

Oppdragsgiver
Bergen kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering

ArealplanID
Årstad gnr. 160 bnr. 654 mfl, Slettemarken sykehjem – Planid: 66420000

Dato
2023-04-13

DETALJREGULERING SLETTEMARKEN SYKEHJEM



PLANFÖRSLAG

**DETALJREGULERING
SLETTEMARKEN SYKEHJEM**

Oppdragsnr.: 1350017214-007
Oppdragsnavn: Slettemarken sykehjem
Dokument nr.: 1
Filnavn: 2020-12-18 Planbeskrivelse Slettemarken sykehjem.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	16.12.20	Opprinnelig planbeskrivelse	AONS	BIOD	
01	15.12.22	Opprinnelig planbeskrivelse	TRBK	BIOD	

Rambøll
Adresse
Postboks XXX
NO-XXXX BY
T +47 xx xx xx xx
Epost: xxxx@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHOOLD

1.	SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER	7
1.1	Sammendrag.....	7
1.2	Nøkkelopplysninger	7
2.	BAKGRUNN.....	8
2.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	8
2.2	Hensikten med planforslaget	8
3.	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	9
3.1	Beliggenhet og avgrensning	9
3.2	Arealbruk	9
3.3	Stedets karakter og landskap	10
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
3.5	Landbruk	12
3.6	Naturverdier.....	12
3.7	Rekreasjonsverdi- og bruk	12
3.8	Skole og barnehage.....	13
3.9	Barn og unges interesser	13
3.10	Veg og trafikkforhold	14
3.10.1	Kjøreatkomst.....	14
3.10.2	Trafikkmengde.....	14
3.10.3	Trafikksikkerhet	14
3.10.4	Kollektivtilbud.....	14
3.10.5	Myke trafikanter	15
3.11	Universell utforming	15
3.12	Vannforsyning og avløp	15
3.13	Energi.....	16
3.14	Støyforhold	16
3.15	Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	17
3.15.1	Grunnforhold.....	17
3.15.2	Luft- og grunnforurensning.....	17
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	20
4.1	Overordnede planer.....	20
4.1.1	Kommuneplan	20
4.1.2	Kommunedelplan for overvann (2019-2029)	22
4.1.3	Regionale planer	23
4.2	Reguleringsplaner	22
4.3	Temaplaner.....	22
4.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	24
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	25
5.1	Planlagt arealbruk	25
5.1.1	Reguleringsformål	26
5.2	Gjennomgang av reguleringsformål	26
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	28
5.3.1	Byggehøyder	28
5.3.2	Grad av utnyttning	29
5.4	Bomiljø og bokvalitet.....	29
5.5	Uteoppholdareal.....	29
5.5.1	Privat og felles uteoppholdsareal	29
5.5.2	Andre uteoppholdsarealer	30

5.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
5.7	Miljøtiltak	31
5.8	Samferdsel.....	31
5.8.1	Veg og atkomst	32
5.8.2	Varelevering og atkomst for store kjøretøy	32
5.8.3	Parkering	32
5.8.4	Kollektivtilbud.....	32
5.8.5	Gangtraseer og snarveger	33
5.8.6	Sykkel	33
5.9	Universell utforming	33
5.10	Vannforsyning- og avløp	33
5.11	Renovasjon	33
5.12	Energiløsninger.....	34
5.13	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	34
5.13.1	Støytilltak	34
5.14	Terrenginngrep og massehåndtering.....	34
5.15	Rekkefølgebestemmelser	35
6.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	36
6.1	Medvirkning	37
6.2	Krav om konsekvensutredning.....	38
7.	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	39
7.1	Overordnede planer.....	39
7.1.1	Eksisterende reguleringsplaner	39
7.2	Arkitektur og byform	39
7.2.1	Estetikk	39
7.3	Levekår og folkehelse	39
7.4	Uterom	39
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	39
7.6	Blågrønne verdier og infrastruktur.....	40
7.6.1	Sammenhengende blågrønn struktur.....	40
7.6.2	Jordressurser.....	40
7.6.3	Naturmangfold.....	40
7.7	Rekreasjon og friluftsliv	40
7.8	Sosial infrastruktur.....	40
7.8.1	Skole og barnehage.....	40
7.8.2	Annen sosial infrastruktur	40
7.9	Barn og unges interesser	40
7.10	Samferdsel og mobilitet	41
7.10.1	Veg og atkomst	41
7.10.2	Parkering	41
7.10.3	Trafikksikkerhet	41
7.10.4	Kollektivtilbud.....	41
7.10.5	Sykkel og gange	41
7.11	Vannforsyning og avløp	41
7.12	Energi og klima.....	42
7.13	Universell utforming	42
7.14	Risiko og sårbarhet – konsekvenser	42
7.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	42
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser	42
7.17	Konsekvenser for naboer	42
7.18	Interessemotsetninger.....	42
7.19	Avveining av virkninger	42

8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER..... 43

PLANFORSLAG

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER

1.1 Sammendrag

Planen tilrettelegger for et nytt sykehjem på Slettemarken. Sykehjemmet vil ha kapasitet til omtrent 100 beboere. Brutto bygningsareal (BTA) er på ca. 13800 m², inklusive garasje, som er nesten fire ganger større enn eksisterende sykehjem. For å imøtekomme dagens krav til sykehjem som er adskillig mer kompleks og omfattende enn for 25 år siden har det vært nødvendig å erstatte dagens bebyggelse, som er tynne lameller, med et mer kompakt bygningsvolum.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan, Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	160 / 654 m. fl.
Gårdsnavn/adresse:	Slettebakken / Adolph Bergs vei 27, 31 og 33		
Forslagsstiller:	Bergen kommune, EU	Plankonsulent:	Rambøll
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Sykehjem	Planområdets størrelse:	35, 22 dekar
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	
Konsekvensutredningsplikt	Nei	Varsel om innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	14.11.2019	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå– dd.mm.åååå
Problemstillinger:	Påvirkning på grøntområde mot Hagerups vei. Planlagt gjennomgående g/s-veg i området, jf. Sykkelstrategi for Bergen.		

2. BAKGRUNN

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bergen bystyre vedtok i 2016, 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, tilsammen 90 plasser. Videre er det i kommunal regi gjennomført en mulighetsstudie i området Slettemarken sykehjem som følger i vedlegg.

Mulighetsstudien for Slettemarken har vurdert tre ulike alternativer for utvikling, med tilhørende konsekvensanalyse:

- Alt. A Beholde eks. sykehjem. Bygge nytt tilbygg med 60 sengeplasser i grøntområde mot Hagerupsvei.
- Alt. B Rive eksisterende sykehjem og bygg med omsorgsboliger. Bygge nytt sykehjem med 90 sykehjemsplasser, 13 omsorgsboliger og 2 hybler.
- Alt. C Bygge nytt sykehjem med 90 sykehjemsplasser, 13 omsorgsboliger og 2 3 hybler i grøntområde mellom Adolph Bergsvei og Kristofer Jansonsvei.

Mulighetsstudien ble framlagt for planforum i utbyggingshenten 07.05.2020, hvor alternativ B ble anbefalt som konsept. Det ble videre gitt føringer om stedstilpasning og hensyn til framtidig trase for sykkel.

Etter videre vurdering ble det bestemt at sykehjemmet trengte alle boligplassene selv, og det skal derfor være 100 sykehjemsplasser, og ingen omsorgsboliger eller hybler. Videre ble det bestemt at nabotomt gnr./bnr. 160/650, som er eid av Telenor Eiendom Holding AS, kjøpes av Bergen kommune og blir en del av tomten for det nye sykehjemmet.

Denne reguleringsplanen bygger dermed på beslutningen på å rive eksisterende sykehjem, omsorgsboligbygg og telenorbygg. Nybygget skal romme 100 sykehjemsplasser. Det er lagt opp til en prosess med parallell regulering og prosjektering av tiltak. Det nye sykehjemmet er planlagt ferdigstilt innen februar 2028.

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt og større sykehjem på samme tomt som i dag brukes av Slettemarken sykehjem (30 plasser), omsorgsboliger mf. helsetjenester. Sykehjemmet skal ha 100 sykehjemsplasser med tilleggsfunksjoner.

3. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i boområdet Landås i Årstad bydel i Bergen kommune. Området ligger nord-øst for Tveitevannet og nord for Sletten senter. Atkomst er via Adolph Bergs vei i sør og fra Birkeveien i nord.

Planområdets avgrensning er vist på figuren under. Planområdet er på ca. 35 daa og omfatter areal for sykehjemmet (gnr./bnr. 160/654 mfl.), grøntarealet ned mot Hagerupsvei, og Adolph Bergs vei som er hovedatkomst til planområdet.



Figur 1. Planavgrensning. Slettemarken sykehjem markert med rødt.

Langs Adolph Bergs vei, på nordsiden, ligger et utbygget boligfelt med primært eneboliger i rekke over 3-4 etasjer (gnr./bnr. 160/662, 660, 658, 657, 656, 655, 653, 652, 988, 651, 640). I nord grenser dagens sykehjem til gnr./bnr. 160/650, som er eid av Telenor Eiendom Holding AS. Bygget inneholder teleteknisk utstyr til Telenor og andre teleoperatører. Videre mot nord ligger det eneboliger og tomannsboliger (gnr./bnr. 160/647, 646, 648, 645, 643, med flere).

Sør for sykehjemmet fortsetter eiendommen med kommunale utleieleiligheter ned mot Wiersjenssensvei i sør. Mellom de kommunale byggene ligger en privat enebolig med verneverdi (gnr./bnr 160/661). Videre sør ligger Sletten senter.

Fra dagens sykehjem er det ca. 250 meter til bybanestoppet på Sletten senter via gangsti, hvor det også er gode bussforbindelser.

3.2 Arealbruk

Slettemarken sykehjem er i dag et sykehjem med totalt 30 beboere og 50 ansatte. Selve bygningen er fra 1956 og består av 4 etasjer, kjeller og kaldt loft. Bygget var opprinnelig boligblokk og ble totalrehabilitert i 1995. Sykehjemsdriften startet i 1996. Det andre bygget, bo- og servicesenter med omsorgsboliger, legekonsultasjon og helsestasjon, er også et boligbygg fra 1956 med 4 etasjer, kjeller og loft. Bygget ble totalrenovert i 1996 ifm. omgjøring til omsorgsboliger.

Både bygning og byggegrunn er eid av Bergen kommune. Bygget er todelt og henger sammen med en glassgang på bakkeplan. Uteområdene består delvis av grøntområder og delvis av asfalterte flater.



Figur 2. Til venstre: Sykehjemmets hovedinngang. Til høyre: Sykehjemmets fasade mot grøntområde i vest.

Planområdet ellers består av småhusbebyggelse i form av enebolig, tomannsboliger, rekkehus, lameller og blokk. I tillegg til boligbebyggelse, finnes det skoler, barnehager, kirker, kjøpesenter, helsetjenester og dagligvarehandel i området. Figur 33 viser boligsammensetningen i området.



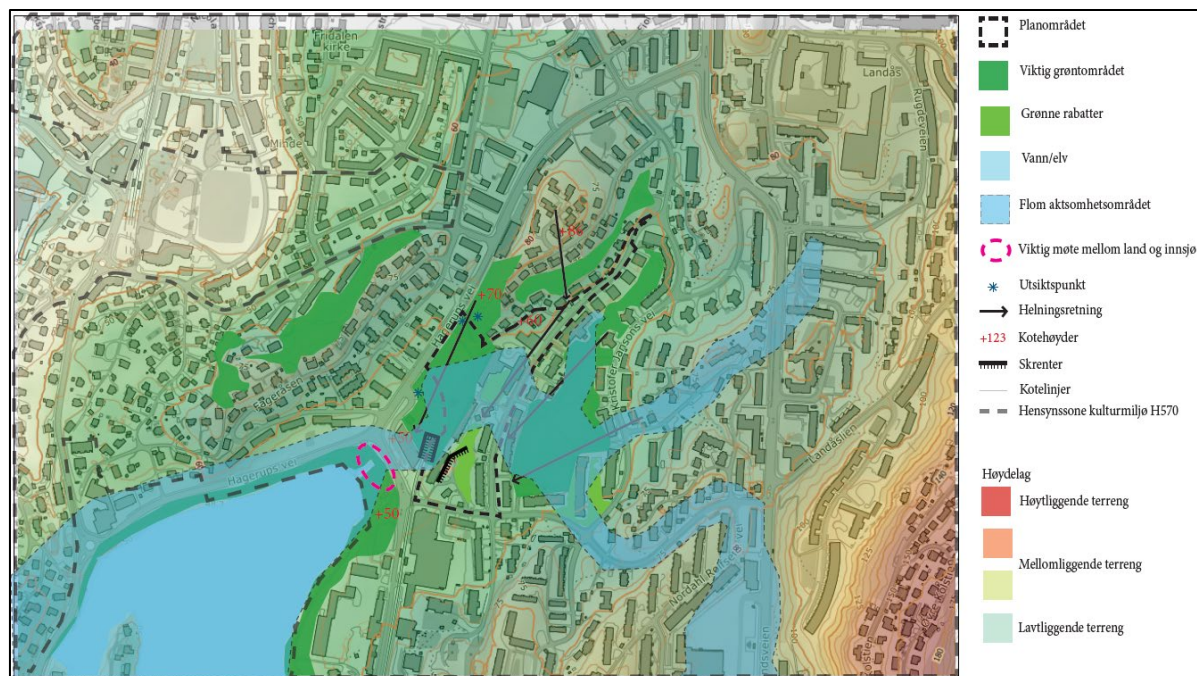
Figur 3. Bebyggelse i området består av bolig (gul), helse- og sosialtjenester (rød), næring, kontor, forretning, industri og service (blå) og skole, barnehage og kultur (rosa).

3.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet karakteriseres av en åpen bebyggelse med fellesarealer. Planområdet har viktige grøntforbindelser både i vest og øst som vist på stedsanalysen i Figur 4. Grøntforbindelsen i vest

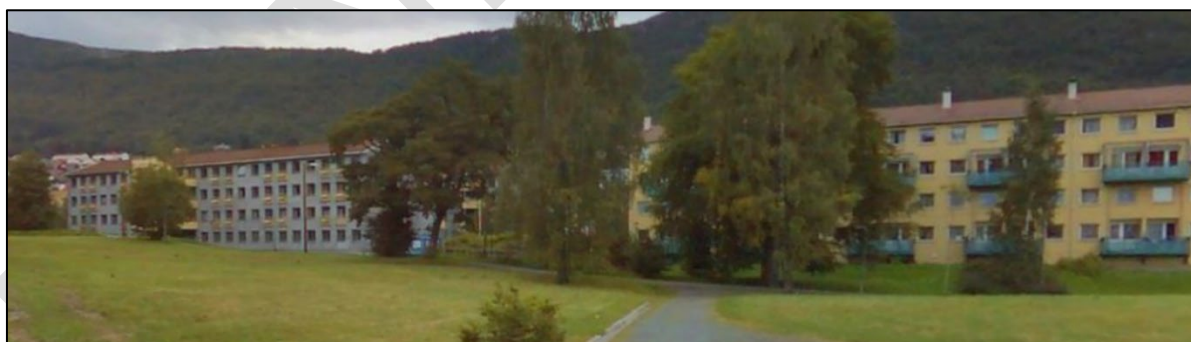
inngår som en del av planområdet, og fungerer som en grønn lunge mellom sykehjemmet og Hagerupsvei. Grøntdraget i øst ligger på motsatt side av Adolph Bergs vei, bakenfor eksisterende boligbebyggelse. Det går en tverrforbindelse for gang- og sykkel via planområdet mellom de to grøntdragene. Videre sørover kommer man til Tveitevannet. Parkområdet ved Tveitevannet er et viktig landskapselement med høy lokal verdi.

Området heller svakt nedover fra nord mot sør nedt til Tveitevatnet, og nedover mot parkområdet i vest. Tomten har gode solforhold med mellom 8-9 timer sol om dagen, og ligger skjermet til for vinden.



Figur 4. Stedsanalyse.

Figur 5 viser dagens sykehjem til venstre og eksisterende boligblokk til høyre i bildet.



Figur 5. Slettemarken sykehjem, sett fra vest, Hagerups vei. Bilde: Rambøll.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Store deler av bebyggelsen i området er bygget i etterkrigstiden mellom 1950-1965 og er tidstypisk for denne perioden. Planområdet ligger under *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø* på grunn av den spesielle og homogene arkitekturen. Området fremstår som helhetlig. Bygningssmiljøet har stor verdi.

Et eldre trehus i sveitserstil, Adolph Bergsvei 35Y (gnr./bnr.160/661), ligger mellom eksisterende blokker og er en av de første sveitservillaene i området. Bygget er privat eid og har beholdt mye

av sitt opprinnelige preg. Plasseringen midt inne i et område med boligblokker reist av Bergen Kommune i 1954-55 gjør også at huset har en viktig historiefortellende verdi.

Det er avklart med Plan- og bygningsetaten den 07.05.2019 at eksisterende sykehjem, omsorgsbolig og næringsbygg skal rives. Plan- og bygningsetaten poengterer viktigheten av at ny bebyggelse skal gjenta strukturen, etasjetallet og helst også tak-formene som er i eksisterende bebyggelse. Tilstandsanalyse og miljøkartlegging skal legges til grunn før byggene kan rives.



Figur 6. Sveitservillaen i Adolph Bergsvei 35Y.

3.5 Landbruk

Det er ingen landbruksverdier innefor planområdet.

3.6 Naturverdier

Planområdet er i stor grad utbygd og bearbeidet, og er ikke registrert med verneverdi med hensyn til naturmangfold. Grøntarealet vest for sykehjemmet er registrert som uproduktiv skog og jorddekt fastmark.

På Slettemarken er det registrert rødlistearter; stær (NT) og fiskemåke (VU) som begge er nær truede arter. Helt nord i planområdet er det registrert tyrerdue. Sjøkk i naturbasen (NIBIO) viser også observasjoner av vandrefalk, gråsisik, polarsisik, bjørkefink og gråtrost i planområdet. Dette er alle arter med stor forvaltningsinteresse (ansvarsarter).

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Figur 7 gir en oversikt over grøntområder og parker i nærheten av planområdet. Tveitevannet (1) ligger ca. 250 meter i gangavstand i sørvest. Dette er et mye brukt rekreasjonsområde og har høy lokal verdi. Figur 8 viser et foto av Tveitevannet.

Slettemarken vest (2) og øst (3) er viktige friluftsområder og er mye brukt som lekeareal, rekreasjonsområdet og turvei for gang og sykkel. Spesielt marken langs Hagerups vei er viktig som areal for fysisk aktivitet og gangforbindelse. Slettemarken øst har problemer med overvann som reduserer noe av brukskvaliteten.



Figur 7. Grøntområder.



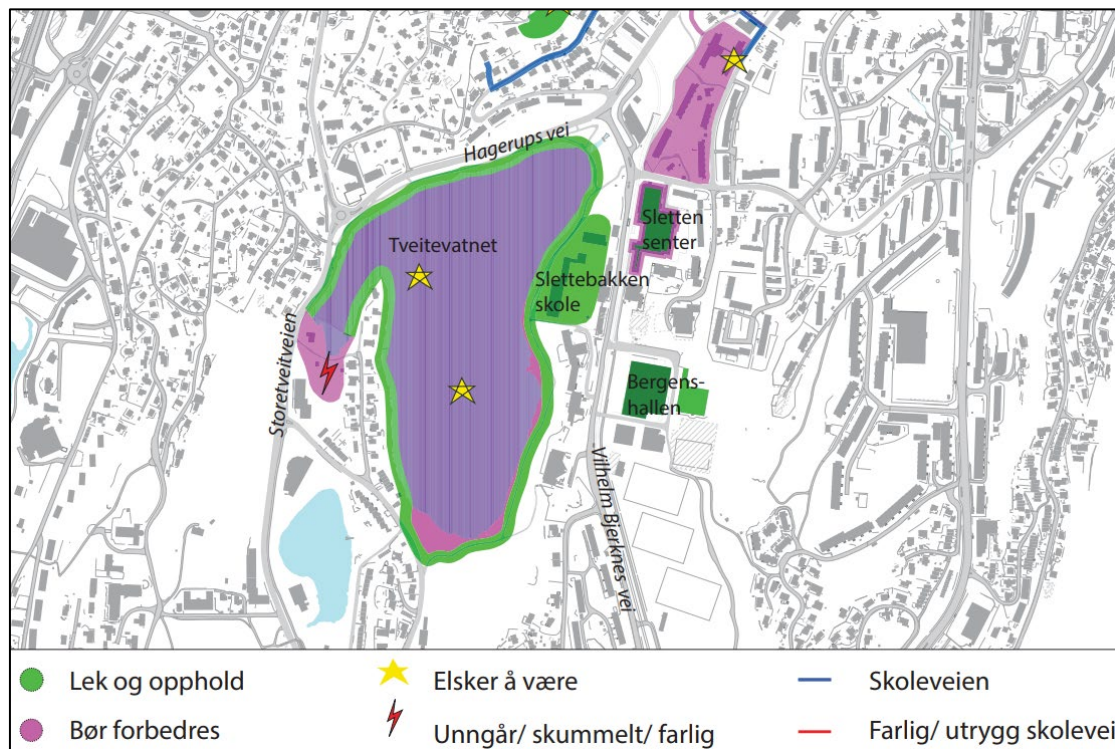
Figur 8. Tveitevannet.

3.8 Skole og barnehage

Årstad bydel har verken tilfredsstillende skolekapasitet eller barnehagedekning. Det er ikke gjort kjent planer om nye barnehager eller skoler i området.

3.9 Barn og unges interesser

I oppstartsmøte med Etat for utbygging 17.09.2019 ble det vurdert å ikke være behov for å gjennomføre barnetråkk, men heller ta utgangspunkt i eksisterende registreringer. I 2009 ble det utført en barnetråkkregistrering i området av 6. klasse på Fridalen skole. Da ble Slettemarken sykehjem markert som et område barn elsker å være. Det er ikke gitt en begrunnelse om hvorfor. Planområdet er markert som et område som bør forbedres, og det er synliggjort en forbindelse ned til Hagerups vei. Deler av Adolph Bergs vei er markert som skolevei. I Figur 9 er resultatet fra registreringen visualisert. Denne viser blant annet at rekreasjonsområdet rundt Tveitevannet er spesielt viktig for barn og unge.



Figur 9. Barnetråkkregistrering Fridalen skole, skoleåret 2009/10.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

Planområdet har atkomst via Adolph Bergs vei. Deler av Adolph Bergs vei har fartsgrense på 50 km/t. Stigningsforhold på veien er på -1 %. Veien har en bredde på 10 meter og er definert som en enkel bilvei.

3.10.2 Trafikkmengde

Det er ikke gjort trafikkteiling i Adolph Bergs vei. Hagerupsvei har en ÅDT på 4500. Wiers Jenssens vei har en ÅDT på mellom 4900-7000, og Birkveien har en ÅDT på rundt 1000.

3.10.3 Trafikksikkerhet

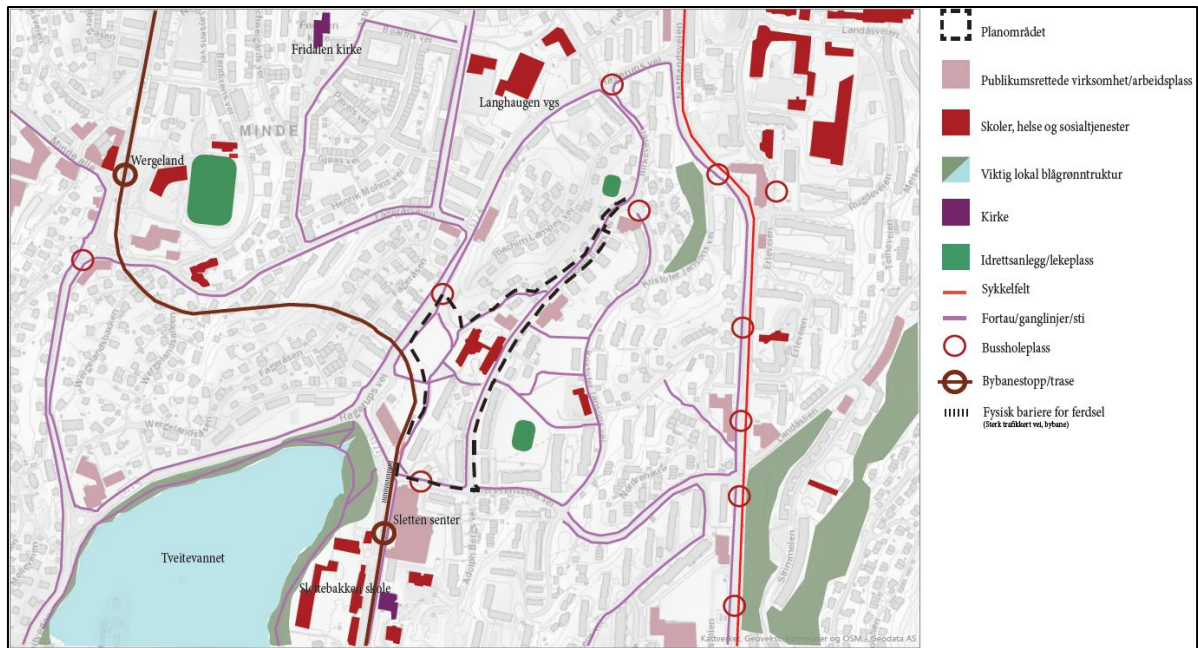
Det er ingen registrerte trafikkulykker på veiene i tilknytning til planområdet. Adolph Bergs vei har lav hastighet med fartshumper. Trafikksikkerheten vurderes som god.

3.10.4 Parkering

Det ser ut til å være etablert omtrent 10 parkeringsplasser rundt snuplassen og ved inngangen i nord. Besøkende som reiser med bil, har mulighet til å parkere sør på tomten, på parkeringsplass vist i Reguleringsplan 10525000 (Figur 18). Legesenteret ser ut til å disponere 8 parkeringsplasser. Det er også satt av 3 HC plasser langs Adolph Bergs vei, rett ved parkeringen til legesenteret. Det er langsgående gateparkering i Adolph Bergs veg.

3.10.5 Kollektivtilbud

Planområdet har god kollektivdekning. Det er flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet av planområdet, hvor nærmeste bussholdeplassen er Fageråsen som ligger ca. 70 meter nordvest for sykehjemmet. I tillegg ligger bussholdeplass og bybanestopp på Sletten senter ca. 200 meter sør for sykehjemmet.



Figur 10. Kollektivlinjer

3.10.6 Myke trafikanter

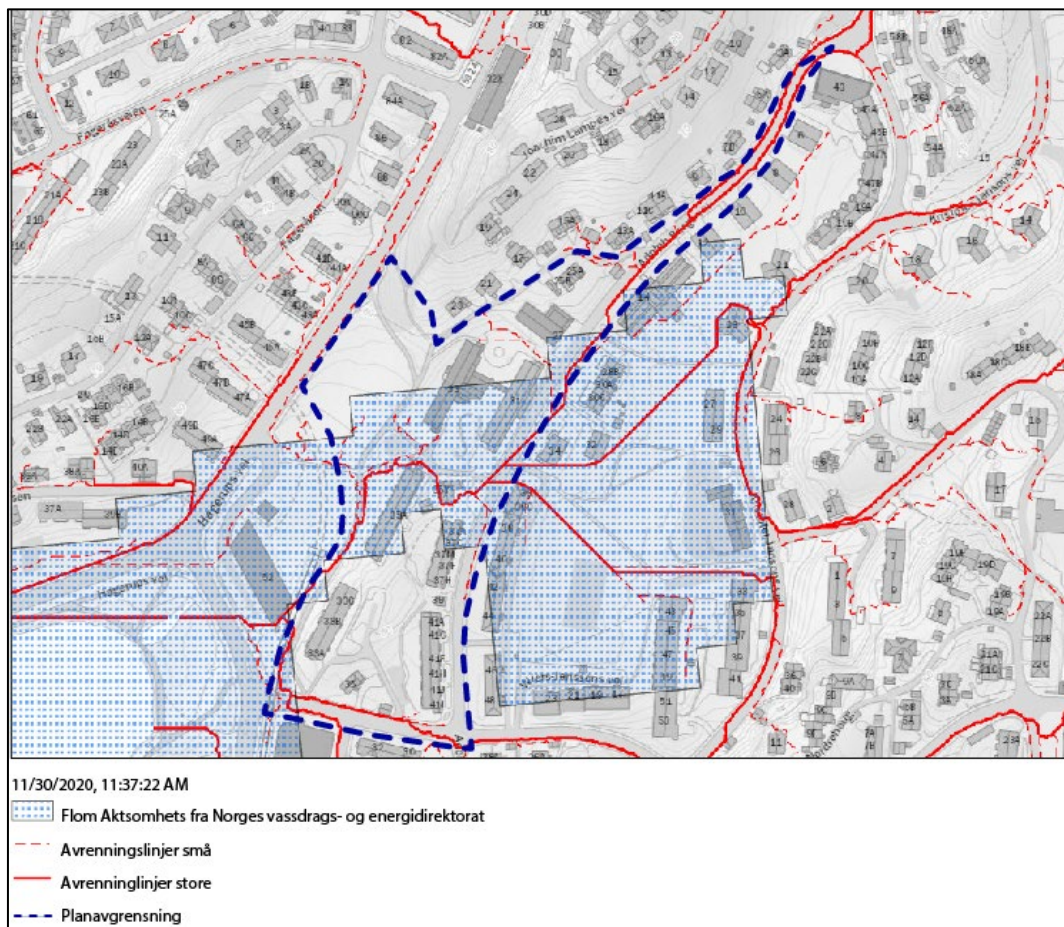
Det er fortau langs hele Adolph Bergs vei som er atkomstvei til planområdet, enkelte steder er det fortau på begge sider. Det går snarveier gjennom planområdet ned til bussholdeplass i Hagerups vei.

3.11 Universell utforming

Planområdet er universelt tilrettelagt i dag med trinnfri atkomst. Tilgjengelighet og fremkommelighet innenfor planområdet er god. Atkomsten til sykehjemmet er også universelt utformet, men fortauet langs Adolph Bergs vei har større skader på asflaten enkelte steder.

3.12 Vannforsyning og avløp

Planområdet er tilkoblet vann- og avløpsnett. Figur 11 viser avrenningslinjer og aktsomhetssone for flom. Deler av planområdet er utsatt for flom fra Tveitevannet.



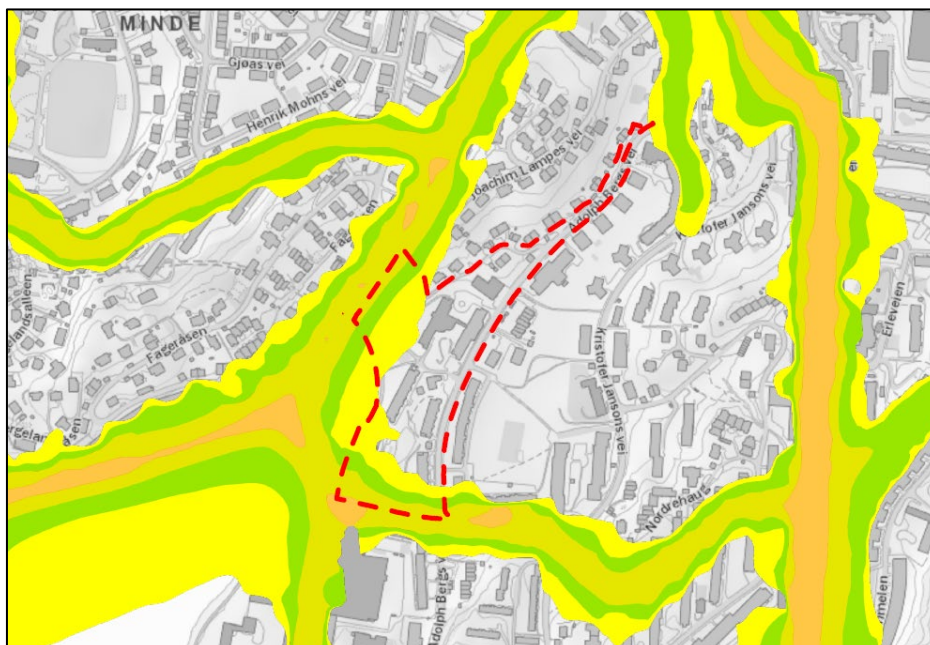
Figur 11. Aktsomhetssone flom.

3.13 Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i henhold til konsesjonskart utarbeidet av BKK Varme AS fra 2018.

3.14 Støyforhold

Planområdet er utenfor gul støysone, men er utsatt for støy fra Hagerups vei i vest, Wiers-Jenssens vei i sør og Adolph Bergs vei i øst. Det er i størst grad støyen fra Hagerups vei som påvirker støysituasjonen for sykehjemmet.



Figur 12. Støyforhold.

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

ROS-analyse er vedlagt planforslaget. Analysen har utredet forhold rundt flom, forurensning, trafikk og risiko for ulykker.

3.15.1 Grunnforhold

Planområdet består av tynn morene og fyllmasser. Løsmassesammensetningen er vist i Figur 13. Det er ikke registrert kvikklurie, eller faresone for ras. Det er ingen forhold som tilsier utfordringer knyttet til områdestabilitet.

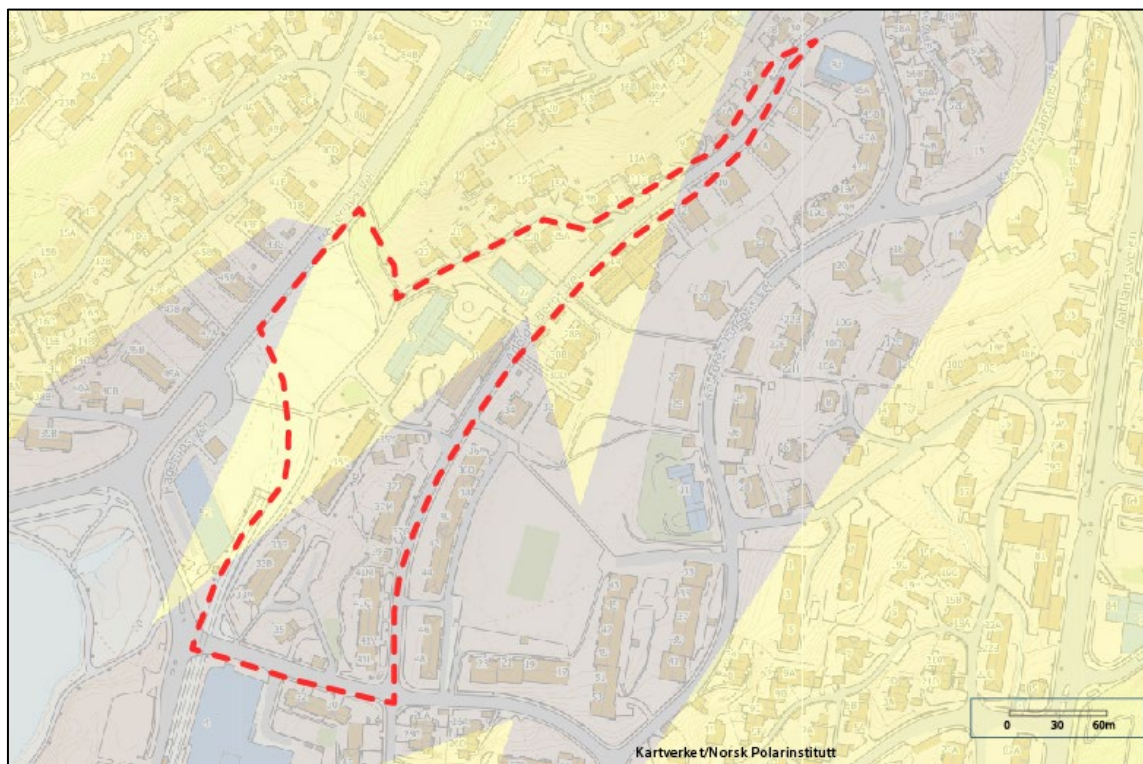


Figur 13. Løsmassekart. Lys grønn farge er tynn morene, grå farge er fyllmasse.

3.15.2 Luft- og grunnforurensning

Det er registrering svevestøv med finfraksjonen PM_{2,5}. Svevestøv er forbundet med virkninger på hjerte- og karsystemet, hvor eldre er spesielt utsatt for helsekonsekvenser fra dette.

Planområdet er registrert med lav og usikker radonforekomst. Kart over radonforekomst er vist i Figur 14. I 2013 ble det gjennomført en radonmåling i Slettemarken sykehjem¹. Målingen viste at radonforekomsten var under grenseverdien i alle rom som ble målt.



Figur 14. Radonforekomst. Gul farge identifiserer moderat til lav fare for radon, grå farge viser områder hvor det er usikkert.

Eiendommen er ikke registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Ifølge Bergen kommune sitt aktsomhetskart er planområdet utsatt for mulig grunnforurensning. I forbindelse med planarbeidet er det utført en miljøgeologisk grunnundersøkelse². Det er påvist forurensning som overskrider normverdi (tilstandsklasse 1) i 10 av de 14 prøveseriene. Da det er påvist konsentrasjoner av miljøgifter som overskrider normverdi må det utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn som må godkjennes av Bergen kommune før eventuelle grunnarbeider kan starte. Forurensede masser som fjernes fra tomten må i henhold til forurensningsforskriften leveres til godkjent mottak.

¹ Radonrapport Slettemarken sykehjem. Radonmåling med sporfilm, rapport 334195. MRM – mark, radon, miljø. 2013.

² Miljøgeologisk grunnundersøkelse (10219311.01.RIGm-RAP-001), Multiconsult, 2020.



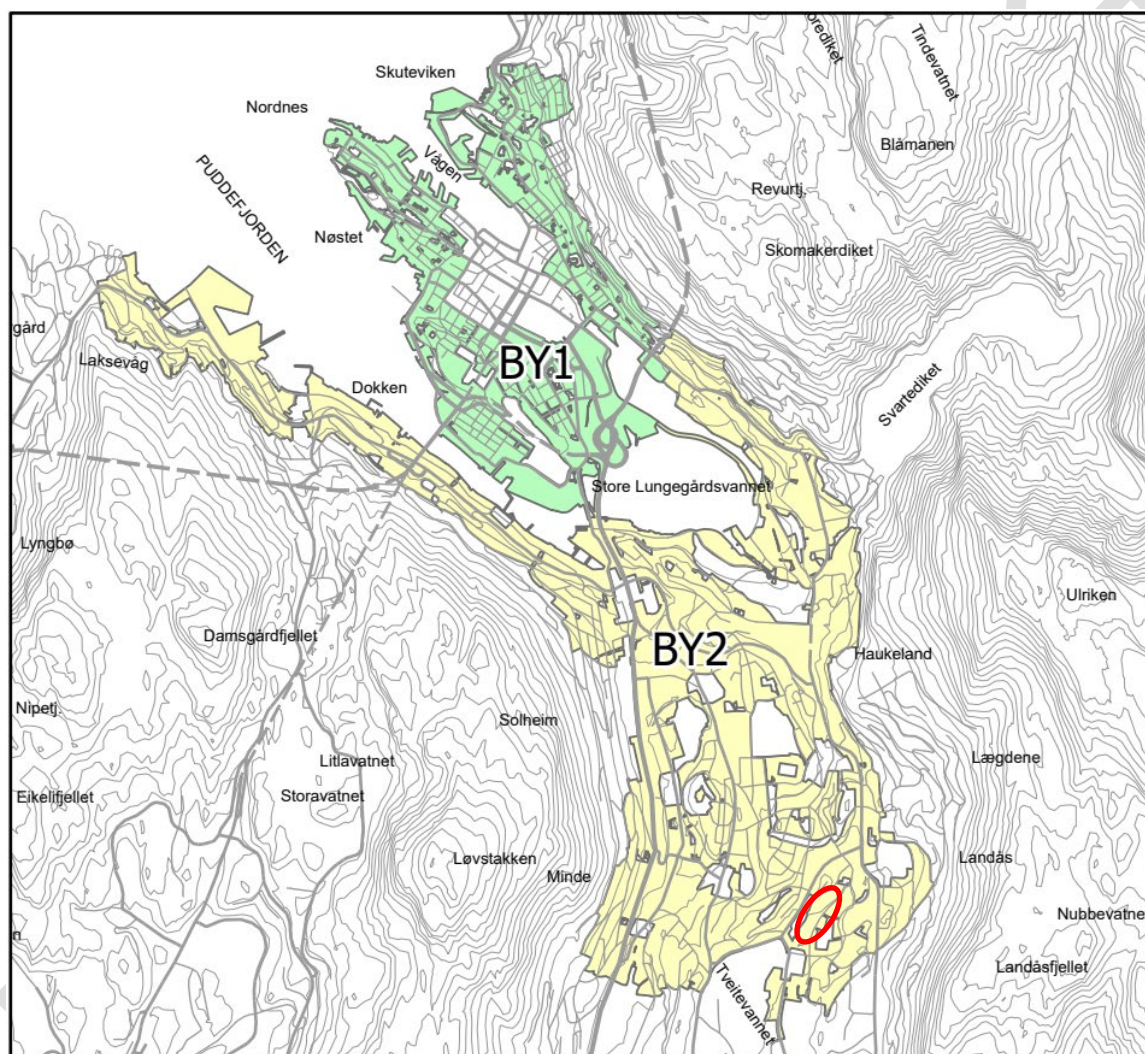
Figur 15. Miljøgeologisk grunnundersøkelse, prøvepunkter: Multiconsult.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel (2018-2030) vedtatt 19.06.2019 er området definert som byfortettingssone (BY2). Byfortettingssoner er områder med rimelig gangavstand til servicetilbud i sentrumskjernen eller kollektivknutepunkt. Planområdet er avsatt til byfortettingssone og parkdraget ned mot Hagerups vei er avsatt til grønnstruktur. Relevante bestemmelser og hensynssoner som planområdet omfattes av er oppsummert under.



Figur 16. KPA Byfortettingssoner. Planområdet markert med rødt.



Figur 17. KPA - byfortetting og grønnstruktur.

Parkering:

Parkering for sykehjem innenfor BY2:

- Bilparkering: maks 2 per 10 senger
- Sykkelparkering: min 1 per 10 senger

Byggehøyde:

- Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer.
- Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

Hensynssoner:

H820 4 Gjennomføringsone

Arealet ligger innenfor sonen for omforming Slettebakken. Dette innebærer at kommunen forutsetter helhetlig planlegging av området.

H410 1 Infrastruktursone – Konsesjonsområde fjernvarme

Alle nye bygg og hovedombygging større enn 500 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

H570 3 Kulturmiljø Landås

For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur. Tiltak innenfor området må ivareta arkitektur, landskapskarakter, den åpne bebyggelsesstrukturen med fellesarealer, grøntstrukturer og friluftsområder. Nye tiltak må forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse.

H220 3 Gul støysone

Arealet ligger delvis i gul støysone. Gjeldende versjon av retningslinje T-1442 skal legges til grunn for planarbeidet.

H390 2 Faresone Luftforurensning

Luftkvalitet tilsvarende gul sone.

Klima og miljø:

Bergen kommune skal utvikles som et klimasmart og klimanøytralt samfunn. Utslippsreduksjoner skal tilstrebes innenfor alle sektorer. Nye tiltak skal ha lavt energibehov. Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp, og på lengre sikt utfasing av utslipp fra fossile kilder. Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det bør tilrettelegges for bruk av tre. I reguleringsplanen skal det redegjøres for:

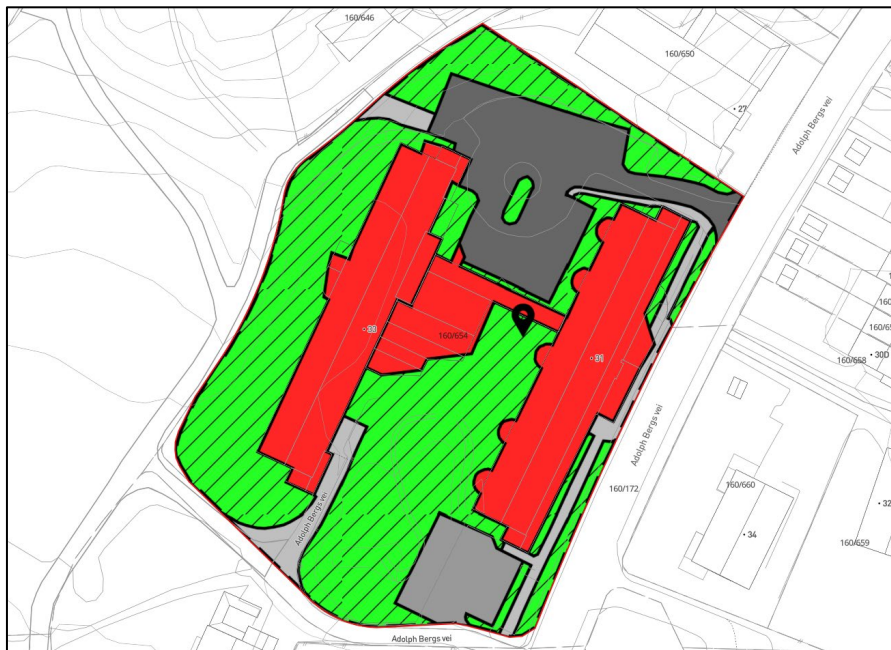
- tiltak for å minimere energibruk,
- tiltak for å minimere klimagassutslipp,
- og valg av energiløsninger og byggematerialer.

4.1.2 Kommunedelplan for overvann (2019-2029)

Det skal utarbeides en VA-rammeplan for alle detaljreguleringsplaner.

4.2 Reguleringsplaner

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



Figur 18. Reguleringsplan 10525000 fra 1994: Årstad, gnr/bnr 160/654, Adolph Bergs vei, bo- og servicesenter.

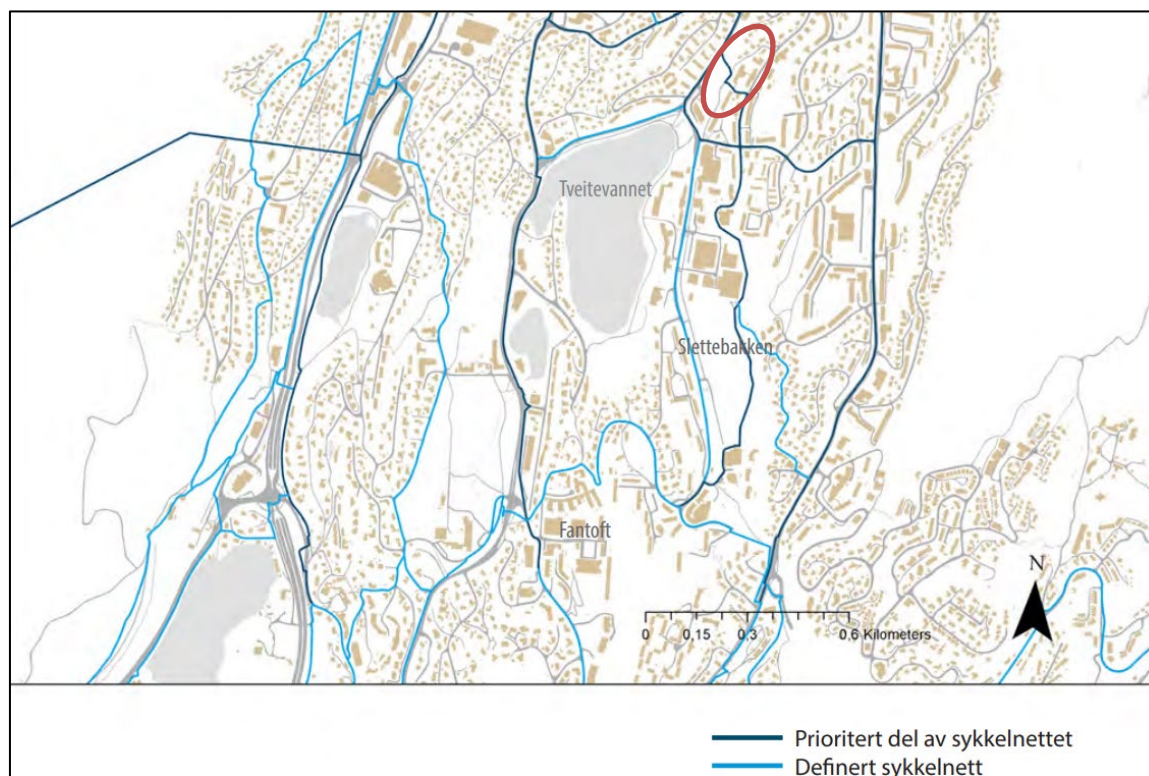
Andre aktuelle planer i området:

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

4.3 Temaplaner

Sykelstrategi (2019-2030)

I sykkelstrategi for Bergen er det foreslått forbedringer i sykkelnettet på Årstad. I strategien er det definert en viktig sykkelforbindelse som går like forbi dagens sykehjem.



Figur 19. Sykkelnett i tilknytning til planområdet. Planområdet markert med rødt.

Klima- og energihandlingsplan for Bergen (2016)

- Gangveier og stier skal sikres i nye reguleringsplaner.
- I nye reguleringsplaner skal det tilrettelegges for parkeringsplasser som er reservert for elbiler. Det skal også tilrettelegges for bildeleordning der det er hensiktsmessig.

Trafikksikkerhetsplan for Bergen 2019-2021

Vektlegger kvalitetssikring hensyn til trafikksikkerhet i reguleringsplaner, ivaretagelse av siktforhold. Det er ikke foreslått tiltak i tilknytning til planområdet.

Temakart for blågrønn struktur i Bergen kommune (2017)

Temakart *Sammenhengende blågrønne strukturer* (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning. Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret gjennomføring før det gis igangsettestillatelse til tiltak. Temakart *Sammenhengende blågrønne strukturer* er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning.

Handlingsplan mot fattigdom, Bergen kommune (2016)

Årstad bydel har høyest arbeidsledighet i Bergen kommune, med en relativt stor andel barn med vedvarende lavinntekt. Årstad er derfor pekt ut for områdesatsing av Bergen kommune som innebærer tiltak for fysisk og teknisk opprustning og utvikling, styrking av sosiale og kulturelle tiltak, etablerte arenaer for dialog og samarbeid med beboere og aktører i området.

4.3.1 Regionale planer

Regional transportplan Vestland 2022-2033

Mål om nullvekst i personbilreiser i Bergensområdet og styrking av regionale senter.

Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle 2014-2025

Planen skal bidra til eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid i kommunene, fylkeskommunen og statlige organ. Planen ønsker å sikre gode gang- og sykkelforbindelser, og tilgjengelighet til kollektivtransport. Tilrettelegge for fysisk aktivitet gjennom å ivareta naturområder for fysisk aktivitet, fri ferdsel og friluftsliv, og øke tilgjengelighet til fleire kulturminner.

Klimaplan for Hordaland 2014-2030 - Regional klima- og energiplan

I forbindelse med arealplaner er det viktig å kartlegge og planlegge for eventuelle klimatilpasningstiltak. I reguleringsplaner kan det avsettes hensynssoner og sette rammer for utbygging for å unngå uheldige konsekvenser som følge av klimaendringer. Planen setter også fokus på bedre håndtering av overvann, som forventes å bli et større problem i årene som kommer som følge av økt nedbørsmengde.

Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021

Planen er utarbeidet etter vannforskriften og plan- og bygningsloven. Formålet med planen er renere vann og bedre økologi i vassdrag, innsjøer og kystvann i vannregion Hordaland. Planen setter miljømål for elver, bekker, innsjøer, grunnvann og kystvann. De tre påverkningene som omfatter flest vannforekomster i vannregionen er sur nedbør, hydromorfologiske endringer (i hovedsak vannkraft) og forurensning.

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Etter oppdrag fra Byrådsavdeling for helse og omsorg (BHO) skal Etat for utbygging (EFU) bygge nytt sykehjem på Slettemarken. Eksisterende sykehjem (Adolph Bergsvei 33) og nabobygg (Adolph Bergsvei 31) som i dag består av omsorgsboliger, aktivitetssenter og helsestasjon, og tidligere Telenor-bygg (Adolph Bergsvei 27) skal rives for å få plass til det nye sykehjemmet som skal romme 100 beboere. Det nye sykehjemmet vil ha en størrelse på ca. 13800 m² inklusive garasje.

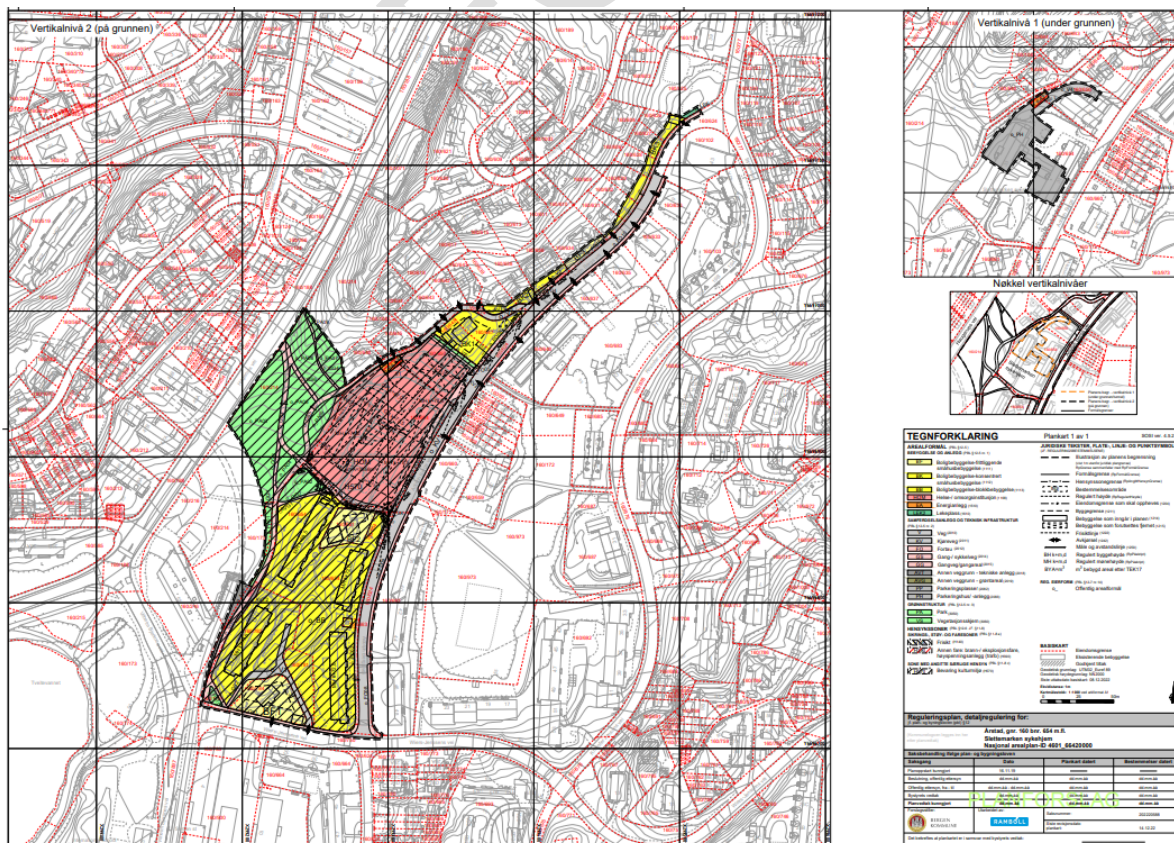
Bergen kommune har høye ambisjoner for fremtidens eldreomsorg. Et sykehjem er både et hjem, en arbeidsplass, og kan ses som et lite samfunn. Arkitekturstrategien i Bergen (Arkitektur +) ønsker at offentlige bygg har god kontakt med nabolag og nærmiljø. Planavdelingen i Bergen kommune har fasilitert samarbeidsmøter hvor blant annet byarkitekt, byantikvar har deltatt. Det har gitt grunnlaget til konseptet for det nye sykehjemmet.

Bergen kommune har utviklet en modell med bogrupper som hver inneholder 10 beboerrom, delt stue-kjøkkenløsning, arbeidsrom for ansatte og tilhørende støttefunksjoner. Det skal legges vekt på god tilkomst til utearealer. Alle bogrupper skal tilrettelegges for beboere med demens.

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet ligger på Slettemarken i Årstad bydel og er ca. 35 daa. Det er i tidlig planfase gjennomført et stedsanalyse for å kartlegge premissene for planforslaget og vurdere ulike løsninger. Utgangspunktet for planforslaget er at eksisterende sykehjem, omsorgsboliger og næringsbygg (tidligere Telenor-bygg) skal rives. Nytt sykehjem skal romme 100 pasienter og ansatte. Dette gir en kapasitetsøkning på ca. 70 pasienter. Sør for tomten ligger det en sveitservilla og flere boligblokker. De ligger på tilnærmet samme terrengflate som sykehjemmet. Mot vest ligger det en park.

Basert på disse premissene foreslås nytt sykehjem utformet som en samlet konstruert bygningsmasse. Sykehjemmet skal ha godt utsyn, men mindre innsyn.



5.1.1 Reguleringsformål

Forkortelse	Formål	Areal i dekar
Bebyggelse og anlegg		
BF	Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	1,94
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1,86
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	9,88
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon	6,77
EA	Energianlegg	0,10
LEK	Lekeplass	0,03
	<i>SUM KATEGORI</i>	20,59
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
V	Veg	0,89
KV	Kjøreveg	3,11
FO	Fortau	2,46
GS	Gang-/sykkelveg	1,69
GG	Gangveg/gangareal	0,33
AVT	Annen veggrunn- teknisk anlegg	0,28
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	0,12
PP	Parkeringsplasser	0,08
-	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	0,02
	<i>SUM KATEGORI</i>	9,00
Grønnstruktur		
PA2	Park	5,08
VS	Vegetasjonsskjerm	0,08
	<i>SUM KATEGORI</i>	5,16
Hensynssoner		
H140	Frisikt	0,08
H390	Annen fare	0,10
H570	Bevaring kulturmiljø	26,32
	<i>SUM KATEGORI</i>	26,50
Bestemmelsesområder		
#1	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	0,13
	<i>SUM KATEGORI</i>	0,13

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Nytt sykehjem – o HOM

Planens hovedmål er å legge til rette for et nytt sykehjem, men tilhørende uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal blir oppgradert. Nybygget skal utvides til bruk for 100 beboere. Det eksisterende sykehjemmet har ikke kapasitet til det utvidede beboerantallet. Dagens sykehjem, omsorgsbolig og næringsbygg skal rives. Nord for bygget skal det være en økonomigård for varelevering etc.

Boligblokkbebyggelse – o BB

Adolph Bergs vei 33, 35, 37 og 41 inngår i planområdet ettersom dette er nærliggende boliger. Planområdet er et kulturmiljø bestående av lameller. Boligblokkbebyggelsen innenfor planområdet vil ikke bli berørt.

Bolig – o BF1

Boligene innenfor planområdet vil ikke bli berørt.

Sveitservilla – o BF2

Sør for sykehjemmet ligger en eldre sveitservilla som er definert til å ha høy verneverdi. Bolighuset er trolig fra omkring 1900 og er en av de første sveitservillaer i området og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. Plasseringen midt inne i et område med boligblokker reist av Bergen Kommune i 1954-55 gjør også at huset har en viktig historiefortellende verdi. På flyfoto fra 1937, vises det at villaen opprinnelig hadde utsikt over Tveitevatnet og var omgitt av stor hage og åpne marker. Sveitservillaen har hensynssone Bevaring kulturmiljø H570.

Bolig – o BK

Boligene innenfor planområdet vil ikke bli berørt.

Lekeplass – o LEK

Nord i planområdet ligger det en liten lekeplass. Lekeplassen vil ikke bli berørt.

Energianlegg – o EA

Trafostasjon og energianlegg.

Gang- og sykkelvei – o GS

Planforlaget forbedrer eksisterende forhold for gående og syklende ved å forbinde parkområder mot Slettemarken i øst og med den offentlige parken i vest med en ny gang- og sykkelvei gjennom parken og på tvers mellom Hagerupsveien og Adolph Bergsvei. Dette er i tråd med sykkelstrategien til Bergen, hvor det er foreslått forbedringer i sykkelnettet på Årstad. o_GS3 er en kjørbær gangvei og skal benyttes som ankomstveg til gnr. bnr. 160/654.

Gangveg – o GG

Sør i planområdet skal det etableres gangveg som bidrar til å knytte området sammen og gir flere traser inn i og gjennom parken.

Park – o PA

Parkarealet i planområdet vil ikke bli berørt i særlig grad. Parken skal brukes til ... og det skal etableres ny og forbedret gang- og sykkelvei gjennom parken. Sykehjemmet vil bli mer knyttet til parken gjennom terrasser vendt inn i parken. Dette vil ikke privatisere parken, men heller gi mulighet for beboere til å ta del, selv om de ikke fysisk klarer å være i parken.

Kjørevei – o KV

Kjørevei er etablert i Adolph Bergs vei.

Veg – o V

Veg er etablert i sør og i nord som innkjørselsvei til boliger.

Fortau – o FO

Fortau er utformet langs Adolph Bergs vei og Wiers-Jenssens vei.

Parkering – o PP

All parkering skal løses innenfor tomten. Det skal etableres en parkeringslomme ved atkomsten til sykehjemmet for av- og påstigning og levering. Videre skal det etableres en parkeringskjeller under deler av sykehjemmet med 20 parkeringsplasser, samt sykkelparkring.

Parkeringshus/ -anlegg – o PH

Parkeringshus/ -anlegg under grunn til bruk for parkering og sykkelparkering for ansatte og besøkende.

Annen veggrunn Grøntareal – o AVG

Areal til annen veggrunn grøntareal er etablert langs deler av gang- og sykkelveien for å separere gang- og sykkelveien fra areal til sykehjem eller bolig.

Annen veggrunn Teknisk anlegg – o AVT

Areal til annen veggrunn teknisk anlegg er etablert mellom gangvei og boligareal.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Sykehjemmets plassering på tomten er valgt for å ivareta gode uteområder og forsterke kontakten mellom Adolf Bergs vei og Slettemarken. Sykehjemmet møter parkens grønne arealer mot vest, og Adolph Bergs vei mot øst, og vil fra de fleste av byggets felles-arealer ha tett kontakt med dagliglivets hverdagsaktiviteter. Nybyggets arkitektoniske utforming harmonerer med bygningskarakteren langs Adolph Bergs vei; langsgående bygninger med saltak. Dette svarer ut hensynet til områdets kulturminneføringer som er å ivareta strøkskarakteren. Ny bygget skal være del av lamellbebyggelsens struktur som kjennetegner bebyggelsen.

All eksisterende bygningsmasse skal rives for å bygge nytt sykehjem. Det nye bygget skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet. Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensen der det ikke er angitt byggegrense. Nybygget følger retningsendringer i Adolph Bergs vei, og skalerer ned den lange fasaden med en vertikal «spalte» sentralt i byggets lengde. Spalten danner hovedinngang med sitteplasser utenfor og en kafe med store vindusåpninger mot gaten. Dette gir en arkadevirkning som understreker byggets offentlige henvendelse mot Adolph Bergs vei.

Byggets vestside vil få en fysisk forbindelse mellom parken og takhagen i 2. etasje. Det er også gode sol- og utsikts forhold i 4. etasje, hvor en skjermet takhage med «orangeri», et takoverbygd areal med grønne planter er plassert. For å fremme god trafikkavvikling/logistikk har bygget egen økonomigård og nedkjøring til parkeringskjeller i nord. Denne båndleggingen trengs for å legge offentlig gang- og sykkelvei i komfortabel avstand til beboerrom og beboernes stuer og terrasser. Selve sykehjemmet planlegges innenfor tomtens grenser.

Byggets utforming vil sammen med materialitet og fargesetting videreføre områdets tidstypiske tradisjon med pusset og slemmet muroverflate, og vil få fargetoner som gir et varmt innslag i rød-oransje valører som komplimenterer parkens grønne farger. Vinduer skal ivareta hensynet til brukerne og samtidig fungere i en helhetlig arkitektonisk utforming. Prosjektforslaget vektlegger innvendige kvaliteter ved å dele vinduer i beboerrommene i 2 separate vinduer. Utvendig balanseres behov for en regulær og repeterende vindusplassering med et ønske om variasjon og identitet. Variasjon består i å legge felter av puss-varianter rundt vinduene, variasjoner som er forsiktige og avdempete.

Det er utarbeidet en formingsveileder for å sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipper for utformingen av bebyggelse, slik at området utvikles med et variert arkitektonisk uttrykk innenfor en tydelig og harmonisk karakter for området. Det er sikret gjennom bestemmelser at formingsveilederen skal følges.

I utformingen av Slettemarken sykehjem har det vært viktig å finne naturlige overganger fra det offentlige til det private. I deler av byggets 1. etasje med vestibylen/ «torget», legges det til rette for funksjoner som for eksempel frisør, fotterapeut, tannpleie. Kafeen vil fungere som et godt møtested for mellom andre beboere og lokalsamfunnet. Dette skal være et hyggelig sted for pårørende, frivillige og andre besøkende, samtidig som sykehjemmet skal ha skjermede og trygge arealer for beboerne.

5.3.1 Byggehøyder

Dagens sykehjem er oppført i fire etasjer og består av ett langstrakt bygg. Nybygget skal ha fire etasjer, men hver etasje vil være høyere og den totale byggehøyden vil dermed bli høyere enn ved eksisterende sykehjem. Nytt sykehjem har ulike høyder for ulike delbygg. Høyeste

mønehøyde er 78,5 meter og laveste mønehøyde er 73,5 meter. Høyeste gesimshøyde er 73,5 meter og laveste gesimshøyde er 62,0 meter.

5.3.2 Grad av utnytting

Totalt bebygd areal (BYA) for o_HOM er 3556 m² og totalt bruksareal (BRA) for o_HOM er 11152,9 m². BRA for kjeller er 639,4 m², 1. etasje er 3250,2 m², 2. etasje er 2680,1 m², 3. etasje er 2680,1 m² og 4. etasje er 1903,1 m².

Inkludert øvrige arealer er sykehjemmets BRA 15423,86 m². Det inkluderer utendørs parkering i 1. etasje på 72 m², garasje ekskludert rampe i kjeller på 1488,3 m², teknisk rom inkludert ventilrom i 1. og 2. etasje på 790,2 m², ubenyttet areal på 1519,4 m² og overdekket areal inkludert rampe i 1.-4. etasje på 401,6 m².

5.4 Bomiljø og bokvalitet

Et sykehjem er både et hjem, en arbeidsplass, og kan ses som et lite samfunn. Sykehjemmet har rom og med forskjellig grad av offentlige og private soner. Dette vil gjenspeiles i romløsninger, materialbruk, farger og belysning. Bygget må skape gode romforløp og gode sammenhenger slik at det er lett å orientere seg for de som jobber, besøker og bor der.

De ulike bo-gruppene har alle felle-stuer og kjøkken med direkte utgang til en skjermet terrasse. Byggets sentrale plassering gjør at fra de ulike beboer-rommene kan man følge med nabolagets aktiviteter, skolebarn, syklist og hunder på luftetur i parken. Utforming av beboer-rommets vinduer på de ulike etasjene hensyntar de utvendige premissene, med høye smalere vinduer i byggets 1. etasje som gir godt utsyn, men mindre innsyn. Oppover i bygget er det mer horisontal utforming på vinduene.

Hovedinngang med inngangsparti og kjøreatkomst ligger mot Adolph Bergs vei. Her er vestibylen sammen med kafeen som henvender seg ut mot gaten, og gir denne etasjen et inviterende uttrykk. Her er hyggelige arealer med beplantning, sitteplasser og et belegg som signaliserer at ferdsel er på fotgjengernes premisser. Kafeen og fellesarealer med flerbruksrom tenkes å være et tilskudd for nabolaget, med mulighet for bl.a. kulturelle sammenkomster eller utleie til ulike private eller offentlige arrangementer.

Det er tydelig og god kontakt mellom 1. etasje og utearealer, hvor en sørvendt sansehage mellom lamellene/fløyene henvender seg ut til den tverrgående forbindelsen med gang og sykkelvei mellom parken og Adolph Bergs vei.

Gjennom romforløp, farger og møblering skal vi skape en hyggelig atmosfære. Beboere må kjenne på en hjemlighet, og ansatte skal trives og være stolte av sitt arbeidsmiljø.

5.5 Uteoppholdareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

I planleggingen av utomhusarealene er tilpasning til strøkskarakteren viktig. Et viktig hensyn er hagen mellom beboerfløyene, som er et langstrakt og sørvendt parkanlegg beregnet for beboerne. En annen og viktig områdekvalitet er øst-vestforbindelsen mellom parkarealer. Prosjektforslaget viderefører disse hovedtrekkene. I nord ved en gangforbindelse og i sør med et generøst parkareal følger ny gang- og sykkelvei.

Det er lagt opp til grønne uteareal på bakkeplan. Det lune og solfylte området sør for sykehjemmet åpnes opp slik at tilkomsten inn og gjennom parken blir mer inviterende. I gårdsrommet etableres en skjermet, inngjerdet sansehage for beboerne, spesielt tilpasset demente. Sansehagen er utformet iht. prosjektets krav, basert på forskning om helsefremmende landskapsarkitektur og for å sikre skjerming mot beboerrom i bygget. Konseptet for sansehagen er å inkorporere elementer som gir assosiasjoner til den tradisjonelle hagen, men samtidig gi stedet en egenart. Gangarealene er belagt med grus i små fraksjoner, slik at det oppfyller krav

for universell utforming. Hagen består av en indre og en ytre del som fysisk henger sammen, men markeres av en roseportal.

I den indre sansehagen har beboergruppene egne markterrasser og balkonger oppover i etasjene. Skjermende vegetasjon etableres rundt disse. Mot bygget i nord etableres et drivhus med plantekasser og rom for opphold, i direkte tilknytning til aktivitetsrommet, som står beskrevet i rom- og funksjonsprogrammet. Det etableres et regnbed for fordrøyning vest for drivhuset og overvann ledes videre herfra mot lavbrekk i sør.

I den ytre delen av sansehagen er det lagt opp til at hovedganglinjen utgjør en runde, noe som er helsefremmende. Det er lagt opp til ulike former for opphold for å kunne nyte solen til ulike tider på døgnet og enten sitte alene eller være sosial. Et langbord utgjør den største sosiale sonen og kan benyttes til felles middager eller som turdestinasjon. Hagen er programmert med paviljong, noe plenareal, variasjon mellom opphøyd vegetasjon og vegetasjon på terreng og vannelement iht. prosjektets krav. Midt i hagen er det en sti i naturstein som gjør det mulig å gå blant vegetasjonen. Stien går videre forbi samlingsplassen og i en bro over regnbedet i sørvest for å tilby ulike opplevelser og et sted med egenart på begrenset plass. Lengst sør i den ytre delen av sansehagen er det tegnet inn mindre koller, med stubber og kvisthauger for å kunne tilby lek/aktivitet for fysisk friske pasienter eller besøkende samt for å sikre biomangfold. Det er tenkt at vegetasjonen ytterst er mer naturlig, mens den innover i sansehagen har en del arter som minner om den tradisjonelle hagen. Plantearter må avklares i samråd med økolog for å oppnå tilstrekkelig BREEAMpoeng. Denne delen vil være en inviterende plass for forbipasserende. Her kan man sitte seg ned på benkene eller plukke litt bær eller frukt fra plommetreet. I denne delen av hagen legger man også til rette for at her kan det oppstå en liten konsert eller kanskje et mindre lørdagsmarked.

Det er tenkt at takterrassen på plan 2 skal kunne være tilgjengelig fra den nordlige gangveien i parken. Måten dette prosjekteres på og høyder krever avklaring. Felles for takterrassene er at det geometriske konseptet fra sansehagen videreføres i opphøyd plantefelt. Dekket er marktegl, for å sikre et intimt og trygt uterom i varme fargetoner. Gjerde er trukket noe tilbake fra fasaden for å øke trygghetsfølelsen på takterrassene. Utenfor gjerdene anlegges sedumtak for grønt visuelt inntrykk, det krever ikke vedlikehold og for overvannshåndtering. Geometrien på takterrassene er tilpasset funksjonene i bygget. På plan 2 er det mulig å dele inn terrassen i en mer offentlig del og en del for beboerne som har markterrasse mot takterrassen, hvis dette er ønskelig. Det er lagt opp til variert opphold, vannelement, bærbusker og dyrkningskasser. Langs fasadene der det ikke er vinduer er det lagt opp til klatreplanter. På plan 4 er det også lagt opp til variert opphold, variert vegetasjon og dyrkningskasser. Her er det inngang til røykerom slik at det ikke er nødvendig å legge inn dette som en separat boks i uterommet.

Ved utforming av uteoppholdsareal bør hensyn til beboere tilrettelegges for i stor grad. For at beboere skal kunne ta del i parklandskapet uavhengig av fysisk og psykisk helse skal det være private balkonger som gir mulighet til å se liv, se det grønne landskapet og få en følelse av å oppholde seg i parken. Ved å plassere balkonger utenpå bygget, istedenfor å bygge dem inn i bygningskroppen, vil følelsen av å være en del av parklandskapet bli sterkere. Sykehjemsbeboere har svært begrensede muligheter for hvor de kan gå som følge av helse, og balkonger som går ut i parken er derfor et hensyn som er prioritert.

5.5.2 Andre uteoppholdsarealer

Parkområdet i vest skal bevares. For å etablere uteområdet for beboere mot vest og samtidig bevare eksisterende trær, blir gangveien fra nord lagt om rundt eksisterende tre. Det blir etablert en treplatting for beboergruppen som sikrer plass for opphold iht. prosjektets krav. For å ta opp terrenget mellom utgang fra beboergruppen (ca. +56,0) og eksisterende terreng ved gangvei og trær (ca. +57,0 til +59,0) etableres en terrassert mur i naturstein eller betong med plantefelt. Muren muliggjør en brå terrengendring i landskapet, men sørger samtidig for grønt utsyn fra

beboerrom og uteplass for beboerne. På det meste tar muren opp to høydemeter. Det er ønskelig å benytte seg av en stor andel vintergrønne planter for å sikre at det blir et hyggelig uterom på tross av at det ligger lavere enn det omkringliggende terrenget.

På toppen av muren mot beboerrom må det etableres et gjerde iht. TEK17. Det foreslås å plante busker/klatreplanter eller annen vegetasjon her for å myke opp institusjonspreget både for besøkende i parken og beboere/ansatte på sykehjemmet. Vegetasjonen må ikke bli såpass høy at den skaper unødvendig mye skygge mot beboerrom/uteoppholdsareal.

Gangveien i parken går videre sørover nært bygget og beboerrom. Her er det viktig å plante for skjerming, hyggelig utsyn for beboerne og for å sikre overvannshåndtering på egen tomt. Det foreslås en variasjon mellom blomstrende og vintergrønne busker samt hardføre stauder. Videre forbedres eksisterende gang- og sykkelvei gjennom parken og mellom Hagerupsveien og Adolph Bergsvei for å oppnå en forbindelse mellom parkområder mot Slettemarken i øst med den offentlige parken i vest.

I vest etableres en plass for aktivitet og lek med treningsapparater for eldre, iht. prosjektets krav. Plassen er i direkte tilknytning til lekeplass på motsatt side. Det skal etableres et aktivitetsområde som skal være inbydende og bidra til lek og aktivitet for barn. Her skal det ikke installeres faste installasjoner som hindrer siktlinjene fra gang- og sykkelvei. Sørøst for aktivitetsplassen etableres et større regnbed, ettersom det er et naturlig lavbrekk på tomten. En bro over regnbedet forbinder sykkelvei og sansehagen i gårdsrommet og må etableres med sklisikker overflate.

I øst etableres en grusbane for boccia/bowling eller andre aktiviteter iht. prosjektets krav. En furulund mellom gang- og sykkelvei og banen gir skjerming, grønt utsyn fra bygget og blir et naturlig oppholdssted på området som er offentlig. Eksisterende høydedrag planeres ut da ny gang- og sykkelvei og omlegging av kulvert umuliggjør bevaring. Steinblokker eller fjell i dagen kan gjenbrukes som del av den ytre hagen og en natursti som etableres her.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Stedkarakteren og kulturmiljøet bevares i utformingen av sykehjemmet gjennom takform, materialer, farge og husbredde. Ny bebyggelse vil være høyere enn dagens, men volum og hovedform mot offentlig gate og grøntområde videreføres i nytt planforslag. Ny bebyggelse har saltak i samsvar med dagens bebyggelse og med boligblokkene i sør. Hele området er hensynssone i kommuneplanen: Bevaring kulturmiljø H570.

5.7 Miljøtiltak

Prosjektet har tydelige planer for ombruk av bygningsmateriale og inventar og kutt i utslipp. Det er utarbeidet et miljøprogram med tilhørende miljøoppfølgingsplan (MOP) for prosjektet som definerer prosjektets miljømål. Miljøprogrammet er basert på føringer gitt i reguleringsplan, Klima- og miljøplanen og overordnet miljøprogram fra Etat for Utbygging, og ivarettar krav som ikke blir dekket av BREEAM Pre-analyse. Prosjektet skal BREEAM-NOR v6.0 sertifiseres med miljøambisjon «Very Good» og skal ha et bæresystem i massivtre. Bygget skal oppnå nesten Nullenergibyg (nZEB) med definisjoner fra Futurebuilt og Passivhusnivå iht. NS 3701. Det er ambisjoner om 20 % reduksjon i klimagass knyttet til materialer og intern/ekstern ombruk av komponenter fra eksisterende bygg. Krav i miljøprogram og MOP skal følges opp gjennom alle faser i prosjektet.

Det er utført klimagassberegninger for oppføring av nytt sykehjem, samt klimagassberegninger for riving og rehabilitering av eksisterende bygg på tomten. Beregningene er gjennomført iht. veileder til klimagassberegninger i KPA 2018 for Bergen kommune.

5.8 Samferdsel

Planforslaget inneholder en rekke samferdselsanlegg, i hovedsak offentlige, som fortau, kjøreveg og gang-/ og sykkelveg. Forbedret gang- og sykkelveg skal opparbeides i forbindelse med

utbygging av sykehjemmet. Planforslaget fører til lite endring og minimal økning av trafikk. I forhold til byvekstavtalen skal biltrafikken reduseres og tiltaket følger dette.

5.8.1 Veg og atkomst

Det skal etableres en tydelig atkomst med dropp off og parkering for HC. I tilknytning til inngangen etableres det et oppholdsareal med forbindelse til kantinen i bygget. Brede fortau og flere fotgjengeroverganger sikrer enkel og sikker bevegelse langs veien. Adolph Bergs vei belegges med gatestein ved atkomsten. Belegget markerer hovedinngangen og øker trafikksikkerheten ved å tilsvare et område for «shared space» hvor bilister og forgjengere må vise gjensidig oppmerksomhet.

Langs bygget etableres buskfelt med blant annet vintergrønn beplantning og en kant med gjenbrukt stein fra eksisterende, demontert mur. Det blir en tydelig og god buffer mellom bygg og vei som sikrer grønt utsyn fra beboerrom og skjermer innsyn fra fortau.

Deler av fortauet langs Adolph Bergs vei går under tak. Fortauet foran atkomsten og parkeringslommen foran inngangspartiet skal ha nedsenket kantstein.

5.8.2 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Økonomigården server sykehjemmets logistikk og bilisme. Det er nedkjøring til parkeringskjeller og tilkomst til tjenester som avfall, varelevering og seremonirom. Det etableres en større støttemur mot terrenget i nord og vest for å gi rom for de aktuelle kjøretøyene som skal benytte seg av økonomigården. Mellom muren og eksisterende gangvei i nordvest anlegges buskfelt som utgjør en visuell og fysisk buffer. På toppen av muren må det etableres et gjerde iht. TEK17. Økonomigården belegges med permeabelt dekke, produsert for å håndtere trykkbelastning fra større kjøretøy, men samtidig håndtere noe overvann. En tydelig og bred innkjøring sikrer trygg inn- og utkjøring. Det er avsatt plass til tilstrekkelige snusirkler slik at det ikke er behov for å rygge ut i Adolph Bergs vei.

Brannoppstilling er sikret i økonomigården og Adolph Bergs vei, etter skisser fra RIBr. Det er kontrollert at brannbil kan kjøres i tverrgående vei fra Adolph Bergs vei til Slettebakksveien.

5.8.3 Parkering

All parkering løses på egen tomt og i parkeringskjeller under bakken. Det etableres totalt ca. 20 parkeringsplasser, hvor minimum seks er reservert til gjesteparkering og minimum fire er reservert for HC-parkeringer og utrykningskjøretøy. En HC-parkering og en kombinert HC-parkering/utrykningskjøretøy og to av og påstigningsplasser vil være lokalisert ved hovedinngangen langs Adolph Bergsvei. Hovedinngangen er trukket inn på tomten for at også disse parkeringsplassene skal løses innenfor tomtegrensen. Tilrettelegging for ladepunkter for elbiler er sikret.

Det er tilrettelagt for 20 sykkelparkering innenfor tomtegrensen, i kjeller. Halvparten av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen er tyverisikker og innendørs bak låsbar dør etter krav fra Bergen kommune KPA2018 §17.2.4. Det er etablert garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen som inkluderer dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr jf. §17.2.4. Det er også lademulighet for elsykkel i et batteriladeskap.

5.8.4 Kollektivtilbud

Det er gode kollektivforbindelser i området, med Sletten bybanestopp og flere busstopp innen en gangavstand på 70-350 meter.

5.8.5 Gangtraseer og snarveger

Fortauet langs Adolph Bergs veg skal bli bredere og vil ligge helt inntil nybygget, ved inngangspartiet. Økt bredde gjelder for deler av fortauet.

Det er lagt opp til fortau langs hele plangrensen i øst opp mot lekeplass og butikken i nord. Det går snarveier gjennom planområdet ned til bussholdeplass i Hagerups vei.

Nord for økonomigården etableres en snarvei mellom Adolph Bergs vei til parkområdet i nord. Denne blir ikke universell, men skal etableres som en gjennomgang mellom Adolph Bergs vei og parken. Sammen med denne blir det mulig å bevege seg rundt hele sykehjemmet.

5.8.6 Sykkel

I tråd med sykkelstrategien legges det inn en sykkeltrase gjennom parken og på tvers mellom Hagerupsveien og Adolph Bergsvei. Gang- og sykkelveien forbinder parkområder mot Slettemarken i øst med den offentlige parken i vest.

Tverrgående gang-sykkelvei mellom Adolph Bergs vei og Slettebakksveien er en kjørbare gangvei og skal skiltes som dette. Avbøtende tiltak for å hindre videre innkjøring i parken kan være lav kantstein, oppmerking av romlig felt med hvite striper eller annen form for avvisende markering for biler.

5.9 Universell utforming

Sykehjemmet er utformet med løsninger som oppfyller krav for universell utforming. Nivåforskjeller tilrettelegges for med ramper og gjøres synlig med kontraster og merking. Utearealene tilbyr aktivitet for ulik grad av fysisk og psykisk helse. Gangarealene er belagt med grus i små fraksjoner, slik at det oppfyller krav for universell utforming.

5.10 Vannforsyning- og avløp

Vannforsyning:

Det skal etableres ny hovedvannledning i deler av Adolph Bergs vei. Bygget er planlagt tilknyttet i ny kum som skal etableres på ny omlagt hovedledning. Det skal etableres brannventil i ny vannkum. Det er i tillegg to eksisterende hydranter i Adolph Bergs vei.

Spillvann:

Eksisterende AF ledning som i dag ligger på eiendommen og delvis under eksisterende bygg skal omlegges og separeres. Det skal etableres nye separate ledninger i Adolph Bergs vei og på sørsiden av bygget. Eksisterende overvannskulvert skal også omlegges som følge av tiltaket. Bygget skal tilknyttes ny kommunal spillvannsledning i Adolph Bergs vei og følge samme trase som stikkledning for vann.

Overvannshåndtering:

Det skal etableres ny overvannsledning i Adolph Bergs vei i forbindelse med separering av kommunal AF ledning og eksisterende overvannskulvert skal omlegges på sørsiden av bygget. Overvann fra eiendommen skal håndteres ved hjelp infiltrasjon og fordrøyning. Overvannshåndteringstiltak på eiendommen er blant annet regnbed i sørvest og sedumtak. Fra den åpne fordrøyningen skal det tilføres ca 84 l/s til kommunalt overvannsanlegg. Drensvann og grunnvann fra tomten skal ikke føres til kommunalt overvannssystem.

Det vises til VA-rammeplan for beskrivelse av løsninger for vannforsyning og spillvann.

5.11 Renovasjon

Kildesortert avfall sikres på egen tomt. Dette er sikret gjennom bestemmelser. Avfallet skal håndteres innvendig i bygget og ha oppstillingsplass i økominigården

5.12 Energiløsninger

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i henhold til konsesjonskart utarbeidet av BKK Varme AS fra 2018. Nybygget skal dermed tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dette er sikret i bestemmelser.

Det skal vurderes flere energiløsninger. Deriblandt skal det vurderes om det er mulig å bruke takstein med solcelleteknologi.

Det er valgt bebyggelse i heltre for å minimere energibruk. For å opprettholde stedets kulturmiljø skal fasaden være teglestein med murpuss. Dette er sikret gjennom bestemmelser.

For utdypet informasjon om energiløsninger vises det til miljøprogrammet til prosjektet.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Det er vurdert 10 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområde på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. For de hendelser som er vurdert som akseptabel risiko er det foreslått ytterligere tiltak for oppfølging for samtlige av disse. Følgende hendelser er vurdert som akseptabel risiko:

1. Løsmasseras/kvikkleire
2. Flom fra nedbørshendelser (overvann) – Svikt i avløps-håndtering/ overvannshåndtering)
3. Bæreevne og setningsforhold
4. Radongass
5. Forurensset grunn
6. Støy fra trafikk og luftforurensning
7. Trafikkulykker
8. Anleggsperiode, trafikkulykke, anleggstrafikk og fremkommelighet.
9. Svikt i fremkommelighet for personer og varer og redusert fremkommelighet til parkområde

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

Det vises til ROS-analyse for beskrivelse av foreslåtte tiltak.

5.13.1 Støytiltak

Det er vurdert eventuell støy fra trafikk som følge av nærhet til veg og bybane. Planområdet vil enten ha uendret støv/støyforhold eller bedring, da det er planlagt flere grøntområder samt at nybygg vil gi økt barriere mot eksisterende støv og støyforhold.

5.14 Terrenginngrep og massehåndtering

Eksisterende bygningsmasse rives og aktuell rivemasse kan benyttes som fyllmasse i det etterfølgende arbeid. Dette gjelder også Telenor sitt gamle bygg på nabotomten. Tomten ryddes eksisterende asfalt, busker, trær og lignende. Det skal etableres utvendige plasser og veier for

intertransport og provisoriske veier. Alle humusholdige toppmasser/matjord og eventuelt uegnede fyllmasser fjernes og erstattes med kvalitetsfylling under gulv og fundamenter.

Det graves ut til fjell i hele totalomfanget av byggekroppen og så sprenges det ut til ca. kote +51.5 for kjelleretasjen. På nord og østsiden av tomten må det etableres en tett og avstivet støttekonstruksjon for å kunne holde vegen åpen i anleggsperioden og hindre utgliding av naboområder, samt avgrense gravearbeidet mot nabotomt i nord.

Bygget er tenkt utført med en kombinasjon av stripe- og punktfundamenter. Fundamenter skal stå på enten fyllinger av sprengstein/grus eller direkte på berg, og ikke en kombinasjon. Dette for å redusere risikoen for differansesetninger i bygget. For nærliggende nabobygg kan skader oppstå og gamle skader kan oppdages i forbindelse med anleggsarbeidene, så tilstrekkelig bygningsregistrering, rystelsesmålinger og setningsoppfølging skal utføres.

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsene setter krav om en rekke tiltak som må gjennomføres før sykehjemmet kan tas i bruk. Fortau med nedsenket kantstein foran inngangsparti, sansehage på bakkeplan med gjerde og parkeringskjeller med p-plasser for bil og sykkel skal være etablert før bruk. For utfyllende informasjon om rekkefølgekrav se reguleringsbestemmelsene § 7.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Oppstart

Planarbeidet ble initiert av Bergen kommune v/Etat for utbygging, i 17.04.2018.

6.2 Formelt oppstartsmøte

Formelt oppstartsmøte ble avholdt med Bergen kommune v/Etat for Utbygging, 17.06.2019.

6.3 Oppstart av planarbeid

Oppstart ble varslert den 14.11.2019 med 6 ukers frist for innspill. Alle naboer og de med vesentlig interesse i området ble varslet på lik linje med offentlige høringsinstanser gjennom brev og e-post. Det ble ellers annonsert oppstart gjennom Bergens Tidene og på plankonsulenten, Rambøll AS, sine nettsider. Totalt kom det inn 17 merknader. Alle merkander er oppsummert i merknadsskjemaet vedlagt.

6.4 Planprosess

Mai 2018 ble det utarbeidet et mulighetsstudie og deretter utarbeidet og presentert tre hovedalternativer. I prosessen med mulighetsstudie kom det frem at tomten er liten i forhold til alle funksjoner som skal inkluderes og Rambøll foreslo et tomtesøk. Dette ble ikke anbefalt videreført i planprosessen, viser her til Etatens planforums behandling av saken, datert 07.05.2019.

Bergen kommune besluttet at ytterligere alternativer skulle utarbeides og vurderes. I august videreføres og ferdigstilles mulighetsstudiet, med minst ett ekstra alternativ avtalt i møte 20.06.2018. Følgende alternativer ble vurdert:

- a) Rive eks. sykehjem- bygge nytt sykehjem/barnehage på sykehjemstomt + i del av park
- b) Rive både sykehjem og omsorgsboliger. Bygge nytt sykehjem/barnehage på tomten
- c) Bygge nytt sykehjem i grøntområdet øst for Adolph Bergs vei til 90 senger sykehjem og barnehage

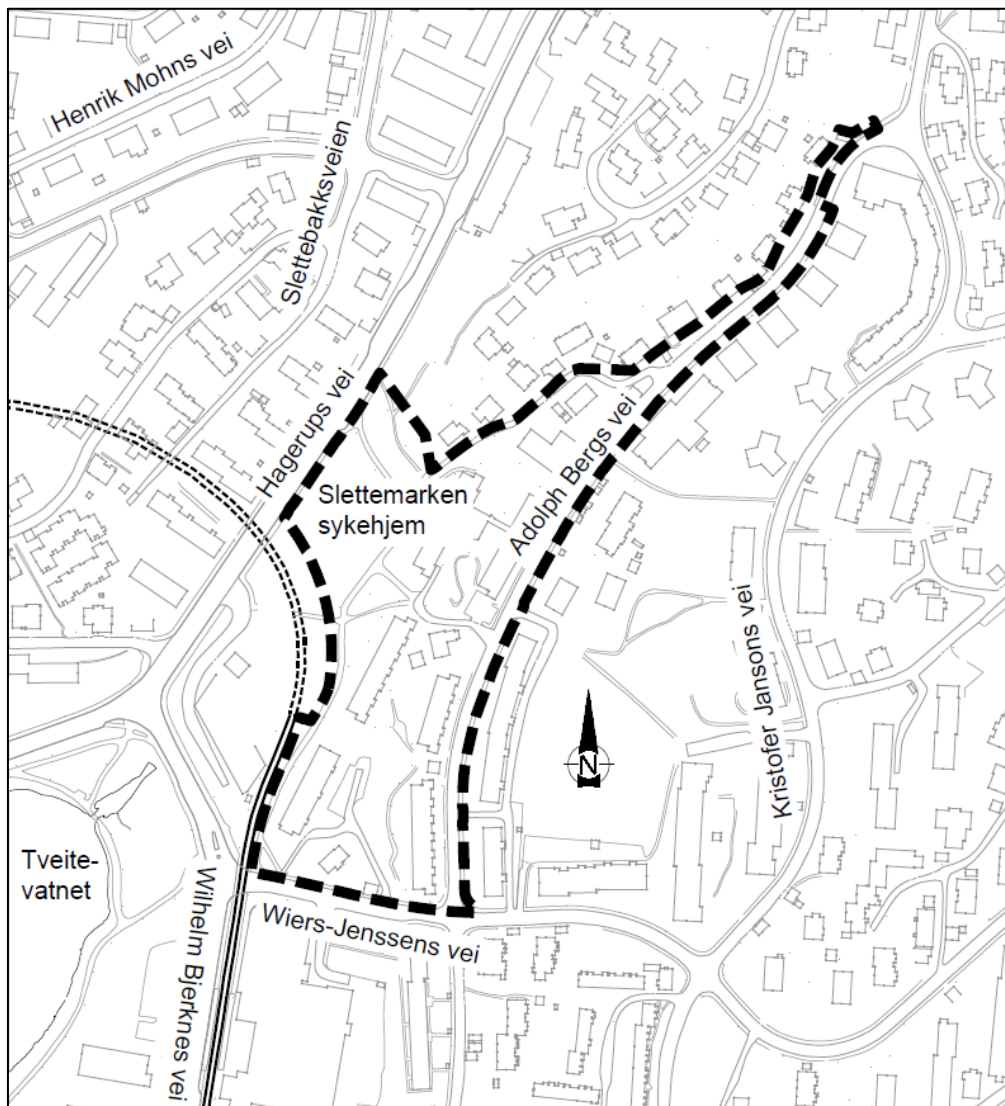
Etter mulighetsstudie er det i oppstartsmøte med plan- og bygningsetaten, den 17.06.19 bestemt at planforslaget utvikles videre med utgangspunkt i Alternativ B og planforums føringer. Tomtearealet er inneklemt og trangt og det er sett på muligheter for å utvide tilgjengelig areal.

I starten av 2020 ble det vurdert kjøp og bruk av Telenor-tomten for å sikre tilstrekkelig areal til alle funksjoner. Avtale er inngått og Telenor-tomten er nå eid av Bergen kommune og inkludert i prosjektet. Medio 2021 begynner avklaringen og gjennomgangen av nytt konsept. Dette pågår ut 2021 og 2022.

Konseptutviklingen har vært komplisert og tidkrevende. Totalt er det holdt ca. 51 møter fra 17.04.2018-25.05.2022. 19 av disse møtene er særmøter med ulike etater med ulike tidspunkt hvor merknader og forslag til tilpassing og endring har blitt diskutert. Representantene som har vært tilstede på møtene er Byantikvaren, Byarkitekten, Plan- og bygningsetaten, Etat for utbygging, Vann og Avløpsetaten, Bymiljøetaten, Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett, Multiconsult, Link Arkitekter og HR prosjekt. Alle representantene har ikke vært tilstede på samtlige møter.

Hovedutfordringene i planprosessen har vært tilpassing til eksisterende kulturmiljø, samtidig som Husbankens krav til utforming av sykehjem skal innfris. Det har også vært utfordrende med

motstridende krav internt i kommunen. Manglende koordinering mellom ulike hensyn/krav internt i kommunen har forlenget prosessen.



Figur 20. Varslet planavgrensning.

6.5 Medvirkning

I mulighetsstudien som ligger til grunn for planarbeidet har det vært medvirkning fra deltagere fra følgende avdelinger i Bergen kommune: Etat for Utbygging, Byrådsavdeling for helse og omsorg, Driftsavdelingen, Byantikvaren, Bymiljøetaten, Vann- og avløpsetaten og Etat for boligforvaltning. Husbanken og enhetsleder for dagens Slettemarken sykehjem har også deltatt på flere av disse.

I planarbeidet har det vært medvirkning fra ansatte og driftspersonell på dagens sykehjem og beboere og deres pårørende på hjemmet. Lokale beboere og naboer kan være aktuelle som medvirkere i også senere prosess. Forslagsstiller vil legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning er dokumentert.

Det ble avholdt informasjonsmøte på Slettemarken sykehjem 10.12.2019 hvor det ble informert om planarbeidet og mulighetene for medvirkning.

6.6 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Tiltaket faller inn under vedlegg 2, punkt 11 som omfatter bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Tiltak i vedlegg 2 skal konsekvensutredes dersom de for vesentlige virkninger etter § 10. Planområdet ligger i et verdifullt kulturmiljø. Det er i forbindelse med innledende mulighetsstudie utarbeidet en konsekvensanalyse for alle alternativer. Det vurderes dit hen at plikt om konsekvensutredning er innfridd. Dette ble stadfestet i oppstartsmøte med Etat for Utbygging, 17.06.2019. Referat vedlagt.

PLANFORSLAG

7. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Tiltaket forholder seg til overordnede planer. Prosjektet er et resultat av foreslåtte tiltak i Tomten brukes i dag allerede til sykehjemsformål, slik at eiendommens bruk ikke vil endres. Planområdet ligger som byggeområde i gjeldende kommuneplan.

7.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget vil ikke gi konsekvenser for underliggende og tilstøtende reguleringsplaner ettersom all enring inngår innenfor tomtegrensen.

7.3 Arkitektur og byform

Bergen kommunes arkitekturstrategi Arkitektur+ bygger videre på premissene gitt i kommuneplanens samfunnsdel, som sier at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by – en gåby planlagt på fotgjengernes premisser. Det legges til grunn åtte prinsipper basert på at Bergen skal være «vakker, særpreget, inkluderende og grønn».

Videre legger arkitekturstrategien i Bergen kommune vekt på å planlegge slik at sykehjemmet har en samlende og helhetlig ide som skaper merverdi for nærmiljø og nabolag. Denne visjonen er forsøkt å virkeliggjøre ved å gi bygget et inviterende og offentlig preg i første etasje, sammen med uteareal hvor beboere, pårørende og mennesker i nabolaget kan møtes i hyggelige omgivelser. Sykehjemmets plassering på tomten er valgt for å ivareta gode uteområder og forsterke kontakten mellom Adolf Bergs vei og Slettemarken.

Planforslaget har hatt et mål om en gjennomtenkt arkitektur, som tilpasser seg stedets eksisterende arkitektur og ivaretar eksisterende kulturmiljø.

7.3.1 Estetikk

Den nye bygningsmassen vil være større som følge av økt sykehjemskapasitet. Byggehøyden vil økes, fra eksisterende situasjon. Fra bakkeplan vil bygget kunne oppleves som en forlengelse av de eksisterende byggelinjene. Siktlinjer og ganglinjer vil kunne opprettholdes omtrent som eksisterende situasjon.

7.4 Levekår og folkehelse

Nybygg vil tilfredsstille dagens krav til innelima, utforming m.m., og i seg selv kunne bidra positivt til å skape et godt miljø for pasientene og arbeidsmiljø for de ansatte. Etablering av uterom tilrettelagt for pasienter med demens og fysiske utfordringer kan også være med på å bidra positivt for deres fysiske og psykiske helse.

7.5 Uterom

Dagens uteområder rundt sykehjemmet har en svært enkel opparbeiding, og består stort sett av grå asfaltflater. Ved realisering av planforslaget vil uteområdene få et løft, og bli et flott oppholdssted, både for pasienter, ansatte og pårørende/besøkende.

Parken vest for tomten vil få en oppgradering med bedret gang- og sykkelvei, men vil ellers bli lite berørt.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

For å imøtekomme dagens krav til sykehjem som er adskillig mer kompleks og omfattende enn for 25 år siden har det vært nødvendig å erstatte dagens bebyggelse, som er tynne lameller, med et mer kompakt bygningsvolum. Ny fasade mot Adolf Bergs vei tar utgangspunkt i eksisterende byggs linjeføring og hensyntar siktlinjene i gaten. Høyden økes mot gaten i forhold til dagens bygg. Etter realisering av planforslaget vil denne delen av Landås fortsatt fremstå som et område dominert av langstrakte bygningsvolumer omgitt av grønne fellesarealer.

Kulturmiljøet som i størst grad blir påvirket av forslaget er rekkehusene i Adolf Bergs vei 28-30, som ligger øst for sykehjemmet. I dette strekket vil en ny fasade komme, og gateløpet vil tettes til i forhold til dagens situasjon. Ny bebyggelse vil være høyere enn dagens, men volum og hovedform mot offentlig gate og grøntområde videreføres i nytt planforslag. Ny bebyggelse har saltak i samsvar med dagens bebyggelse og med boligblokkene i sør.

7.7 Blågrønne verdier og infrastruktur

7.7.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planforslaget vil ikke påvirke eksisterende blågrønn infrastruktur negativt. Ny gang- og sykkelvei forbinder parkområder mot Slettemarken i øst med den offentlige parken i vest, og den sammenhengende blågrønne strukturen vil dermed forbedres.

7.7.2 Jordressurser

Ikke aktuelt.

7.7.3 Naturmangfold

Planforslaget, riving av tre bygg og plassering av ett nybygg over eksisterende byggegrop, tar lite nytt areal. Dette alternativet vil ikke ha negativ effekt på eventuelt landskapsøkologiske funksjonsområde eller for funn av rødlistet. Det er likevel ønskelig å opprettholde, og forsterke nettverk av naturlige områder med miljøegenskaper som bidrar positivt i henhold til økosystemet.

I løpet av planprosessen er det gjort en kartlegging av trær og busk på planområdet, og en arborist har uttalt hvilke trær han anbefaler beholde, behandle eller fjerne. Som følge av at flere av trærne og buskene ligger innenfor ny byggegrop vil det ikke være mulig å beholde alle trær som er anbefalt bevart av arboristen. Sju trær nord-vest på o_HOM må fjernes ettersom de er plassert hvor det nye bygget skal komme. Videre må ni trær sør på o_HOM fjernes som følge av at de er plassert på fremtidige uteoppholdsareal som er omprosjektert iht. gjeldende illustrasjonsplan. Dersom noen av trærne skal beholdes vil det påvirke planene for uteområdet.

7.8 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget, riving av to bygg og plassering av ett nybygg over eksisterende byggegrop, tar lite nytt areal. Dette alternativet vil ikke ha negativ effekt på mulighetene for friluftsliv og uteaktivitet.

7.9 Sosial infrastruktur

7.9.1 Skole og barnehage

Ikke relevant.

7.9.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget vil delvis flytte og forbedre gang- og sykkelvei rundt tomten.

7.10 Barn og unges interesser

Utbedring av gang- og sykkelvei vil gi tryggere ferdsel for barn og unge. Parken vest for tomten blir ikke endret i særlig grad, og eventuelle lekeområder for barn og unge vil ikke påvirkes.

7.11 Samferdsel og mobilitet

7.11.1 Veg og atkomst

Planforslaget øker ikke trafikkøkningen i området betydelig.

Atkomst for varelevering og store kjøretøy er sikret med innkjørsel og økonomigård på baksiden av sykehjemmet. Økonomigården server sykehjemmets logistikk og bilisme. En tydelig og bred innkjøring sikrer trygg inn- og utkjøring. Det er avsatt plass til tilstrekkelige snusirkler slik at det ikke er behov for å rygge ut i Adolph Bergs vei.

7.11.2 Parkering

Planforslaget løser all parkering innenfor tomtegrensen og i parkeringskjeller under bakken. Det er totalt ca. 20 parkeringsplasser, hvor fire av dem er reservert for HC-parkeringer. Parkeringsplassene skal brukes av ansatte og besøkende/pårørende av pasienter.

Sykkelparkering etableres i eget rom i parkeringskjeller med låsbar dør. Fra sykkelparkeringen er det enkel atkomst til batteriskap for lademulighet av el-sykelbatteri, tørkerom og garderober med dusj og garderobeskap.

7.11.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet vil forbedres i området ved å tydeligere skille arealer for myke trafikanter og kjøretøy.

7.11.4 Kollektivtilbud

Det nye sykehjemmet vil ikke påvirke kollektivtilbudet.

7.11.5 Sykkel og gange

Planforlaget forbedrer eksisterende forhold for gående og syklende ved å forbinde parkområder mot Slettemarken i øst og med den offentlige parken i vest med en ny gang- og sykkelvei gjennom parken og på tvers mellom Hagerupsveien og Adolph Bergsvei.

7.12 Vannforsyning og avløp

Vannforsyning:

Det nye bygget på området kobles til ny brannvannskum. Eksisterende vannledninger saneres ettersom de kommer i konflikt med nybygg. Det legges en ny privat vannledning opp til Adolph Bergs vei 23. Her kobles Adolph Bergs vei 19, 21, 23 og Joachim Lampes vei 24 seg til. Denne ledningen blir privat, og det må etableres private avtaler om drift og vedlikehold.

Spillvann:

Det settes inn en ny spillvannskum med korrekt retning. Det legges ned et SP Ø1000 betong rør sørover i Adolph bergs vei, som overtas av VA-etaten. Det legges ned et SP Ø1000 betong rør sørover i Adolph bergs vei, som overtas av VA-etaten. Spillvannet blir lagt videre parallelt med kulverten som bekken går i, før det etableres en ny kum ved Slettebakksveien hvor spillvannet fortsetter i eksisterende avløp fellesledning.

Bebyggelsen vest for planområdet får en ny spillvannsledning som blir lagt fra kum med SID 726168 og følger gangveien langs vestsiden av planlagt bygg ned til ny kum som etableres i Slettebakksveien.

Eksisterende spillvannsledninger som går gjennom planområdet, kan saneres.

Overvannshåndtering:

Området er delt inn i 3 deler. Ca. halvparten av overvannet fra nedslagsfelt 2 vil ved etablering av nytt sykehjem renne sørover langs bygget i regnbed som anlegges for å fordrøye overvannet. Andre halvdel av nedslagsfelt 2, vil sammen med nedslagsfelt 3 renne inn mot forsenkningen nord for bygget. Her settes det ned sandfang, og vannet føres i overvannsledning frem til

kulverten. Takvannet, som kommer fra alle tre nedbørsfeltene, ledes sammen med nedbørsfelt 1 til fordrøyning på sørsiden av bygget. Tegning GH002 viser hvilke areal som skal fordrøyes.

Da det skal fordrøyes 43 m³, kan det anlegges fordrøyningsmagasin med mengderegulator i utløpskummen for å ivareta kommunens utslippskrav.

7.13 Energi og klima

Bygget skal utføres i henhold til TEK17. Prosjektet skal BREEAM-NOR v6.0 sertifiseres med miljøambisjon «Very Good».

7.14 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for videre detaljprosjektering.

7.15 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Nytt sykehjem vurderes til å ikke påvirke ROS-temaene på negativ måte, og at antatt risikonivå etter endring vil være akseptabelt eller så lavt som mulig. Ved å legge til rette for lokale overvannstiltak, kan det forbedre eksisterende situasjon i forhold til flom.

Planforslaget påvirker ikke støynivået i området. Som følge av at tiltaket ikke er støyende, tomten er utenfor gul støysone og bygget tar hensyn til støy og følger nye byggeregler er det vurdert at det ikke trengs utredning av egen støyrapport.

7.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Sykehjemmet, inkludert alle funksjoner, er løst innenfor tomtegrensen. Dette inkluderer oppkjøp av nabotomt gnr./bnr. 160/650, tidligere eid av Telenor Eiendom Holding AS.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke gi betydelige konsekvenser for næringsinteresser.

7.18 Konsekvenser for naboer

I og med at det i dag er sykehjem på tomten, vil ikke framtidig situasjon for naboer være spesielt endret. Nytt bygg vil plasseres omtrent på samme lokasjon som eksisterende bygg, men volumet vil bli noe større og høyere, med et annen arkitektonisk utforming. Sykehjemmet vil få et mer dominerende uttrykk.

Solforholdene etter nybygg vil ikke gi stor endring fra eksisterende situasjon. Planforslaget vil likevel kaste noe lenger skygge pga. høyere bebyggelse.

7.19 Interessemotsetninger

Ikke relevant.

7.20 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for et nytt sykehjem med oppgraderte uteområder, og forbedrede løsninger for myke trafikanter. Nytt sykehjem vil være en del større enn dagens sykehjem, og kan i så måte for noen oppleves som en negativ endring. Det er forsøkt å løse negative konsekvenser ved avbøtende tiltak i form av tilpasninger i byggets utforming og arkitektur. Oppsummert vurderes de positive konsekvensene til å veie eventuelle negative.

8. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Planforslaget med de regulerte tiltak er en konsekvens av mangel på sykehjemsplasser og det er behov for kapasitetsutvidelse forbedring av Slettemarken sykehjem.

Nye Slettemarken sykehjem vil være et moderne bygg som oppfyller forskriftskrav og arealprogram, og følger Husbanken sine krav til utforming. Bygget er utviklet i samråd med representanter fra brukere, ledelsen og ulike etater. Det er utført særmøter med Etat for utbygging, Byantikvare, Byarkitekten, Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten, Vann og avløpsetaten og Byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett. Bygget vil være svært viktig for sykehjemstilbudet i Landås bydel, og er et prosjekt av samfunnsmessig stor regional interesse.

Sett opp mot eksisterende bruk vil det nye prosjektet bidra til en vesentlig forbedring av en rekke forhold, blant annet:

- Uteoppholdsarealene til sykehjemmet skal oppgraderes og vil inneholde møteplasser, funksjoner og kvaliteter som vil være til glede for både pasienter og ansatte ved sykehjemmet.
- Det er lagt opp til en forbedring av områdets gang- og sykkelveg.
- Parkeringssituasjonen vil organiseres slik at det ikke blir konflikt mellom privatbiler, av- og påstigning og busstransport, slik som tilfellet er i dag. Parkeringsdekningen skal legges i parkeringsanlegg under bakken og vil ha økt antall plasser.
- I dagens situasjon er det parkeringsbehov og trafikk til/fra et sykehjem, et legesenter, omsorgsboliger og helsestasjon. I ny situasjon er dette redusert til å gjelde trafikk og parkeringsbehov som skal forbeholdes besøkende til sykehjemmet. I tillegg har vi lagt til grunn byvekstavtalen (pkt. 5.8 Samferdsel) og mål om nullvekst i personbilreiser i Bergensområdet og styrking av regionale senter (jf. 4.3.1 Regionale planer - Regional transportplan Vestland 2022-2033) som skal sikre mindre trafikk inn i området
- Nytt bygg skal være energieffektivt og universelt utformet. Det skal etableres moderne renovasjonsløsninger.
- Sansehager tilpasset demente i tård med Husbankens prinsipp for formgivning og som en del av den daglige helsepleie av demens.
- Økonomigård bidrar til mer praktiske løsninger for renovasjon, skjermet separat inngang for pårørende og nytt energianlegg.
- Nytt parkeringsanlegg løser situasjonen på gateplan der gaten i dag blir brukt til parkering.

Det er lagt vekt på å minimere negative konsekvenser for omgivelsene. Det nye sykehjemmet vil være betydelig større enn dagens bygningsmasse, men volumet er planlagt slik at det visuelle uttrykket glir sammen med eksisterende bebyggelse, samtidig som det demper fjernvirkninger. Bygget med tilhørende funksjoner skal løses på egen tomt. Merknader og uttalelser fra offentlige høringsinstanser er i stor grad tatt til følge i utviklingen av reguleringsplanen.

9. VEDLEGG

1. **Mulighetsstuide med vurdering av ulike konsekvenser for Slettemarken sykehjem**
2. **Stedsanalyse**

PLANFORSLAG