



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56680-159

Årstad, Gnr. 160, Bnr. 654 mfl., Slettemarken, sykehjem, detaljreguleringsplan, planID: 66420000, 2.gangsbehandling

Hva saken gjelder:

Plankonsulent Henning Larsen AS foreslår på vegne av forslagstiller Bergen kommune ved Etat for Utbygging detaljregulering for et område på Slettemarken i Årstad bydel (figur 1). Planforslaget legger til rette for bygging av et nytt sykehjem med inntil 100 plasser som erstatning for dagens sykehjem og omsorgsboliger.



*Figur 1 (venstre): Planområdet ligger nord for Sletten senter og Tveitevannet i Årstad bydel og innbefatter deler av parkområdet Slettemarken. Planområdet ligger i et historisk kulturmiljø og omfatter også eksisterende boliger.
Figur 2 (høyre): Perspektivbilde av foreslått nytt sykehjembygg sett fra øst langs Adolfs Bergs vei.*

Planområdet ligger like nord for Sletten senter og Tveitevannet. Området omfatter eksisterende sykehjem og omsorgsboliger, parkområdet ved Slettemarken mot Hagerups vei, og Adolph Bergs vei som er hovedatkomst. Sør for dagens sykehjem ligger flere kommunale utleieleiligheter og en historisk sveitservilla med høy kulturmiljøverdi.

Bakgrunnen for reguleringsprosessen er at Bergen bystyre vedtok i 2016, sak 217/16, «Omsorg med kunnskap - plan for helseinstitusjoner og bolig med heldøgns omsorg i Bergen kommune 2016-2030». Denne planen la til grunn en utvidelse av eksisterende Slettemarken sykehjem med inntil 60 plasser, fra eksisterende 30 plasser til totalt 90 plasser. Gjennom reguleringsprosessen er det gjort flere vurderinger av alternative løsninger for bevaring, riving og nybygg, ulike løsninger for lokalisering, og forskjellige arealkombinasjoner med blant annet studentboliger, barnehager og legesenter.

På grunn av et økende behov for sykehjemsplasser i kommunen, så er størrelsen på prosjektet underveis økt fra 90 til 100 plasser. Den tilgrensende tomten mot nord med «Telenor-bygget» ble underveis ervervet av kommunen for å utvide tomtearealet for det nye sykehjemmet.

Sentrale temaer i reguleringsprosessen har vært hensyn til kulturmiljøet og nabointeresser. Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Beskrivelse av planforslaget

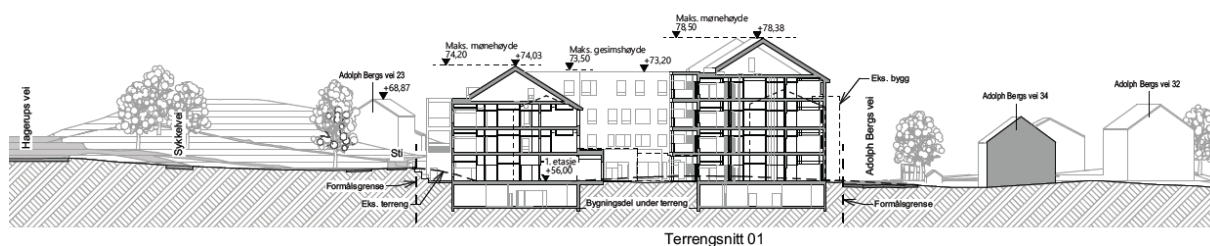
Planforslaget forutsetter riving av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger for bygge nytt sykehjem innenfor felt o_HOM, helse-/ og omsorgsinstitusjon, se plankart (Figur 3). Utformingen av det nye sykehjemmet er tilpasset kulturmiljøet i området ved å videreføre den karakteristiske lamellstrukturen med saltak.

Eksisterende boligblokker og boliger videreføres med boligformål. De kommunale utleieleiligheter i boligblokkene mot sør reguleres med felt o_BB. Eksisterende privat frittliggende bolig mot sør reguleres med felt BF1 mens privat sveitservilla mot sør reguleres med felt BF2. Eksisterende tomannsboliger mot nord reguleres med feltene BK1, BK2, BK3.

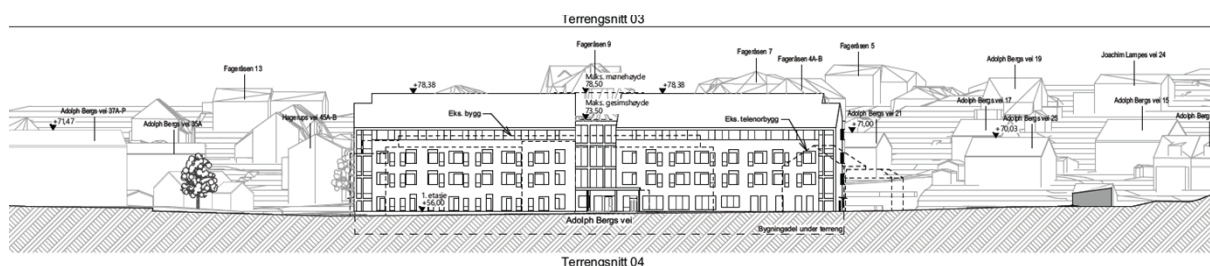
Eksisterende lekeplass reguleres med felt o_LEK. Parkarealet mot vest reguleres med parkformål med feltene o_PA1 og o_PA2. Eksisterende gangforbindelse gjennom parken justeres og oppgraderes, og reguleres som gang- og sykkelveier. Felt o_GS3 skal også fungere som kjørbær gangvei til eksisterende boligblokker. Planforslaget legger til rette for oppgradering av kjøreveier, fortau og gangforbindelser. Parkeringshus med bilparkering og sykkelparkering for både ansatte og besøkende etableres under bakken i kjelleretasje. Se planbeskrivelsen for utfyllende informasjon om planforslaget.



Figur 3 (venstre): Plankart med vertikalnivå 2 (på grunnen) til venstre, og vertikalnivå 1 (under grunnen) med parkeringskjeller til høyre. Figur 4 (høyre): Landskapsplan av det nye sykehjemmet, uteområder med sansehage mot sør, på nordsiden av bygget er arealer for renovasjon og nedkjøring til parkeringskjeller.



Figur 5: Langsnitt sett fra sør viser foreslått nytt sykehjem, dagens bygg er vist med stiplet linje.



Figur 6: Langsnitt fra øst langs Adolps Bergs vei viser foreslått nytt sykehjem, dagens bygg vist med stiplet linje.



Figur 7: Perspektiv av nytt sykehjem sett fra parken i vest.

Planstatus

Planområdet er i KPA2018 i hovedsak avsatt til sone 2 – byfortettingssone, mens parkområdet mot vest er avsatt til Grønnstruktur. Området omfattes av flere hensynssoner: H570_3 Kulturmiljø Landås, H820_4 Gjennomføringsone – Omforming Slettebakken, H410_1 Infrastruktursone – Konesjonsområde fjernvarme, H220_3 Gul støysone for trafikkstøy og H390_2 Faresone Luftforurensning.

Slettemarken sykehjem ble i sin tid regulert til leiegårdsbebyggelse, åpen villamessig bebyggelse og kollektive anlegg i reguleringsplan for Årstad fra 1950, plan-ID: 10525000. Det ble vedtatt en mindre endring av reguleringsplanen i 1994, hvor formålet ble endret fra bolig til offentlig bygg – institusjon. Planen har også avsatt arealer til atkomst, parkering og felles grøntareal.

Prosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 05.05.2023. Høringsfristen var 20.06.2023. Det kom inn 14 private merknader og 13 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 12.11.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende for denne saken.

I merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende fra private:

- Naboer i nord ønsker skjerming fra sti som går fra Adolph Bergs vei til gangveg i vest. Viktig at gangveg gjennom Slettemarken og akebakke i nordre del bevares.
- Uro om trafikktryggheten til barn og unge ivaretas i tilstrekkelig grad.
- Naboer oppfatter ny bebyggelse som dominerende og lite tilpasset omgivelsene med tanke på volum og byggehøyder. Ønsker at siktlinjer ivaretas, og at solforholdene ikke forringes. Mener utforming bryter med både kulturmiljø og arkitekturstrategi.
- Det vurderes som viktig at det nye sykehjemmet innlemmes på en god måte i nærmiljøet og at skjulesteder for handel av ulovlige rusmidler unngås.
- Naboer opplever i liten grad at det har vært en god medvirkningsprosess.

I uttalelsene blir det i hovedtrekk pekt på følgende fra høringsinstanser:

- Statsforvalteren er positiv til at det bygges sykehjem. Helsevernetaten vurderer at det er viktig å skjerme beboerne ved sykehjemmet.
- Helsevernetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten og Statsforvalteren peker på at det er uheldig at parkareal nedbygges og er kritisk til at omlegging av gang- og sykkelvei i parken går ut over parkareal.
- Statsforvalteren og Barn og unges representant vurderer at utbygging vil påvirke areal viktig for barn og unge, og at det går på bekostning av lek og opphold. Barn og unges representant peker på sikring av trygg ferdsel i anleggsfase.
- Byantikvaren ber om at nytt bygg må tilpasses kulturmiljøet og inneha gode varige materialkvaliteter som må sikres i bestemmelser og formingsveileder. Etterlyser bedre illustrasjoner som viser høydeforskjell mellom nybygg og bebyggelse i øst.
- Byarkitekten er positiv til hovedgrepet i planforslaget og vurderer at prosjektet fremstår som godt tilpasset situasjonen og omkringliggende bygningsmiljø, men peker på potensial i mellomfløy for bedre integrasjon med parken.
- Statens vegvesen presiserer at o_GS3 er en gang- og sykkelvei med tillatt kjøring til spesifikke eiendommer. Trygg og attraktiv sykkelvei må veie særdeles tungt der dette er en del av prioritert sykkelnett i kommunens sykkelstrategi. Bymiljøetaten ber om at det gjøres rede for renovasjonsløsning og snumulighet for eiendommer som har tilkomst via o_GS3.
- Vestland fylkeskommune ønsker samsvar mellom mobilitetsplan og bestemmelser slik at mål i mobilitetsplan oppnås.
- Bymiljøetaten vurderer ellers at bevaringsverdige trær skal inkluderes i plangrunnlaget, og at bevaringsverdige trær utenfor o_HOM skal sikres med hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, kommer frem av merknads- og endringsskjema datert 12.11.2024. Det er gjort få justeringer av planforslaget som lå til offentlig ettersyn, men noen merknader har ført til mindre justeringer.

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Opphold i gangsti o_GG5 utgår og formålet erstattes av bestemmelsesområde #2 som sikrer tverrforbindelse. Slik legges det kun til rette for gjennomgang og ikke opphold. Skjerming mellom økonomigård og bebyggelse i nord sikres.
- Det skal utarbeides en tiltaksplan for byggeperioden.
- Det er utarbeidet en treplantingsplan som en del av formingsveileder.
- Illustrasjonsplan er utvidet.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat som ligger ved saken. Under oppsummeres kun de mest sentrale vurderingene. Se vedlagt fagnotat for utfyllende informasjon.

Formål og grep:

PBE støtter hovedformålet Helse- og omsorgsinstitusjon og grepet i planforslaget.

Plangrep og kulturmiljø

Plangrepet tar hensyn til kulturmiljøet ved at bygningsstrukturen til nye sykehjemmet er delt opp i tre lameller med saltak som forbindes med et sentralt tverrgående fellesbygg. Øverste etasje av gavlvegger er utformet smalere for å tilpasses kulturmiljøet. PBE vurderer at sykehjemmets lamellstruktur vil harmonerer med omgivelsene, men ser at ny bebyggelse blir

høy ovenfor naboliger mot øst. For å dempe den store fasaden mot øst, så blir bebyggelsen langs Adolps Bergs vei delt opp med hovedinngang og et mellombygg.

Dimensjonering og forhold til nabobebyggelse

Det nye sykehjemmet blir vesentlig større enn dagens sykehjem, både i høyde og fotavtrykk. Sol-/skygge studien viser at størrelsen på det nye sykehjemmet vil påvirke uteoppholdsareal for de private eiendommene i øst. PBE vurderer at etableringen av sykehjemsplasser vektles over hensynet til naboer mot øst. Det nye sykehjemmet trapper ned høyden fra 4 til 3 etasjer mot parken i vest. PBE vurderer at det nye bygget er godt tilpasset vestover mot parken og mot boligblokkene sørover.

Økonomigård, sti i nord og sosiale utfordringer

Dagens sti mellom sykehjem og Telenorbygget skal erstattes av en ny gangforbindelse litt lenger nord. På nordsiden av det nye sykehjemmet planlegges et område (økonomigården) for nedkjøring til parkeringskjeller, trafo, varelevering, logistikk, renovasjon og inngang til bårerom. Det foregår i dag ulovlig salg av rusmidler i området. PBE vurderer at den planlagte økonomigården vil fungere som byggets bakside, og er kritisk til utformingen fordi den kan legge til rette for skjulte og uønskede handlinger. PBE anbefaler at det jobbes videre frem mot byggesak med utformingen av sykehjemmet, blant annet med plassering av vinduer for å oppnå sosial kontroll mot baksiden av bygget.

Uteoppholdsareal

Sykehjemmet planlegges med flere soner for uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal knyttet til avdelingene skal være private. På bakkeplan mellom lamellene er det planlagt en halvprivat sone med sansehage som skal tilpasses personer som har demens, og skal derfor gjerdes inn. Private terrasser i etasjene over planlegges med utsyn mot sansehagen. Området utenfor inngjerdingen på bakkeplan skal være halvoffentlig, og legge til rette for og stimulere til aktiviteter for blant annet barn og unge i nærmiljøet. Det er utarbeidet formingsveileder som viser hvordan sansehagen og uteområdene bør utformes og beplantes. PBE vurderer at sansehagen og uteområdene er planlagt med gode kvaliteter. Samtidig så er det et uutløst potensial for positive synergier i overgangen mellom nærmiljøet og uteoppholdsarealene til sykehjemmet.

Barn og unges interesser og det aldersvennlige samfunnet

Barnetråkkregistreringer fra 2009 viser at området ved sykehjemmet er et sted som vedsettes av barn. Selv om størrelsen på det nye sykehjemmet medfører at noe av parken omdisponeres til utbyggingsformål, så vurderer PBE at dagens akebakke ikke blir berørt, og at hensynet til barn og unge her er ivarettatt.

Planområdet ligger innenfor levekårssone med størst fraflytting av barn. I følge KPA2018 skal det innenfor de ti sonene med høyest barneutflytting legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier. PBE vurderer at det nye sykehjemmet sin hovedinngang og funksjoner på bakkeplan mot øst vil fungere positivt, og oppgraderingen av GS-vei og etableringen av benker mot sør er også positivt. PBE etterlyser samtidig flere tiltak og utforming som legger til rette for møter mellom nabolag og beboere. Dette gjelder overgangen mellom parken, lekeplassen, uteområdene, beplantede arealer med mer. PBE oppfordrer til at dette følges opp i videre prosess mot byggesak.

Gangveier/infrastruktur for gående/syklister

Slettemarken sykehjem ligger i område med flere gangstier og sykkelveier. PBE viser til at det har vært viktig å ivareta disse forbindelsene. Planforslaget ivaretar forbindelsen i nord gjennom bestemmelsesområdet #2, mens forbindelsen mot vest blir noe justert på grunn av størrelsen på det nye sykehjemmet. Det har vært vurdert alternative løsninger, se vedlagt eget notat datert 20.02.2024. PBE støtter den foreslåtte løsningen der forbindelsen vestover

blir noe justert, selv om det innebærer felling av noen eksisterende trær (gråor og platanlønn) som deretter blir erstattet med bøketre.

PBE vurderer at ny beplanting med busker mellom gangvei og sykehjemmet vil være positivt for terrenghåndtering, overvannshåndtering, skjerming mellom sykehjem og park samtidig som det gir beboerne grønne kvaliteter i utsikten vestover.

PBE viser til at etablering av sykkelvei gjennom Slettemarken og ut på Adolph Bergs vei med feltet o_GS3 er i tråd med Bergen kommunes sykkelstrategi. Samtidig så er det negativt for myke trafikanter at renovasjonsskjøretøy til de eksisterende boligblokkene i Adolph Bergs vei skal benytte gang- og sykkelveien o_GS3 som adkomst. Siden dette gjelder eksisterende boligblokker så er det ikke utarbeidet renovasjonsteknisk plan og BIR har heller ikke blitt involvert i prosessen. Bymiljøetaten (BME) støtter ikke den foreslåtte løsningen, og uttalte til offentlig ettersyn at adkomstvei ikke bør komme i konflikt med GS-vei. PBE vurderer at det prinsipielt ikke bør legges opp til kjøring på GS-veien, og at det tidligere burde vært sett på alternative løsninger for plassering av renovasjonspunkt.

PBE vektlegger samtidig at det gjennom prosessen har vært vurdert trafiksikkerhetstiltak for å gjøre situasjonen sør for det nye sykehjemmet tryggere for barn og unge og andre myke trafikanter. Dette har vært særlig viktig på grunn av lekeplassen for små barn som ligger like ved siden av veiarealet og GS-veien. Sikkerhetstiltak er vurdert i eget notat datert 07.11.2024, basert på SVV sin håndbok V122. PBE vurderer at etablering av bom vil være det mest effektive tiltaket, men etablering av rumlestriper kan også være et godt tiltak. Videre oppfølging av trafiksikkerhetstiltak er sikret i reguleringsbestemmelser.

Følger av omlegging av VA

Etter offentlig ettersyn er det gjort nye oppdagelser i eksisterende VA-nett som får følger for hvordan vann og avløp planlegges i den videre prosessen. Det er utarbeidet et tilleggsnotat til VA-rammeplan der det gjøres rede for to alternative løsninger for omlegging av overvannskulverten. Bergen Vann anser dette notatet som et supplement til VA-rammeplanen og bekrefter at endringene ikke vil føre til behov for å endre VA-rammeplanen. Bergen Vann anbefaler en mellomløsning mellom alternativene. PBE forutsetter at endelig løsning avklares i prosessen frem mot søknad om byggetillatelse.

Grøntfaglige hensyn og vurdering etter naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12

Planområdet er i stor grad utbygd, og det er ikke registrert verneverdier med hensyn til naturmangfold. Grøntarealet vest for sykehjemmet er registrert som uproduktiv skog og jorddekt fastmark. Slettemarken er registrert som et svært viktig friluftsområde.

Gjennom prosessen har det vært vektlagt at trær i størst mulig grad skal ivaretas, eventuelt flyttes eller erstattes. Trær bidrar til å ta opp vann fra grunnen, de er viktige miljøskapende objekter for nærmiljøet, og de er habitat for rødlistede fuglearter i området.

Omlegging av vann- og avløpsledninger medfører at en grønn kolle mot sør sprenges ut og at flere trær fjernes. Det er utarbeidet formingsveileder som også omfatter veiledning for beplantning av nye trær. PBE viser til at arborist også har bidratt med vurderinger og anbefalinger som inngår i planforslaget.

På Slettemarken er det registrert rødlistearter; stær (NT) og fiskemåke (VU), som begge er nær truede arter. Helt nord i planområdet er det registrert tyrkerdue. Hos Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er det registrert observasjoner av vandrefalk, gråsisik, polarsisik, bjørkefink og gråtrost i planområdet. Dette er alle arter med stor forvaltningsinteresse (ansvarsarter).

Planområdet er ikke registrert i Miljødirektoratet sin grunnforurensningsdatabase, men er registrert i Bergen kommune sitt aktsomhetskart for mulig grunnforurensning. Det er utført en

miljøgeologisk grunnundersøkelse der forurensning som overskrider normverdi (tilstandsklasse 1) er påvist i 10 av de 14 prøveseriene. Det må derfor utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn før grunnarbeid kan starte.

PBE har vurdert planforslaget mot Naturmangfoldloven § 8 – 12, dette oppsummeres kort under, se vedlagt fagnotat for utfyllende informasjon.

§ 8– kunnskapsgrunnlaget

PBE vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig, siden det omfatter blant annet registrering av en rekke fuglearter i området med stor forvaltningsinteresse, vurderinger av grøntområde og trær av økolog og arborist, samt nødvendig kartlegging av forurensning i grunnen.

§ 9 - Føre-var-prinsippet

PBE vurderer at habitat for fugler vil ivaretas gjennom erstatning av enkelttrær som blir fjernet. Bøkeskogen på høyden i nord-øst berøres ikke av tiltaket. Tiltaksplanen for forurenset grunn sikrer aktsomhet ved håndtering av forurenset masse. Etter PBE sin vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet, slik at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

PBE vurderer at planforslaget primært ligger på areal som allerede er nedbygd, og siden trær som fjernes skal erstattes, er den samlede belastningen for økosystemet minimal. Forurenset masse skal håndteres forsvarlig og ut ifra tiltaksplan. Planforslaget er utarbeidet med en intensjon om å opprettholde og forsterke nettverket av naturlige områder med miljøegenskaper som bidrar positivt i henhold til økosystemet.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

PBE vurderer at dette ivaretas gjennom oppfølging av treplantingsplan og tiltaksplan for forurenset grunn.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

PBE vurderer at gjenbruk av eksisterende tomt, samt utvidelse med inkludering av nabotomt som også er utbygd, til å være gunstig. Høy utnyttelse av tomten reduserer behov for etablering av nye sykehjemsplasser andre steder. Det er utarbeidet en miljøoppfølgingsplan for prosjektet. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder vurderes å være ivaretatt.

ROS og vurdering opp imot fare for kvikkleire

Planområdet består av tynn morene og fyllmasser, og deler av planområdet ligger under marin grense. Det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet, og det er tidligere også gjort grunnundersøkelser i området i forbindelse med bygging av bybanen. Det er ikke gjort funn av kvikkleire innenfor planområdet.

Trafikale forhold og parkering

Planområdet ligger ikke innenfor sone for boligparkering, og ved offentlig ettersyn har naboer uttrykt bekymring for at det skal bli mye gateparkering. PBE viser til at den foreslåtte parkeringsdekningen er i samsvar med KPA2018.

Det er kort vei til bybanestopp og busstopp ved Sletten senter, og kort vei til Nattlandsveien og Hagerups vei. PBE viser til at ansatte oppfordres til å bruke gange, sykkel og kollektiv.

Det skal etableres inntil 20 parkeringsplasser til sykehjemmet. Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller under bakken, og på bakkeplan på nordsiden av bygget. Minimum 30 % av plassene skal være reservert til gjesteparkering. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

Selv om mobilitetsplanen legger til grunn at ansatte ikke skal bruke bil, så viser PBE til at reguleringsplanen kun regulerer antall bilparkeringsplasser og at det er opp til sykehjemmet selv å velge hvordan disse parkeringsplassene skal disponeres.

PBE vurderer det som positivt at det legges til rette for godt med sykkelparkering ved personalgarderober i underetasjen. Det skal også være sykkelparkering utendørs ved hovedinngang, og det skal være sykkelrom i kjeller med lademulighet for el-sykkel. PBE ser positivt på at planforslaget samlet sett legger til rette for flere sykkelplasser enn kravet i KPA, dette begrunnes blant annet med nærhet til sykkelnettverket.

Energibruk, klima og miljø

Det er utarbeidet miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal følges opp i videre faser. Det nye sykehjemmet har høye ambisjoner om lavt energiforbruk. Planforslag tillater solceller på tak, men dette må tilpasses hensynet til kulturmiljø. Det planlegges med grønne tak på mellombygget, som eventuelt kan kombineres med solcelleanlegg. Det er utarbeidet klimanorm og klimaregnskap som følger vedlagt.

Oppsummering

PBE vurderer at prosjektet har positive kvaliteter, stor samfunnsnytte og bidrar til nærmiljøet gjennom oppgradering av stier, fortau, beplantning, gang- og sykkelvei med mer. Etter en samlet vurdering så kan PBE anbefale planforslaget, men anbefaler samtidig at det videre frem mot byggesaksbehandling jobbes mer med fasadeutforming og sosial kontroll ovenfor økonomigården mot nord.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Årstad, Gnr. 160, Bnr. 524 mfl., Slettemarken sykehjem, Reguleringsplan, arealplan-ID 66420000 vist på plankart, sist datert 25.09.2024.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 12.11.2024.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Bergen står ovenfor store oppgaver med å tilrettelegge for endringer i demografien og flere eldre med behov for bolig og tjenester. Bygging av nye sykehjem er avgjørende for å dekke behovet etter sykehjemsplasser i kommunen. Byrådet ser derfor positivt på at planforslaget for Slettemarken sykehjem er kommet til politisk sluttbehandling.

Planområdet har en svært sentral plassering like ved Sletten Senter, med nærhet til gode kollektivtilbud med bybane og buss. Området har også viktige nærmiljøkvaliteter som Tveitevannet og parken Slettemarken mot vest. Økningen i kapasiteten fra dagens sykehjem med 30 til 100 plasser, har stor samfunnsnytte ved at vesentlig flere kan bo og jobbe i et nytt sykehjem med gode kvaliteter både inne og ute.

Planforslaget er resultat av en lang reguleringsprosess, hvor mange innspill og interesser har blitt avveid. Bygging av sykehjem har høye investeringskostnader, og det er derfor viktig at tomtens potensiale blir utnyttet godt med mange sykehjemsplasser. For å ta hensyn til kulturmiljøet og nabointeresser i tilgrensende boligområder, så er planforslaget bearbeidet gjennom prosessen. Etter byrådet sin vurdering så har prosessen ført frem til et godt planforslag med god tilpasning til nærmiljøet og høye arkitektonisk kvaliteter. Planforslaget

legger til rette for et moderne, energieffektivt og funksjonelt bygg for både ansatte og beboere, og som samtidig bidrar med positive kvaliteter ovenfor omgivelsene.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak PBE sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold under.

Størrelse og antall sykehjemsplasser

Planforslaget følger opp tidligere bystyrevedtak i 2016, sak 217/16, om «Omsorg med kunnskap - plan for helseinstitusjoner og bolig med heldøgns omsorg i Bergen kommune 2016-2030». I denne planen ble lagt til grunn en utvidelse av eksisterende Slettemarken sykehjem med inntil 60 plasser, fra eksisterende 30 plasser til sum 90 plasser. Gjennom prosessen ble det gjort flere vurdering av alternative løsninger, både ulike konsepter for riving og nybygg, ulike tomtelokaliseringer, og kombinasjon med andre formål som barnehage og studenthybler. Byrådet ser positivt på at det er gjort gode vurderinger av behov og løsninger underveis i prosessen, og at berørte etater og myndigheter har vært involvert i utviklingen av prosjektet, særlig når størrelsen underveis ble økt fra 90 til 100 plasser.

Samtidig så kjenner byrådet til at Etat for utbygging vurderer at sykehjemmet i fremtiden sannsynligvis vil ha behov for rundt 10% flere plasser, det vil si en fremtidig økning til 110 plasser. Byrådet har vurdert om planforslaget bør sendes tilbake til PBE for bearbeiding og ny høring med et utvidet sykehjem, i stedet for å sende det til politisk sluttbehandling. Av hensyn til fremdrift og viktigheten av å komme i gang med videre faser med detaljprosjektering, entrepriser og planlagt innflytting, så anbefaler byrådet at det foreliggende planforslaget sendes videre til politisk sluttbehandling.

Byrådet vurderer samtidig at tomtens sentrale og velegnede beliggenhet gir et godt utgangspunkt for en fremtidig utvidelse av sykehjemmet.

Tilpasning til kulturmiljø og arkitektonisk kvalitet

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Det er positivt at planforslaget har bestemmelser som sikrer tilpasning til kulturmiljøet og høy arkitektonisk kvalitet på utformingen av sykehjemmet. Dette omfatter byggehøyder, takform, bygningsform, uteoppholdsarealer, beplantning, materialbruk og fargebruk med mer. Det er også positivt at det er utarbeidet formingsveileder som viser prinsipper for videre utforming av bebyggelse og uteområder, samt beplantning av uteområder og overgang mot parken, og at veilederen skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesak.

Byrådet støtter endringene som er gjort i prosjekt gjennom reguleringsprosessen. Det nye sykehjemmet har en god utforming ved at bygningsvolumet er delt inn i tre lameller med saltak, som bindes sammen med et sentralt tverrgående mellombygg. Dette gir en god tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet.

Byrådet er samtidig opptatt av å avveie arkitektoniske kvaliteter mot kostnadseffektive løsninger. Forslag til bestemmelser § 3.1.4.13 har krav om at ytterveggene på beboerfløyene skal ha teglstein som puss. Forslagstiller EFU har vurdert at andre materialer som lettklinker med pusset overflate kan ha tilnærmet samme kvalitet som teglstein, samtidig som det gir mulighet for reduserte investeringskostnader. Byrådet er opptatt av at bestemmelser gir fleksibilitet til videre faser med detaljprosjektering og byggesak, og anbefaler derfor følgende endring av bestemmelse § 3.1.4.13 andre setning (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

«Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset fasade.»

Klima og energi

Det er en viktig oppgave å gjennomføre tiltak som bidrar til å redusere klimautslippene i Bergen. Byrådet er opptatt av å velge tiltak innenfor dette som har størst effekt innenfor rammen av en økonomisk ansvarlig styring. Det er derfor positivt at det nye sykehjemmet har høye ambisjoner for et lavt energiforbruk, bruk av massivtre i hovedkonstruksjon og gjenbruk av bygningsmaterialer.

Det pågår i dag mye innovasjon og utvikling av bygningsmaterialer i en mer klimavennlig retning. Dette gjelder blant annet utviklingen av lavkarbonbetong, som i noen tilfeller kan ha like lavt klimagassutslipp som massivtre, samtidig som det har lave investeringskostnader. Bergen kommune har store oppgaver med å dekke behovet for offentlige bygg og tjenester, og det er derfor viktig å redusere kostnader i nye, store byggeprosjekter. Byrådet vurderer at forslag til bestemmelse § 3.1.4.13 bør justeres slik at den gir mulighet til at det kan velges andre bygningsmaterier enn massivtre, samtidig som klimaambisjoner ivaretas. Det er viktig med fleksibilitet til videre faser med detaljprosjektering og bygging av sykehjemmet, slik at det kan velges gode løsninger som både bidrar til lave kostnader og har lave klimagassutslipp. Trematerialer har samtidig gode kvaliteter for innemiljøet med tanke på akustikk, luft og visuelle egenskaper, som også bør vektlegges. Byrådet anbefaler følgende supplering av bestemmelse § 3.1.4.13 første setning (jamfør vedtakspunkt 1.B.b):

«Byggets hovedkonstruksjon skal være av massiv tre. Det tillates bruk av andre materialer i hovedkonstruksjonen dersom det kan dokumenteres at disse har tilsvarende eller mindre klimagassavtrykk enn massiv tre.»

Klosterhagen-erklæringen har ambisjoner om å etablere et mer sirkulært bysamfunn, slik at materialer kan gjenbrukes istedenfor å ende opp som avfall. Det er derfor positivt at planforslaget legger opp til at det i forbindelse med riving av dagens bygg skal gjøres en kartlegging av gjenbrukspotensialet, og at for eksempel teglstein kan brukes som utforming av uteoppholdsareal.

Barn og unge, naboer og nærmiljø

Byrådet er opptatt av at barn og unge sikres gode bomiljø med tilgang til natur og grøntområder. Det nye sykehjemmet vil være lokalisert i nærheten av viktige områder for barn og unge, med både parken Slettemarken og Tveitevannet. Byrådet vurderer at oppgraderingen av GS-veier og uteområder sammen med trafiksikringstiltak og beplantning vil være positivt for barn og unge, naboer og nærmiljøet.

Byrådet er bekymret for at det i dag foregår ulovlig salg av rusmidler i området. Byrådet støtter PBE sine anbefalinger om at plassering av vinduer ovenfor bakgården mot nord (økonomigården) er viktig for sosial kontroll og for å forebygge uønsket opphold og aktiviteter i økonomigården. Byråden anbefaler derfor følgende supplering av bestemmelse § 3.1.4.19 (vedtakspunkt 1.B.c):

«Det skal gjennomføres tiltak for å forebygge uønsket opphold i økonomigården. Plassering av vinduer skal i størst mulig grad bidra til sosial kontroll. Formingsveilederen skal legges til grunn ved valg av løsninger.»

Universell utforming

Byrådet er opptatt av universell utforming og at nye bygg og uteområder skal legges til rette for å brukes av alle. Planområdet har i dag god tilgjengelighet med flere gangforbindelser, men planforslaget vil bidra til en forbedring av forbindelsene og uteområder. Det er positivt at bestemmelser presiserer at fortau og GS-vei skal tilpasses universell utforming. Bygging av nytt sykehjem vil også gi bedre løsninger for beboere, ansatte og gjester med tanke på universell utforming.

Parkering

Byrådet vurderer at bilparkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem eller arbeid, og er derfor opptatt av at det sikres tilstrekkelig med parkeringsplasser når nye prosjekt bygges ut. Selv om det nye sykehjemmet har nærhet til et godt kollektivtilbud med buss og bybane og tilgang på gode gang- og sykkelforbindelser, så er det positivt at sykehjemmet legges til rette med egen parkeringskjeller og noe bilparkering på bakkeplan. Dette er viktig for både ansatte, gjester og beboere. Det er også positivt at rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av parkeringsplasser for bil og sykkel før bygget tas i bruk. Parkeringsdekning kan synes noe lav for å oppfylle behovene. Byrådet er positiv til at det vurderes økt parkeringsdekning i forbindelse med fremtidig økning av antall plasser på sykehjemmet.

Konklusjon

Byrådet vurderer at planforslaget i hovedsak er i samsvar med KPA2018, og at viktige høringsinnspill er ivarettatt på en god måte. Byrådet støtter at planforslaget har lagt til grunn det største utbyggingsalternativet med 100 sykehjemsplasser. Omdisponering av grøntarealer mot vest, justering av gangforbindelser og endringer av utsikt for naboer mot øst vurderes som akseptabel på grunn av den store samfunnsnyttien til sykehjemmet.

Byrådet vurderer at planforslaget vil gi gode forhold for beboere, ansatte og nærmiljøet. Byrådet foreslår noen endringer i bestemmelser for å sikre fleksibilitet i videre faser med detaljprosjektering og byggesak.

Byrådet anbefaler at planforslaget blir vedtatt med foreslåtte endringer i bestemmelser.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Årstad, Gnr. 160, Bnr. 654 mfl., Slettemarken sykehjem, Reguleringsplan, arealplan-ID 66420000 vist på plankart, sist datert 25.09.2024.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 12.11.2024, med følgende endringer:
 - a) § 3.1.4.13 andre setning endres til: «Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset fasade.»
 - b) § 3.1.4.13 første setning endres til: «Byggets hovedkonstruksjon skal være av massiv tre. Det tillates bruk av andre materialer i hovedkonstruksjonen dersom det kan dokumenteres at disse har tilsvarende eller mindre klimagassavtrykk enn massiv tre.»
 - c) § 3.1.4.19 endres til: «Det skal gjennomføres tiltak for å forebygge uønsket opphold i økonomigården. Plassering av vinduer skal i størst mulig grad bidra til sosial kontroll. Formingsveilederen skal legges til grunn ved valg av løsninger.»
2. Bestemmelser skal oppdateres før kunngjøring av bystyrets vedtak.

Dato: 11. februar 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 02.12.2024, med følgende vedlegg:

Plankart datert 25.09.2024

Reguleringsbestemmelser datert 12.11.2024

Planbeskrivelse datert 21.11.2024

Merknadsskjema datert 12.11.2024

Illustrasjonsplan datert 09.04.2024

Landskapsplan datert 09.04.2024

Lengde- og prinsippsnitt gangforbindelse ved økonomigård datert 26.08.2024

Snitt - Bygg - datert 09.04.2024

Snitt - Overgangssoner - datert 09.04.2024

Terrengsnitt dater 09.04.2024

Perspektiver datert 27.08.2024

Sol- og skygeillustrasjoner datert 09.04.2024

Vegtegninger datert 08.05.2024

ROS-analyse datert 02.08.2021

Bergen Vanns uttalelse til tilleggsnotat til VA-rammeplan datert 06.09.2024

Tilleggsnotat til VA-rammeplan datert 28.06.2024

Uttalelse fra Bergen Vann 11.11.2022

VA-rammeplan inkl. vedlegg datert 29.09.2022

Kulturminnedokumentasjon datert 18.10.2022

Uttalelse fra Byantikvaren datert 11.11.2022

Tilpasset renovasjonsteknisk plan datert 19.09.2022

Mobilitetsplan datert 28.02.2023

Klimagassberegninger datert 24.04.2024

Klimanorm Bergen datert 24.04.2024

Vurdering av områdestabilitet datert 20.11.2024

Miljøoppfølgingsplan datert 02.02.2024

Rapport fra arborist 2022

Formingsveileder datert 12.11.2024

Etasjestudie datert 16.02.2024

Notat vedr. alternative gangveier i park datert 20.02.2024

Notat vedr. mulige TS tiltak ved o_GS3 datert 07.11.2024

Mulighetsstudie datert 04.03.2019

Stedsanalyse datert 03.11.2020