

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12



BERGEN  
KOMMUNE

Årstad, gnr. 160 bnr. 654 mfl.

Slettemarken sykehjem

Nasjonal arealplan-ID 4601\_66420000

|                                                                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Saksnummer                                                                                       | PLAN-2022/20588 (PLAN-2019/07233) |
| Vedtatt av bystyret                                                                              | 26.03.2025                        |
| Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)                                           | 26.03.2025                        |
| Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.<br><br>_____<br>avdelingsleder |                                   |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av et nytt sykehjem med en kapasitet på inntil 100 sykehjemsplasser på Slettemarken. Planen forutsetter riving av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene.

#### 2.2. Terrengbehandling

- 2.2.1. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og tilsås/beplantes med pollinatorvennlig vegetasjon. Skjæringer høyere enn 1,5 meter skal terrasseres og sikres. Nødvendige terrengmurer skal være av naturstein, og nivåene skal beplantes med lokale arter.

#### 2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.3.1. VA-rammeplan datert 29.09.2022 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og blågrønne løsninger.

- 2.3.2. Infrastruktur må tilfredsstill relevante kommunale krav for at anlegget skal overtas av kommunen.

## **2.4. Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

- 2.4.1. Planområdet inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, og ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m<sup>2</sup> BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

## **2.5. Kulturminnedokumentasjon**

- 2.5.1. Kulturminnedokumentasjon datert 18.10.2022 er retningsgivende for videre detaljprosjektering av bygninger og for tilrettelegging av uteområdene. Ethvert tiltak innenfor planområdet skal tilpasses kulturmiljø og kulturminner i området.

## **2.6. Eierform (§ 12-7 nr. 14)**

- 2.6.1. Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o.
- 2.6.2. f\_V1 er felles for gnr. 160, bnr. 781, 782 og 784 og eventuelle øvrige hjemmelshavere med vegrett i f\_V1.
- 2.6.3. f\_V2, f\_AVG2 og f\_AVT3 er felles for gnr. 160, bnr. 214, 638, 639, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648 og 1082 og eventuelle øvrige hjemmelshavere med vegrett i f\_V2.
- 2.6.4. f\_GS2 er felles for gnr. 160, bnr. 781, 782 og 784 og eventuelle øvrige hjemmelshavere med vegrett i f\_GS2.

## **2.7. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

- 2.7.1. Før det gis igangsettingstillatelse for arbeid på kommunalt vegareal, skal det foreligge tekniske detaljplaner for de offentlige vegområdene. Dette inkluderer påkoblinger av avkjørsler, belysningsplan, skiltplan og overvannshåndtering.
- 2.7.2. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Massebalanse og avtale om levering til deponi skal dokumenteres.
- 2.7.3. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert plan for VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

## **3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **3.1.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3)**

- 3.1.1.1. Formålene omfatter eksisterende boligtomter med frittliggende boligbebyggelse.

### **3.1.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1, BK2, BK3)**

- 3.1.2.1. Formålene omfatter eksisterende boligtomter med konsentrert boligbebyggelse.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt o\_BB)**

- 3.1.3.1. Formålene omfatter eksisterende boligtomter med blokkbebyggelse.

### **3.1.4. Helse-/omsorgsinstitusjon (felt o\_HOM)**

### **Formingsveileder**

- 3.1.4.1. Formingsveileder datert 12.11.2024 skal sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse. Intensjonene beskrevet i formingsveilederen skal legges til grunn for byggesaksbehandling.

### **Type bebyggelse**

- 3.1.4.2. Innenfor formålet skal det etableres sykehjemsbygg.

### **Uteoppholdsareal**

- 3.1.4.3. Sykehjemmet skal ha tilgang til uteareal på minimum 900 m<sup>2</sup>, som skal inneholde sansehage på bakkeplan. Minimum 40 % av sansehagen skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn.
- 3.1.4.4. Illustrasjonsplan datert 09.04.2024 skal legges til grunn ved detaljprosjektering av planen. Illustrasjonsplanen viser blant annet bygningenes plassering, plassering og detaljering av sansehage og uteoppholdsareal, utforming av sykkel- og parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, universelt utformede ganglinjer, gangforbindelser til sykehjemstomten, terrengarrondering, murer, gjerder og dekkematerialer.
- 3.1.4.5. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy.
- 3.1.4.6. Uteoppholdsarealet skal ha en lyssetting som ikke virker forstyrrende for naturmangfold eller nabobebyggelse.

### **Byggehøyder**

- 3.1.4.7. Maksimal møne- og gesimshøyder er angitt i plankartet.

### **Byggegrenser**

- 3.1.4.8. Nytt sykehjem skal etableres innenfor byggegrensene angitt i plankartet. Murer, ramper og takoverbygg er tillatt utenfor byggegrenser.

### **Takform og møneretning**

- 3.1.4.9. Hovedform for tak på ny bebyggelse skal være saltak mot gate, med takvinkel mellom 28 og 32 grader. Møneretning skal være nordøst-sørvestvendt. Gavlveggene skal ha sakset formasjon for å redusere bredde tilpasset omkringliggende bebyggelse. Hovedprinsipp for gavl er vist i formingsveileder.
- 3.1.4.10. Deler av taket kan utformes som flatt tak/takterrasse/takhage.
- 3.1.4.11. Det er tillatt å etablere solcellepaneler på tak. Takstein kan erstattes med solcelle-takstein i samme oransje fargevalg som takstein.
- 3.1.4.12. Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

### **Materialbruk og andre krav til utforming**

- 3.1.4.13. Byggets hovedkonstruksjon skal være av massiv tre. Beboerfløyene skal ha yttervegg med pusset fasade. Det tillates bruk av andre materialer i hovedkonstruksjonen dersom det kan dokumenteres at disse har tilsvarende eller mindre klimagassavtrykk enn massiv tre. På fasadene til mellombygget kan det benyttes annet fasademateriale enn fløyene. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

### **Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng**

- 3.1.4.14. Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlig vegetasjon. Dette skal redegjøres for i rammesøknad.
- 3.1.4.15. Trær som fjernes i forbindelse med tiltak i felt o\_HOM skal erstattes med nye trær. Nye trær skal etableres innenfor felt o\_HOM, og antallet trær skal være i et omfang som fører til forbedring av både økologisk mangfold og fordrøyning innenfor feltet. Forslag til treplantingsplan i formingsveilederen er veiledende for omtrentlig plassering og omfang av nye trær.

### **Murer**

- 3.1.4.16. Murer som etableres i grensesnittet mellom felt o\_HOM og felt o\_GS3 skal oppføres med naturstein og skal ikke overstige 0,6 meters høyde over terreng.
- 3.1.4.17. Forstøtningsmurer/konstruksjonsmurer som i hovedsak ikke henvender seg mot feltets omgivelser, for eksempel mur i økonomigård og i markterrasser, kan oppføres i andre materialer enn naturstein.
- 3.1.4.18. Det er tillatt å etablere forstøtningsmurer med høyde over 1,5 meter rundt økonomigården og mot felt BK.

### **Økonomigård**

- 3.1.4.19. 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.

### **Renovasjon**

- 3.1.4.20. Oppstillingsplass til avfall/renovasjon skal løses innenfor o\_HOM. Tilpasset renovasjonsteknisk plan skal legges til grunn og er retningsgivende for planlagt løsning for renovasjon, oppstillingsplass, kraning og snuplass for større kjøretøy.

### **Parkering**

- 3.1.4.21. Det skal settes av inntil 20 parkeringsplasser til sykehjemmet. Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller under bakken, PH, og på egen tomt på bakkeplan på o\_HOM. Minimum 30 % av plassene skal være reservert til gjesteparkering. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- 3.1.4.22. Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringen skal være låsbar, under tak og det skal være lademulighet for el-sykel. Halvparten av plassene skal dimensjoneres for lastesykel og sykkelvogner. Det skal etableres garderobetilbud med enkel tilkomst og i kort avstand fra ansattes sykkelparkering.

### **Miljøoppfølgingsplan**

- 3.1.4.23. Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal legges til grunn for miljøstyringen i byggeprosjektet. Hensikten med miljøoppfølgingsplanen er å fastlegge miljømålene som viser hvordan den konkrete miljøoppfølgingen skal foregå i prosjektet. Krav i miljøprogram og MOP skal følges opp gjennom alle faser i prosjektet. Det skal gjøres en kartlegging for hva som kan gjenbrukes av materialer.

### **Overvannshåndtering**

- 3.1.4.24. Regnbed og trær inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår.

## **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

### **3.1.4.25. Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen**

Ved søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det foreligge tiltaksplan for sikring i anleggsperioden. Det skal redegjøres for håndtering av ev. forurenset grunn, tiltak for å hindre spredning av uønskede arter, tiltak for å hindre forurensing til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann), ev. midlertidig omlegging av VA-anlegg, trafikksikkerhetstiltak, tiltak for å redusere støv og støy iht. gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging, og massehåndtering.

### **3.1.4.26. Ved søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av nye anlegg innenfor felt o\_HOM, skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som blant annet skal vise eventuelle ledelinjer, plassering av belysning, beplantning og annen relevant informasjon.**

### **3.1.5. Energianlegg (felt o\_EA1, o\_EA2)**

#### **3.1.5.1. Innenfor o\_EA1 og o\_EA2 skal det etableres trafostasjon og energianlegg.**

#### **3.1.5.2. Teknisk anlegg i o\_EA1 kan innlemmes i landskapsoppbygningen og takterrasse/oppholdsareal kan etableres på taket til konstruksjonene.**

### **3.1.6. Lekeplass (felt o\_LEK)**

#### **3.1.6.1. Formålet omfatter deler av offentlig lekeplass.**

## **3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt ST)**

#### **3.2.1.1. Formålet omfatter samferdselsanlegg tilknyttet felt BK2.**

### **3.2.2. Veg/kjøreveg (felt f\_V1, f\_V2, o\_KV1, o\_KV2)**

#### **3.2.2.1. Veger og kjøreveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer. Mindre justeringer av formålsgrenser inntil 0,5 meter kan gjøres i forbindelse med byggesaksbehandling.**

#### **3.2.2.2. Avkjørsler er vist med pil eller som veg/kjøreveg. Avkjørsler angitt med avkjørselspil i plankartet skal så langt som mulig utformes i samsvar med krav i N100. Trafikksikkerhet skal legges til grunn.**

### **3.2.3. Fortau (felt o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_FO4, o\_FO5, o\_FO6)**

#### **3.2.3.1. Dekket på fortau skal være tilpasset etter universell utforming.**

### **3.2.4. Gang- og sykkelveg (felt o\_GS1, f\_GS2, o\_GS3, o\_GS4)**

#### **3.2.4.1. Dekket på gang- og sykkelveg skal være tilpasset etter universell utforming.**

#### **3.2.4.2. Kjøring til eiendommene gnr. 160, bnr. 654 og 661 på gang- og sykkelveg o\_GS3 er tillatt.**

#### **3.2.4.3. Sør for o\_HOM skal det etableres bom, rullestriper eller andre fartsreducerende tiltak for å øke trafikksikkerheten i området i tråd med anbefaling i notat vedr. trafikksikkerhetstiltak for o\_GS3 datert 07.11.2024.**

### **3.2.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o\_AVT1, o\_AVT2, f\_AVT3)**

#### **3.2.5.1. Formålet AVT gjelder veggrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av tilgrensende veg.**

### **3.2.6. Annen veggrunn – grøntareal (felt o\_AVG1, f\_AVG2, AVG3)**

#### **3.2.6.1. Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.**

3.2.6.2. Det tillates justering/utvidelse av fortau/gangveger/gang- sykkelveger inn i formål AVG der detaljprosjekteringen viser at dette er mulig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for grøft.

3.2.7. **Parkeringsplasser (felt o\_PP)**

3.2.7.1. Innenfor formålet skal det etableres offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

3.2.8. **Parkeringshus (felt PH)**

3.2.8.1. Innenfor formålet skal det etableres parkeringskjeller. Formålet omfatter også rampe til parkeringskjelleren. Mindre justeringer av formålsgrenser inntil 1,0 meter kan gjøres i forbindelse med byggesaksbehandling.

**3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

3.3.1. **Park (felt o\_PA1, o\_PA2, o\_PA3)**

3.3.1.1. o\_PA1, og\_PA2 og o\_PA3 skal benyttes til offentlig park/friområde.

**4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

**4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H390)**

4.1.1. **Sikringssone – Frisikt (sone H140)**

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

4.1.2. **Faresone – Annen fare (sone H390\_1, H390\_2)**

Fare for spenning fra høyspenningsanlegg, gasslekkasje, brann og eksplosjonsfare.

**4.2. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)**

4.2.1. **Bevaring kulturmiljø (sone H570)**

Tiltak innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljø og kulturminner i området.

**5. Bestemmelsesområder**

**5.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4)**

5.1.1. **Oppstillingsplass for driftskjøretøy (område #1)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være tilgjengelig oppstillingsplass for driftskjøretøy for o\_EA1 (Energianlegg). Det skal ikke etableres installasjoner som hindrer oppstillingsplass og snumuligheter.

5.1.2. **Gangforbindelse (område #2)**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en snarveg/gangforbindelse mellom o\_FO4 og f\_V2. Det er ikke krav om universell utforming av gangforbindelsen. Det skal etableres skjermingstiltak mellom gangforbindelsen og BK1.

5.1.3. **Midlertidige anleggsområder (område #3, #4)**

Områdene kan benyttes til inngrep som er nødvendige for å gjennomføre tiltak innenfor hhv. o\_HOM, o\_EA1 og o\_GS3. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til eksisterende bruksformål, og opparbeides etter avtale med grunneier. Midlertidige anleggsområder opphører 10 år etter planens ikrafttredelsestidspunkt.

## **6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

### **6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt o\_HOM)**

6.1.1. Før brukstillatelse for o\_HOM kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Fortau o\_FO3 med nedsenket kantstein foran sykehjemmets inngangsparti
- Fortau o\_FO4
- Sansehage på bakkeplan med gjerde, innenfor o\_HOM
- Parkeringsplasser for bil og sykkel tilhørende sykehjemmet

### **6.2. Før ferdigattest (felt o\_HOM)**

6.2.1. Før ferdigattest for o\_HOM kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Nye trær, i samsvar med punkt 3.1.4.15
- Gang- og sykkelveg, o\_GS3
- Kantsone mellom o\_GS3 og o\_HOM, i samsvar med formingsveileder
- Gangforbindelse innenfor bestemmelsesområde #2
- Reparasjoner av terreng på uteoppholdsareal som ev. berøres av anleggsarbeid

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

1. Illustrasjonsplan datert 09.04.2024
2. VA-rammeplan datert 29.09.2022
3. Kulturminnedokumentasjon datert 18.10.2022
4. Miljøoppfølgingsplan datert 02.02.2024
5. Formingsveileder datert 12.11.2024
6. Notat vedr. mulige TS-tiltak o\_GS3 datert 07.11.2024