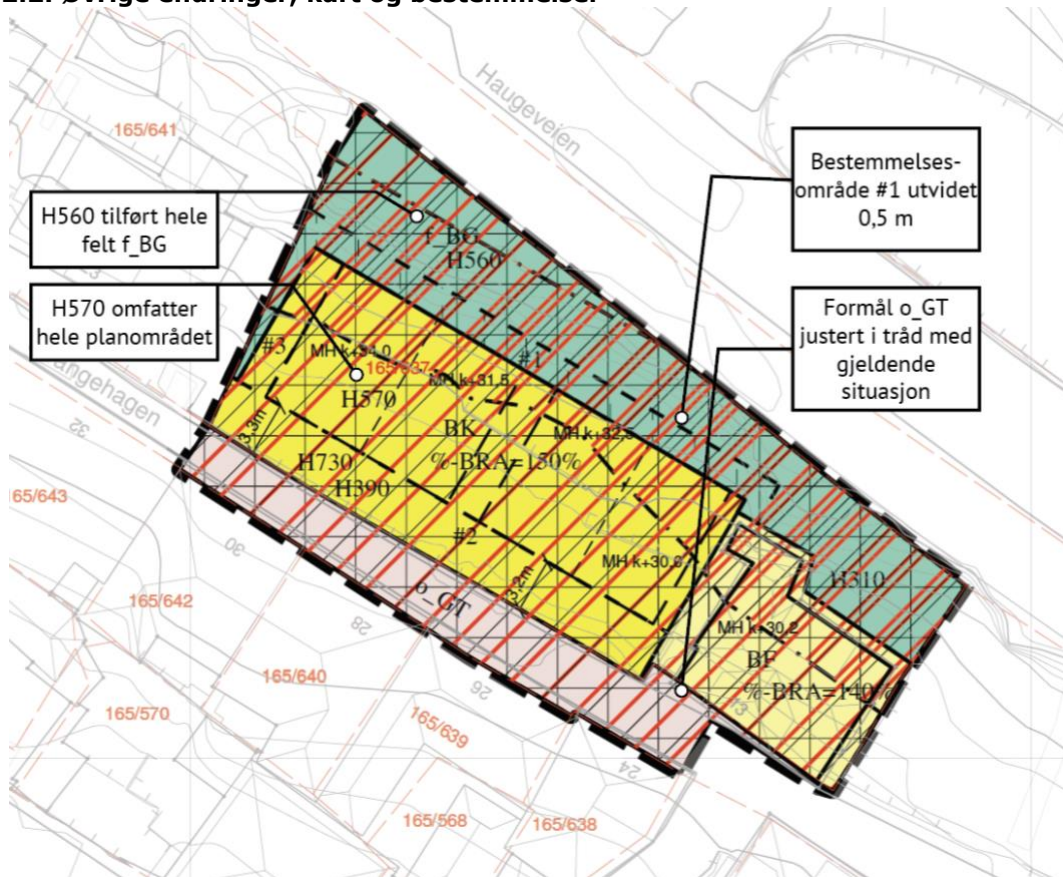


Figur 1: Fasade/oppriss fra sørvest. Dagens situasjon øverst, første gangs behandling i midten, foreliggende forslag nederst



Figur 2: Snitt gjennom hus 1. Løsning til første gangs til venstre, endret løsning med beholdt mur til høyre

2.2. Øvrige endringer, kart og bestemmelser



Figur 3: Endringer i plankart etter høring

Plankart

- 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 byggegrupp er regulert gjennom bestemmelsesområde #1. Denne er utvidet med ca. 0,5 m etter offentlig ettersyn. Dette basert på Plan- og bygningsetatens fagnotat, der det ble antatt behov for en større byggegrupp enn tidligere vist. Det reguleres med dette en knapp, men realistisk byggegrupp. 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.

Reguleringsbestemmelser

Det lagt til flere dokumentasjonskrav og/eller endret ordlyd i bestemmelser, slik at eksisterende verdier gis et tydeligere vern. Riksantikvarens innspill til bestemmelser tilknyttet båndleggingssone H730 er også lagt til.

Kort oppsummert er følgende endret:

Anleggsfasen:

Flere/reviderte bestemmelser tilknyttet gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Dette gjelder:

- 2.7.3 Rigg- og sikringsplan - supplert bestemmelse

- 2.7.4 *Marksikringsplan - supplert bestemmelse*
- 2.7.5 *Geoteknisk rapport - ny bestemmelse*
- 2.7.6 *Tilstandsvurdering eksisterende veg og bebyggelse - ny bestemmelse*
- 2.7.7. *Sikring av eksisterende tørrmur i anleggsfasen - ny bestemmelse*

Rekkefølgekrav

- 6.1. tilknyttet utarbeidelse av tiltak henhold til dokumentasjonskrav før tillatelse til tiltak gis – ny bestemmelse
- 6.1.2 *Rekkefølgekrav. Sikring i anleggsfasen - ny bestemmelse*
- 6.2.2. *Rekkefølgekrav. Reetablering etter anleggsfasen - ny bestemmelse*

Hensynssoner/ båndleggingssoner

- 4.4 Hensynssone naturmiljø (H560) – ny bestemmelse
- 4.5 Hensynssone kulturmiljø (H570) – ny bestemmelse
- 4.6. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) Bestemmelse revidert iht Riksantikvarens merknad.

Bevaring av eksisterende tørrmur

- 2.7.7. *Sikring av eksisterende tørrmur i anleggsfasen - ny bestemmelse*
- 5.2. *Bestemmelsesområde #2 - revidert bestemmelse*

Andre forhold

- 5.2.5 tilført for å sikre videreføring av offentlig gatebelysning innenfor bestemmelsesområde #2, ny bestemmelse i tråd med Bymiljøetatens merknad.