
Oppdragsgiver:	Bergen kommune
Oppdrag:	606936-01 – Reguleringsplan Åsane sykehjem
Dato	26.01.2018
Skrevet av:	Katrine Bjørset Falch
Kvalitetskontroll:	Kjersti Møllerup Subba

DETALJREGULERING BLOKKHAUGEN, SYKEHJEM. STATUS PLANARBEID

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Gjeldende planstatus.....	2
3	Gjennomført planprosess	2
4	Pågående planprosess.....	5
5	Premisser som er styrende for planprosessen.....	5
6	Videre planprosess/ tentativ planprosess	7

1 BAKGRUNN

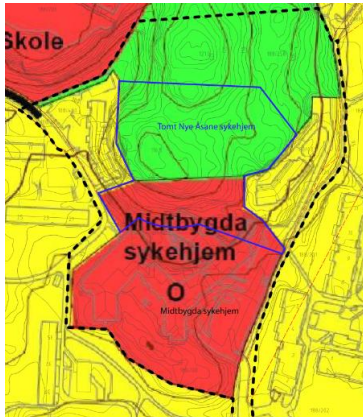
Bergen kommune ved Etat for utbygging lyste i slutten av februar 2017 ut minikonkurranse som gjaldt plankonsulent for utarbeiding av reguleringsplan for nye Åsane sykehjem. Den 10.3. 2017 ble Asplan Viak AS engasjert som plankonsulent for oppdraget. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt 100 sengers sykehjem nord for Midtbygda sykehjem, på eiendommen gnr. 188, bnr. 219, samt ombygging av eksisterende bygg for Midtbygda sykehjem på gnr.188, bnr.100. Plangrensen omfatter derfor både tomten for nye Åsane sykehjem og eksisterende Midtbygda sykehjem, samt nødvendig areal til adkomstvei til sykehjemmet. Innenfor plangrensen ligger også Blokkebærhaugane bofelleskap (gnr. 188, bnr.481) og Midtbygda omsorgsboliger (gnr. 188, bnr. 480).

I forkant av oppstart for planarbeidet ble det laget en mulighetsstudie for den nye tomten og en utredning for mulig oppgradering/ ombygging av eksisterende sykehjem. Dette arbeidet er utført av Sweco AS i samarbeid med B+B Arkitekter AS.

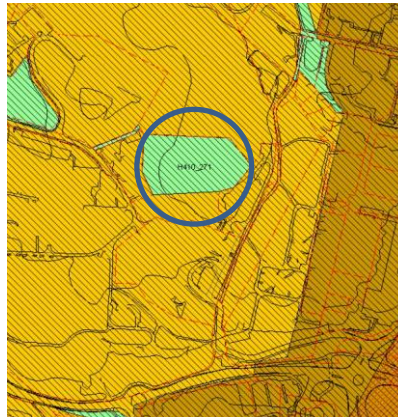
2 GJELDENE PLANSTATUS

Aktuell tomt for utbygging av Åsane sykehjem, eiendommen gnr. 188, bnr. 219, er delvis avsatt som friområde i gjeldende plan, som er *kommunedelplan for Åsane sentrale deler*, vedtatt 18.9.2006. I forslag til ny kommuneplanens arealdel (KPA 2016) som har vært til offentlig høring og ettersyn ved årsskiftet 2017/2018, er tomten avsatt til byggeområde/byfortettingssone.

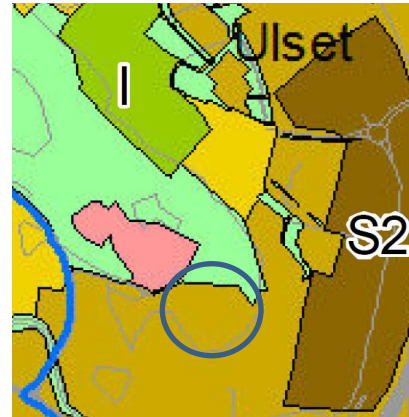
Overordnede planer:



Kommunedelplan Åsane sentrale deler, som gjelder framfor Kommuneplanens arealdel (KPA) 2010. Deler av tomten for nytt sykehjem er avsatt til friområde.



Utsnitt fra KPA 2010 som viser tomten for nytt sykehjem som grønnstruktur.



Utsnitt fra foreliggende utkast til KPA 2016, der den nye sykehjemstomten er satt av til Byfortettingssone.

3 GJENNOMFØRT PLANPROSESS

Oppstartsmøte med Etat for byggesak og private planer, seksjon private planer (nå Byplanavdelingen), ble avholdt den 9.4.2015. Det ble først sendt forespørsel om forhåndskonferanse, men ettersom formålet er i strid med overordnet plan ble forslagsstiller henvist til planavdelingen for et oppstartsmøte.

Reguleringsplanen har blitt tildelt følgende plannavn:

Åsane, gnr.188 bnr. 219 m.fl. Blokkhaugen, sykehjem. Arealplan-ID 65480000.

Konklusjonen fra oppstartsmøtet var at oppstart av reguleringsplanarbeid antakelig kunne anbefales, men det ble understreket at en omregulering av grøntområde ikke ville være rett frem. Fagetaten anbefalte å gjøre nødvendige avklaringer med Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune før oppstart av planarbeidet. Dette med tanke på omregulering av grønnstruktur og behov for arkeologiske utgravninger. Grønn etat (nå Bymiljøetaten) stilte seg negative til oppstart av planarbeidet.

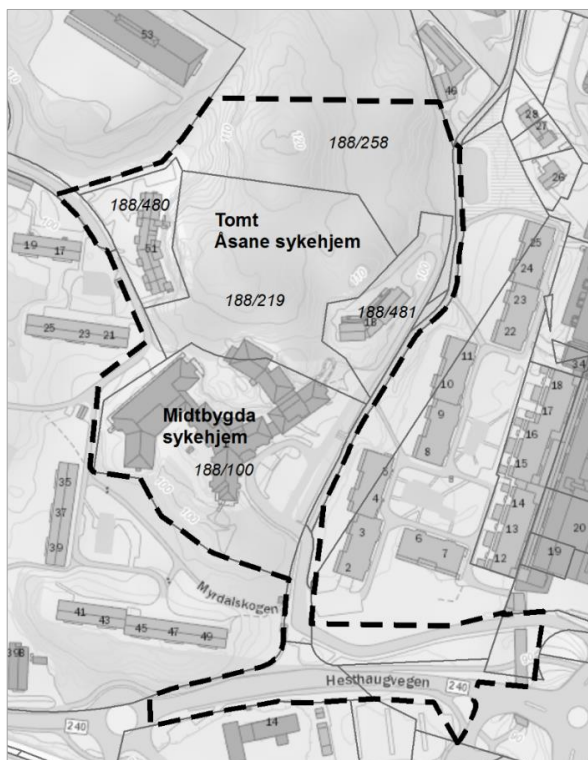
Etter oppstartsmøtet ble det rettet en henvendelse angående planarbeidet til fylkeskommunen og fylkesmannen, jf. anbefaling fra planmyndigheten. Det er mottatt tilbakemelding fra fylkeskommunen som stiller spørsmål ved tomtens egnethet med tanke på universell tilgjengelighet. Hensynet til beboerne og deres mulighet til å komme seg til natur

eller sentrum uten å være avhengig av bil eller mye assistanse må vektlegges. Det ble også bedt om at kommunen vektlegger senterutvikling og hensyn til barn og unge.

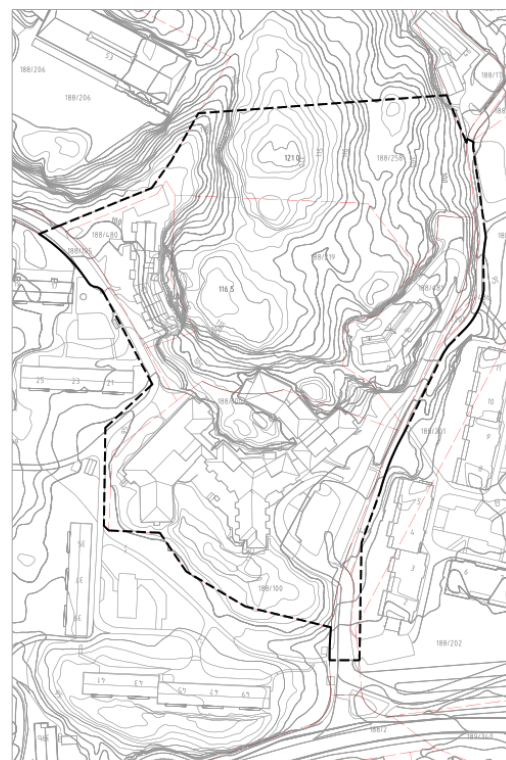
Asplan Viak tok ved oppstart av planarbeidet kontakt med Byplanavdelingen med tanke på behov for et nytt oppstartsmøte. Det ble avklart per telefon med seksjonsleder Stein Hustveit at det ikke var behov for et nytt oppstartsmøte da situasjonen i området er uendret og vurderingene fra 2015 står ved lag. Forslag til planavgrensning ble avklart med Byplanavdelingen, Bymiljøetaten og Statens Vegvesen før det ble varslet om oppstart av planarbeid.

Innledningsvis ble det gjort en vurdering (datert 6.4.2017) av om planen måtte konsekvensutredes iht. Forskrift om konsekvensutredninger. Det ble konkludert med at planen ikke er KU-pliktig. Vurderingen ble oversendt Byplanavdelingen før det ble varslet oppstart av planarbeidet.

Brev med varsel om oppstart ble sendt til naboer og berørte myndigheter den 30.5.2017, mens planoppstart ble annonsert i Bergens tidende den 31.5.17. Det kom inn 1 privat merknad og 10 uttalelser fra berørte myndigheter i løpet av høringsperioden, som var fra 30.5 – 30.6.2017. I merknadene er det særlig trukket fram at tomten inngår i et sammenhengende grøntdrag som benyttes som friluftsområde, og viktigheten av å ta hensyn til eksisterende gangforbindelser, landskapsformasjoner og naturmangfold.



Kart som viser plangrensen som ble varslet i brev og kunngjort i Bergens tidende.



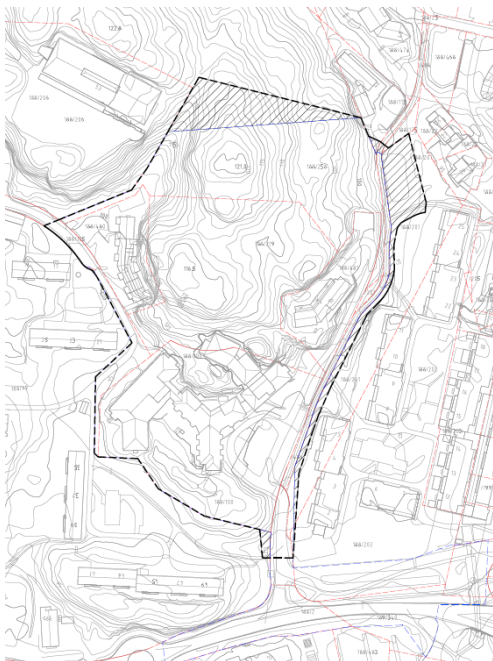
Plangrense som er avklart med Byplanavdelingen og Statens vegvesen i undervegs møtet den 5.10.2017, der grensen er trukket tilbake fra Hesthaugvegen.

Arkeologer fra Fylkeskonservatoren (Hordaland fylkeskommune) har vært på befaring i planområdet. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner, og potensialet for funn av slike ble vurdert til å være lavt. Det stilles derfor ikke krav til arkeologisk registrering.

Undervegs møte med Byplanavdelingen ble avholdt 5.10.2017. Tilstede var representanter fra Etat for utbygging, Byplanavdelingen, plankonsulent og Statens vegvesen. I møtet ble det avklart at plangrensen kunne trekkes tilbake fra Hesthaugvegen ettersom Statens vegvesen er i gang med etablering av kollektivfelt på sørsiden av Hesthaugvegen. Det er vurdert at etablering av kollektivfelt med tilhørende anlegg/barrierer i tilstrekkelig grad vil sikre at forholdene for myke trafikanter blir ivaretatt.

Videre ble følgende punkt diskutert som vil ha betydning for det videre arbeidet:

- Eksisterende gangforbindelser skal i størst mulig grad ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Det må sikres offentlig tilkomst gjennom planområdet til grønnstrukturen i nord.
- Det må være fokus på mobilitet (det skal lages en mobilitetsplan)
- Det må vurderes erstatningsarealer (jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen, pkt. 5d)
- Eksisterende terreng må legge føringer for tiltakene som planlegges. God tilpasning til omgivelser og terreng er viktig. Utforming av ny bebyggelse må visualiseres.
- Illustrer tydelig for nærmeste naboer hva slags konsekvenser ny planlagt bebyggelse for mht. utsikt, solforhold, innsyn/ utsyn.
- Gangforbindelse mellom sykehjemmene. Plassering, utforming, materialbruk er viktig. Det må lages en korridor som oppleves som trygg og trivelig.
- Bør vurdere å ta i bruk solenergi.
- Bør vurderes etablering av grønne tak for overvannshåndtering.



Varslet utvidelse av planområde jan. 2018

Med brev av 10.01.18 ble det varslet utvidelse av planområdet, jf. skraverte areal på kartutsnitt til venstre. Skravert areal langs østsiden av planområdet tas med for å sikre tilstrekkelig rigg/anleggsbelte i anleggsfasen. I nord er plangrensen foreslått lagt lenger nordover for å tilrettelegge for viktige stiforbindelser i området.

4 PÅGÅENDE PLANPROSESS

Per dags dato utføres arbeid med utforming av plankart, illustrasjonsplan, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Det er foreløpig utarbeidet følgende grunnlag notat/rapporter/tegninger som vil gi føringer i den videre prosessen:

- Mulighetssnotat veg
- Vegtegning
- Byromsanalyse
- Registrering av barnetråkk og kartlegging av viktige stier
- Naturtyperegistrering/ vurdering mot Naturmangfoldsloven

Dokumentasjonen over vil bli oversendt Byplanetaten sammen med den øvrige del av planleveransen ved endelig innsending av planen. Det må derfor tas forbehold om nødvendige endringer i disse dokumentene i den videre prosessen. Vegtegningene har vært gjennomgått med Bymiljøetaten (Plan- og myndighetsavdelingen) i eget møte.

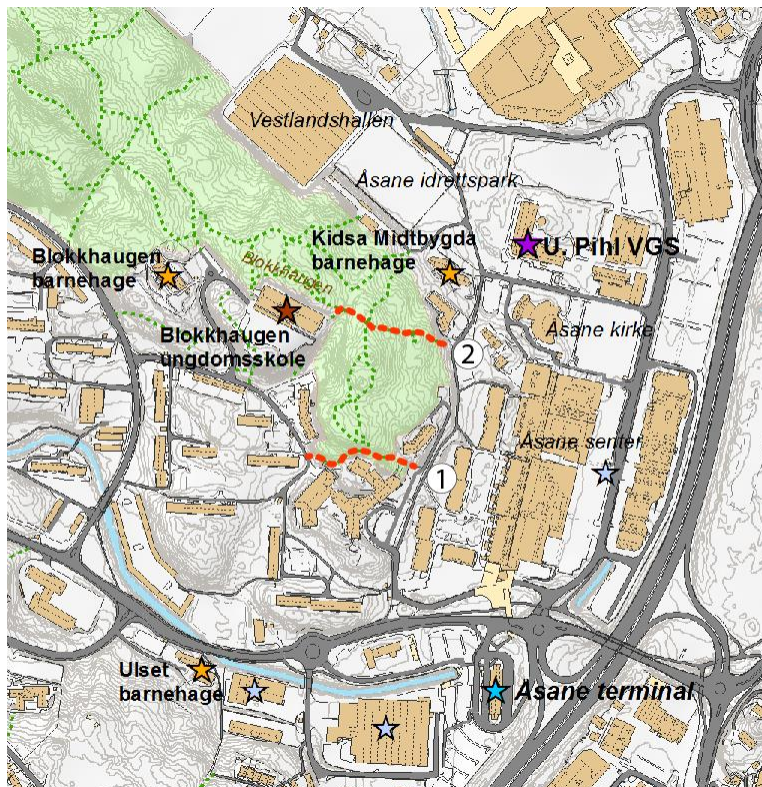
I januar har det vært gjennomført møter med styrerepresentanter i borettslagene Rosenkilde i øst og Myrdal i vest for å gi informasjon om den pågående prosessen. Begge borettslagene ønsker informasjon i et beboermøte når skisseprosjektet for sykehjemmet er utarbeidet.

5 PREMISSER SOM ER STYRENDE FOR PLANPROSESSEN

Forhold innenfor og utenfor planområdet som får innvirkning på planprosessen, eller som det må tas hensyn til i planen og den videre utviklingen og prosjekteringen.

Gangforbindelser

Området inngår som del av et større grøntareal/ friluftsområde, og det går flere stier gjennom planområdet som enten er forbindelser til et større nett med turstier, eller fungerer som snarveier i nærområdet. Det er viktig å ivareta områdets funksjon som bindeledd mellom viktige mål i området, og som inngangsport til større tur- og friluftsområder. Det er derfor gjort en kartlegging med GPS av viktige stier/ snarveier. Disse registreringene er holdt sammen med orienteringskart for området og besvarelser på barnetråkkundersøkelsen. Det er særlig to stier som utmerket seg som viktige snarveier gjennom registreringen. Disse er markert med rødstiplet linje i figuren under.



- 1) Snarvei mellom Myrdalsskogen borettslag og Åsane senter. Denne går like i bakkant av Midtbygda sykehjem.
- 2) Snarvei nord i planområdet, som forbinder Blokkaugen skole og gang- og sykkelvei øst for planområdet. Denne brukes som skolevei.

Reguleringsplanen må se på muligheten for å bevare, evt. reetablere viktige stier/ snarveier, samt vurdere erstatningsareal for tapt grøntareal/ areal som brukes av barn- og unge.

Veiføring

Planlagt veitrasé til nye Åsane sykehjem skal gå fra dagens parkeringsplass for Åsane senter 1B, parallelt med gang- og sykkelveien på nedsiden, før den svinger seg mot venstre/vest og kommer inn på sykehjemmets nordside. jf. mulighetsnotat veg.

Universell tilgjengelighet

På grunn av de store høydeforskjellene er det utfordrende å legge til rette for universell tilkomst til området. Det er naturlig å koble ny tilkomst til eksisterende tilkomstvei til Midtbygda i øst. Arealene på tomten er knappe med tanke på utbygging av et sykehjem for mellom 90-120 plasser og gir ikke den største fleksibiliteten når det gjelder utforming av bygningskropp/fotavtrykk. Utearealer har best forutsetninger sør og vest på tomten.

Nær- og fjernvirkning/ terreng

Den nye sykehjemstomten ligger svært eksponert på en kolle bak eksisterende Midtbygda sykehjem. I oppstartsmøte med Byplanavdelingen/ private planer hos Bergen kommune er det framholdt at det vil være viktig å minske fjernvirkning av tiltaket og tilpasse seg til eksisterende terreng på tomten.

Forholdet til foreliggende mulighetsstudie

Planforslaget skal sendes inn til saksbehandling før prosjekteringen av sykehjemmet er igangsatt, og planen må derfor forholde seg til, og regulere for, de muligheter som er belyst i Mulighetsstudien, med den valgte klyngetunløsningen.

Reguleringsplanen vil videre gi rammene for hva som kan tillates i utviklingen/prosjekteringen, med tanke på plassering av bygg (byggegrenser), byggehøyder og utnyttelsesgrad. Det er derfor viktig å utarbeide en reguleringsplan som er fleksibel nok til å ta høyde for nødvendige justeringer i videre utvikling og prosjektering slik at man kan unngå framtidige dispensasjoner, samtidig som det må balanseres mot Byplanavdelingens krav til avklaringer og detaljering i planfasen.

6 VIDERE PLANPROSESS/ TENTATIV PLANPROSESS

Framdriftsplanen baserer seg på en forholdsvis enkel og rettlinjert prosess, og tar ikke høyde for at det kan oppstå forhold som forskyver planlagt framdrift.

Før innsending til 1.gangs behandling

Det er planlegges et nytt møte med Byplanavdelingen før endelig innlevering av planforslaget til 1. gangs behandling.

Innsending til 1. gangs behandling er estimert til slutten av februar 2018.

Saksbehandling fra Byplanavdelingen

Byplanavdelingen har 12 ukers saksbehandlingsfrist fra planforslaget anses som komplett. I denne perioden skriver de fagnotat til 1.gangs behandling som gir en indikasjon på administrasjonens innstilling til saken.

Saken sendes så ut på høring og offentlig ettersyn. Det er 6 ukers frist for å komme med merknader/ uttalelser til planforslaget.

Med en rettlinjert prosess vil saksbehandlingstiden begynne å løpe i begynnelsen av mars (dersom saken raskt anses som komplett fra Byplanavdelingens side). Det tilsier at saken skal være ferdig behandlet til slutten av mai, og høringsfristen vil gå ut i midten/ slutten av juli.

Etter at høringsfristen har løpt ut sendes innkomne merknader/ uttalelser over til plankonsulent for oppsummering og kommentering. Deretter avholdes et merknadsmøte med Byplanavdelingen, der innkomne merknader gjennomgås og diskuteres med tanke på om det er kommet innspill som bør føre til endringer i planforslaget. Dette møtet er estimert til slutten av august 2018.

Etter merknadsmøtet gjør plankonsulent avtalte revideringer av planforslaget, mens Byplanavdelingen skriver fagnotat til 2. gangs behandling.

I henhold til foreløpig framdriftsplan vil det være mulighet for noe samspill mellom prosjekteringsgruppen og planleggere etter at planforslaget har vært til offentlig ettersyn og høring. Det kan i denne fasen være rom for å gjøre mindre endringer i planforslaget, men mer omfattende endringer vil føre til behov for ny begrenset høring.

Når fagnotatet til 2. gangs behandling er ferdig utarbeidet av Byplanavdelingen og har fått nødvendige underskrifter sendes dette til byrådsavdelingen, som i utgangspunktet har 12 uker frist på å få saken behandlet politisk og vedtatt i Bystyret.