



BERGEN
KOMMUNE

Fageråshjemmet -
Informasjons og medvirkningsmøte
30.11.2023

Agenda

- Velkommen v/Etat for utbygging, Dounia Boukhari
- Informasjon om reguleringsprosessen v/arealplanlegger Henning Larsen, Birgitte Ødven og Tiril Birkedal
- Presentasjon av arkitektonisk utforming v/arkitekt Link Arkitekter, Kristian Martin Bech
- Presentasjon av landskapsarkitektur v/landskapsarkitekt Link Arkitekter, Hanne Gjermstad
- Presentasjon av forprosjekt v/prosjekteringsleder Multiconsult, Britt Mo
- Spørsmål?





Fageråshjemmet (100 sykehjemsplasser)



BERGEN
KOMMUNE

Tentativ Fremdriftsplan

Aktivitet/Milepæl	Start	Slutt
Reguleringsplan	2019	4. kvartal 2024
Skisseprosjektfase	29.03.2022	06.04.2023
Forprosjektfase	01.06.2023	2. kvartal 2024
Produksjon	2. kvartal 2025	4. Kvartal 2027
Overlevering til bestiller/bruker	1. kvartal 2028	1.kvartal 2028



Slettemarken sykehjem /Fageråshjemmet

Årstad, gnr. 160 bnr. 524 mfl.

Nasjonal arealplan-ID 4601_66420000

- Nytt sykehjem
- Arealnorm og kvalitetskrav
- Øker til 100 plasser
- Sansehage, gang- og sykkelveg, kafe



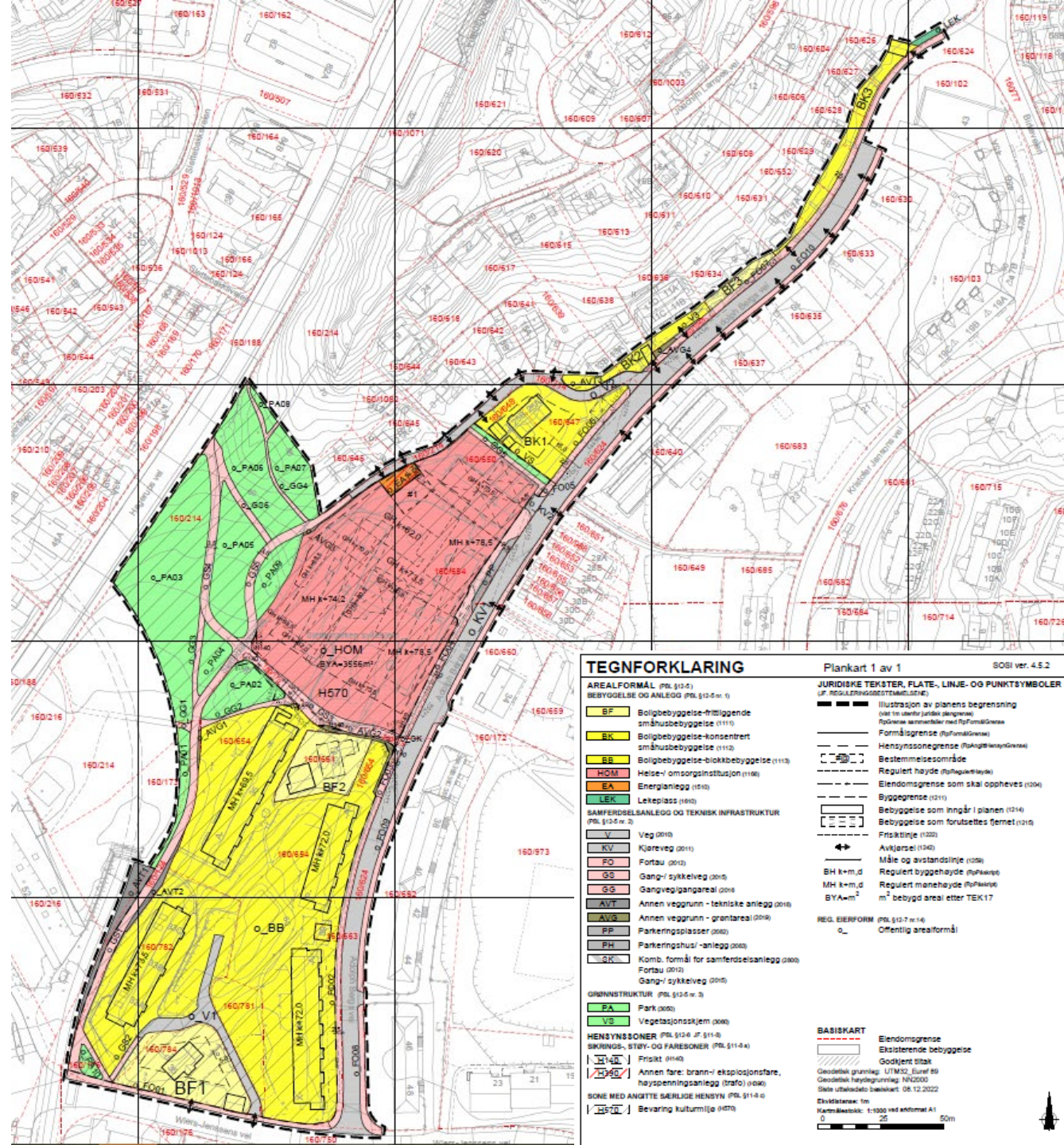
PLANKART

Bestiller: Byrådsavdeling for helse og omsorg

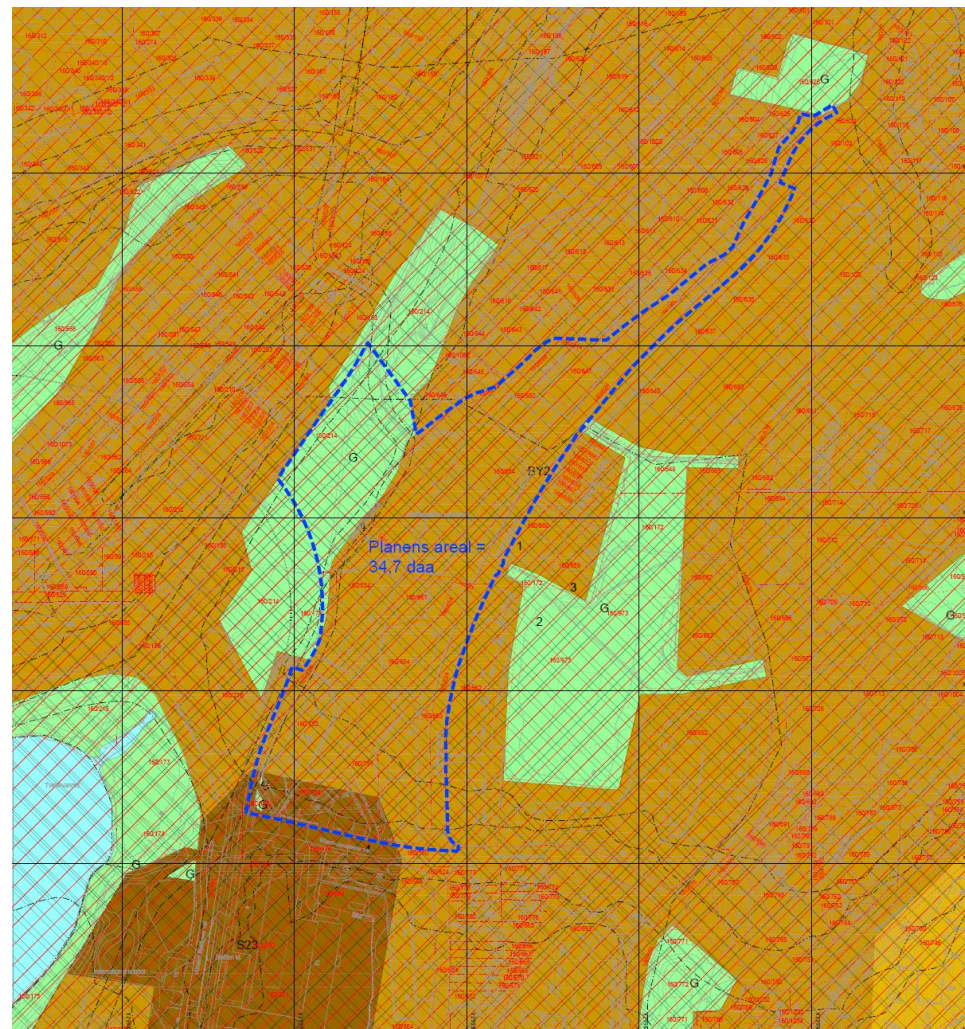
Tiltakshaver: Bergen kommune v/
Etat for utbygging

Plankonsulet: Rambøll/Henning Larsen

Parallell prosjektering



Kommuneplanens arealdel, 2018-2030



Tidligere plan

Slettemarken sykehjem ble i sin tid regulert til leiegårdsbebyggelse, åpen villamessig bebyggelse og kollektive anlegg i reguleringsplan for Årstad fra 1950, planid: 10525000. Mindre endring av planen ble vedtatt i 1994, hvor formål ble endret fra bolig til offentlig bygg – institusjon. Planen har også avsatt arealer til atkomst, parkering og felles grøntareal.

Andre aktuelle planer i området:

- Reguleringsplan – plan id.: 16990007 - Årstad. Bybane i Bergen. Strekningen Bjørnsons gate – Wergeland.
- Detaljregulering - plan id.: 61700000. Bussholdeplass m.m . Årstad. gnr 160 bnr 904 m.fl. Sletten. Bussholdeplass m.m. Her er også FO – fremtidig park inkludert.



Plan- og bygningsloven om medvirkning

§ 1-1

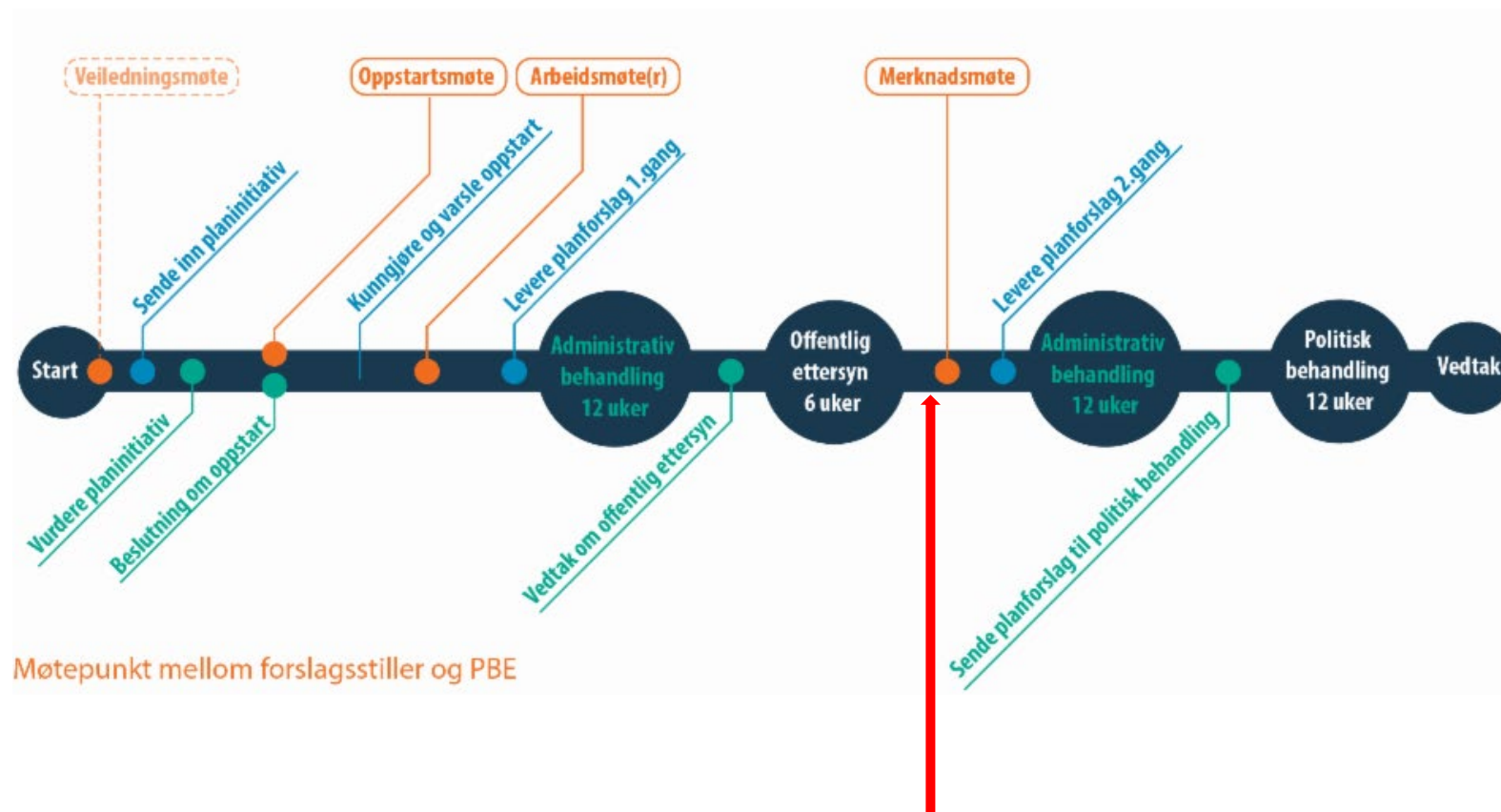
Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

§ 5-1

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.



Planprosess



Varsel om oppstart: september 2019
Innlevering til 1. gangsbehandling: april 2023
Offentlig ettersyn: mai/juni 2023

Varsel om oppstart november 2019

Problemstillinger

- Kulturminnehensyn
- Mobilitet og sykkelstrategi
- Parkering
- Grønnstruktur

Merknader til varsel om oppstart inneholdt bla.:

- Dokumentasjon av **kulturminner og kulturmiljø** skal gjøres på et tidlig stadium i all arealplanlegging.
- **Myke trafikanter må sikres** trygge forhold. En må ta høyde for planer om framtidig overordnet trasé for sykkeltrafikk i området.
- Tiltaket må ikke føre til at barn og unge i området mister verdifulle **leke- og oppholdsareal**, eller at disse blir vesentlig dårligere enn i dag.
- Det må vektlegges å **bevare eller tilpasse dagens ferdselsårer**, slik at en i planen bevarer gode interne forbindelser for myke trafikanter.
- Det bør legges til rette for **møteplasser** hvor sykehjemmets beboere kan møte lokalmiljøet

Fordeler og problemstillinger med planforslaget

FORDELER

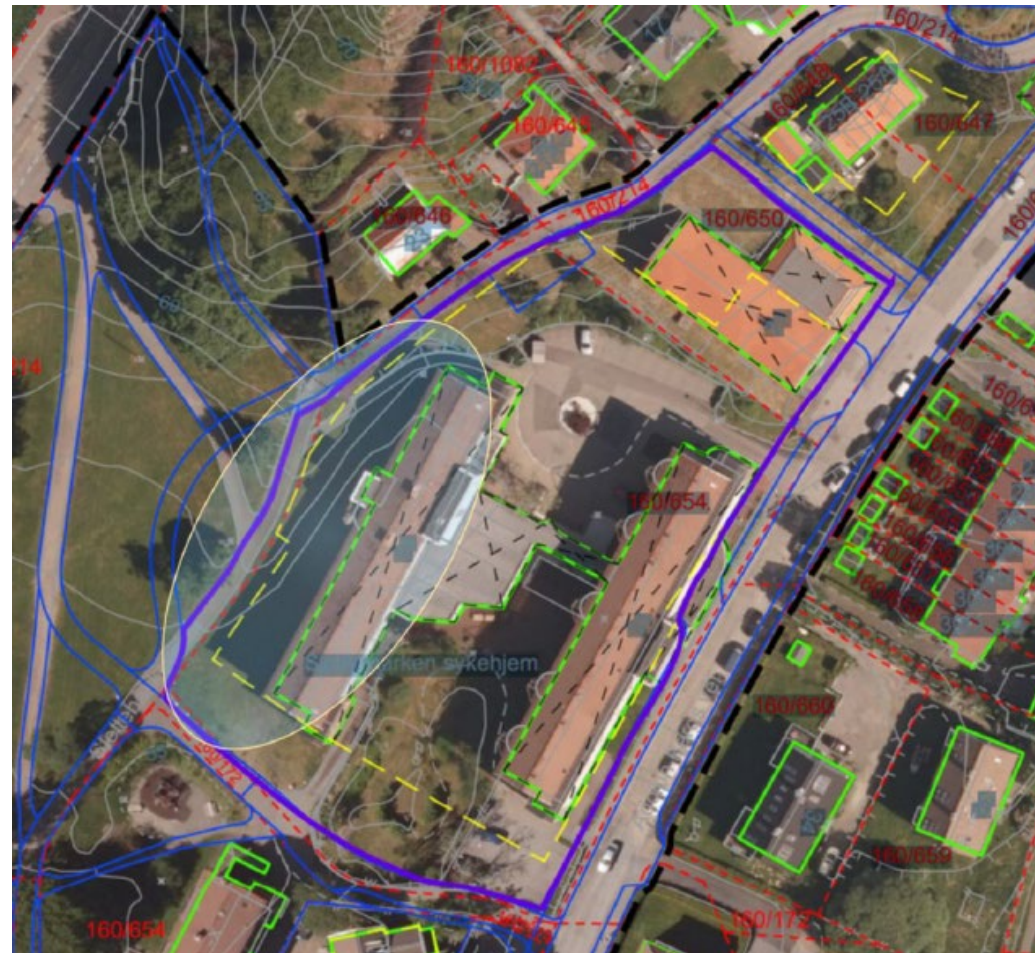
- Sykehjemmet blir utformet etter krav fra Husbanken
- Løser behov for fremtidige sykehjemsplasser
- Godt miljø for beboere og ansatte
- Oppløfting til området
- Sansehager
- Eksisterende uteareal vil bli utbedret og oppdatert
- Interaksjon mellom beboere og nabolag
- Kafe tilgjengelig for alle
- Bidrar til økt trivsel i nærmiljøet
- Bedre levekår med tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal
- Fremmer myke trafikanter i området
- Forbedret universell utforming

PROBLEMSTILLINGER

- Nytt bygningsvolum blir større enn eksisterende bygg
- Bygningskroppen kommer nærmere gangvegen i parken
- Rivningsarbeid
- VA-problematikk
- Park og gangveger

Illustrasjon viser grense og beslaglagt areal

- Gul sirkel – diskusjonsområdet
- Sort stiplet linje – reguleringsplanens grense
- Lilla heltrukken linje - formålsgrensen for sykehjemmet
- Blå heltrukken linje – alle formålsgrenser
- Grønn stiplet linje – eksisterende bygg
- Gul stiplet linje – ny byggegrense (bebyggelse plasseres innenfor denne grensen)
- Rød stiplet linje – eiendomsgrenser

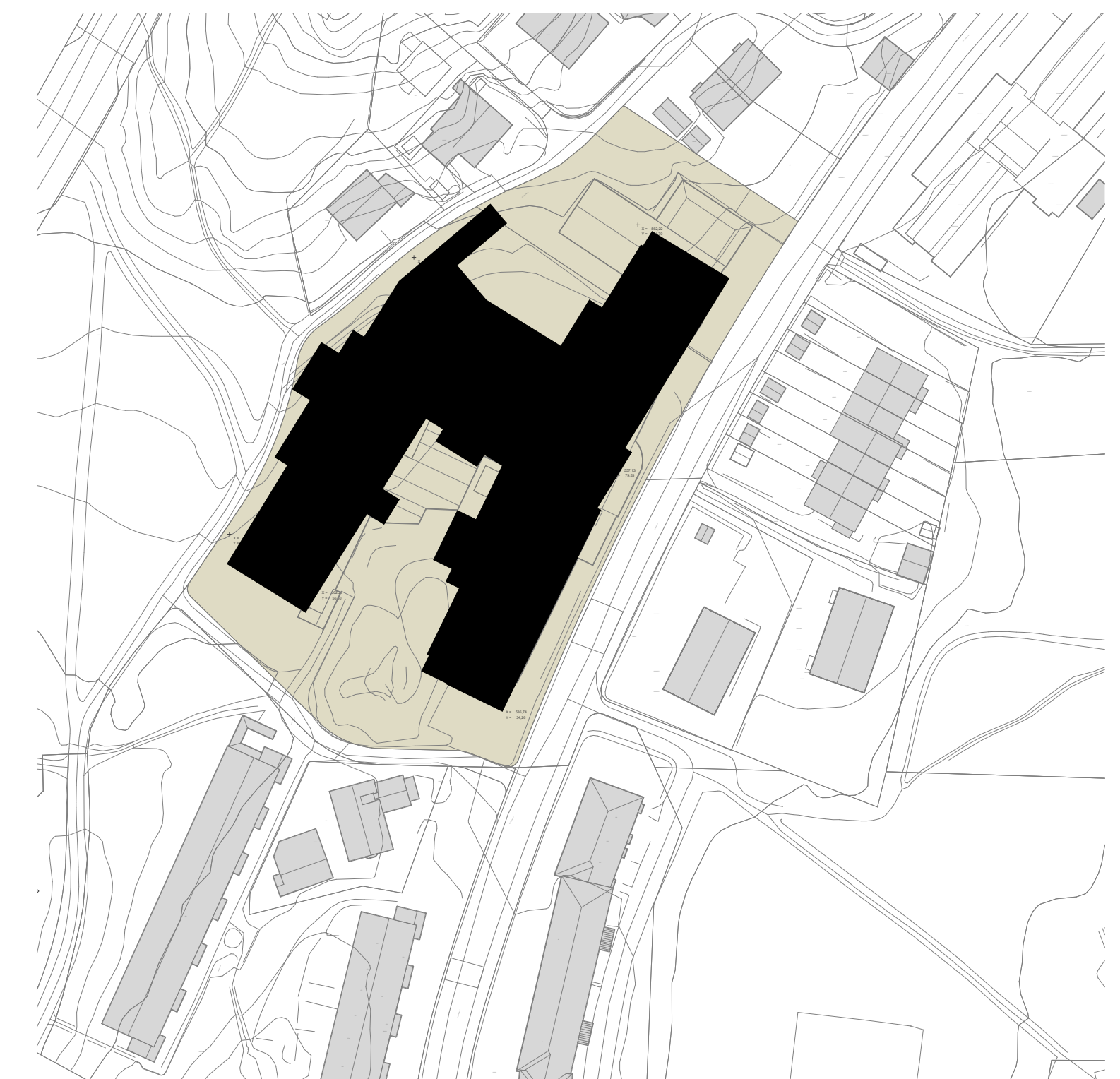




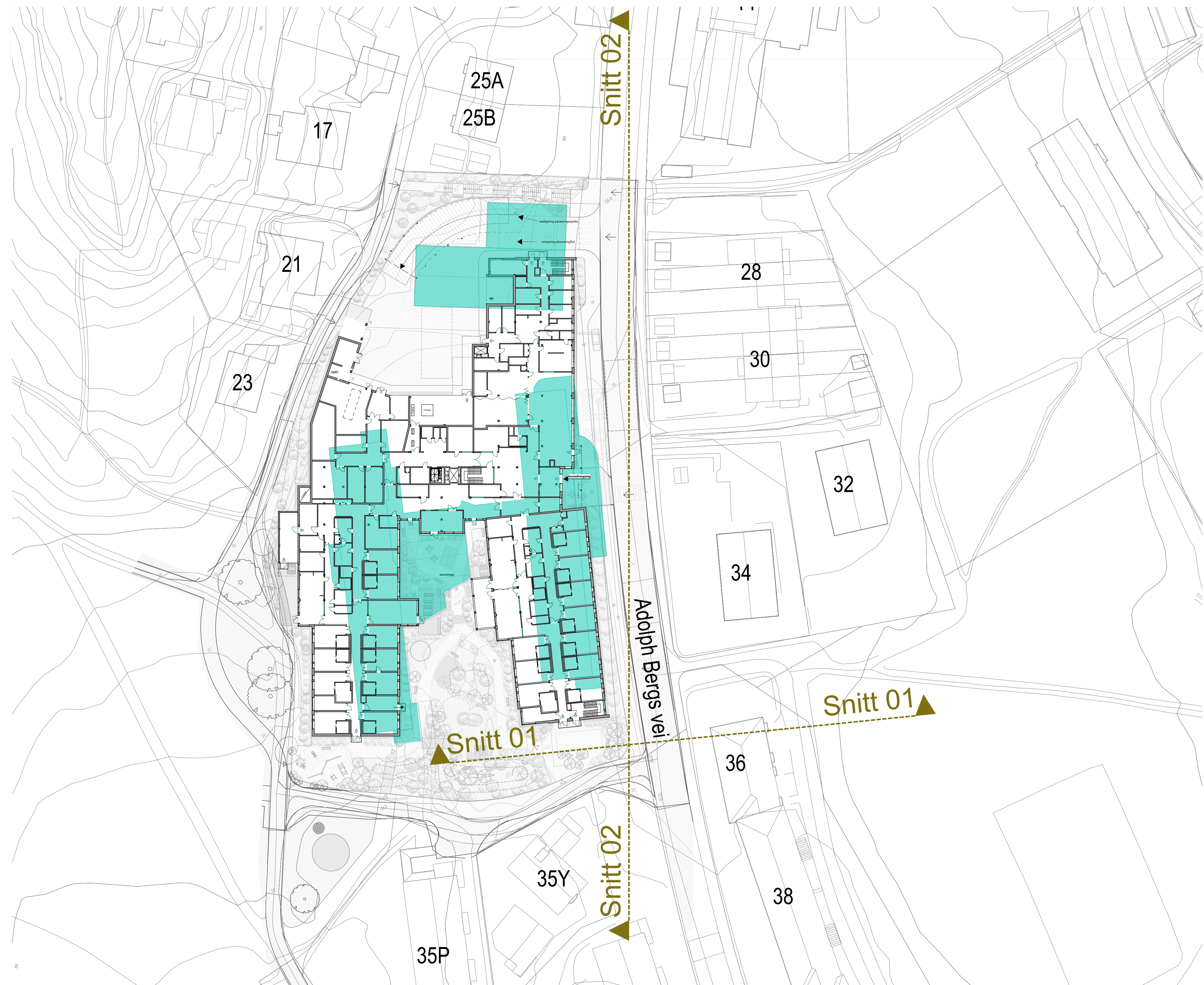
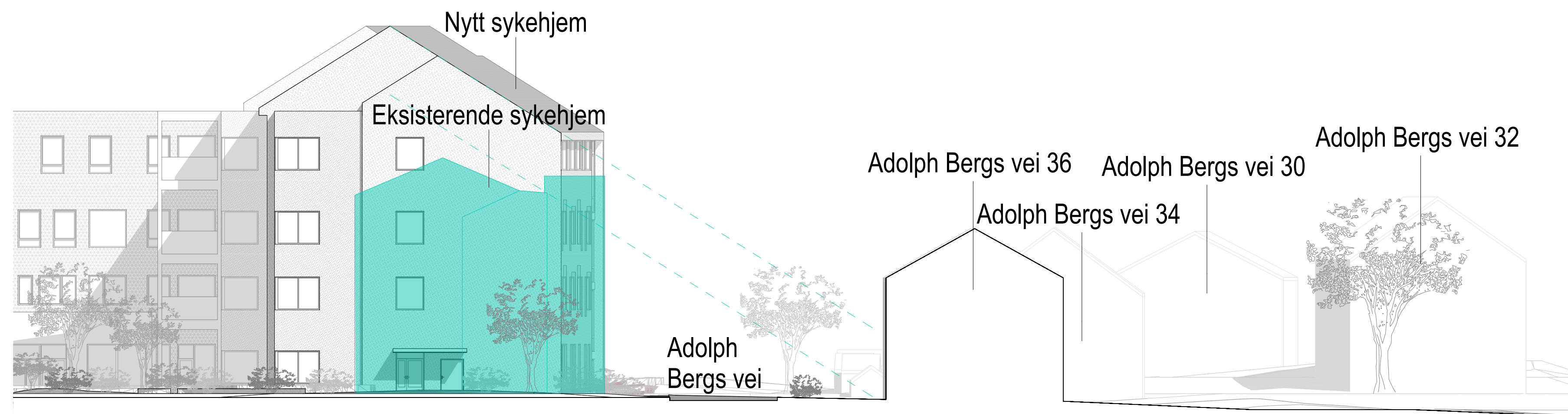
Fageråshjemmet



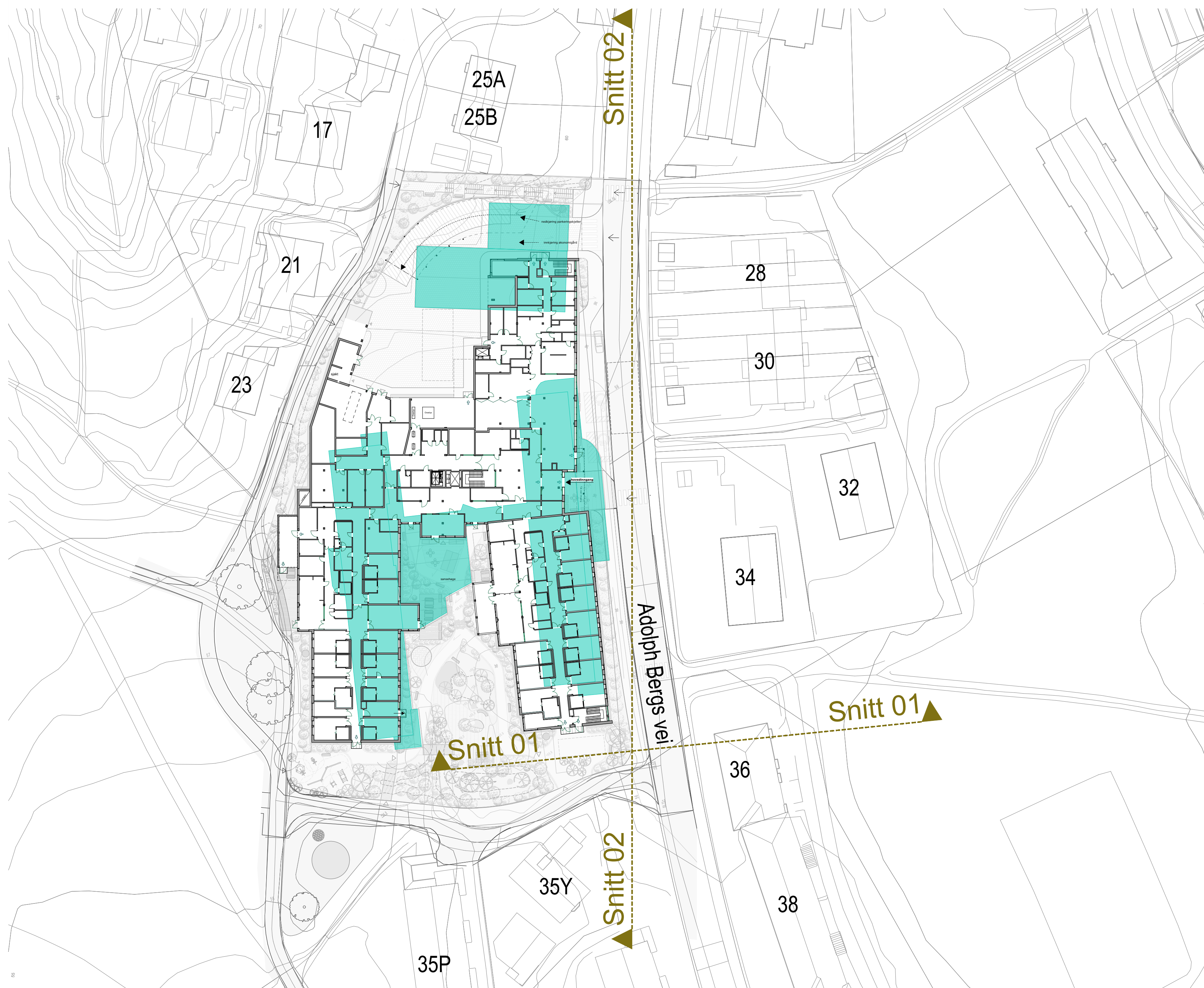
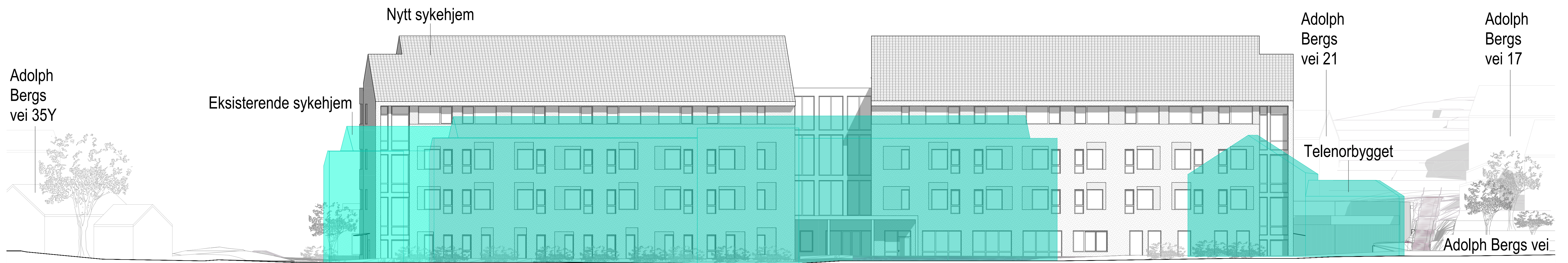
Eksisterende situasjon



Ny situasjon



Fageråshjemmet



Fageråshjemmet



Fageråshjemmet

30.11.2023

Landskapet på

Fageråshjemmet

LINK Arkitektur



Fageråsen

Nytt sykehjem

Adolph Bergsvei

Slettemyren
lekeplass

Eksisterende

LINK Arkitektur

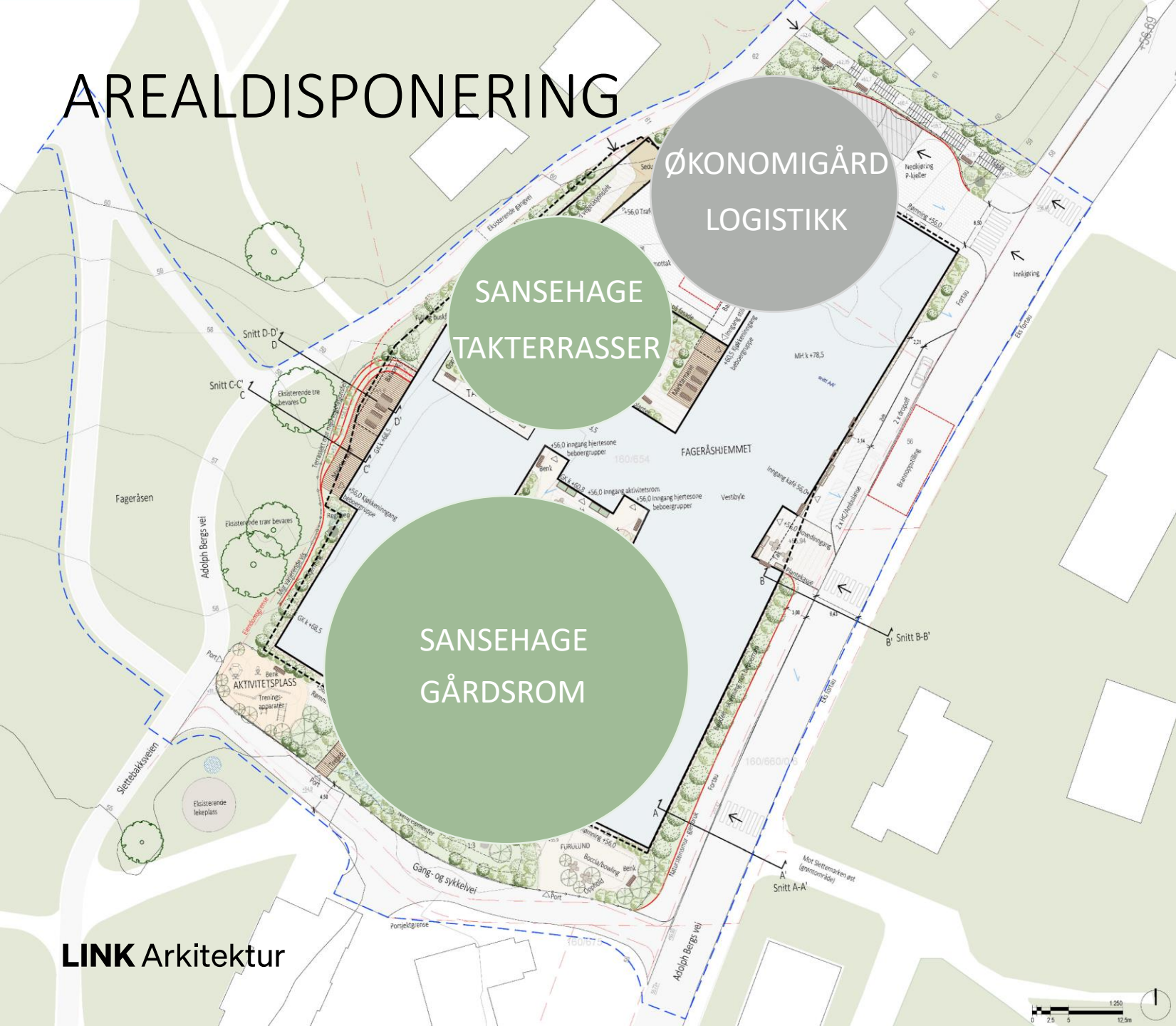
FORBINDELSER

Nye

LINK Arkitektur

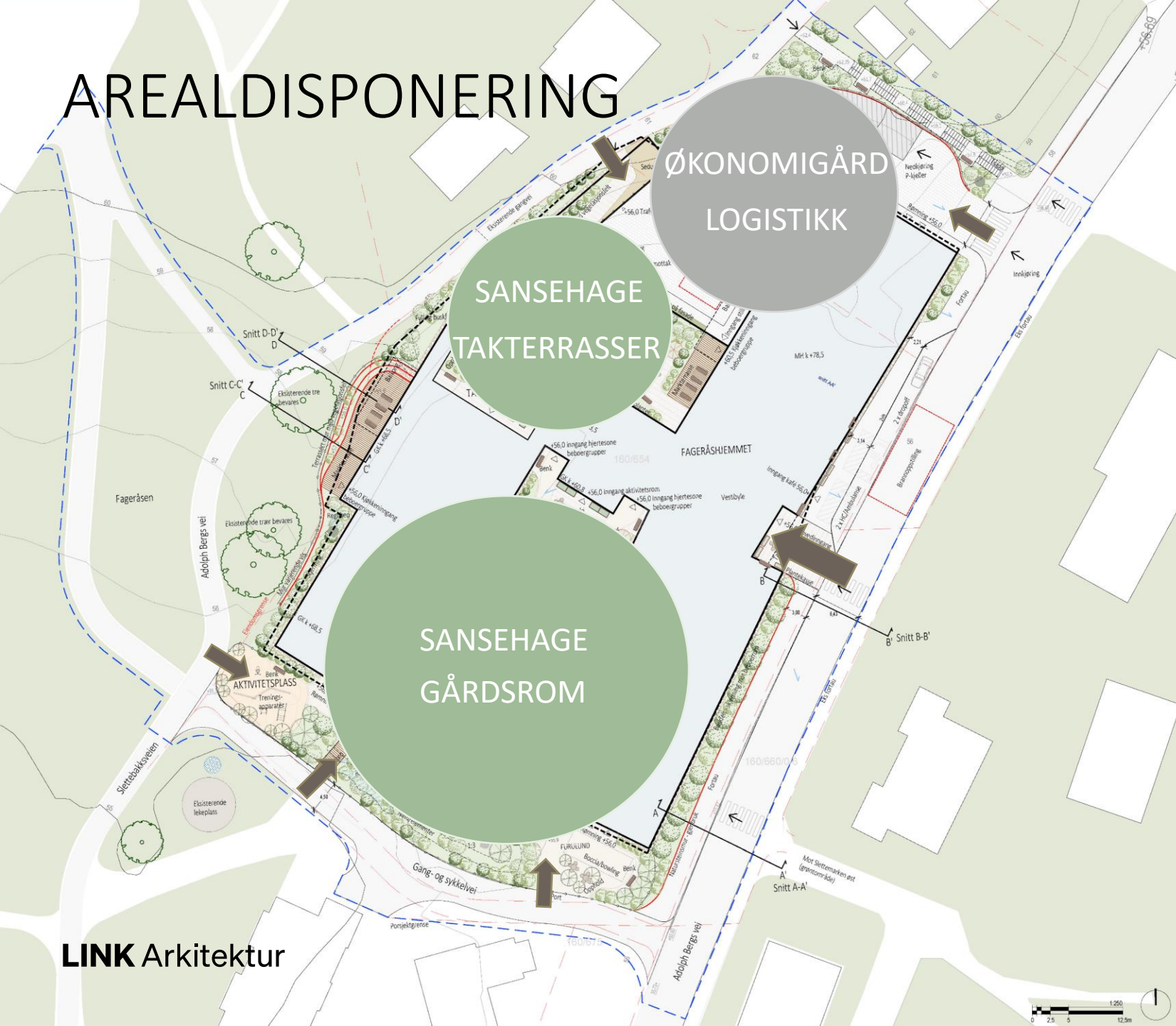


AREALDISPONERING



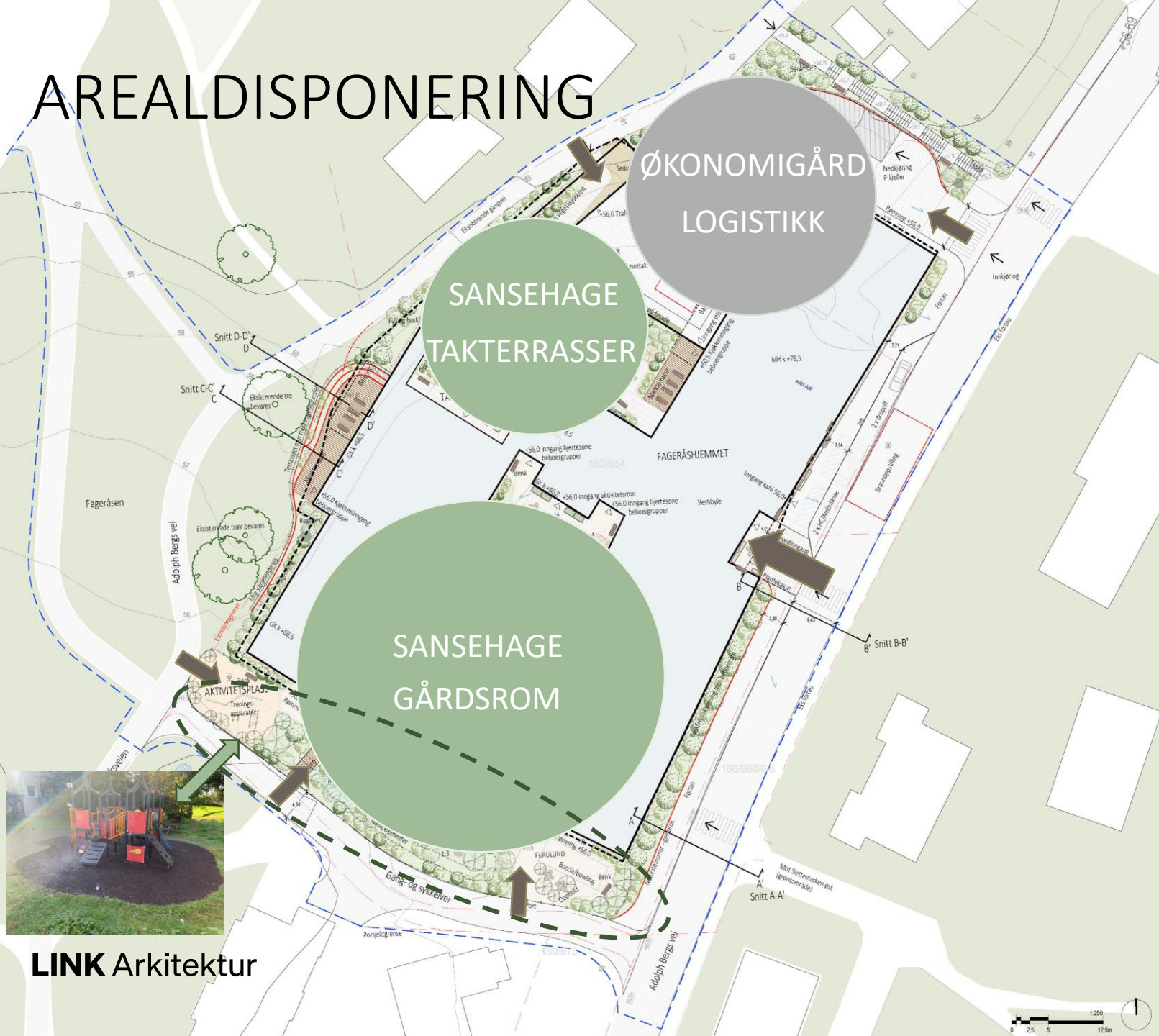
- Sansehager på tak og i gårdsrom
- Økonomigård i nord

AREALDISPONERING



- Hovedadkomst fra Adolph Bergs vei
- Adkomst til takterrasse fra eksisterende gangvei
- Adkomst til aktiviteter og gårdsrom i sør

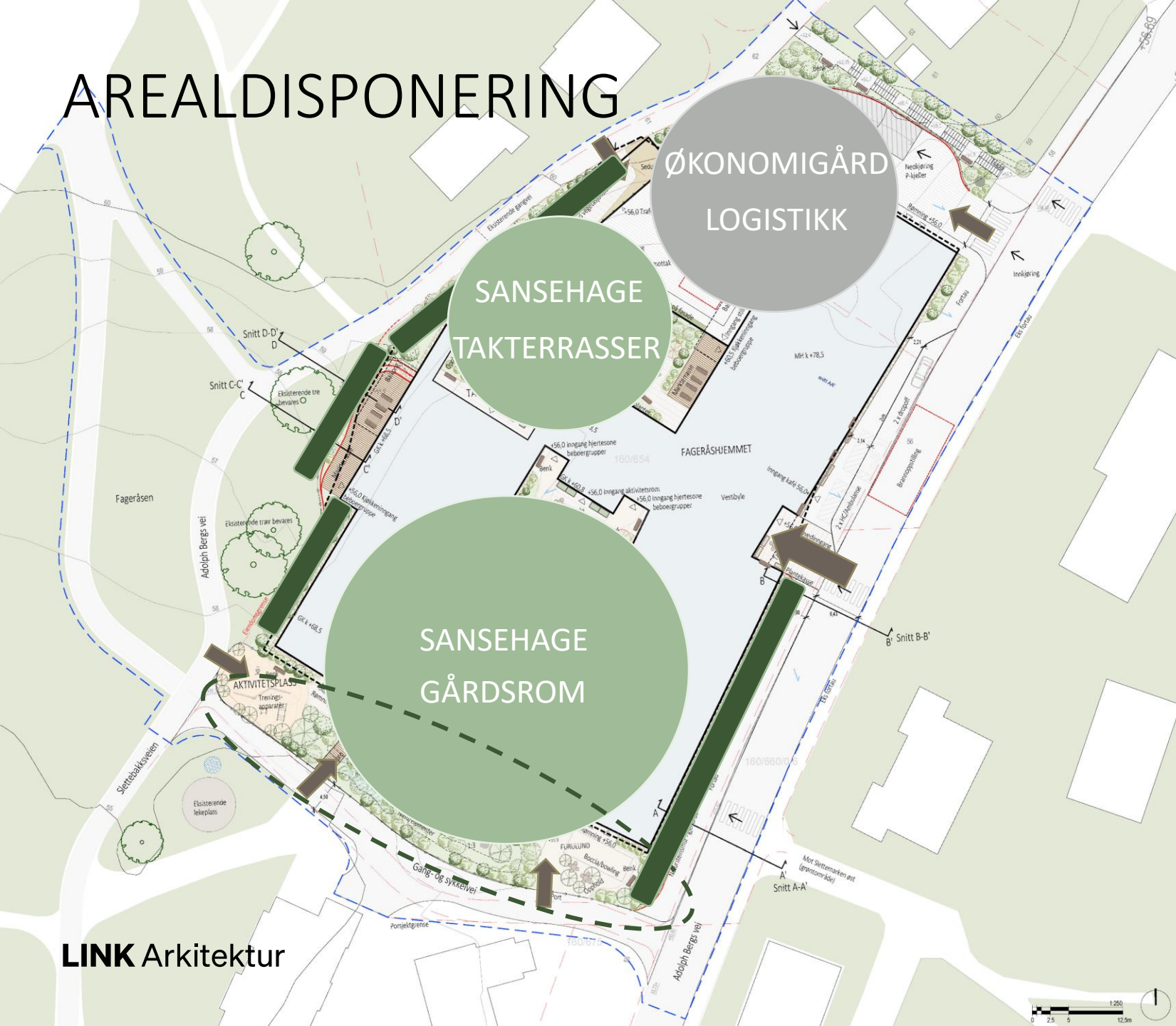
AREALDISPONERING



Forbindelse mellom offentlige
parkareal:

- Områder for aktivitet og vegetasjon

AREALDISPONERING



- Grønn skjerming mellom offentlig gangareal og sykehjem

LINK Arkitektur



- Grønne, helsefremmende uterom
- Bevare og utbedre forbindelser
- Forhold til omgivelser

Eksisterende situasjon



Ny situasjon





HELSEFREMMENTE LANDSKAP

LINK Arkitektur

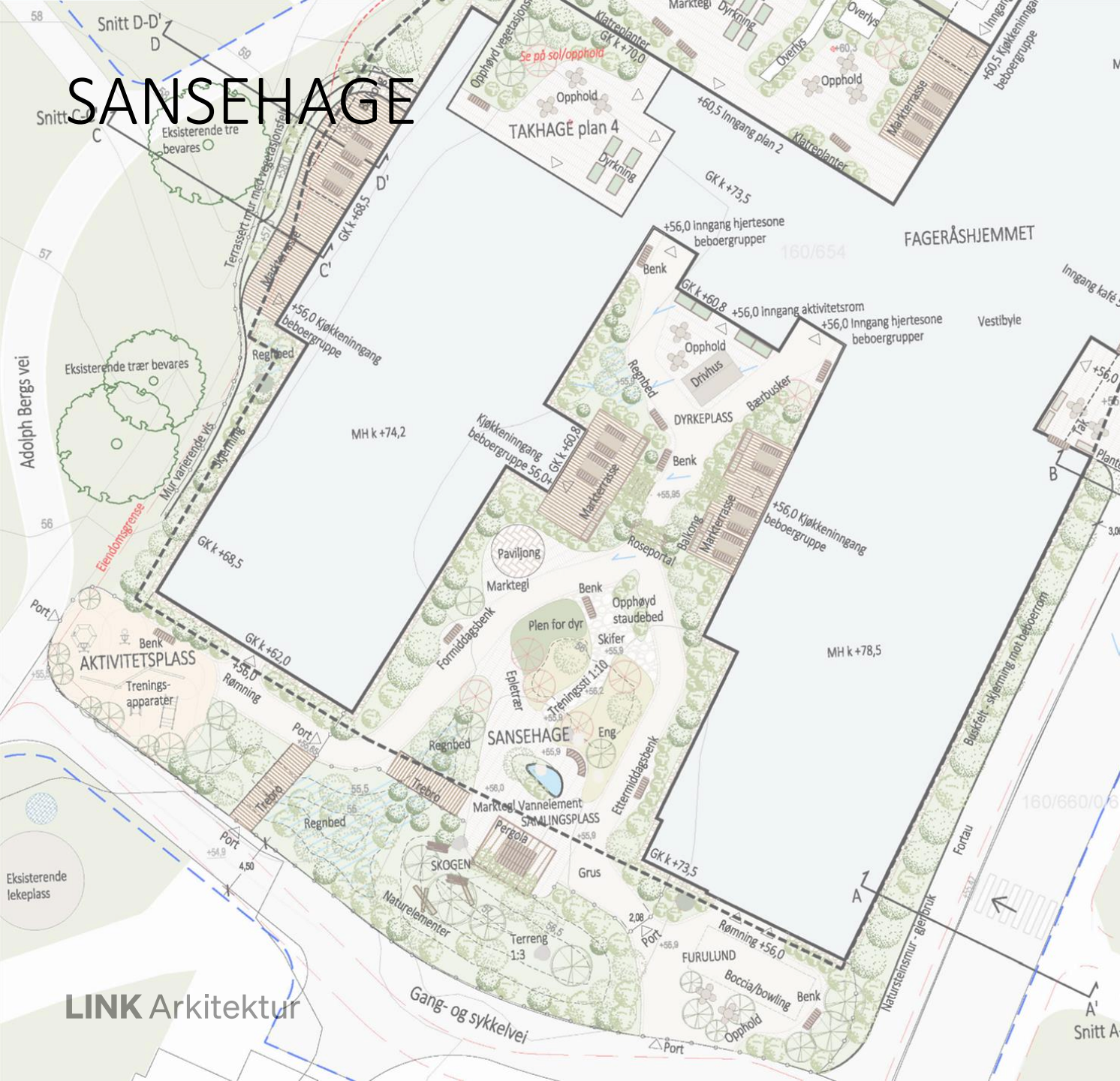
SANSEHAGE



«En sansehage er et uteareal som har til hensikt å stimulere alle sanser og vekke tidligere gode minner»

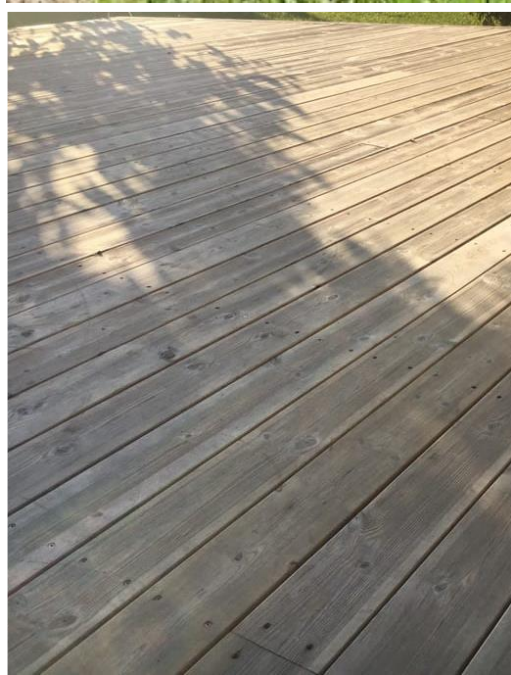
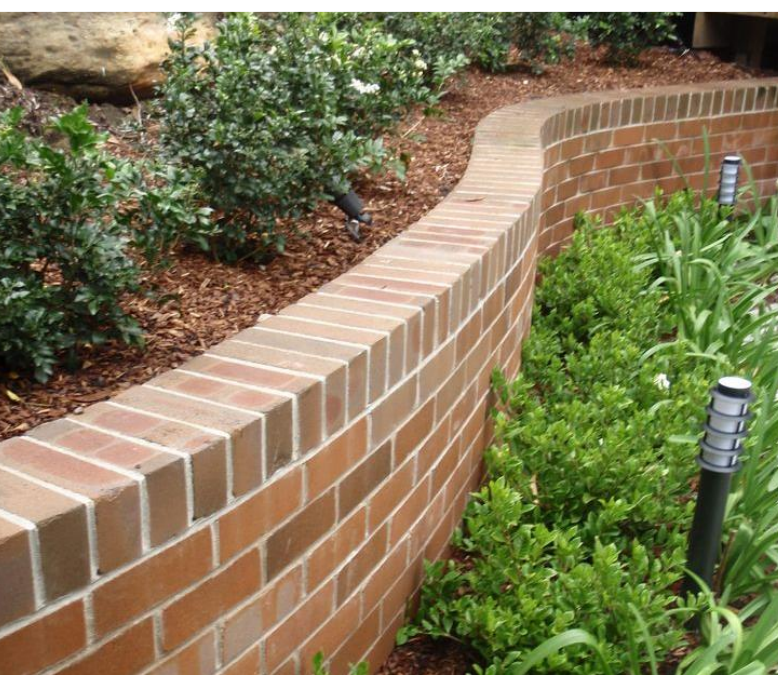


SANSEHAGE



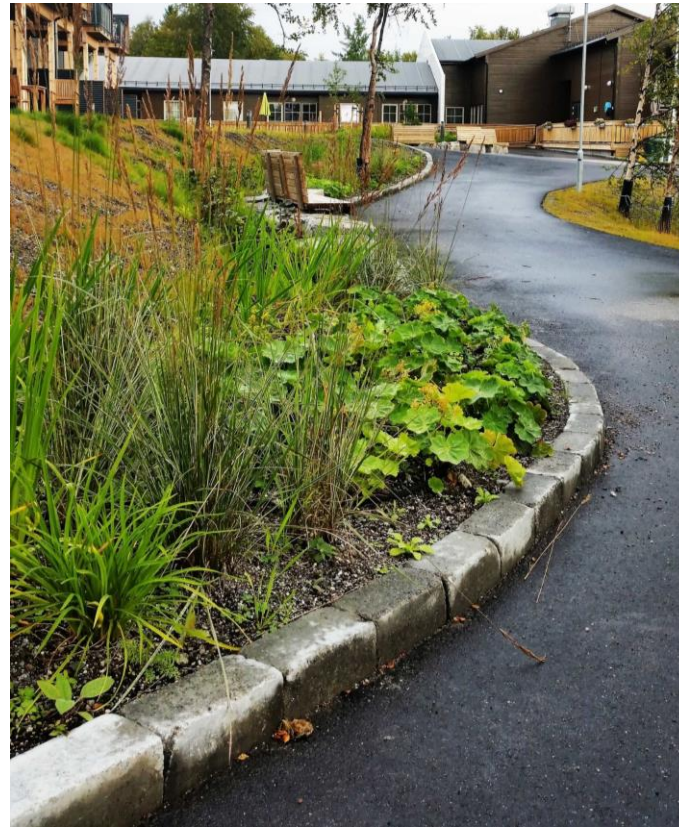
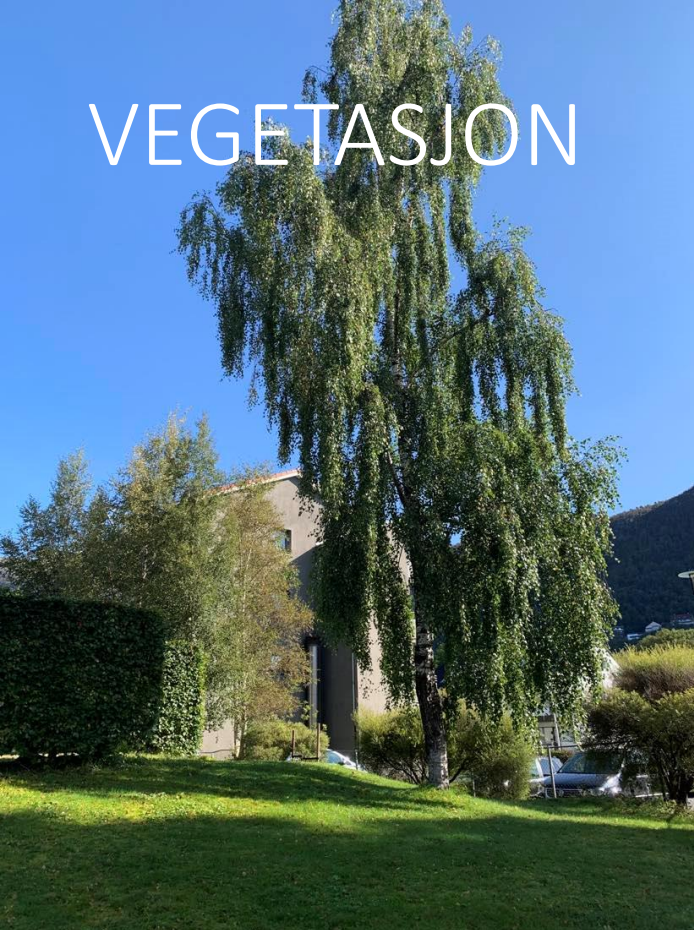
- Vandreruter med gangveier i sløyfer
- Aktivitetsmuligheter/ treningsstasjoner
- Dyrkning
- Frukttrær og bærbusker

MATERIALER

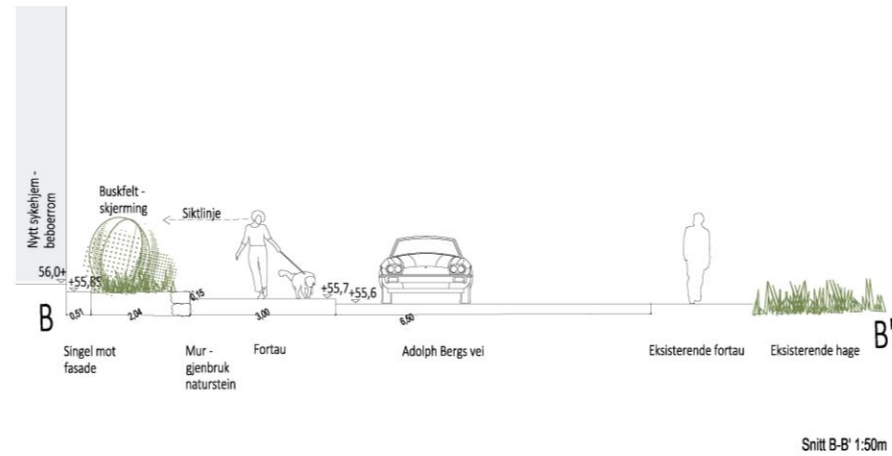
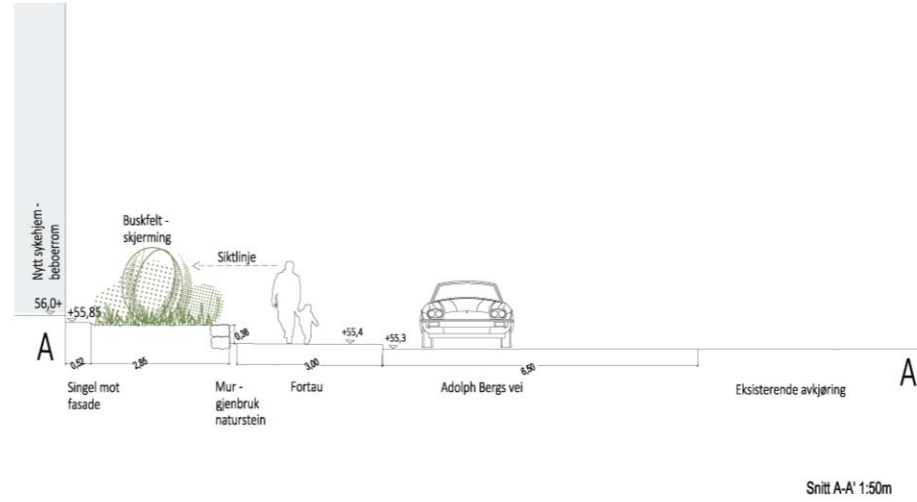
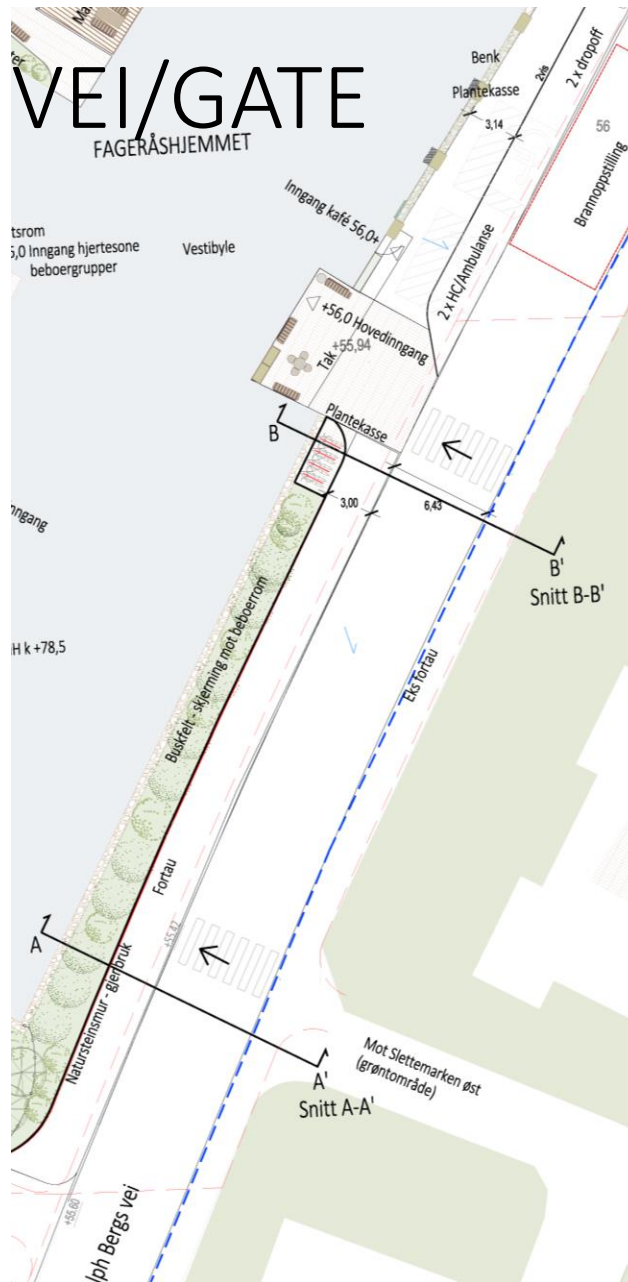


- Ombruk fra eksisterende anlegg
- Marktegl
- Grus
- Treverk
- Vann
- Vegetasjon

VEGETASJON



- Fjerner eksisterende invaderende arter
- Etablerer stedegne arter, arter som ikke utgjør økologisk risiko
 - Frukttrær
 - Bærbusker
 - Insektsvennlige planter
 - Planter med lukt, smak, taktil overflate



- Trygg trafikkavvikling
- Bredere fortau
- Tosidig fortau
- Myke trafikanter

FORBINDELSE I NORD

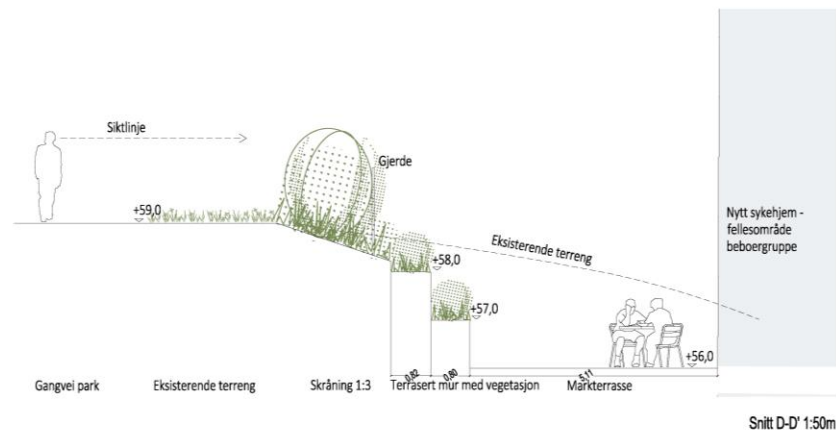
FORBINDELSE TAKTERRASSE



PARKEN

The site plan for 'PARKEN' illustrates a landscape design with several key elements:

- Topography and Paths:** The plan shows a network of paths, including a dashed blue line for 'Snitt D-D'' and a solid black line for 'Snitt C-C''. Elevation markers (56, 57, 58, 59) indicate the terrain's slope.
- Vegetation and Existing Features:** Areas labeled 'Eksisterende tre bevares' (existing trees to be preserved) and 'Eksisterende trær bevares' (existing trees to be preserved) are shown. A 'Fylling buskfelt' (filling bush field) is also indicated.
- Structures and Landmarks:** The plan includes a 'Terrasset plattform med vegetasjonfelt' (terraced platform with vegetation field), a 'Markterasse' (market terrace), and a 'Regnbed' (rain garden). A 'Kjøkkeninngang beboergruppe' (kitchen entrance for the residential group) is marked with an elevation of +56.0.
- Water Features:** A 'Port' (gate) is located near the 'Aktivitetsplass' (activity area), which includes a 'Benk' (bench) and 'Treningsapparater' (exercise equipment).
- Other Features:** The plan shows a 'Paviljong' (pavilion), a 'Marktegl' (market stall), and a 'Formiddagsbenk' (midday bench). A 'Kjøkkeninngang beboergruppe 56' (kitchen entrance for the residential group 56) is also marked.
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom right indicates distances from 0 to 7.5m. A north arrow is located at the bottom right corner.



- Park bevares som offentlig areal
- Viktig frirom og utsikt til natur for beboere
- Adskilte uterom for beboere nær bygg
- Eksisterende trær bevares



Fageråshjemmet

Status for planleggingsarbeidet
Utfordringer
Medvirkning

Britt Mo
Prosjekteringsgruppeleder





Status for planleggingsarbeidet

Prosjektet for Fageråshjemmet gjennomføres i denne rekkefølgen:

1. Skisseprosjekt
2. Forprosjekt
3. Grunnlag for konkurranse for bygging
4. Bygging
5. Drift og vedlikehold

Parallelt med skisseprosjekt og forprosjekt pågår arbeidet med reguleringsplan.



Utfordringer

- Forhold i grunnen
- Riving av eksisterende bygninger
Det er politisk bestemt at eksisterende bygninger på tomten skal rives for å gi plass for et nytt sykehjem med 100 plasser.
- Ombruk
Prosjektet planlegger ombruk av bygningsdeler og komponenter fra eksisterende bygninger.
- Byggefase. Ivaretagelse av naboer og omgivelser



Forhold i grunnen

Teknisk infrastruktur på tomten.

Eiere:

- Bergen kommune
- Grunneiere
- Telenor
- BKK
- Annet (kjenner du til noe?)

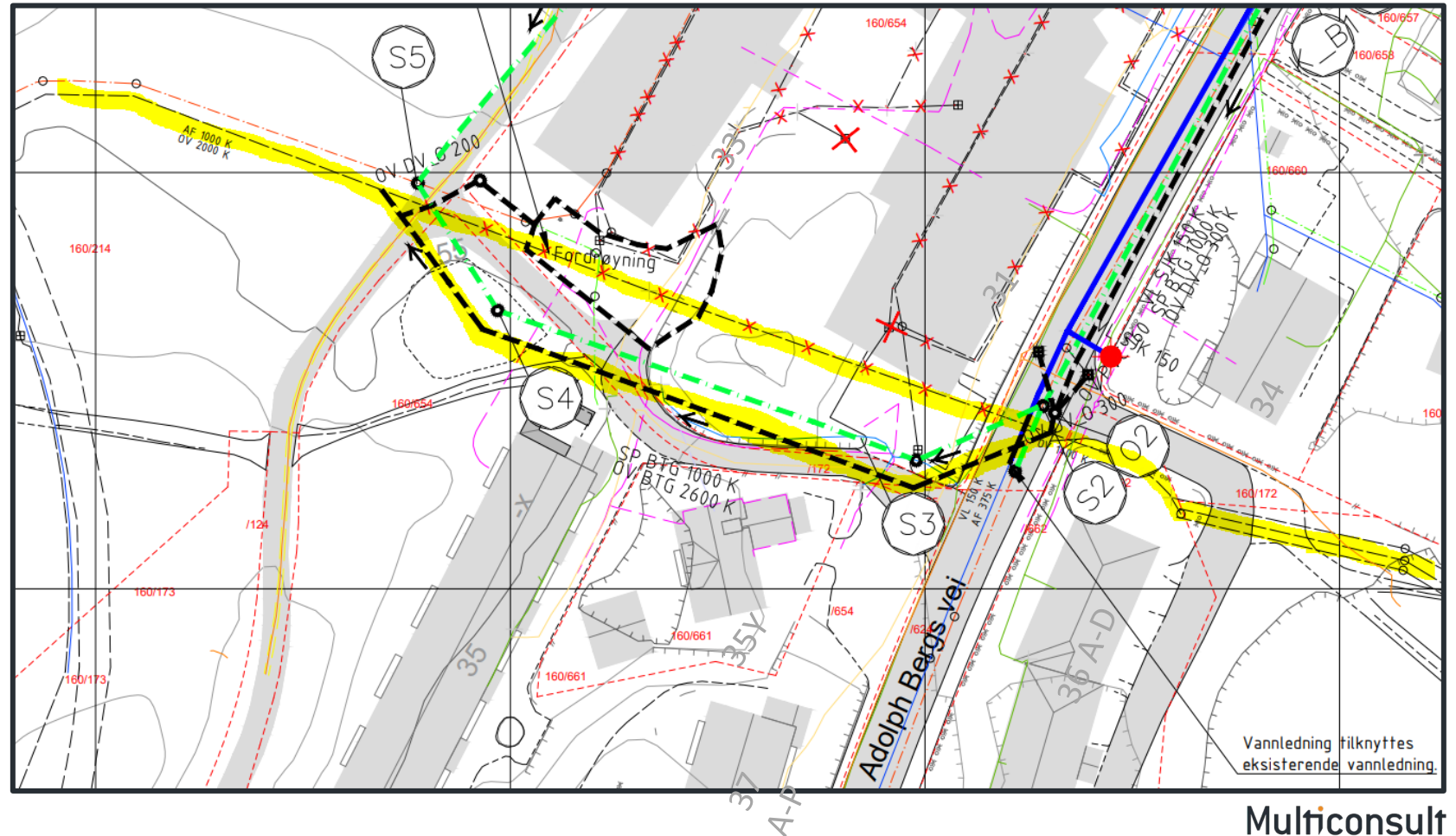
Bergen kommune sine vann-, avløp- og overvannsledninger

Overvannskulvert

En stor overvannskulvert i planområdet må legges om.

Eksisterende og ny kulvert er markert med gult.

Dette arbeidet er noe av det første anleggsarbeidet som må gjøres i forbindelse med prosjektet.



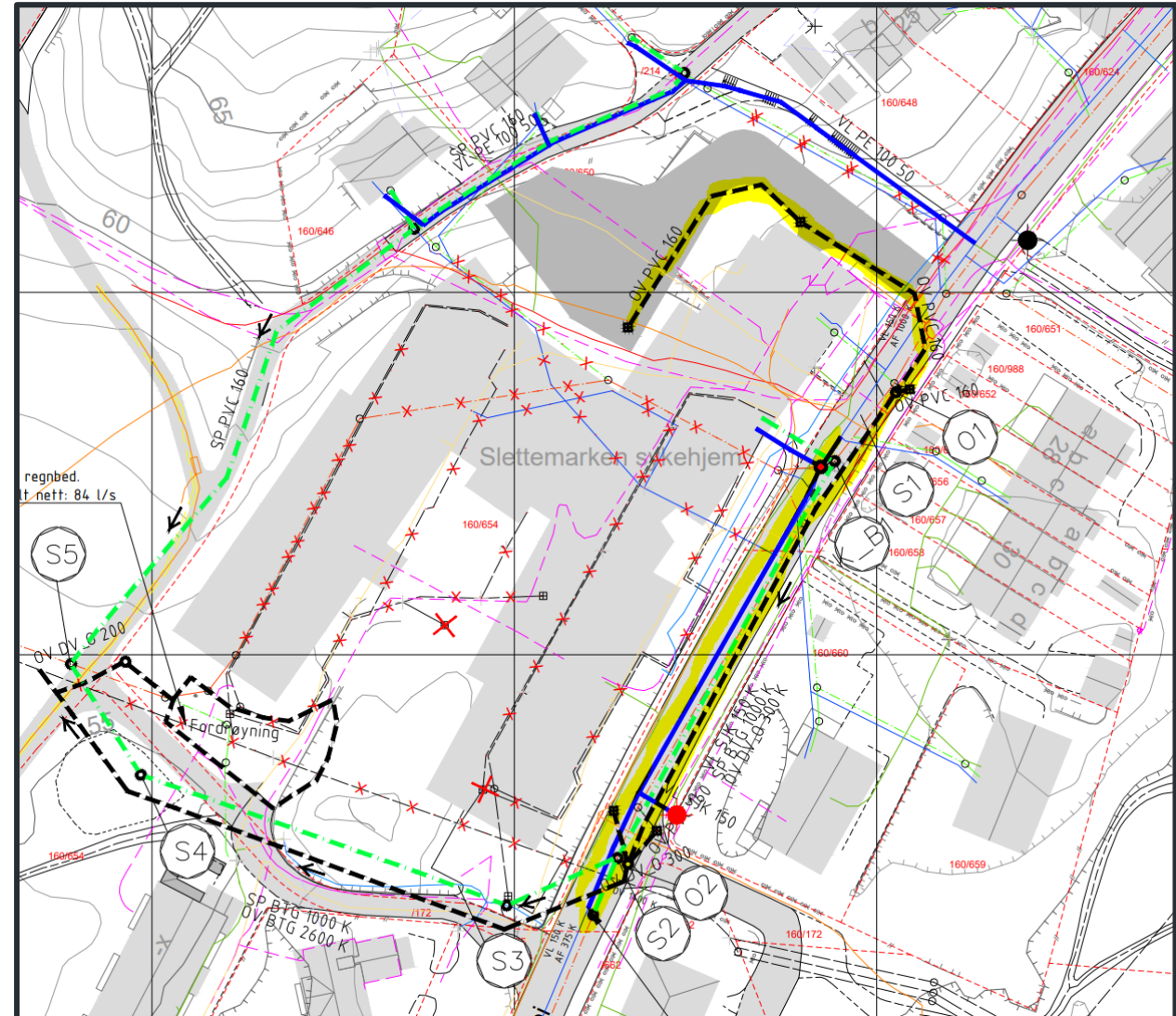
Bergen kommune sine vann-, avløp- og overvannsledninger

Nye ledninger i Adolf Bergs vei

Eksisterende offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger er slitt og det legges nye ledninger, i deler av Adolf Bergs vei.

De nye ledningene er markert med gult.

Fallet på mindre deler av systemet skal i tillegg snus.





Prosjektet kommer i konflikt med eksisterende private vann-, avløp- og overvannsledninger som går over tomtene.

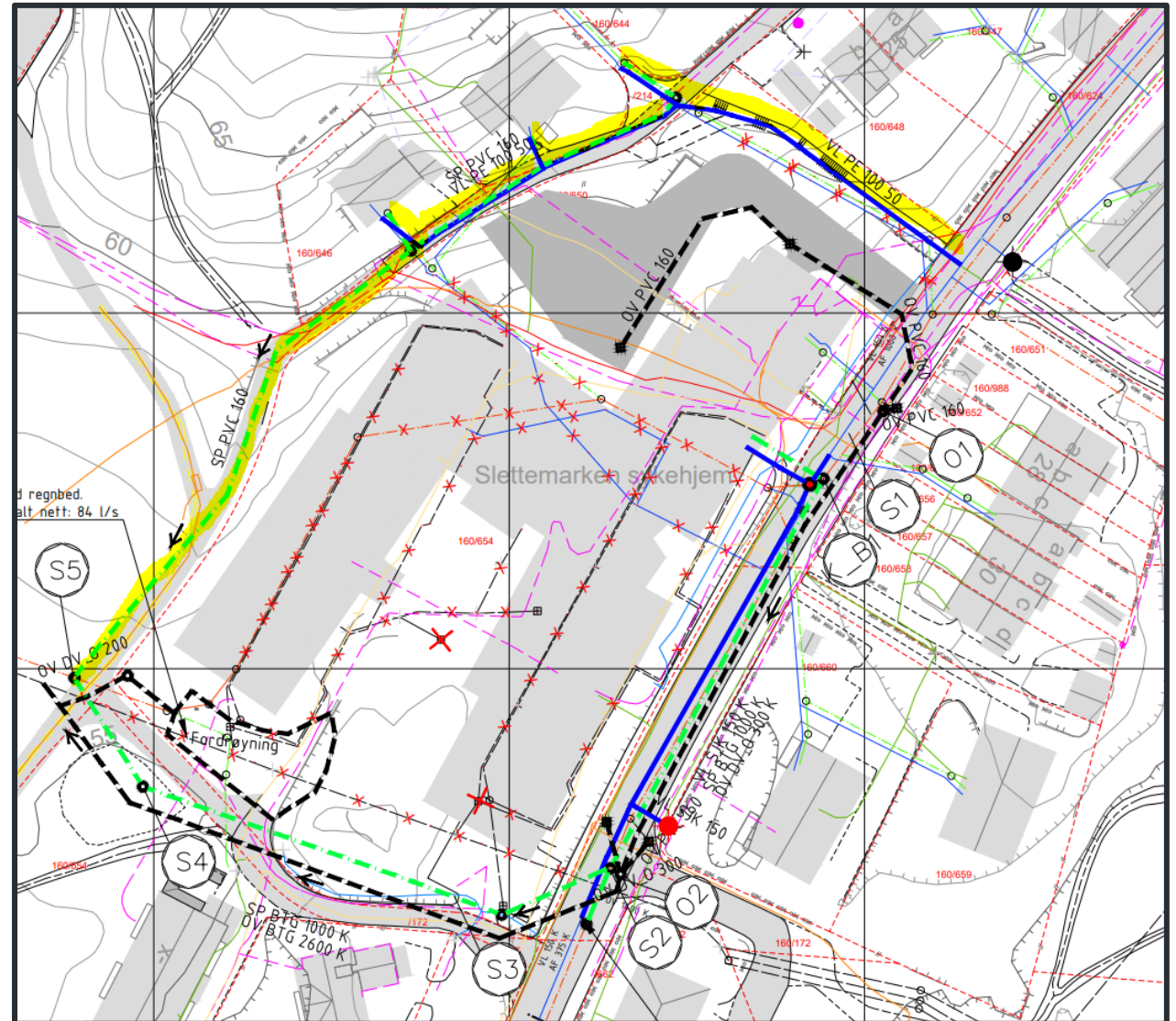
De eksisterende private ledningene som går over tomten som må fjernes, er markert med gult. Husene som er tilkoblet disse ledningene har gul firkant over husnummeret.

Ledningene legges om som en del av prosjektet og vil få ny tilkopling og trasè.

Husene med gul oval ring rundt husnummeret vil få nytt tilkoplingspunkt for sine private VA-ledninger til det offentlige ledningsnett, siden det skal legges nytt offentlige VAO-ledningenett i Adolf Bergs vei.



Utsnittet viser løsningen som ligger i VAO-rammeplan.





Riving av eksisterende bygninger

Ombruk

- Tilstandsanalyse er gjennomført for Telenorbygget (Slettebakksveien 27), bo- og omsorgssenteret (Adolf Bergs vei 31) og Slettemarken sykehjem (Adolf Bergs vei 33)
- Ombruksrapport er utarbeidet for alle bygningene.
- Enkelte bygningsdeler og komponenter kan være aktuelt å ombruke. Eksempel; takstein, storkjøkkenutstyr, vasker, natursteinsmurer, kantstein m.v.



Byggefase

Ivaretagelse av naboer og omgivelser

- Graving og sprenging av nye grøfter til VAO-ledninger og for byggegropen, vil medføre utfordringer med støv og støy.
- Riving av bygningene vil medføre utfordringer med støv og støy.
- Det vil bli anleggstrafikk med lastebiler i nabolaget
- Omlegging av VAO-ledninger vil føre til at fremkommeligheten i Adolf Bergs vei i en periode bli innskrenket.

Tiltak:

- Tilstandsbesiktigelse av naboeiendommene.
- Anleggsområdet vil bli innegjerdet.
- Totalentreprenøren som skal utføre arbeidet pålegges i kontrakten - og blir fulgt opp på av byggherren - tiltak både for støv og støy.
- Totalentreprenøren skal utarbeide arbeidsvarslingsplaner for de ulike fasene i prosjektet og få de godkjent hos Bymiljøetaten i Bergen kommune. Planen må dokumentere ivaretagelse av alle trafikanter og spesielt de myke trafikantene, for bli godkjent



Medvirkning

- Benytt anledningen til å påvirke prosjektet frem til innsending av planforslaget til 2.gangsbehandling.
- Prosjektet tar gjerne imot innspill og orientering fra interessenter, både i detaljprosjektering og i produksjonsfase.



Takk for meg

Britt Mo
Prosjekteringsgruppeleder



Spørsmål?

Spørsmål og innspill kan sendes inn til H0640@bergen.kommune.no