

PLANINITIATIV

Forslag til plannavn	Strangehagen 13
Bydel, gnr./bnr.	Bergenhus, 165/637 – del av 165/527

*Forenklet versjon

Hovedinnholdet i planinitiativet

Bakgrunn

Vi viser til relativt omfattende runder på basis av en antagelse om at et boligprosjekt innen gnr. 165, bnr. 637 (Strangehagen 13 på Nordnes) kunne behandles som rammesøknad. En forhåndskonferanse 21.02.2018 der det deltok medarbeidere fra både PBEs «plan» og «byggesaks» side konkluderte med at tomten ikke var bebyggbar og at en evt. anmodning om oppstartsmøte for å utarbeide plan/foreta en planendring ville bli avvist. Dette var basert på en fortolkning av gjeldende reguleringsplan som tiltakshaver/plankonsulent sterkt bestrider. Det spesielle i denne sammenheng er at plankonsulent i sin tid var med å utarbeide reguleringsplanen og har formuelt bestemmelsene.

I en henvendelse til PBE ba vi om en avklaring om hvordan et planinitiativet evt. kunne fremmes politisk slik PBL gir adgang til. I et svar fra seksjonsleder, Stein Hustveit 16.07, 2018 anbefales følgende prosedyre:

Jeg kan ikke se at det er andre alternativer enn å anmode om oppstartsmøte på vanlig måte. Gjerne supplere allerede utarbeidet materiale med et situasjonskart og forslag til planavgrensning, men det bør ikke være nødvendig med noe materiale ut over det i første omgang. Når planinitiativet foreligger, vil det bli fremmet for planforum som enten vil anbefale planoppstart eller stoppe planinitiativet. En eventuell beslutning om å stoppe planinitiativet kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse, jf. pbl. § 12-8, andre ledd.

Med vennlig hilsen

Stein Hustveit

*Seksjonsleder, Byplanavdelingen
Plan- og bygningsetaten*

På denne bakgrunn anmoder vi med dette om et oppstartsmøte og har en relativt enkel gjennomgang av planønsket i dette notatet, men vi vedlegger tidligere anmodninger/notat og presentasjoner som samlet gir en fyldig bakgrunn for saken/vår vurdering. I denne sammenheng vil vi få understreke at det prosjektet/tiltaket vi nå har valgt å illustrere planinitiativet med, er revidert i forhold tidligere illustrasjoner. Prosjektet er tatt noe ned i volum og har fått et litt annet uttrykk og er i enda tydeligere grad et massivtreprosjekt.

Utdypende om hovedinnholdet

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å fortette det romslige arealet på nordsiden av Strangehagen 13 med et boligbygg med 5-8 enheter. Det har blitt foreslått ulike til dels vidløftige boligprosjekt på tomten opp gjennom 2000-tallet som har blitt avvist. Konsulent i saken f.o.m. høst 2017 er Arkitektgruppen CUBUS AS. Det som nå fremmes er et vesentlig nedtonet, forenklet og omarbeidet prosjekt som i skala og utforming er innpasset strøkskarakteren.

Den 21.02.2018 ble det avholdt en forhåndskonferanse (saksnummer 201803351). Det ble da vist til følgende hovedinnhold:

- 1) Et strøkstilpasset boligprosjekt i massivtre med 5-8 enheter. Det er et siktemål for et så presumtivt eksponert prosjekt i bybildet og vise ambisiøs arkitektur med forbildekvaliteter
- 2) En offentlig trappeforbindelse fra Haugeveien til Strangehagen/Verftstrappen
- 3) Et mindre utsiktspunkt/en miniplass i Haugeveien basert på tiltakshavers areal kombinert med kommunal grunn.

Eiendommen er regulert i (detalj)reguleringsplan for Nøstet, Verftet og Klosteret (PlanID 734 0000). I planen er arealet vist som bolig (Byggeområde B1). På forhåndskonferansen var det prinsipiell uenighet om forståelsen av både reguleringsplanen og kommunedelplanens føringer, og om tomten i det hele tatt skulle åpnes for utbygging. Arkitektgruppen CUBUS var med på å forme reguleringsplanen i 1993, og var uenig i de tolkningene som ble gjort av områdeplanens bestemmelser og ordlyd av kommunes representanter.

Det ble drøftet om det ville være naturlig å få vurdert saken gjennom en planprosess der eventuelle volum og utnyttning kan avklares. I møtet ble det varslet at en slik oppstart ikke ville bli anbefalt fra plan og bygningsetatens side. Dermed gjenstår en mulighet for å få saken vurdert politisk ved en direkte oppstart fra byrådets side.

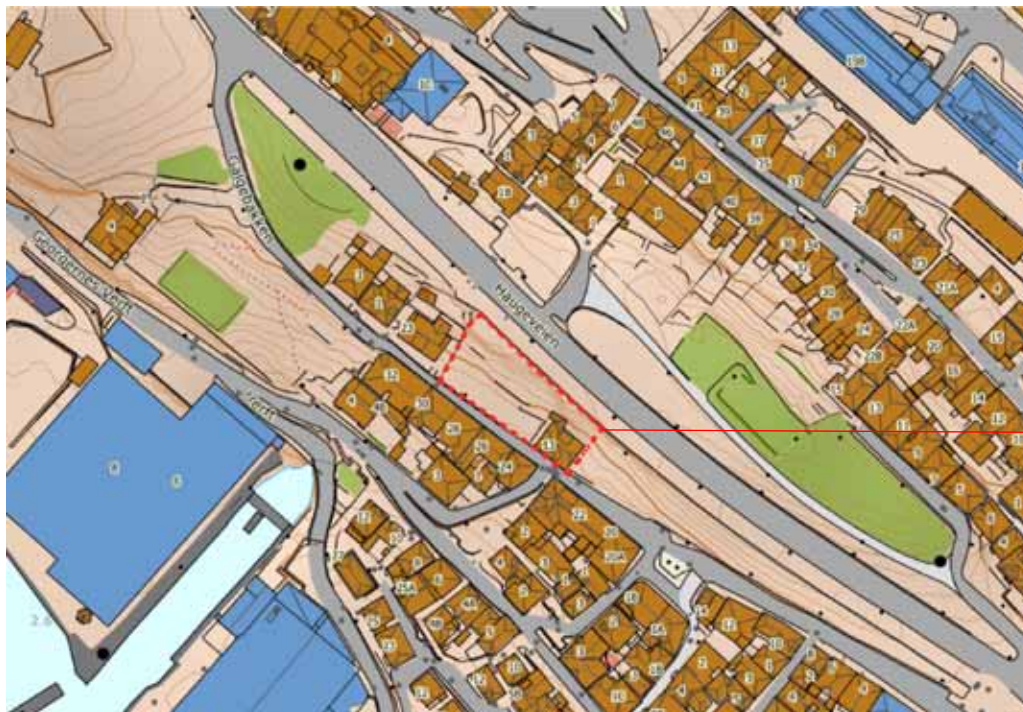
Det er uklarhet rundt om det er skissene som ble fremlagt i forhåndskonferansen som er grunnlaget for avvisingen, eller om avvisingen er begrunnet i en prinsipiell begrunnelse om at det ikke er ønskelig med ny bebyggelse på tomten i det hele tatt.

Ideskitser som ble vist under forhåndskonferansen den 21.02.2018 ligger vedlagt dette dokumentet.



Planområdet – dagens situasjon

Arealet ligger sør for Galgebakken og Haugeveien og rett vest for lekeplassen på Klosterhaugen. Det har tilkomst fra Strangehagen. Planområdet innbefatter bolighuset Strangehagen 13 med opprinnelse fra slutten av 1700-tallet/ tidlig 1800-tall. Utbyggingstomten; deler av Strangehagen 13s opprinnelige hage har aldri vært bebygget.



PLANOMRÅDET

Figur 1 Planområdet med foreslått plangrense. Foruten gnr. 165, bnr. 637, Strangehagen 13 omfatter planområdet et mindre areal ved Haugeveiens fortau i kommunal eie som er foreslått som park/byrom (utsiktspunkt/oppholdsareal).

Utdypende beskrivelse av dagens situasjon



Figur 2 Oversiktsbilde med eiendomsgrense. Eiendommen består av et bolighus med tilhørende hage

Eiendommen ligger i det relativt sammenhengende området med eldre, verneverdig bebyggelse inkludert et betydelig innslag av trehus som strekker seg fra Fredriksberg til Sydnes. Nabolaget består av bebyggelse i varierende skala fra to til tre etasjers trehus til murforblendete eller rene murgårder i 4-5 etasjers høyde.

Det er tidligere foreslått prosjekter i området som har blitt avvist bl.a. med henvisning til verneverdier knyttet til selve hagen som hage. Det er bl.a. hevdet at hagen til Strangehagen 13 har vært en verdifull «kålhage». Det er foretatt en arkeologisk utgraving på tomten (NIKU). NIKUs rapport gir ikke støtte til at hagen har slike verdier dvs. en slik historikk.



Figur 3 . Utbyggingsområdet fremstår dag som et overgrodd villniss. Boligbygget med adressen Strangehagen 13 skimtes i bakgrunnen.

Det er betydelig høydeforskjell mellom Haugeveien og Strangehagen. Fra Haugeveien kan man skimte toppen av takene på av den øvrige husrekken på nordøstsiden av Strangehagen, men Strangehagen 13 ligger noe under siktlinjen fra Haugeveien. Fra Haugeveien fremstår «hagen» i dag som et gjengrodd villniss.



Figur 4 Terrenget på eiendommen; det er ca. 10 meter mellom fortauet i Haugeveien og gateplanet i Strangehagen.

Strangehagen 13 - planavgrensning



Figur 5 : De tre øvrige bolighusene som flukter med Strangehagen 13; Strangehagen 23, Galgebakken 1 og 3 har alle møner i siktlinjen fra Haugeveien og har også en sekundær henvendelse/gangtilkomst fra Haugeveien

Planen omfatter eiendommen gnr. 165 bnr. 637 – med gateadresse Strangehagen 13 og en del av gnr. 165, bnr. 527.



Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2010-2021

Planområdet ligger innenfor område satt av til sentrumsformål.

Kommuneplanens arealdel 2016 (nå 2018)

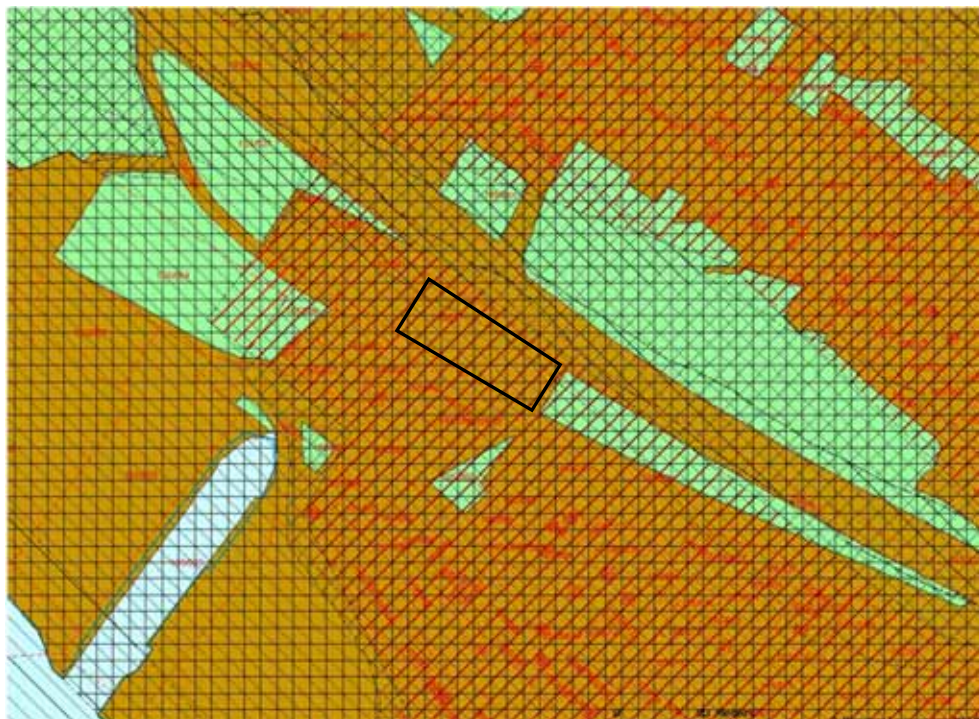
Tomt er satt av til sentrumsformål, med følgende hensynsoner:

-H410_1 Konesjonsområde fjernvarme Flesland- Sentrum

-H390_3 Brannsmittle

-H730_ Båndlegging etter lov om kulturminner.

-H570_2 Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes



Figur 6 KPA 16 viser arealet som sentrumsformål med fire ulike hensynssoner

Kommunedelplan for Bergenhus, KDP sentrum



Området er i temakart skissert som spesielt verdifull park, hage eller kirkegård. Det er presisert at byrom i kartet kan ha en annen identifisering enn det som fremgår i kartet.



KDP sentrum Arealbruk- Boligområde, noe av areal er vist som friområde og forhage

Reguleringsplan

Berghus. Del av gnr 165. Nøstet-Verftet-Klosteret (PlanID734 0000)

Ligger innenfor felt B1, avsatt til bolig B1

Vedtatt 28.06.1993



I planens bestemmelser fremgår det klart at dette er en utbyggingstomt innen felt B1. Det er også angitt at det er et plankrav til «utbyggingsplan», en plantype som ikke lenger eksisterer, men det understreker i og for seg at det i denne saken er tvil om det er anledning til å gå «rett på» en rammesøknad eller om man bør/må gjennomføre en planprosess.

Planen har detaljerte angivelser for hvordan nybygg skal utformes og dokumenteres. Reguleringsplanens gjennomgående mål er å bidra til vern gjennom bedre bruksmuligheter og videreutvikling av bydelen/strøket/nærmiljøet gjennom et godt samspill mellom nye element og den gamle bebyggelsen og de historiske strukturene i grid/gatenett og plassdannelser.

Dette er fellesbestemmelsene i planen med angivelse av byggeområdene:

2

FELLES BESTEMMELSER

2.1. Plankrav

- 2.1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene B1-B 27, BM1-BM6 og O1-O2 kreves framlagt plan for utbygging.

Planen skal vise:

- bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse,
- leke- og uteoppholdsarealer, adkomstforhold og evt.garasjeanlegg.
- antall boenheter,
- størrelsen på boligene,
- leilighetssammensetning ,
- felleslokaler.

Bygningsrådet kan fravike kravet til plan for utbygging for ovenfornevnte områder i enklere byggesaker.

- 2.1.2. I forbindelse med byggemelding i områdene B1-B 27 og BM1-BM6 skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttas:

- terrengbehandling med høydeangivelse,
- eventuelle forstøtningsmurer,
- trapper,
- gjerder,
- vegetasjon,
- gatebelegg ,
- utendørs belysning/lyktestolper,
- arrangement for utemøblering,
- areal for parkering,
- av og pålessing,
- lagerareal.

En

- 2.1.3 For bygninger i alle områdene skal det medfølge fasadeoppriss (med fargesetting , skilting og reklame) av de eksisterende nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Bygningsrådet kan også kreve framlagt snitt gjennom tilgrensende områder, fotomontasjer, perspektivtegninger og modeller. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelsen. Også ved fasadeendringer kreves den nye fasaden vist innsatt i den gjenstående bebyggelsen med fasadeoppriss.

Det er bygget ut en lang rekke nybygg og større påbygg og foretatt mange omfattende ombygginger i tråd med med planen siden den ble vedtatt for 25 år siden. På neste side er det en angivelse av en del av utbyggingene (ikke komplett) . Det siste, større nybygget stod ferdig for få uker siden Nøstegaten 65A.



Summarisk stedsanalyse

1) Virkninger av planinitiativet

Boligbebyggelse innenfor planområdet vil være med på å bygge videre på området sin strøkskarakter med volum, uttrykk og materialitet (tre/stein). Vedlagte skisser viser hvordan det er tenkt en bebyggelse som innretter seg etter gateløpene og «fyller» ut en sammenhengende husrekke fra Galgebakken til Verftsbakken og som henvender seg mot gateløpene i både Haugeveien (sekundært) og Strangehagen (primært). Boligbygget tar også opp i seg takformer og utspring som har referanse til nabobygg og nærområdet.

Skissene viser en bebyggelse som ikke vil ha vesentlige følger for fjernvirkning, trafikk og støy, kulturverdier eller barn og unges interesser. Planen vil forutsette at parkering løses på vanlig måte i boligsonen (sone 05). Nærliggende Haugeveien er en del av boligsonen med best parkeringskapasitet.

Utbyggingstomten - er i dag ikke i bruk som hage. Det legges slik sett opp til en fortetning av et **restareal** – og vil følgelig ikke kreve rivning eller andre større inngrep i den eksisterende situasjonen.

Bebyggelsens uttrykk vil klart tilkjenne moderne arkitektur samtidig som det viser innpasning og samspill med den historiske bygningsarven og byformen. Det vil derfor være et godt eksempel på fornyelse og vedlikehold.

Den nye offentlige trappen fra Haugeveien til Strangehagen og utsiktsplassen/oppholdsarealet i Haugeveien, vil være en berikelse for allmennheten og tilføre en ny kvalitet til dette strøket.

I et overordnet perspektiv vil planen kunne bidra til en av kommuneplanens sentrale mål; fortetning i sentrale byområder. Det vil bli tilstrebet en fordeling av størrelsen på boligenhetene i tråd med KPA 2018 – der flere av enhetene er større enn 80 m² og vil kunne være egnet bl.a. for barnefamilier.

2) Medvirkning

Arealet ligger i et område med viktige kulturminner og kulturmiljø. Det vil derfor være særlig viktig med en god dialog med kulturminnemyndighetene ved en videreutvikling av området. Det er også viktig å ha god dialog med naboer og lokalmiljøet. Reguleringsplanen for området ble utviklet på basis av et initiativ fra velforeningen ; Nøstet, Verftet, Klosteret velforening og det er en særlig føring i reguleringsplanen å konsultere lokalmiljøet. Reguleringsplanprosessen var i sin tid en viktig del av referansegrunnlaget for den første medvirkningsparagrafen i plan og bygningsloven (PBL 1985). Det vil bli tatt tidlig initiativ til møte med velforening og nærmiljø.

3) Samfunnssikkerhet og risiko

Det er ingen aktuell risiko eller sårbarhet knyttet til ny bruk av området. Vanlige forholdsregler må ivaretas ved utbygging av en tomt som dette i bratt terreng og i tett by.

4) Konsekvensutredning

En reguleringsplan for det foreslåtte området vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.