

STEDSANLAYSE

Slettemarken sykehjem

November 2020



INNHALDSFORTEGNElsen

INNLEDNING 3

1. OVERSIKT 4

2. LANDSKAP OG HISTORIE 7

3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT 9

4. BEBYGGELSE 11

5. BO - OG BYMILJØUTFORDRINGER 13

6. ANBEFALING 15

INNLEDNING

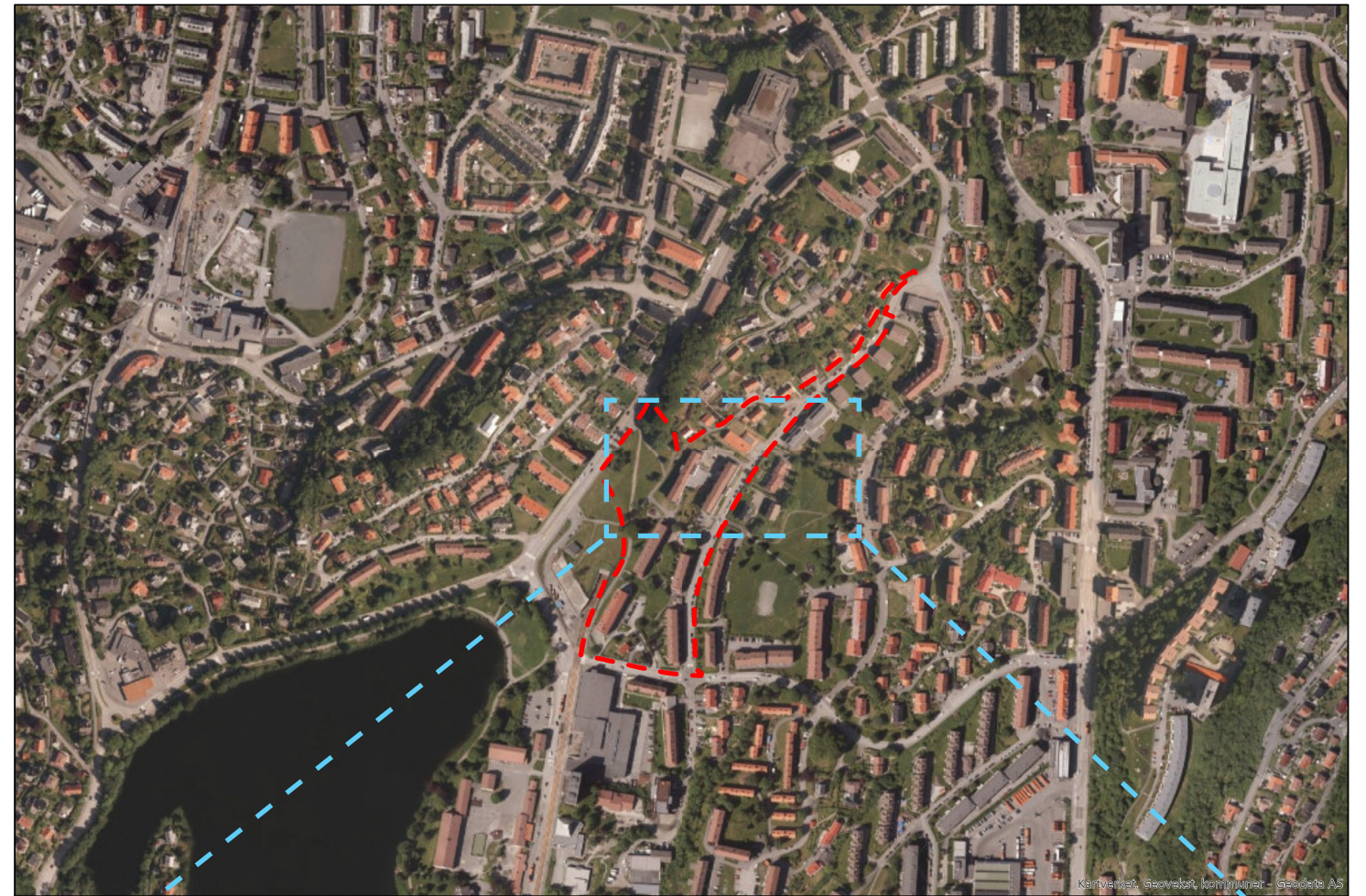
Foreliggende stedsanalysen er utformet etter Bergen kommunes veileder for innledende stedsanalyser. Stedsanalysen er utarbeidet i forbindelse med videreføring av planarbeidet, etter en periode med utarbeidelse av mulighetsstudie, konsekvensanalyse og tomtevalg.

Bergen bystyre vedtok i 2016, i sak 217/16: Omsorg med kunnskap, plan for helseinstitusjoner og bolig med heldøgns omsorg i Bergen kommune 2016-2030. I denne planen er det vedtatt utvidelse av eksisterende Slettemarken sykehjem med 60 nye plasser, til sammen 90 plasser.

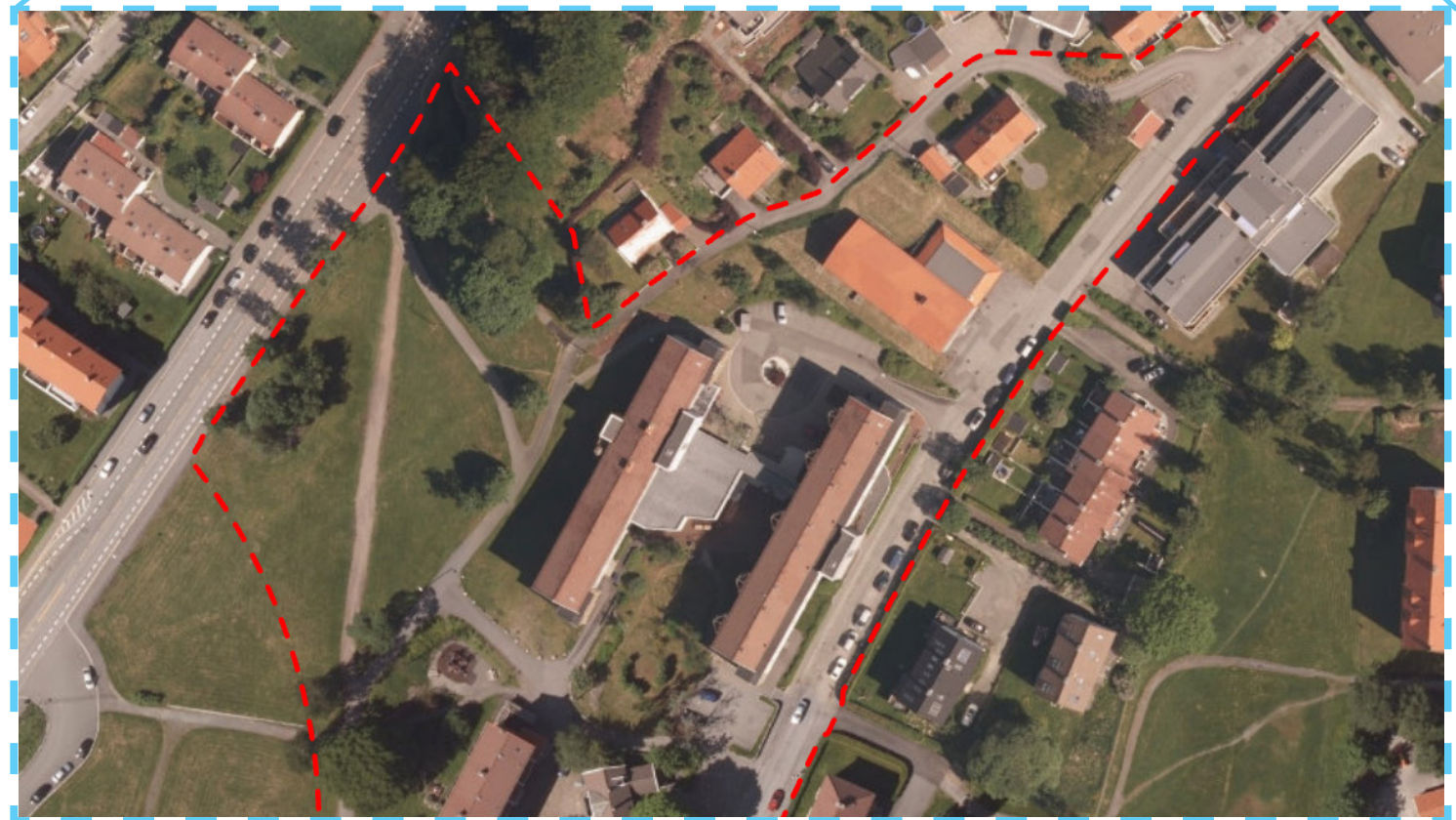
Sykehjemmet ligger i et bygg fra 1956 som opprinnelig var bygget til boligformål. Bygget ble i 1996 totalrenovert, utvidet og bygget om til sykehjem. Bygget består av 4 etasjer, kjeller og kaldt loft.

Det er utarbeidet en mulighetsstudie og konsekvensanalyse hvor 3 alternativer (A, B og C) er vurdert. Det er besluttet for å gå videre med alternativ B som er å rive eksisterende sykehjem og bygg med omsorgsboliger. Det skal bygges et nytt sykehjem med 90 sykehjemsplasser på tomten. jfr. Mulighetsstudie og konsekvensanalyse for Slettemarken sykehjem.

En innledende stedsanalyse tidlig i prosessen vil bidra til bedre samarbeid, økt forutsigbarhet for alle aktører og bedre sammenheng mellom byens struktur og enkeltprosjekter. Hensikten med denne analysen er å synliggjøre eksisterende situasjon, utfordringer og muligheter for planområdet og nærområder.



Planområdet er merket med rød stiplet linje



Flybilde over dagens situasjon, Slettemarken sykehjem

1. OVERSIKT

Planområdet, analyseområdet og anbefalingsområdet er vist i oversiktskartet på neste side.

Planområdet omfattes av eiendommen gbnr 160/654 mfl. og er på 34749 m².

Eiendommen er avsatt/regulert til følgende formål i de ulike planene:

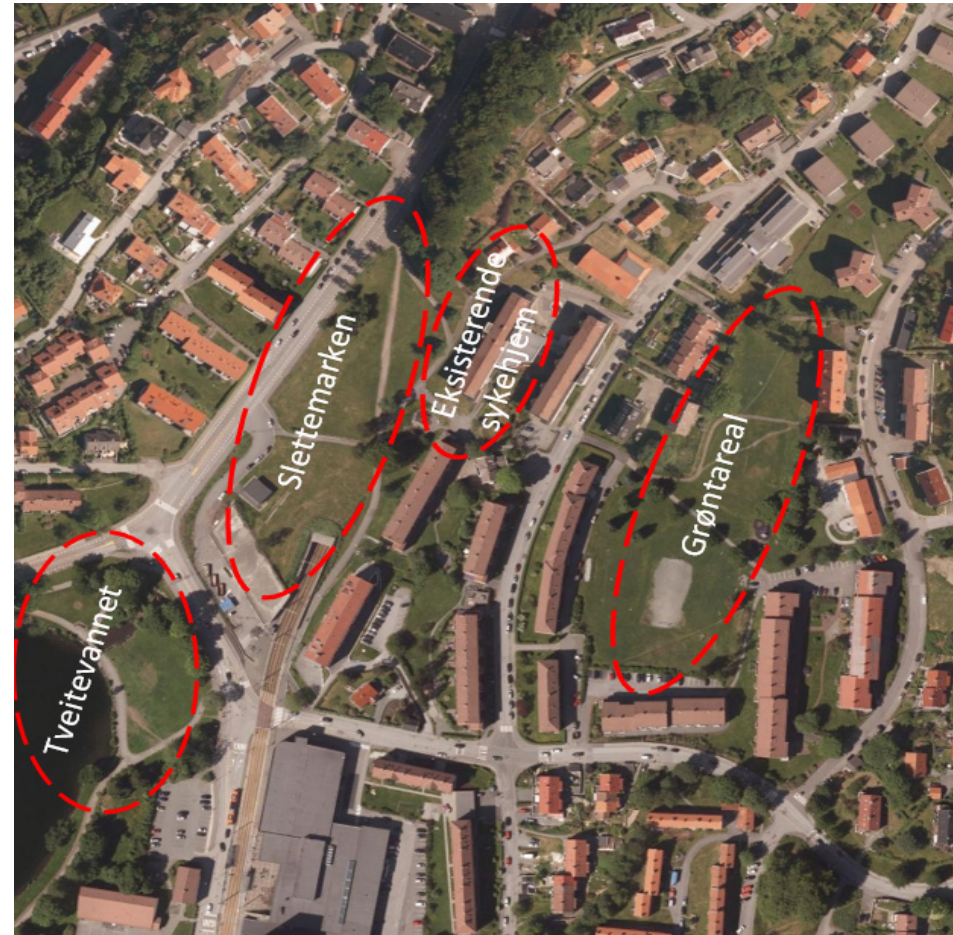
- Byfortettingssone BY2 og grønnstruktur - KPA 2018
- Pleieavdeling, servicesenter og serviceboliger samt gangvei, grøntareal og kjørevei - eldre reguleringsplan plan id: 1052500.
- Bybanen i Bergen, strekningen Bjørnsons gate - Wergeland (Plan-ID: 16990007) ligger ved planområdet og har en sikringsone som strekker seg over et stort areal i sørenden av parken, Slettemarken.

Planer under arbeid:

Årstad gnr 160 bnr 904 m.fl. Sletten bussholdeplass mm.

Planområdet ligger i Årstad bydel og er omringet av boligbebyggelser. Mot nord grenser planområde til eneboliger, rekkehus og grøntområde, mot sør og øst grenser området til boligbebyggelser i form av lameller og mot sør er det noe service/kontor/næringsvirksomhet. Vest for planområdet finner vi grønne områder, boligområder og Tveitevannet som ligger ca. 100 meter sørvest for planområdet.

Slettemarken er et sammenhengende grøntområde som ligger langs Hagerupsvei og bidrar til at området har et grønt preg.



Oversiktsbilde



Slettemarken sykehjem, sett fra vest, Hagerups vei. Bilde: Rambøll



Hovedinngang. Bilde: Rambøll

Oversiktskart



Oversikt over gjeldende planer



KPA 2018 viser grønnstruktur og byfortetting-sone BY2



Plan under arbeid: Årstad gnr 160 bnr 904 m.fl. Sletten bussholdeplass mm.



Gjeldende reguleringsplan regulerer området til pleieavdeling, servicesenter, serviceboliger, gangvei, grøntareal og kjørevei



Årstad, bybane i Bergen, strekning Bjørnsons gate - Wergeland.

2. LANDSKAP OG HISTORIE

Planområdet har svak helning fra nord til sør. Fra nord i parken heller det fra ca. kote +60, ned mot Tveitevannet som ligger på kote +50. Den lille kollen ved Adolph Bergsvei 35Y (ved eldre trehus fra 1800 tallet) ligger ca. på kote +60. Den tresatte kollen nord på Slettemarken begynner på ca. +60 og skråner oppover mot +70.

Fra sør har man utsikt mot Tveitevannet, over Slettemarken og til bebyggelsen i vest og videre til Gullstølen og Løvstakken. Fra nord har man utsikt mot sykehjemmet, kollen og Ulriken. Landskapsområdet i nordenden av Tveitevannet er en mindre park, med høye trær som skjærer for trafikken. Parken har høy lokal verdi, er velstelt og opparbeidet med turveier og mark.

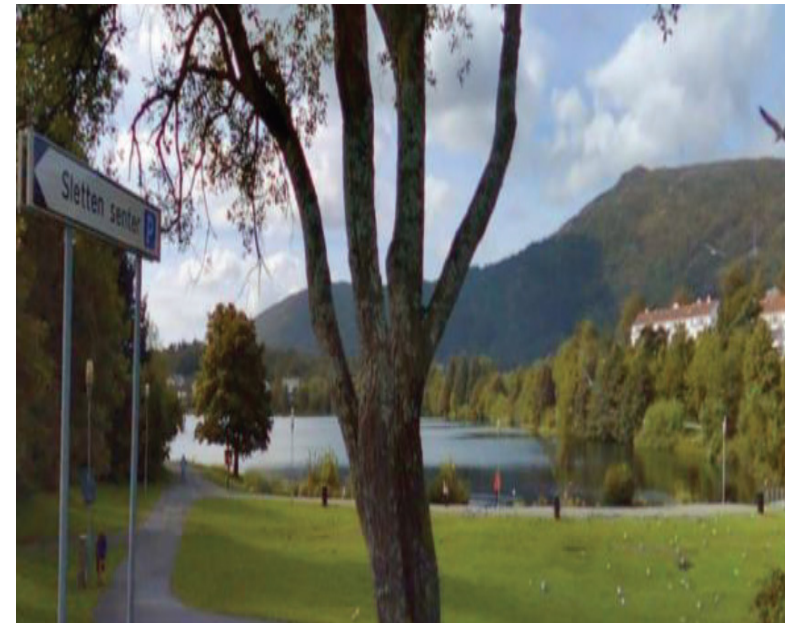
Når man nærmer seg Sletten senter, både fra Hagerupsveien i vest og i fra Hagerupsveien i nord, åpner landskapet seg opp. Landskapsrommet langs Hagerupsveien er et stort åpent parklandskap hvor det er flere ganglinjer på kryss og tvers i parken. Det åpne landskapet, lyset og den grønne parken langs Hagerupsveien har skapt identitet og kjennetegner lokalsenteret Sletten. Parken har lokal verdi, men er mest brukt som transportåre for gående og syklende.

Marken mellom Adolph Bergsvei og Kristofer Jansonsvei er todelt av en kantsone med midtstore trær og en ganglinje, men med en åpenhet som gjør at rommet også kan oppleves som et mer langstrakt rom.

I den nordlige delen av Slettemarken vest, utenfor planområdet, ligger en ubebygget kolle som utgjør et viktig landskapselement. Kollen inngår i grøntområdet/parken og ligger langs Hagerupsveien. Utover det er det i analyseområdet mye grønt/park/lekeplasser mellom de ulike boligbebyggelsene.

Bebyggelsen på Landås er et resultat av omfattende og helhetlig byplanlegging fra etterkrigstiden mellom 1950 - 1965. Planområdet er karakterisert av åpne bebyggelse med fellesarealer, ivaretagelse av landskapskarakter, grønstruktur og friluftsområdet. Planområdet ligger under hensynssone for bevaring av kulturmiljø pga den spesielle og homogene arkitekturen.

Adolph Bergsvei 35Y Gnr. 160 Bnr. 661 er en av de første sveitservillaer i området og har beholdt mye av sitt opprinnelig preg. Dette huset har en viktig historiefortellende verdi for området.



Bilde viser den lille parken ved Tveitevannet. Bilde: Rambøll

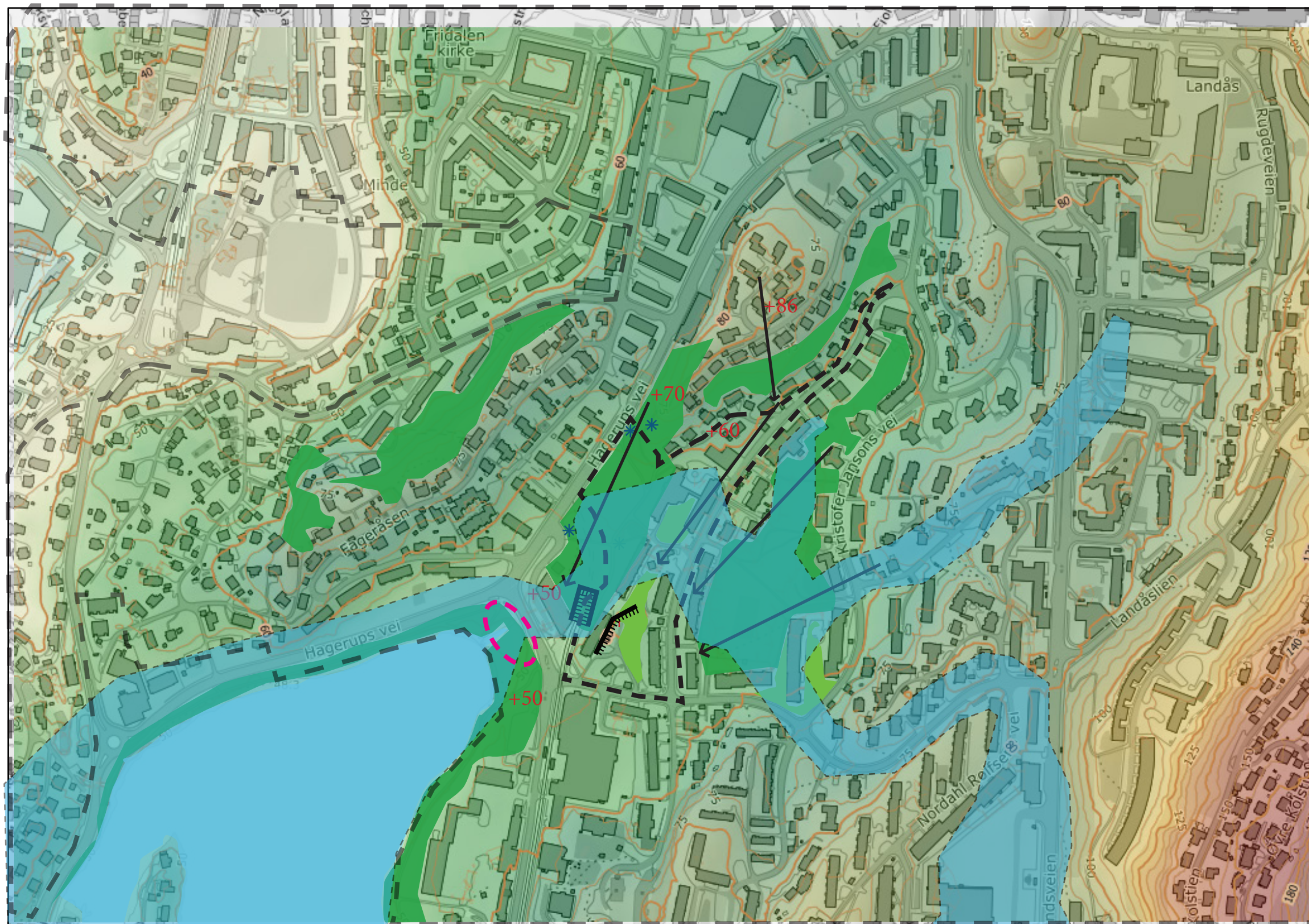


Adolph Bergsvei 35Y er en av de første sveitservillaer i området. Bilde: Rambøll



Bilde viser tresatt kolle nord i parken langs Hagerupsveien. Bilde: Rambøll

Landskap og historie



3. KOMMUNIKASJON OG MÅLPUNKT

Slettemarken sykehjem ligger ca. 250 meter fra Tveitevannet som er et stort natur- og rekreasjonsområde i denne delen av byen. Sletten senter ligger også i umiddelbar nærhet, ca. 250 meter fra planområdet.

Innenfor en radius på 500 meter finner man det meste som er viktig for en bydel. Alt fra barnhage, skoler, butikker, kjøpesenter, kontor, kirker og arbeidsplasser ligger rundt omkring planområdet med gode gangforbindelser.

Det er flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet av planområdet. Nærmeste bussholdeplassen er Fageråsen som ligger ca. 70 meter nordvest for sykehjemmet. I tillegg ligger bussholdeplass Sletten senter ca. 170 meter sør for sykehjemmet. Nærmeste bybanestopp er også Sletten senter som ligger ca. 250 meter sør for sykehjemmet, med flere avganger i timen.

En oversikt over kommunikasjon og målpunkter, traséer til holdeplasser og andre viktige målpunkt er vist i oversiktskartet på neste side.



Bybanestopp ved Sletten senter. Bilde: Rambøll



Sletten senter. Bilde: Rambøll



Langhaugen videregående skole (Google street view)

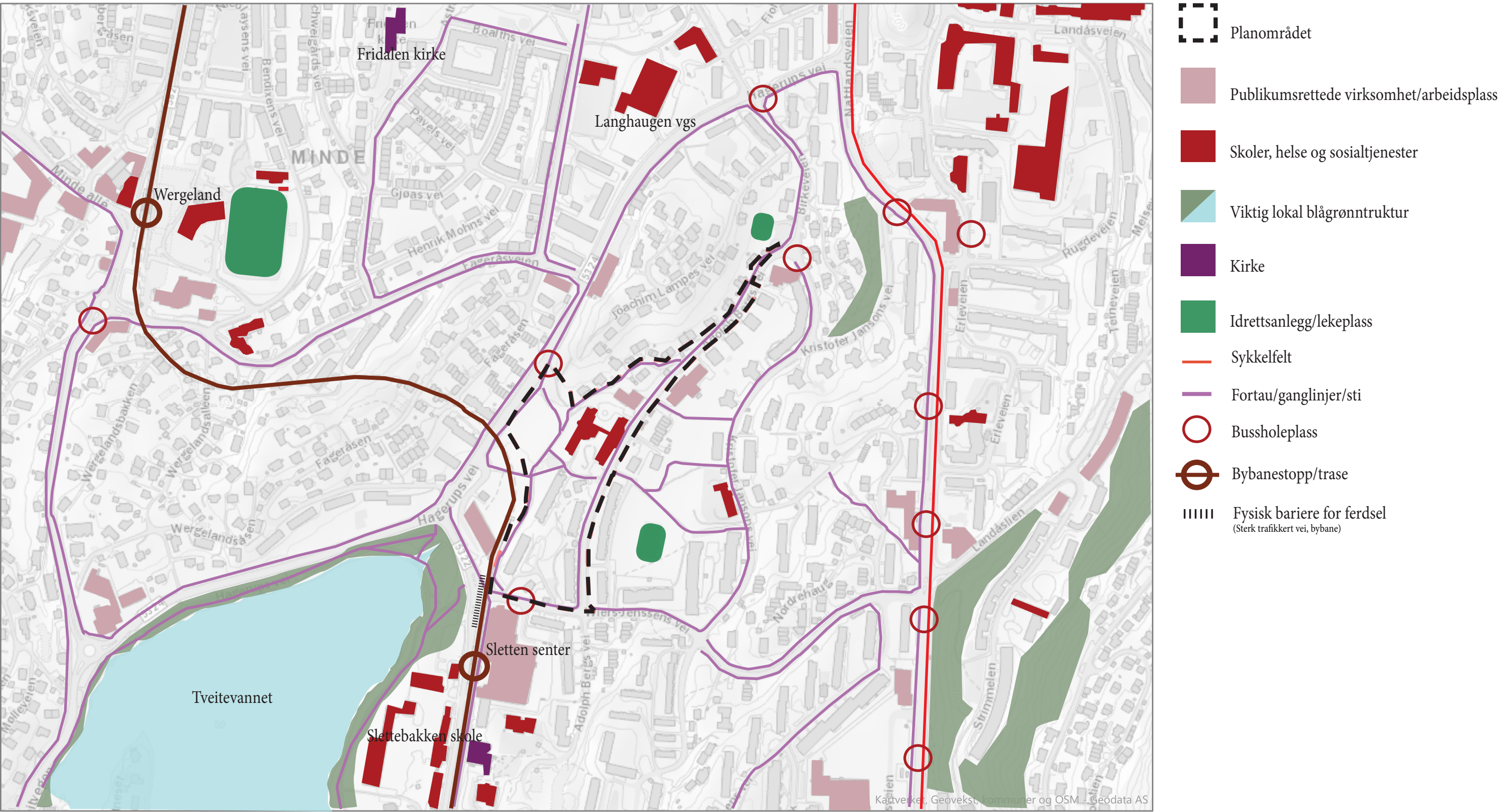


Gangveier i omtårdet. Bilde: Rambøll



Tveitevannet er et fint natur og rekreasjonsområde. Bilde: Rambøll

Kommunikasjon og målpunkt



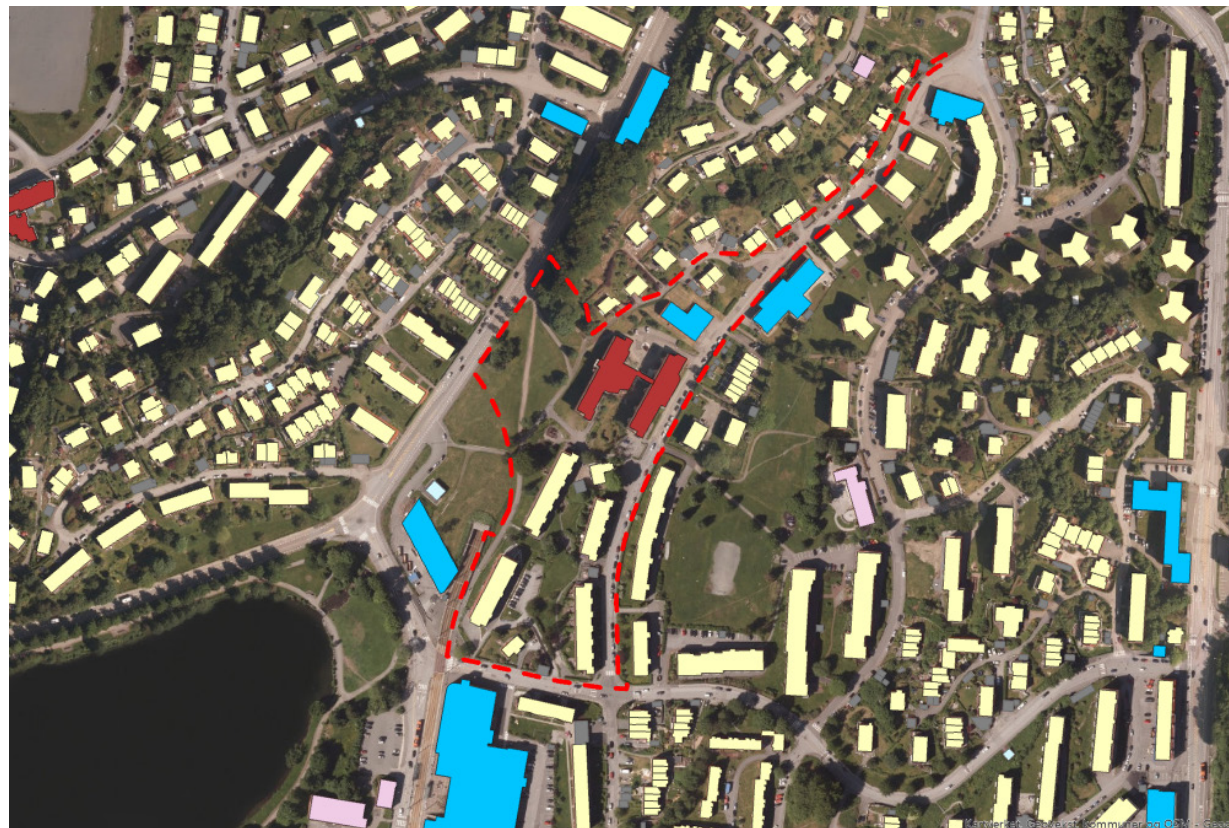
4. BEBYGGELSE

Figuren på neste side viser bebyggelse i området.

Den store utbyggingen i området startet på midten av 1950-tallet. I reguleringsplanene var det lagt stor vekt på terrengtilpasning og bevaring av landskapskvaliteter. I de bratte fjellskråningene skulle det bygges småhusbebyggelse mens de flatere partiene i dalbunnen skulle bebygges med 3-4 etasjes boligblokker. Mellom blokkene ble det lagt vekt på store grøntområder som skulle brukes fritt av alle uten inngjerding.

Området består av småhusbebyggelse i form av enebolig, tomannsboliger, rekkehus, lameller og blokk. Lamellbebyggelse og småhusbebyggelse er dominerende i området og fører til markant inndeling av området. I tillegg til boligbebyggelse, finnes det skoler, barnehager, kirker, kjøpesenter og helsetjenester i området.

Bebyggelsen på Landås forteller i første rekke om framveksten av sosial bolibygging og ulike perioders bolig og planleggingsidealer.



Bebyggelse i området består av bolig (gul), helse- og sosialtjenester (rød), næring, kontor, forretning, industri og service (blå) og skole, barnehager og kultur (rosa)

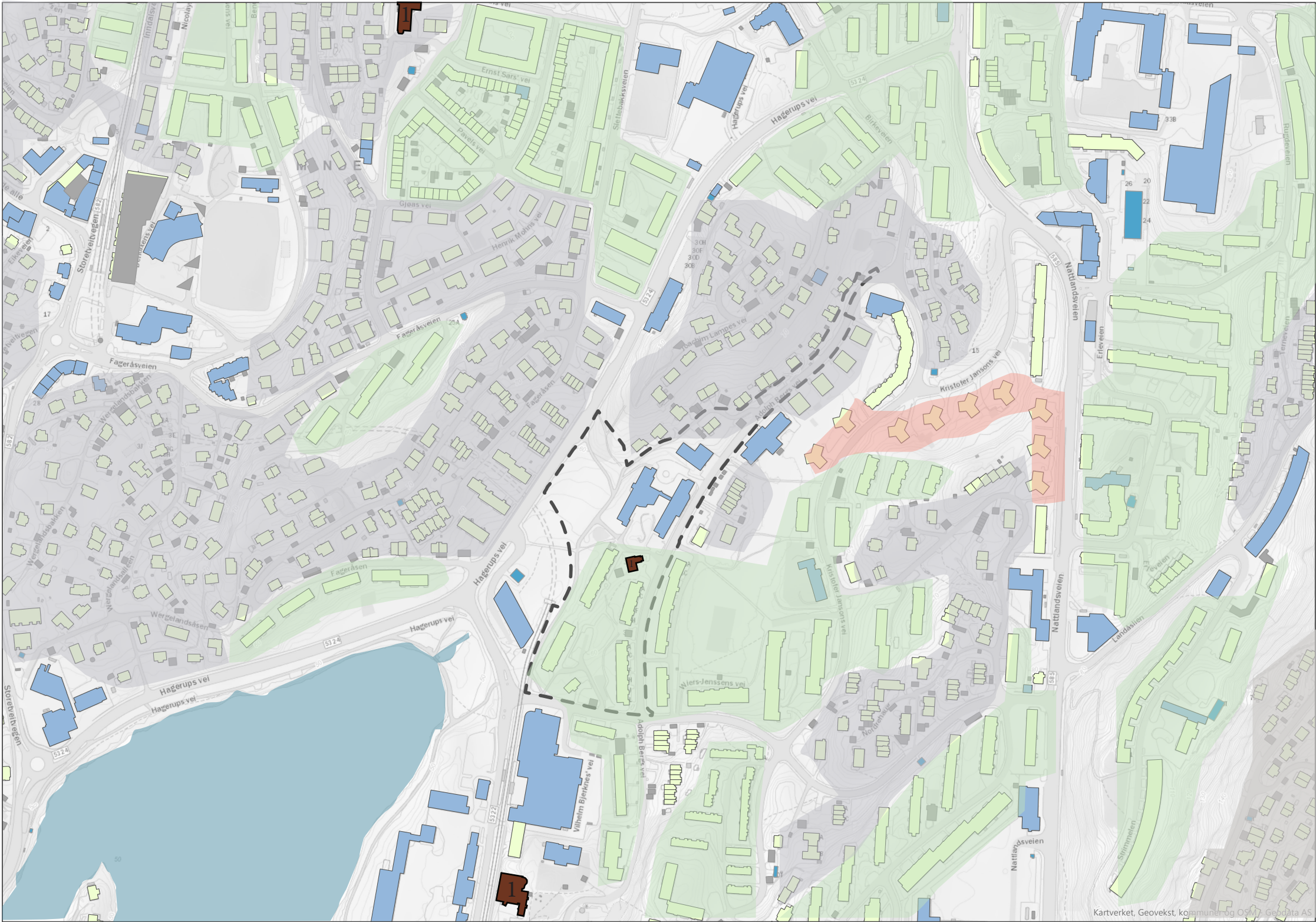


Lamell bebyggelse sørøst for Slettemarken sykehjem, langs Adolph Bergs vei (Google street view)



Eneboliger nord for sykehjem, langs Joachim Lampes vei (Google street view)

Bebyggelser i analyseområdet



- Planområdet
- Balanse mellom næring/annet og bolig
- Innsjø/elv
- Kulturminne/verneverdi bygg
- Bygningstypologi
 - Blokk
 - Lamell
 - Småhus, rekkehus

5. BO- OG BYMILJØUTFORDRINGER

Planområdet er omringet av Hagerups vei i vest, Wiers-Jenssens vei i sør og Adolph Bergs vei i øst. Disse veiene bidrar til at området blir støyutsatt, særlig fra Hagerups vei som er den mest trafikkerte veien i området med en ÅDT på 4500.

I tillegg kan bybanelinje være en utfordring for mange gående og syklende. Den ligger sørvest for planområdet og må krysses av gående og syklende som skal for eksempel til Tveitevannet.

Videre er det flere parkeringsplasser langs Adolph Bergs vei som gjør veien både small og trafikkert.

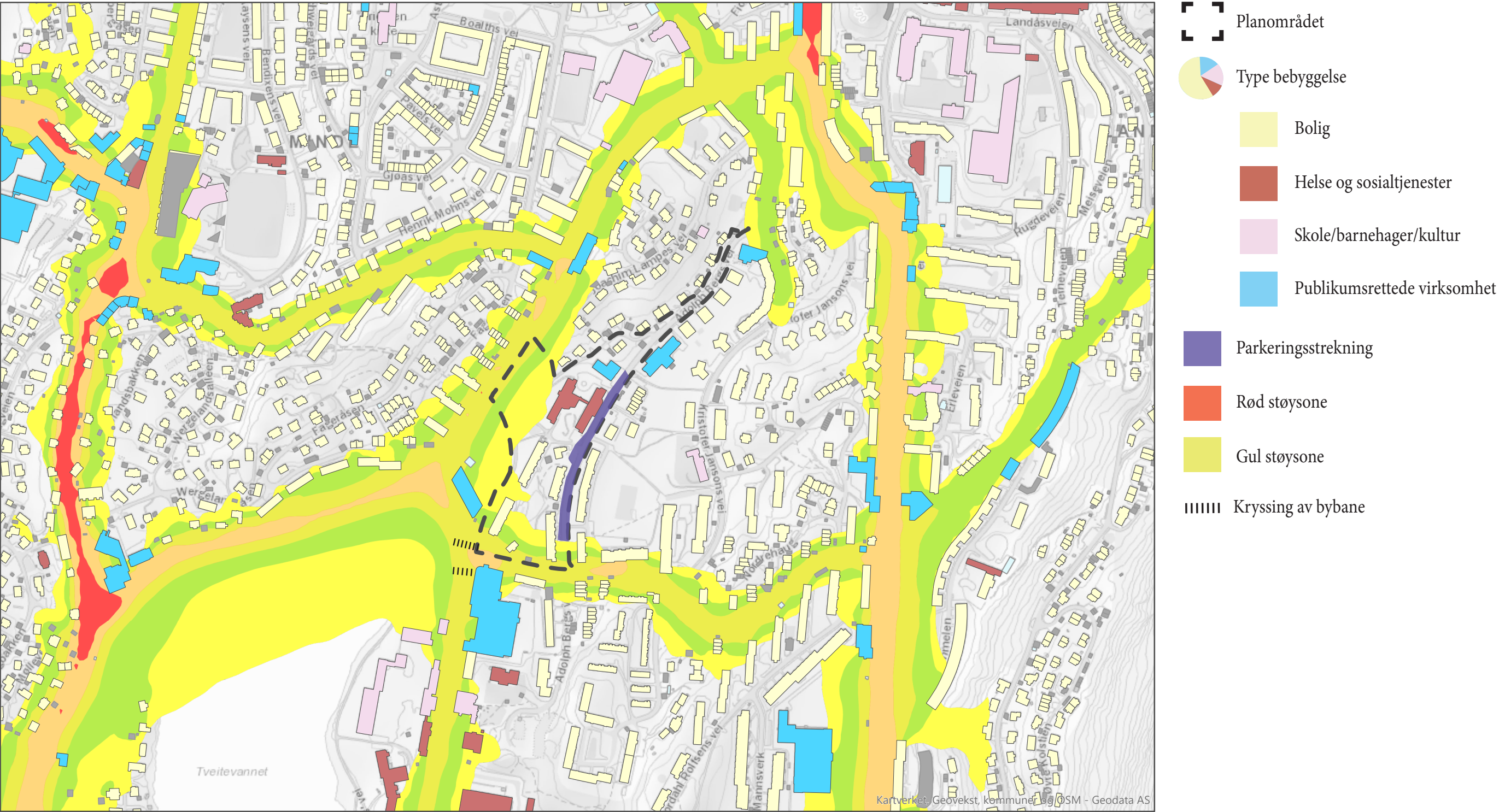


Bybane må krysses for å komme til Tveitevannet (Google street view)



Parkeringsplasser sør for sykehjem langs Adolph Bergs vei (Google street view)

Bo- og bymiljøutfordringer



6. ANBEFALING

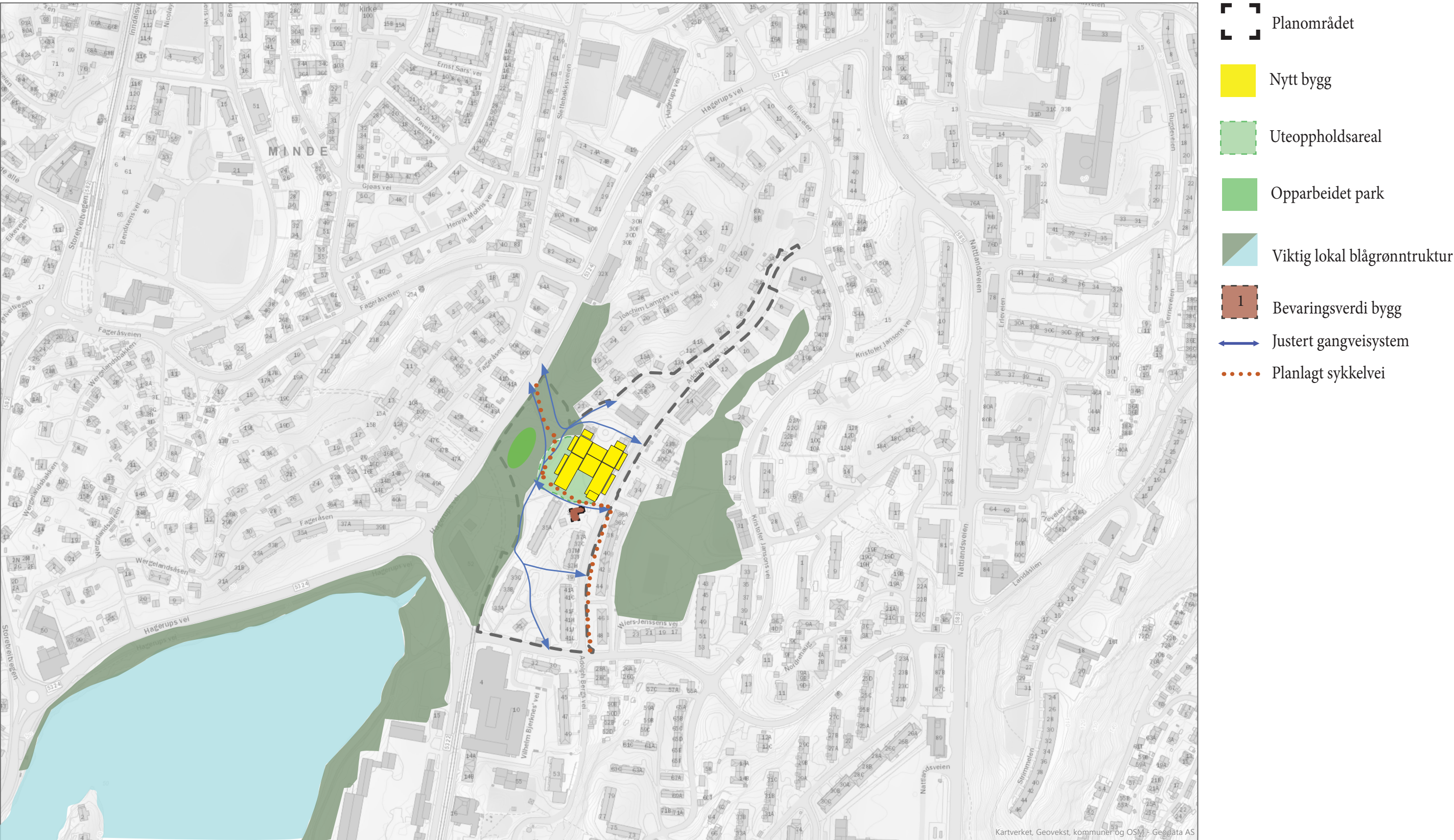
Figuren på neste side viser anbefalt løsning for området.

Her er det tenkt at eksisterend bebyggelse skal rives og det skal bygges nytt på samme sted. Bygget skal være 1 til 4 etasjer og skal huse 90 sengeplasser. Det anbefales eget uteoppholdsareal som vil være privat. I tillegg til arealene på bakken, er det tenkt å ha takterrasse og balkonger.

Videre er det anbefalt å justere/flytte på gangveisystemet slik at man får nok plass for ny bebyggelse og nytt uteoppholdsareal. Flytting av gangveisystemet er vist med blå piler i figuren på neste side. Det er også vist en sykkelvei fra Wiers-Jenssens vei, langs Adolph Bergs vei, gjennom planområdet og ut til Hagerups vei. Dette en er føring fra Bymiljøetaten, støttet av Plan- og bygningsetaten. Traseen for sykkelveien er vist i fugren på neste side og er i tråd med *Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030* (Høringutkast juni. 2019).

Eksisterende enebolig, Adolph Bergsvei 35Y anbefales ivaretatt da den har høy bevaringsverdi.

Anbefalingskart



KILDER

- Bilder er tatt av både Rambøll og fra Google streetview
- Bakgrunnskartet er hentet fra Geodata AS (ArcGIS)
- Støykartsoner er hentet fra www.miljostatus.no
- Sykkelstrategi for Bergen 2019 - 2030 (Høringsutkast juni 2019)
- NVE kart
- Norgeskart
- Finn-kart

RAMBØLL - AVDELING BERGEN
Folke Bernadottes vei 50
Postboks 3705, Fyllingsdalen
5845 Bergen

E: firmapost@ramboll.no

RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change