



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20588-158
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 02.12.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Årstad, Gnr. 160, Bnr. 524 mfl., Slettemarken sykehjem, Reguleringsplan, Arealplan-ID 66420000

Om planforslaget

Henning Larsen AS foreslår på vegne av Bergen kommune ved Etat for Utbygging detaljregulering for et område på Slettemarken i Årstad bydel. Formålet er å øke sykehjemskapasiteten fra 30 til 100 plasser gjennom å bygge et nytt sykehjem med inntil 100 plasser som erstatning for dagens sykehjem og omsorgsboliger. Planområdet ligger nord-øst for Tveitevannet og nord for Sletten senter. Atkomst er via Adolph Bergs vei i sør og fra Birkeveien i nord.



Figur 1: Planområdet ligger nord for Sletten senter og Tveitevannet i Årstad bydel og innbefatter deler av Slettemarken. Planområdet ligger i et historisk kulturmiljø.

Planområdet ligger i sin helhet i hensynssone kulturmiljø H570_3 Landås, H820_4 omforming Slettebakken og i BY2 i kommuneplanens arealdel. Området ligger også innenfor gul sone for luftkvalitet.

Alle bygninger innenfor hovedformålet er planlagt revet, mens tilleggende boligområder reguleres til dagens bruk. Eksisterende sykehjem og omsorgsboliger er vurdert gjenbrukt, men bygget vil ikke kunne transformeres på en slik måte at det møter dagens krav og behov.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess 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 uttalelsene og 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 og merknadene 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.

I fagnotat til førstegangsbehandling stilte Plan- og bygningsetaten (PBE) krav til at det måtte arbeides videre med private uteoppholdsareal, plangrep/utforming av bygning og økonomigård i nord, samt at illustrasjonsplan måtte innbefatte hele planområdet. Illustrasjonsplan er utvidet. Det er gjort mindre justeringer i økonomigård, og uteoppholdsareal er mer definert. Ellers er planforslaget i stor grad likt som det var til offentlig ettersyn.

Medvirkning

Medvirkningen har primært vært mellom kommunale etater. Også ansatte og pårørende ved Slettemarken sykehjem har vært invitert med i prosessen. Naboer opplever i liten grad å ha vært inkludert i planarbeidet og har ønsket mer delaktighet enn den det har vært tilrettelagt for gjennom informasjonsmøter. Ved offentlig ettersyn kom det mange reaksjoner fra naboer som gjelder dimensjoner på det nye bygget. Også Byantikvaren har etterlyst en klargjøring av møtet med nabobebyggelsen, og flere høringsinstanser peker på at det er uheldig at prosjektet tar areal av selve Slettemarken.

Forslagsstiller har sett på muligheten for å flytte på deler av volumet for å kunne få en bedre overgang mot småhusbebyggelsen. I etasjestudien er en del av fjerde etasje fra østre lamell langs Adolph Bergs vei flyttet til vestre lamell som vender ut mot parken. Dette ville imidlertid ha forringet forhold for dagslys for beboerrom som vender ut mot mellomrommet mellom lamellene og er derfor ikke anbefalt å gå videre med. Visuelt ble også fjernvirkning og opplevelse fra parken vurdert som dårligere.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet Helse- og omsorgsinstitusjon – o_HOM - og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Plangrep og kulturmiljø:

Plangrepet er søkt utarbeidet med hensyn til områdets kulturminneføring om å ivareta strøkskarakteren. Tilpasningen er løst ved at hovedstrukturen som består av ett større bygg, er utformet som tre lameller med saltak som bindes sammen av ett sentralt tverrgående mellombygg. Bredden på lameller i nybygg er tilpasset dagens krav til utforming av sykehjem og er derfor bredere enn bygg ellers i området. På øverste plan er gavlveggene i lamellene dimensjonert smalere i endene slik at vinkel og bredde på tak blir lik vinkel og bredde på andre tak i området. Prinsippet er vist i formingsveilederen. Slik harmonerer lamellene visuelt bedre med omkringliggende boligbebyggelse. Nytt bygg vil imidlertid i større grad enn eksisterende bygg dominere opp imot nabobebyggelse i øst.



Figur 2: Fasade sett fra øst. Bygningskroppen langs Adolph Bergs vei brytes opp av ett mellombygg. Mellombygget knyttes sammen med lamell i vest mot Slettemarken. Mellom de to sørlige lamellene er det en hage som skal gjerdes inn. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

For å dempe det dominerende uttrykket er det jobbet med oppbrudd av fasaden. I øst, langs Adolph Bergs vei, fremstår bygget som to langsgående lameller da bygget spaltes opp av et mellombygg. Hovedinngangen er plassert i denne spalten, og det legges opp til en aktiv fasade mot gaten med mye bruk av glass. Det er planlagt kafé i deler av første etasje med store vinduer ut mot Adolph Bergs vei. Lamell som vender ut imot parken i vest er en etasje lavere enn lamell i øst. I nord-vestre hjørne av bygget er det økonomigård med varelevering

og nedkjøring til parkeringskjeller. Det planlegges for funksjoner som frisør, tannpleie og fotpleie på grunnplan i mellombygget.

Dimensjonering og forhold til nabobebyggelse:

I ny situasjon vil den samlede bygningsmassen bli vesentlig større enn dagens og vil strekke seg helt ut mot tomtegrensen i vest. Nabotomt i nord – «Telenortomten» (Adolph Bergs vei 27) – tas også i bruk for å kunne gi plass til nybygget. I tillegg til ett stort fotavtrykk vil nybygget også være høyere enn eksisterende bygg. Det er nye krav til etasjehøyder, og sammenlignet med eksisterende bygg vil høyden i hver etasje øke med omtrent en meter. Sol-/skygge studien viser at dette påvirker forhold på uteoppholdsareal for de private eiendommene i øst. Etablering av nye sykehjemsplasser vektet i dette tilfellet som det prioriterte behovet.

I vest vender bygget seg ut mot Slettemarken og ligger delvis bak en skogkledd forhøyning i terrenget. Lamellene trappes opp fra tre etasjer i vest til fire etasjer i øst, og de ulike høydene er lesbare fra avstand. Sett fra Fageråsen, Hagerups vei og Slettemarken har skalaen på bygget mindre betydning og vil spille greit sammen med boligblokkene i sør.



Figur 3: Bygning sett fra vest. Lamell som vender ut mot Slettemarken er en etasje lavere lamell i øst mye grunnet hensyn til lysforhold. I nord vises mellombygget her illustrert i grønt som grenser ut mot økonomigården med nedkjøring til parkeringskjeller. Sør for lamellene ligger boligblokker og en vernet sveitservilla. Gang- og sykkelveien o_GS3 går mellom sykehjemmet og boligområdet. Det ligger en lekeplass nord for boligblokk vendt ut mot parken. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

Økonomigård, sti i nord og sosiale utfordringer:

I dagens situasjon går det en gangvei på tvers mellom Telenorbygget og sykehjemmet. Denne er planlagt erstattet av en ny gangforbindelse langs økonomigården helt nord i planområdet. I økonomigården er det nedkjøring til parkeringskjeller, trafo, varelevering/logistikk, renovasjon samt inngang til bårerom.



Figur 4: Sykehjemmet er her sett fra nord mot sør. Økonomigården med nedkjøring til parkeringskjeller er nærmest uten vinduer ut mot gårdsrommet. Uteoppholdsareal på takterrassen ligger tett på stien som går forbi. Takvindu på terrassen er for å slippe lys ned i bærerom, Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

I dagens situasjon er det avdekket at det foregår uønsket aktivitet med kjøp og salg av ulovlige rusmidler i ett søkk langs eksisterende gangvei i nord. Dette skaper utrygghet for beboere, ansatte og nærmiljøet, og det har vært ønskelig at nye arealer utformes på en slik måte at aktiviteten ikke fortsetter. Dette for å unngå at økonomigården skal bli et attraktivt sted for uønsket aktivitet. For å sikre trygghet for gående langs stien, er det viktig at det er en balanse mellom skjerming og sosial kontroll. Stien brukes også som skolevei ifølge registreringer fra Barnetrakk fra 2009. Sosial kontroll kan oppnås ved å aktivere uteområdene rundt hele bygget samt å sørge for at det er utsyn og aktivitet innenfor fasadene.



Figur 5: Økonomigården med nedkjøring til parkeringskjeller og sykkelparkering. Det er et kontor på hjørnet, men ellers er det ikke visuell kontakt mellom inne og ute i gården. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

Til offentlig ettersyn var den nye forbindelsen i nord planlagt som trapp med formålet gangvei, o_GG5, med mulighet for opphold. Etter innspill fra private eiendommer i nord er stien planlagt som en gjennomfartsåre uten naturlige oppholdsmuligheter. Gangvei erstattes av bestemmelsesområde #2. Naboer har også bedt om skjerming fra utsyn og innsyn mot sti og økonomigården. Dette er løst gjennom beplantning langs stien og på tak i økonomigården.

PBE vurderer at økonomigården planlegges som sykehjemmets bakside. Det planlegges for aktivitet som kan skape litt støy, for eksempel ved henting av renovasjon, og det planlegges for inngang til bårerom her. Det har bevisst vært planlagt at det ikke skal være vinduer fra bygget og ut mot gården. Dette for å skjerme - men det gir igjen manglende sosial kontroll.

PBE er kritisk til utformingen og vurderer at økonomigården kan oppfattes som et sted der skjulte handlinger kan foregå. Dette kan også få en uheldig virkning på trygghet langs gangforbindelse i nord. Det bør heller ikke utelukkes at hverdagslige hendelser med funksjonsområde lagt til økonomigården vil kunne ha en verdi for beboere å følge med på. Det bør jobbes videre med dette i prosjekteringsfasen frem mot innsending av søknad om byggetillatelse. For eksempel vil vinduer fra rom som trenger skjerming, kunne plasseres høyt på vegg, og dette vil kunne avhjelpe situasjonen noe.

Uteoppholdsareal:

Sykehjemmet planlegges med flere soner for uteoppholdsareal der uteoppholdsareal knyttet til avdelingene anses som private. På bakkeplan mellom lamellene er det planlagt en halvprivat sone med sansehage som skal utformes med tanke på personer som har demens.

Denne skal gjerdes inn. I formingsveilederen beskrives det hvordan vegetasjon og materialitet skal brukes med bevissthet for å gi beboere en sanselig opplevelse. Private terrasser planlegges med utsyn mot sansehagen.



Figur 6: Uteoppholdsareal er planlagt i flere soner med ulik grad av skjerming og interaksjon. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

Innenfor det halvprivate området helt i sør legges det til rette for aktivitet og rundløype for beboere. Arealet utenfor inngjerdingen defineres som en halvoffentlig sone/grønn skjerming. Denne sonen er i utgangspunktet et areal med beplantning for skjerming og regnbed, men det planlegges for innslag av elementer som vil kunne stimulere barn til aktivitet når de passerer samt mulighet for å kunne sette seg ned. Eksempler på hvordan dette kan gjøres, er vist i formingsveilederen. Slik vil det kunne bli noe visuell kontakt mellom beboere som er i den aktive delen av sansehagen, og nærmiljøet.

PBE vurderer at selv om dette er gode grep og at sansehagen er planlagt med gode kvaliteter, så ligger det et uuttøst potensial i å se synergier i det halvoffentlige eller offentlige uteoppholdsarealet til det beste både for både nærmiljøet og institusjonen. Dette gjelder også for uteoppholdsareal på vestsiden av bygget der uteområdet er plassert på takterrasse over byggets hovedplan. Her er det planlagt for sitteplasser, men takvindu ned mot bårerom begrenser bruken.

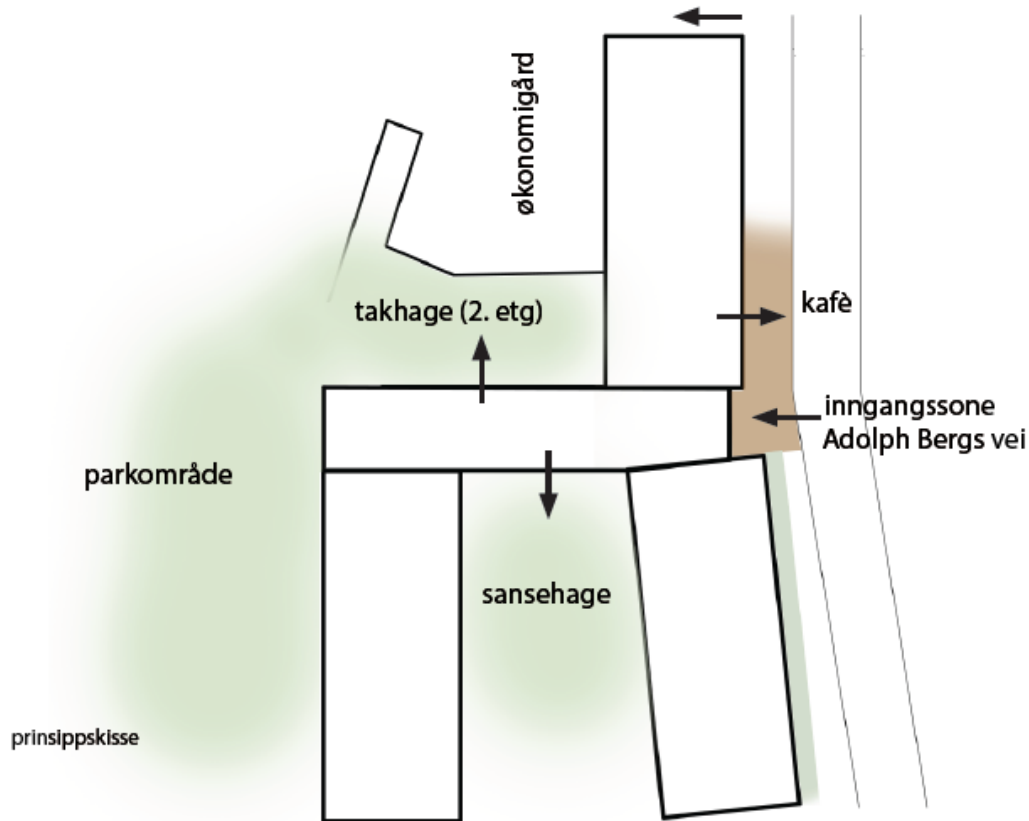
Barn og unges interesser og det aldersvennlige samfunnet

Bergen kommune ønsker å være en eldrevennlig kommune i tråd med intensjonen i stortingsmelding Leve hele livet (Meld. St. 15) der eldre ansvarliggjøres for egen alderdom og ses på som en ressurs for samfunnet. Nærmiljøet vurderes som en viktig arena for deltakelse og frivillighet der innsats vil gagne både samfunnet som helhet og den enkelte.

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget er det brukt barnetråkkregistreringer fra 2009. Her er Slettemarken sykehjem registrert som ett sted barn verdsetter og har et forhold til. Sti i nord er registrert som skolevei, mens hele området med dagens sykehjem, sveitservillaen og blokkene i sør er registrert som et område som bør forbedres. Gjennom merknader kommer det også frem at det er en akebakke i parken som er ønsket ivaretatt. Tiltakets fotavtrykk gjør at noe parkareal omdisponeres, men dette påvirker ikke areal brukt til akebakke. Hensynet til barn og unge ivaretas i så måte.

Planområdet ligger innenfor levekårssone med størst fraflytting av barn. Årsaker til fraflytting kan for eksempel være størrelse på boliger eller bomiljø generelt, tilgang til friområder og

andre nærmiljøkvaliteter. Konsekvensen av fraflytting kan være påvirkning av muligheten for et stabilt sosialt miljø, utvikling av gode nabolag og stabilt oppvekstmiljø. I følge KPA2018 skal det innenfor de ti sonene med høyest barneutflytting legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier.



Figur 7: Prinsippskisse for uteoppholdsareal. Gangforbindelsen i nord erstattes, økonomigården eller stien kan tenkes å tiltrekke seg ulovlig aktivitet grunnet manglende sosial kontroll. Dette vil kunne påvirke følt trygghet på gangsti negativt. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

På gateplan er sykehjemmet planlagt med kafé med store vindusåpninger mot gaten. Dette medvirker til positiv aktivitet på gateplan i øst samtidig som kafeen og flerbruksrom blir et tilskudd for nabolaget. Det er også positivt at det langs gang- og sykkelvei i sør skal tilrettelegges for elementer som kan aktivisere forbipasserende barn, og at det skal settes opp benker for opphold. Utover dette er det likevel i liten grad lagt til rette for møte mellom nabolaget og beboere utendørs, eller gjort særskilte grep som ivaretar interessene til barn og unge.

Det ligger et uutnyttet potensial i dette prosjektet gjennom å se det i sammenheng med stien i vest og lekeplass sør-vest for sykehjemmet - og kanskje også med den vernede sveitervillaen som ligger i sør-øst mellom sykehjemmet og boligblokkene. Lekeplassen fungerer i dag som fordrøyningsareal for overvann og vil oversvømmes ved ekstremvær. PBE har utfordret forslagstiller på å forbedre forholdene ved lekeplassen og samtidig se arealet i sammenheng med arealet ellers sør for sykehjemmet. Gjennom merknader har det for eksempel kommet frem at området rundt sveitervillaen oppfattes som et uskjøttet areal.

Også på uteområdet på takterrasse i vest vil skillet mellom offentlig og privat tydeliggjøres gjennom beplantning mellom dekket på takterrassen og langsgående sti. Ifølge illustrasjonsplan er det planlagt for opphold med sitteplasser på takterrassen, men takvindu ned mot bårerom vil begrense bruken. I tillegg er inngangen herfra ikke intuitivt knyttet sammen med offentlige funksjoner på grunnplan, og inngangen blir slik privat for sykehjemmet.

Uteområdet i vest kunne ha vært mer inviterende, og det tverrgående mellombygget kunne ha knyttet sammen Adolph Bergs vei og parken med en innvendig «gate» med en semi-offentlig karakter. Institusjoner som åpner seg mot lokalsamfunnet ellers er et konsept som er brukt i utforming av demenslandsbyer nasjonalt og internasjonalt de senere år. For eksempel er Landsbytorget ved demenslandsbyen Carpe Diem i Bærum planlagt som åpent for offentligheten. Et aktivt uteområde i vest ville kunne ha bedret den sosiale kontrollen over økonomigården og stien i nord, hvilket vært i alles interesse.

Interessene til barn og unge kunne ha vært bedre ivaretatt gjennom tiltak for forbedring av lekeplassen og gjennom å ha utnyttet potensialet i arealet sør for sykehjemmet til å bli til et møtepunkt og en attraksjon. Med aktivitet i nord-vest ville stien i nord ha hatt en økt sosial kontroll der ferdsel ville ha kjentes tryggere både for store og små. Potensial i tilfeldige møter med nabolaget som en kvalitet og ressurs inn i omsorgen er i liten grad sett. Vi oppfordrer forslagsstiller til å se nærmere på disse problemstillingene i prosessen frem mot søknad om byggetillatelse.

Gangveier/infrastruktur for gående/syklister

Slettemarken sykehjem ligger plassert i et nettverk av gangstier og sykkelveier, og det vurderes som viktig at disse forbindelsene ivaretas på en god måte. Gangforbindelse i nord ivaretas gjennom bestemmelsesområde #2, og langsgående forbindelse i vest fremkommer av illustrasjonsplan. Det har vært mye diskusjon om sistnevnte forbindelse da den legges noe om grunnet prosjektets fotavtrykk. Forbindelsen er skubbet vestover og tar med det areal fra parken Slettemarken.



Figur 8: Det nye sykehjemmet tar i bruk noe parkareal. Grunnplan vil være noe nedsenket i terrenget og planlegges med markterrasse her. Illustrasjon: Henning Larsen/Link Arkitektur.

Det er gjort rede for valg av løsning i notatet «Fageråshjemmet – Alternativer for gangvei gjennom Fageråsen». PBE slutter seg til konklusjonen i notatet som anbefaler løsning der

gangveien flyttes. En gråor og en plantanlønn felles og erstattes med en bøk. Skogen på den nærliggende høyden i nord består også av bøketrær.

Illustrasjonsplanen viser at det skal plantes buskvekster mellom gangveien og sykehjemmet. Grepet ivaretar terrenghåndtering, overvannshåndtering, skjerming mellom sykehjem og park samtidig som det gir beboerrom grønne kvaliteter i utsyn mot vest. Samlet sett vil den visuelle kvaliteten i området bli hevet.

Etablering av sykkelvei gjennom Slettemarken og ut på Adolph Bergs vei – o_GS3 - er i tråd med Bergen kommunes sykkelstrategi. Det er imidlertid uheldig at kjøretøy for renovasjon til boligblokk i Adolph Bergs vei også benytter gang- og sykkelveien som adkomst. Det er uklart hvordan BIR stiller seg til dette da løsningen ikke er gjort rede for i en renovasjonsteknisk plan siden dette planforslaget primært dreier seg om å etablere et nytt sykehjem. Det fremkommer heller ikke av plandokumentene at BIR har blitt kontaktet for rådgivning i løpet av prosessen.



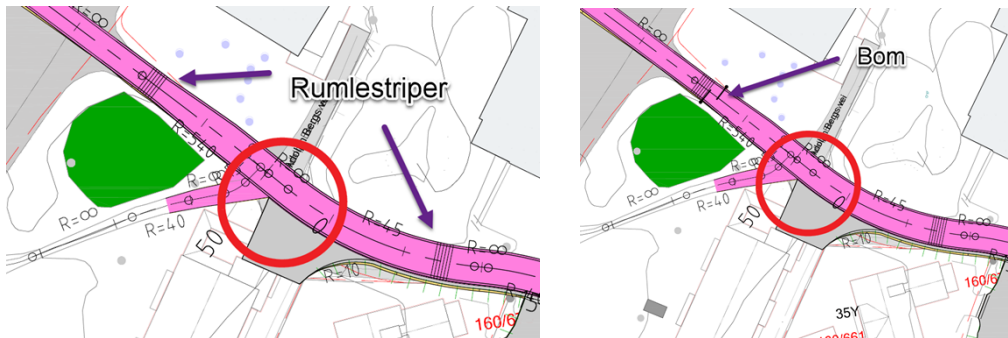
Figur 9: Sporing av renovasjonskjøretøy til felt o_BB. Illustrasjon: Multiconsult.

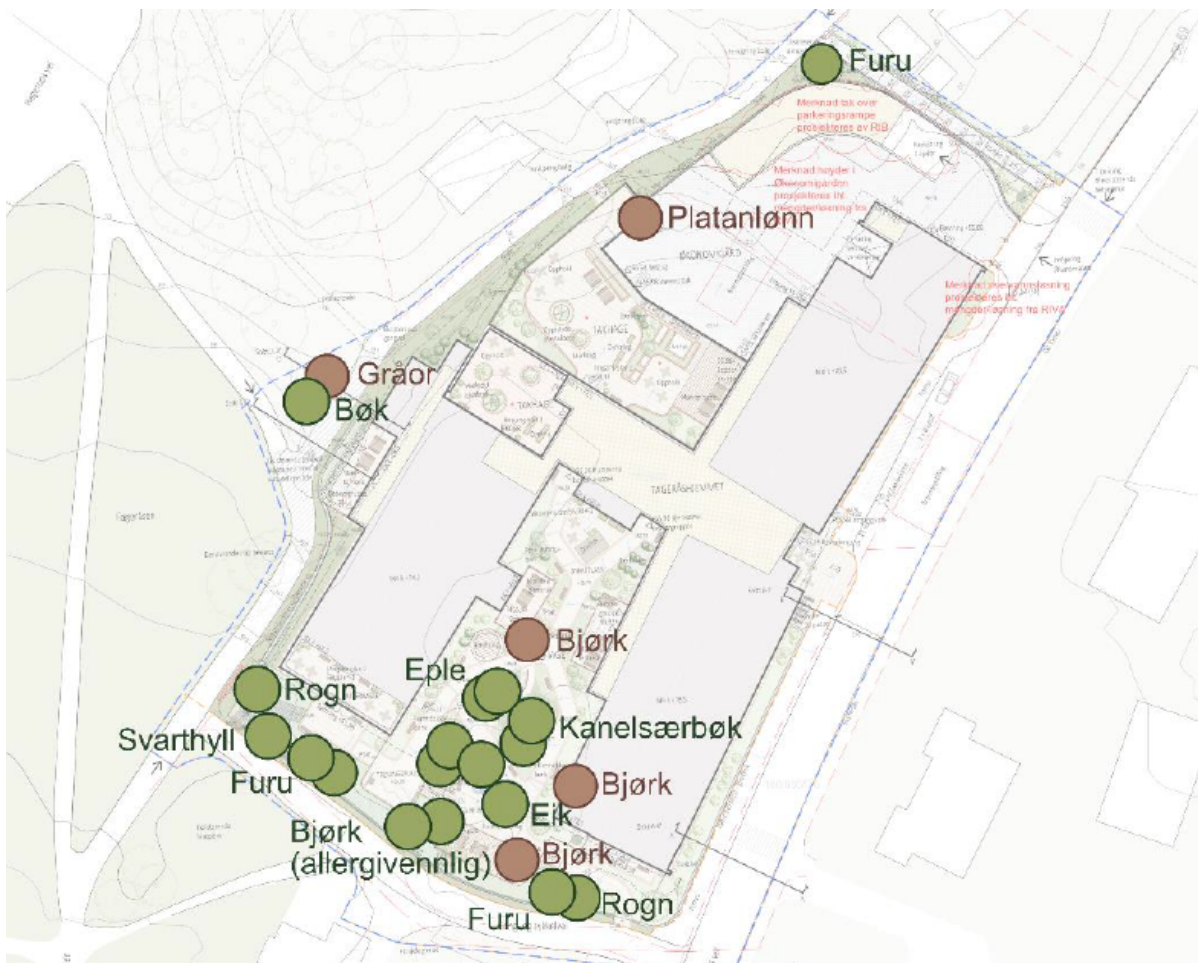
BME ba i sin merknad ved offentlig ettersyn om en spingskurve, samt at adkomst ikke måtte komme i konflikt med gang- og sykkelvei. BME stiller seg negativ til foreliggende løsning.

PBE er prinsipielt enig i at renovasjonskjøretøy ikke bør benytte deler av sykkelnettverket i byen til manøvrering. Løsning med å flytte renovasjonspunkt burde ha vært sett mer på i løpet av planprosessen. Her utpeker eksisterende parkeringsplass langs Adolph Bergs vei seg som en svært aktuell mulighet. Ved grunnnerv av sveitservillaen som ligger mellom sykehjemmet og boligblokkene, ville også andre muligheter kunne ha åpnet seg.

PBE vektlegger at det gjennomføres tiltak for å gjøre situasjonen tryggere for barn og unge og myke trafikanter. Lekeplassen som ligger like sør for o_GS3, knyttes sammen med gang- og sykkelvegen gjennom en sti (vist i grønt i illustrasjon i figur 10). Syklister som benytter sykkelveien fra vest over Slettemarken og inn mot o_GS3 vil kunne komme inn med noe fart mellom sykehjemmet og boligblokkene. Dette vil kunne komme i konflikt med barn som benytter området til lek. Skadepotensialet i eventuelle sammenstøt mellom myke trafikanter

som kommer inn i stor fart fra vest og lastebil kan være alvorlig. I notat datert 07.11.2024 foreslås derfor tiltak for å redusere farten for syklistene inn i området basert på løsningsforslag nevnt i håndbok V122. Tiltakene som foreslås, er bruk av rumlestriper eller bom.





Figur 11: Treplantingsplanen er en del av formingsveilederen. Grønne punkter viser nye trær. Røde punkter viser trær som felles. Illustrasjon: Link Arkitektur.

Det har vært ønskelig å bevare eksisterende terreng og vegetasjon sør for sykehjemmet. Som følge av omlegging av vann- og avløpsledninger vil en grønn kolle i sørenden mellom lamellene ved dagens sykehjem sprenges ut. Følgelig forsvinner også trærne som står her i dag. Trær er i stor grad allerede flyttet fra stedet. En veiledende treplantingsplan for erstatning av trær er integrert i formingsveilederen. Vurdering av arborist og notat «Fageråshjemmet – Alternativer for gangvei gjennom Fageråsen» datert 20.02.2024 ligger til grunn for valgt treplantingsstrategi. PBE vurderer at dette er en viktig del av 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 Miljødirektoratets 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 som må godkjennes av Bergen kommune før grunnarbeid kan starte.

Naturmangfoldloven § 8 – kunnskapsgrunnlaget - angir at offentlige beslutninger som berører naturmangfold, skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Registrering av en rekke fuglearter i området med stor forvaltningsinteresse (ansvarsarter), vurderinger av grøntområde og trær av økolog og arborist, samt nødvendig kartlegging av forurensing i grunnen, er tilstrekkelig til at kunnskapsgrunnlaget vurderes å være kartlagt i tråd med nml. § 8.

Nml. § 9 - Føre-var-prinsippet - har ikke stor relevans for planområdet, men 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. Føre-var-prinsippet kommer dermed ikke til anvendelse, jf. naturmangfoldloven § 9.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning - påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet blir utsatt for. Tiltaket vil primært ligge 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. Dette ivaretas gjennom treplantingsplan og tiltaksplan for forurenset grunn som må følges opp.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder - for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater. Gjenbruk av eksisterende tomt, samt utvidelse med inkludering av nabotomt som også er utbygd, vurderes 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 med dette som 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 gjort en vurdering av områdestabilitet etter NVE Veileder nr. 1/2019. Det er observert berg i dagen ved sykehjemmet, og resten av planområdet under marin grense er undersøkt i forbindelse med bygging av bybanen. Det var da gjort grunnundersøkelser, og det er ikke gjort funn av kvikkleire innenfor planområdet.

Det vises ellers til rapporten «Vurdering av områdestabilitet» datert 20.11.2024 der planområdet omtales som tiltaksområdet. Avgrensningen vises på side 5 i rapporten.

Trafikale forhold og parkering

Planområdet ligger ikke innenfor sone for boligparkering, og ved offentlig ettersyn har naboer uttrykt uro for at det skal bli mye gateparkering. Parkeringsdekningen som ligger til grunn for planforslaget, er i tråd med KPA2018. Ifølge mobilitetsplanen planlegges det for at ansatte ikke skal bruke bil, men skal stimuleres til å bruke gange, sykkel og kollektiv. Det er kort vei til bybanestopp og busstopp ved Sletten senter, og også relativt kort vei til trasé ved Nattlandsveien og busstopp ved Hagerups vei. Bydelen er også tett befolket med mange boliger sett i forhold til antall arbeidsplasser. Eksisterende funksjoner ved hjemmet som legesenter og omsorgsbolig legges ned, og behov for korttidsparkering for disse funksjonene faller bort.

Ifølge mobilitetsplanen legges det ikke til rette for parkering for ansatte. Hvordan sykehjemmet velger å disponere parkeringsplassene, fastsettes ikke i reguleringsplan, og dette vil sykehjemmet til enhver tid kunne justere selv. For å oppnå mål i mobilitetsplanene vurderer PBE det som positivt at det legges til rette for godt med sykkelparkering i tilknytning til personalgarderober i underetasjen. Det vil også være sykkelparkering utendørs ved hovedinngang. I kjeller vil det være ett avlåst sykkelrom med lademulighet for el-sykkel. Antall parkeringsplasser for sykkel overstiger krav satt i KPA2018. Dette vurderes som positivt. PBE har spilt inn at utendørs sykkelparkering ved uteområdet i vest også burde etableres grunnet nærhet til sykkelnettverket.

Energibruk, klima og miljø

Det er utarbeidet en juridisk bindende miljøoppfølgingsplan til planforslaget. Det skal være utslippsfri byggeplass, og det skal utarbeides en massehåndteringsplan. Det skal gjøres en ombrukskartlegging, og funn skal registreres i Etat for utbygging (EFU) sin digitale delingsplattform for ombruk. Alle materialer og komponenter skal også vurderes for ombruk lokalt i planområdet. Ifølge formingsveilederen skal gjenbruk av teglstein brukes som en del av utformingen av uteoppholdsareal.

Energiambisjon for bygget er nesten Nullenergibygget i henhold til Futurebuilt V2.0 (12.05.21), samt oppnåelse av passivhusstandard i henhold til NS 3701:2012. Det legges opp til at bygget skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Bruk av solceller på tak tillates, men hensyn til kulturmiljøet er viktig. Bruk av takstein med solceller på lamellene må tilpasses med lik farge som resten av taket. Dette er sikret i bestemmelsene. Bygget planlegges med bruk av grønne tak i mellombygget, og her kan solcellepanel benyttes mer fritt i kombinasjon med de grønne takene.

Det er utarbeidet klimanorm og klimaregnskap for planforslaget.

Oppsummering

Det har fra forslagstiller vært lagt opp til en parallellprosess mellom plan og detaljering uten at det har vært lagt opp til felles plan- og byggesaksbehandling etter pbl. 12-5.

Detaljprosjekteringen har gjort det vanskelig for forslagstiller å gjøre justeringer etter offentlig ettersyn. For eksempel har et låst romprogram gjort det vanskelig å gjøre endringer av volum og fasade. Detaljprosjektering av mellombygg har hindret at innspill om å åpne mer opp også mot parken ikke vært aktuelt for forslagstiller å se på. Selv utendørs har prosjektet i stor grad ligget fast siden offentlig ettersyn.

Samlet sett er dette et prosjekt som har positive kvaliteter, og som foruten sin åpenbare samfunnsnyttige funksjon, gir tiltaket som følger av planforslaget, noe tilbake til nærmiljøet gjennom blant annet etablering av kafé og gjennom visuelle og funksjonelle oppgraderinger i form av stier, fortau, beplantning og gang- og sykkelvei. Arkitektonisk heves også kvaliteten på tross av det økte omfanget av prosjektet. Etter en samlet vurdering har PBE funnet å kunne anbefale planforslaget slik det foreligger. Vi vil imidlertid anbefale at det frem mot byggesaksbehandling jobbes videre med fasadeuttrykket ut mot økonomigården, og at romprogrammet i mellombygget eventuelt justeres for å åpne institusjonen mer opp, og for å oppnå bedre sosial kontroll ut mot økonomigården og stien i 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

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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 skyggeillustrasjoner 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

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20588