



Byrådssak /24

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56675-69

**Laksevåg, Gnr. 124, Bnr. 180 mfl., Frieda Fasmers Minne (planID 66020000).
2. gangs behandling**

Hva saken gjelder:

Norconsult AS foreslår på vegne av Bergen kommune v/Etat for utbygging detaljregulering for bygging av sykehjem i Laksevåg bydel (figur 1).



Figur 1: Plassering av planområdet, skråfoto av planområdet og flyfoto med plankart.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for et nytt sykehjem med 90 sykehjemsplasser og tilhørende kjøreadkomst, gang- og sykkeladkomst, plassdannelser og uterom i Loddefjordåsen. Planområdet er i hovedsak ubebygget med skog, bekk og myr, og grenser til eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem og Haugatun barnehage.

Beskrivelse av planforslaget

Det nye sykehjemmet foreslås utformet som et hovedbygg med tre fløyer (figur 2). Hovedbygget vil ha to etasjer synlig mot Vadmyrveien, med en høyde som er tilsvarende eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem i nordøst.

Mellom fløyene er det planlagt hager for beboerne, og ved inngangspartiet skal det etableres et torg i tilknytning til en kafé. I første etasje er det planlagt et indre uterom utformet som et atrium som skal speile aktiviteten på torget.

Det er lagt opp til 27 parkeringsplasser i parkeringskjeller under sykehjemmet.



Figur 2: Illustrasjon av nytt sykehjem



Figur 3: Perspektiv av foreslått nytt sykehjem sett fra luften fra sør.

Overordnede føringer

Planområdet ligger i avsatt grønnstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA 2018, figur 4), og omkringliggende arealer inngår i byfortettingssonen – sone 2. Planområdet er regulert til offentlig friområde i en eldre reguleringsplan fra 1994 (planID 3280013).

Planområdet omfattes av områderegulering for Loddefjordåsen (planID 70000000, figur 5), som er under arbeid. Eksisterende Frieda Fasmers sykehjem inngår i denne områdereguleringen og ny bruk skal vurderes i det planarbeidet.



Figur 4 (venstre): Området for nytt sykehjem er avsatt til Grønnstruktur i KPA2018, plangrensen til detaljreguleringen er vist med rød linje.

Figur 5 (høyre): Plangrensen til områdereguleringen er vist i rødt sammen med plangrensen til detaljregulering for nytt sykehjem vist med oransje linje.

Prosess

Grunnet den dårlige bygningsmessige tilstanden på eksisterende Frieda Fasmers sykehjem har Etat for utbygging vurdert ulike alternativer for utvikling og renovering av sykehjemmet. Konsulent Rambøll utarbeidet i 2016 en mulighetsstudie hvor det ble vurdert å enten rehabilitere deler eller hele Frieda Fasmers Minne, eller etablere et nytt sykehjem i umiddelbar nærhet til det eksisterende. På bakgrunn av mulighetsstudien ble det anbefalt å bygge et helt nytt sykehjem med 120 plasser sør for det eksisterende sykehjemmet, som da ville få en annen bruk. Denne anbefalingen ble stadfestet i Bystyret gjennom vedtak av *Plan for helseinstitusjoner og boliger med heldøgnsbemanning i Bergen kommune 2016-2030*, den 21.09.2016 (sak 217/16).

Oppstart av detaljregulering ble anbefalt av Plan- og bygningsetaten under flere forutsetninger, blant annet at planavgrensningen måtte omfatte et større planområde for å avklare behov for flere offentlige tilbud. Oppstart av planarbeidet ble varslet 15.09.2018. Etter anmodning fra Etat for utbygging (EFU) ble det i november 2018 besluttet å dele planområdet opp i én privat detaljregulering for det fremtidige sykehjemmet og én offentlig områdeplan for de øvrige områdene (områderegulering for Loddefjordåsen, planID 7000000).

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn 12.12.2020. Det kom inn én privat merknad og 18 uttalelser fra høringsinstanser. Statsforvalteren i Vestland hadde innsigelse til planforslaget.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Natur og miljø: Høringsinstanser er negative til nedbygging av grønnstruktur.
- Trafikale forhold: Høringsinstanser mener det legges opp til for mange avkjørslser.
- Byggehøyder og volum: Bebyggelsens fotavtrykk må reduseres for å ta hensyn til grønnstrukturen og barn og unges interesser, samt kulturminneverdiene til Loddefjord skole.
- Torg/ gatetun: Inngangssonen ved sykehjemmet med veg, gate, torg og varelevering må utformes på en bedre måte.
- Barn og unges interesser: Høringsinstanser er negative til nedbygging av areal for barn og unge, spesielt gjelder dette eksisterende akebakke.

Innsigelsen fra Statsforvalteren:

Statsforvalteren i Vestland fremmet innsigelse begrunnet i at planforslaget var i strid med KPA 2018 og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statsforvalteren vurderte at planområdet utgjorde en stor del av en særlig verdifull gjenværende grønnstruktur i et sentralt og tungt bebygget område. Det ble vurdert at området har verdi for friluftsliv, rekreasjon og landskap. Statsforvalteren mente også at det måtte utarbeides en konsekvensutredning der det blant annet ble sett på alternative plasseringer for sykehjemmet. Etter offentlig ettersyn utarbeidet forslagsstiller så en konsekvensutredning hvor det ble sammenlignet 6 alternative lokaliseringer av nytt sykehjem innenfor planområdet til områdereguleringen, i tillegg til alternativ 0. Planforslaget sin lokalisering utgjorde ett av alternativene. Alle alternativene ble konsekvensutredet innenfor tre hovedtemaer:

- miljø og samfunn
- egnethet som sykehjemstomt
- kommunale mål for byutviklingen.

Konsekvensutredningen anbefalte å gå videre med enten alternativ 1 (planforslaget), alternativ 2 (arealet mellom den nye sykehjemstomten og Haugatun) eller alternativ 5 (rive Haugatun og bygge nytt). Forslagstiller ønsket å gå videre med alternativ 1 (planforslaget) da dette traff best i forhold til egnethet. I mars 2023 trakk Statsforvalteren i Vestland innsigelsen til planforslaget. Begrunnelse var den samfunnsmessige nytten av tiltaket, herunder behovet for flere sykehjemsplasser og et nytt sykehjem.

Endringer etter offentlig ettersyn:

I tråd med forutsetninger til offentlig ettersyn ble bygningsmassen omorganisert og redusert, fra maksimalt 16 700 m² BRA til maksimalt 12 700 m² BRA. Antall fløyer ble endret fra fire til tre. Grunnet reduksjonen i bygningsmassen ble også antall sykehjemsplasser redusert fra 120 til 90. Det er også gjort endringer knyttet til snumulighet i enden av kommunal veg, adkomst, avkjørsler, gang- og sykkelveg, samt gatetun og torg mot sørvest.

For mer detaljerte opplysninger om planprosess og medvirkning blir det vist til merknads- og endringsskjema og planbeskrivelsen.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Overordnede føringer

PBE viser til at planområdet er avsatt til grønnstruktur i KPA 2018, og vurderer det som uheldig at tiltaket bidrar til nedbygging av viktige lokale naturverdier og viktige areal for barn og unge. Tiltaket medfører tap av natur og leveområder der ca. 12.000 m² bygges ned og 2500 m² endres til park. Nytt sykehjem skaper en ytterligere barriere for viltforflytning mellom de større naturområdene øst og vest for planområdet, og griper inn i registrerte økologiske korridorer. Videre beslaglegger sykehjemmet eksisterende myrareal. PBE viser til at uberørte arealer bør ses på som en ikke-fornybar ressurs.

PBE vurderer at avbøtende tiltak som opparbeiding av gang- og sykkelakse, torg og park vil kunne bidra positivt til omgivelsene. Etter offentlig ettersyn er fotavtrykket redusert og mer grønnstruktur er blitt bevart. Det skal også etableres en kafé som er tilgjengelig for alle i tilknytning til torget. PBE er positiv til de kompenserende tiltakene som planforslaget legger opp til.

Utforming av bebyggelsen

PBE viser til at det er sikret at volum, fargesetting og materialbruk, samt plassering av vindusflater og balkonger, vil bidra til å dempe den negative nær- og fjernvirkningen av bebyggelsen. Plan- og bygningsetaten vurderer at bestemmelsene tilknyttet utforming av bygget er tilstrekkelig for å sikre en god tilpasning til landskapet og omgivelsene.

Parkering

Foreslått parkeringsdekning er 3 bilparkeringsplasser per 10 senger, noe som er i tråd med KPA 2018. Maksimumskravet for parkering blir dermed 27 plasser. Parkering skal være i parkeringsskjeller, med unntak av to HC-plasser på torg ved hovedinngang. Det skal også være en HC-plass i kjeller, slik at kravet i KPA om at 10 % av plassene skal være HC-plasser blir ivaretatt.

Foreslått sykkelparkering er 2 plasser per 10 senger, noe som er over kravet til sykkelparkering i KPA 2018, som har krav om én plass per 10 senger. Det skal derfor legges til rette for minimum 18 plasser, og disse skal plasseres i kjeller med lett tilgang til garderobe/tørkerom.

PBE vurderer at sykehjemmet er plassert nært store boligområder og tett på gang- og sykkelveger. Det vurderes derfor at det vil være attraktivt å gå eller sykle for ansatte og besøkende til sykehjemmet.

Gang- og sykkelakse

I tråd med sykkelstrategien skal det legges til rette for å etablere en gang- og sykkelakse mellom Loddefjordåsen og Loddefjord sentrum. For å sikre denne aksen blir det regulert

gatetun gjennom planområdet der syklende og gående vil være prioriterte trafikantgrupper, i stedet for en separat gang- og sykkelveg som Bymiljøetaten anbefaler. PBE stiller seg bak foreslåtte løsninger om å regulere gatetun. Strekingen er kort og vil ha begrenset med trafikk.

Støy

Deler av planområdet er omfattet av gul støysone som følge av vegtrafikkstøy. Beregninger viser at en liten del av byggets fasade vil ha et støynivå som overskrider nedre grenseverdi, 55 dB, for gul støysone for boliger med 1-3 dB. Sykehjems plasser blir ikke definert som en boenhet og støykravene vil derfor ikke være gjeldende. Byggeteknisk forskrift stiller ikke krav til støy for pleieinstitusjoner. PBE vurderer at støynivået vil være akseptabelt.

Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer for beboerne er foreslått i takhagene mellom boligfløyene, på balkonger og takterrasser. I sommerhalvåret er det stort sett gode solforhold på uteoppholdsarealene på dag/ formiddag. Etter kl. 15.00 er det begrenset med sol. Det er ikke krav i KPA 2018 til sol på uteoppholdsarealer for sykehjemets beboere. PBE vurderer at uteoppholdsarealene og solforholdene er tilfredsstillende.

Konsekvenser for naboer

Planforslaget har konsekvenser for naboer, spesielt Lyderhorn borettslag og eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem. Foreslått sykehjem vil ligge i terrenget over Lyderhorn borettslag. Det vil derimot være begrenset mulighet for innsyn fra sykehjemmet, men man vil kunne se ned mot borettslaget fra takhagene. Sykehjemmet vil ha negative konsekvenser for solforhold på Lyderhorn borettslag ved at det vil kaste skygge på noen av balkongene til de to sørligste blokkene på ettermiddagstid.

Nord for planområdet ligger eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem inkludert serviceboliger/ omsorgsboliger og bofellesskap. Nytt sykehjem vil komme tett på serviceboligene som i dag ikke har bebyggelse fremfor seg. Det er derfor planlagt en grønn buffer mellom bebyggelsen som et avbøtende tiltak. Støy fra varelevering/ renovasjon kan også bli sjenerende for serviceboligene. Det nye sykehjemmet vil også kaste skygge på noen av balkongene i serviceboligene. I tillegg gjør utforming av offentlig snusløyfe med tilhørende fortau inn på eksisterende Frieda Fasmers Minne sitt område, at flere av parkeringsplassene tilknyttet det gamle sykehjemmet og serviceboligene må fjernes.

PBE vurderer at det er akseptabelt med negative konsekvenser for naboer vurdert opp mot den samfunnsmessige nytten av prosjektet i form av behovet for nye sykehjems plasser.

Barn og unges interesser

Tiltaket legger beslag på et område avsatt til grønnstruktur og regulert til friområde, park, turveg og lekeplass. Forslagsstiller mener at området ikke er i bruk av barn i dag, med unntak av snarvegen som går gjennom området, samt en akebakke. I planforslaget legges det opp til at eksisterende akebakke skal erstattes innenfor området regulert til park. PBE er negativ til nedbygging av arealer for barn og unge, men vurderer det som positivt at akebakke og andre tiltak for barn og unge blir erstattet innenfor parkarealet.

Blågrønne verdier

Det er utarbeidet en naturverdivurdering med feltregistreringer i februar 2018 og juni 2022. Naturtyper og arter som er registrert i området er vanlig forekommende, og det er ikke registrert store naturverdier.

Myrarealet og tilgrensende naturområde utgjør viktige økologiske funksjoner og fungerer som en spredningskorridor. Dette gjør at verdien for biologisk mangfold blir mer verdifull på et landskapsøkologisk nivå.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre går det frem at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.

Planforslaget medfører nedbygging av et sammenhengende naturareal med gjennomgående økologiske korridorer. Slike areal er viktige for dyr som skal forflytte seg mellom ulike leveområder på lokal skala, ettersom det gir muligheter for midlertidig opphold. Området som skal bygges ned har egenverdi, hvor elementer som skog, myr og bekker gir habitatvariasjon. Utbyggingen vurderes til å redusere arealets funksjonsverdi. Lyderhornveien vest for området er en stor barriere mellom større naturområder øst og vest for planområdet. Nedbygging av myrareal bidrar til tap av naturmangfold, og fører til ulemper når det gjelder håndtering av flom/ overvann, vannrensing og klimagassutslipp. Det er ikke registrert regionalt eller nasjonalt viktige verdier i området. De negative konsekvensene er størst lokalt.

PBE vurderer at prinsippene i nml. §§ 8 til 12 er tilstrekkelig fulgt ved utarbeidelsen av planforslaget. For mer detaljerte opplysninger om vurderingen blir det vist til fagnotatet.

Klima og energi

Prosjektet har høye klimaambisjoner, blant annet å etterstrebe nullenergi, 50 % klimagassreduksjon og mål om ekstern ombruk. Klimagassberegningene viser at totalt utslipp i byggets levetid er beregnet til 15 233 tonn CO₂ ekvivalenter. De største utslippene er knyttet til energibruk i drift, 7 298 tonn CO₂ ekvivalenter, og transport i drift, 5 054 CO₂ ekvivalenter.

I tråd med PBE sine vurderinger i fagnotat til offentlig ettersyn er det sikret at 40% av takflatene skal ha vegetasjonsdekke og at takflater, yttervegger på takoppbygg og 5% av hovedfasade kan dekkes av solceller. Nytt sykehjem skal dessuten oppføres med størstedelen av bæresystemet i massivtre.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*
 - a. *Laksevåg, Gnr. 124, Bnr. 180 mfl., Frieda Fasmers Minne, arealplan-ID 66020000 vist på plankart, sist datert 14.03.2024.*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 14.03.2024.*

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Vurderinger knyttet til finansiering av prosjektet følges opp i kommunens handlings- og økonomiplan.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet anser det som svært positivt at detaljregulering for nye Frieda Fasmers sykehjem fremmes til sluttbehandling. Bygging av nye sykehjem er avgjørende for å møte den store etterspørselen etter sykehjemsplasser i bydelen og i kommunen. Det nye sykehjemmet vil bidra med 90 nye plasser i et moderne, energieffektivt og funksjonelt bygg, som gir gode muligheter for effektiv og bærekraftig drift.

Byrådet erkjenner at det er utfordrende at sykehjemmet lokaliseres i et eksisterende grøntområde avsatt til grønstruktur i KPA 2018. Dette knyttes særlig til at planforslaget medfører nedbygging av et sammenhengende naturareal, som også omfatter myr og bekker, med funksjonalitet som økologisk korridor for vilt og insekter i området. Nedbygging av

myrareal bidrar særlig til tap av naturmangfold, og fører til ulemper når det gjelder håndtering av flom, overvann, vannrensing og klimagassutslipp.

Planforslaget utløser dermed sentrale interessekonflikter der nedbygging av natur må sees opp mot samfunnsnyttene av et nytt sykehjem. Byrådet viser til at det har vært en lang planprosess hvor det har blitt arbeidet mye med sykehjemmets omfang og plassering, samt hensynet til grønnstruktur, utbyggingsvolum og gang- og sykkelakse mellom Loddefjord sentrum og Loddefjordåsen. Det er gjennomført en ny grundig vurdering av lokaliseringen av sykehjemmet etter offentlig ettersyn, og på bakgrunn av denne ble det anbefalt å fastholde på foreslått plassering.

Etter byrådets vurdering bygger planforslaget opp under målene om en kompakt by ved å lokalisere sykehjemmet i et område hvor det er godt tilrettelagt for at ansatte og besøkende kan gå, sykle eller ta bussen til sykehjemmet. Sykehjemmet er også lokalisert i et område med mange offentlige funksjoner, særlig rettet mot barn, herunder skole og barnehage.

Det er etter offentlig ettersyn gjort flere avbøtende tiltak for å tilpasse sykehjemmet bedre til omgivelsene det skal stå i, noe byrådet er positive til. Dette har imidlertid medført at størrelsen på bygget er redusert, noe som også reduserer antall sykehjemsplasser. Byrådet skulle helst sett at de 120 opprinnelige plassene kunne realiseres, men erkjenner at dette ville utfordret tomtens tåleevne i stor grad, og gått utover andre viktige hensyn. Byrådet vurderer at det reviderte prosjektet sikrer en bedre helhetsløsning for området, samtidig som tilføring av 90 nye sykehjemsplasser er svært positivt for bydelen og kommunen.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak PBE sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Utforming, stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Planforslaget har bestemmelser som sikrer utforming av den nye bebyggelsen, herunder oppdeling av volumer, fargesetting og materialbruk. Byrådet ser positivt på at det er vist mange kvaliteter og høye ambisjoner for både ny bebyggelse og tilhørende uteområdene.

Byrådet ønsker generelt at det legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i nye byggeprosjekter som ivaretar Bergens særpreg. Det er flere bygg i nærområdet til sykehjemmet som har store kulturmiljøverdier og arkitektonisk særpreg, og som byrådet vurderer at bør vektlegges ved utforming og tilpasning av ny bebyggelse.

Mot nord ligger Loddefjord kirke, bygget i 1926, tegnet av bergensarkitekten Ole Landmark, og er i Riksantikvarens kulturminnedatabase oppført som listeført kirke. Kirken er oppført i hvitpusset tegl og har grunnmur av naturstein. Hovedbygget til eksisterende Frieda Fasmer mot nord, tegnet av bergensarkitekten Kåre Frølich, har også teglsteinsfasade. Byrådet vurderer at disse materialkvalitetene bør ses hen til i den videre detaljprosjekteringen av det nye sykehjemmet. Illustrasjoner til nytt sykehjem viser gode materialkvaliteter, blant annet tegl og trekledning og naturstein. Det er sikret i bestemmelser at naturstein skal brukes i stor grad på terrengmurer, men det er ikke sikret at teglstein og tre skal brukes som fasadematerialer.

Byrådet har vurdert om materialbruk på fasadene bør sikres nærmere i bestemmelsene. Det er ikke utarbeidet formingsveileder, men bestemmelser gir generelle føringer for kvalitet på bebyggelsen om holdbarhet, klimatilpasning, at fasadematerialer skal være ikke-reflekterende, og ha god kobling til omgivelser og landskap. De foreslåtte bestemmelser balanser mellom å sikre materialkvaliteter på nybygget, samtidig som det gir en viss fleksibilitet for videre detaljprosjekteringen av bygget. For å sikre god tilpasning til kulturmiljø

og eksisterende bebyggelse så bør metallplater som fasademateriale unngås i størst mulig grad. Byrådet vurderer at dette blir ivare tatt gjennom bestemmelsen om at det skal unngås bruk av reflekterende materialer. Byrådet er samtidig opptatt av at materialkvaliteter sikres i større grad, og anbefaler derfor følgende supplering av bestemmelse 3.1.1.h (jamfør vedtakspunkt 1.B.a):

«3.1.1.h, etter siste setning suppleres med: «Fasader skal bestå av blant annet teglstein».

Sør for planområdet ligger Loddefjord skole, bygget i 1973, som er vurdert av byantikvaren til å ha svært høy arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi. Fylkeskonservator uttalte til oppstart av planarbeidet for nytt sykehjem at Loddefjord skole har regional og nasjonal interesse som kulturmiljø. Skolen ble tildelt Houens diplom for god arkitektur i 1988, en av Norges viktigste nasjonale arkitekturpriser. Loddefjord skole har blant annet gode arkitektoniske kvaliteter på terrengtilpasning av planløsning og landskapstilpasning av takform.

Byrådet vurderer at det nye sykehjemmet for Frieda Fasmer har god arkitektonisk utforming gjennom oppdeling i flere fløyer og hager, etablering av et innvendig atrium og et utvendig vestvendt torg. Dette fremstår som en klassisk og oversiktlig planløsning hvor bygget er organisert som en vifte rundt en felles kjerne. Det er positivt at høyden på to av fløyene mot nordøst ligger lavere, slik at høyden tilpasses det eksisterende sykehjemmet mot nord, nedtrappingen følger terrenget mot øst og det gir mindre skygge mot boligblokker lenger øst.

Det er svært positivt at den arkitektoniske utformingen sikrer gode kvaliteter for brukerne av sykehjemmet. De forskjellige fløyene rundt en felles kjerne gir mulighet for inndeling i bogrupper i hver etasje med gode arbeidsforhold og god logistikk. Byrådet ser positivt på at dette både gir gode forhold for beboere, og en effektiv og funksjonell drift for ansatte.

Det fremgår av illustrasjonene at det nye sykehjemmet får et stort flatt tak med takoppbygg, heis og tekniske installasjoner. Byrådet vurderer at dette bør bearbeides videre for å sikre bedre arkitektonisk kvalitet og tilpasning til omgivelsene. Den store takflaten vil være synlig både fra adkomsten ved Vadmyrveien fra nordvest, og ha stor fjernvirkning fra de mange turstiene på Lyderhorn. Den foreslåtte maksimale gesimshøyden på plankartet ligger noe høyere enn bygget som er planlagt, og de foreslåtte bestemmelsene åpner for at trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 2,5 meter. Reguleringsplanen gir dermed rammer for at takflaten kan bearbeides videre i detaljprosjektering av bygget. Byrådet viser til at omkringliggende bygg har gode kvaliteter på takutformingen, og er opptatt av at dette også oppnås for det nye sykehjemmet. Dette kan gjøres gjennom gode overganger mellom fasader, gesims og takflater, og det bør unngås at trappehus, heis og tekniske installasjoner stikker opp uten en helhetlig utforming. For å sikre høyere arkitektonisk kvalitet på takflaten, så anbefaler byrådet følgende supplering av bestemmelse 3.1.1.h (jamfør vedtakspunkt 1.B.b):

«3.1.1.h, etter siste setning suppleres med: «Takflater skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming med integrering av takoppbygg og takform.»



Figur 4: Venstre bilde viser Loddefjord kirke, bildet i midten viser Loddefjord skole. Bildet til høyre viser perspektiv av det nye sykehjemmet Frieda Fasmer, sett fra nord ved Vadmyrveien.

Sosiale møteplasser og folkehelse

Byrådet ser positivt på at det skal etableres et torg i forbindelse med hovedinngang og kafe på vestsiden av bygget. Dette kan bli en viktig møteplass for både beboere, ansatte, besøkende og andre som beveger seg gjennom området. Byrådet ser positivt på at den vestvendte fasaden har en god fasadeutforming med søyler og takutstikk som markerer hovedinngangen og gir klimaskjerming. Torget får gode forbindelser med gatetun og gangforbindelser gjennom området mot nord og sør. Naturparken mot vest på o_GP skal opparbeides med lekeapparater, treningsapparater, benker, akebakke og amfi. Byrådet vurderer at dette vestvendte området slik bidrar til en aktiv og attraktiv stedsutvikling som vil ha stor verdi for beboere og innbyggere i området. Dette bidrar til god folkehelse.

Byrådet vurderer at ordlyden i bestemmelse 3.1.1.f om at det «Det skal etableres en kafé» bør endres til at det «skal tilrettelegges for etablering av publikumsrettet virksomhet», siden drift av en kafe må avklares i videre driftsfaser. Reguleringsplanen tar heller ikke stilling til om en kafe skal drives av kommunen eller av private, dette må også avklares i videre faser etter vedtak av reguleringsplan. Byrådet ser positivt på at reguleringsplanen tilrettelegger for aktivitet og møteplasser for både beboere, besøkende og nærmiljøet, men anbefaler følgende endring av bestemmelse 3.1.1.f (jamfør vedtakspunkt 1.B.c):

3.1.1.f, andre setning endres til: «Det skal tilrettelegges for etablering av publikumsrettet virksomhet i bygget ut mot ST.»

Parkering

Parkeringskravet er satt til maksimum 3 bilparkeringsplasser per 10 senger, i tråd med KPA 2018. Med 90 senger blir kravet dermed maksimalt 27 plasser. Det er i planbeskrivelsen oppgitt at alle parkeringsplassene er tiltenkt besøkende av sykehjemmet.

Byrådet vurderer at parkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem eller arbeid, og er derfor opptatt av at det sikres tilstrekkelig med parkeringsplasser når nye prosjekt bygges ut. Det nye sykehjemmet vil ha en god lokalisering med tanke på kort vei til kollektivtilbud og gode gang- og sykkelforbindelser fra Loddefjord sentrum og boligområdene rundt. Byrådet vurderer derfor at det vil være mulig for de fleste ansatte å benytte seg av andre transportformer enn privatbil.

Byrådet er samtidig opptatt av at ansatte som vil være avhengig av bil for å komme seg til og fra arbeidsplassen får mulighet til å parkere ved det nye sykehjemmet. Det er i reguleringsbestemmelsene ikke fastsatt en fordeling av parkeringsplasser mellom ansatte og besøkende. Byrådet vurderer derfor at planforslaget har ivaretatt en god fleksibilitet, og at sykehjemmet selv kan avgjøre hva som blir den riktige fordelingen av parkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Konsekvenser for naboer

Som PBE beskriver i sitt fagnotat vil utbygging av sykehjemmet, med tilhørende infrastruktur, få konsekvenser for naboer. Det innebærer blant annet at det nye sykehjemmet ligger høyt i terrenget og vil medføre skygge på noen av blokkene til Lyderhorn borettslag på ettermiddagstid. Byrådet er enige med PBE i deres vurdering om at negative konsekvenser for naboer må vurderes opp mot den samfunnsmessige nytten av prosjektet i form av behovet for nye sykehjemsplasser. Byrådet viser også til at Lyderhorn borettslag og eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem er lokalisert i byfortettingssonen som tilsier at det må kunne forventes en grad av fortetting rundt og i eksisterende boligområder, noe som kan gi negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Det er allerede avklart gjennom vedtak av KPA 2018.

Den foreslåtte snusløyfen i enden av kommunal veg fører til at noen av dagens parkeringsplasser må fjernes. Byrådet ser det som uheldig at det eksisterende Frieda Fasmers-bygget og serviceboligene i området mister noen av sine eksisterende parkeringsplasser. Forslagsstiller og PBE har vurdert at resterende plasser dekker behovet til serviceboligene og eventuelle gjenværende funksjoner i bygget til eksisterende Frieda Fasmers Minne (for eksempel for et eventuelt dagsenter). Planforslaget regulerer kun begrensede vegarealer ved Frieda Fasmers Minne for å sikre snumulighet i enden av kommunal veg, og byrådet vurderer at rammen til dette planforslaget ikke gir mulighet til å reetablere disse parkeringsplassene.

Gjennom reguleringsprosessen er det vurdert andre løsninger for å sikre snumuligheter i enden av kommunal vei. Det er blant annet vurdert løsning med snuhammer, men PBE vurderer at dette vil være mer arealkrevende. Byrådet støtter PBE sin vurdering om at foreslåtte løsning med snusløyfe ved eksisterende Frieda Fasmers Minne sykehjem er den beste løsningen.

Byrådet viser samtidig til at det pågående arbeidet med områderegulering for Loddefjordåsen vil gjøre en helhetlig vurdering av parkeringsbehov og løsninger for både boliger, skoler, barnehager, sykehjem og andre arbeidsplasser. Byrådet forutsetter derfor at parkeringsbehovet til serviceboligene og gamle Frieda Fasmers sykehjem løses på en tilfredsstillende måte i områdereguleringen.

Barn og unge

Byrådet er opptatt av at barn og unge sikres gode bomiljø med tilgang til natur og friluftsliv. Det nye sykehjemmet vil være lokalisert i nærheten av viktige områder for barn og unge, både når det gjelder opphold og ferdsel. Byrådet ser at planforslaget vil beslaglegge noe areal som i dag er i bruk til lek, men anser det som positivt at det legges opp til å erstatte det i en ny naturpark. Sammen med rekkefølgekrav om å etablere torg, kafé, gatetun, fortau og turveg vil det nye sykehjemmet tilføre mange nye kvaliteter til nærområdet.

Konklusjon

Byrådet er positive til planforslagets hovedgrep og formål, og mener prosjektet er løst på en god måte. Det er positivt at viktige høringsinnspill er ivaretatt i revidert planforslag og at innsigelsen fra Statsforvalter er trukket. Selv om planforslaget medfører nedbygging av grøntarealer med bekk og myr, og er i strid med KPA2018 sitt arealformål hvor området er avsatt til grønnstruktur, så vurderer byrådet at prosjektet har svært stor samfunnsnytte. Det nye sykehjemmet vil gi etterlengtede sykehjemsplasser og samtidig bidra med kvaliteter til sine omgivelser. Byrådet ser positivt på at den foreslåtte utformingen både vil gi gode boforhold for beboere og en effektiv drift for ansatte. Byrådet foreslår noen endringer av bestemmelser for å sikre arkitektoniske kvaliteter og god tilpasning til omkringliggende kulturmiljø.

Byrådet anbefaler at planforslaget blir vedtatt med foreslåtte endringer av bestemmelser.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - A. Laksevåg, Gnr. 124, Bnr. 180 mfl., Frieda Fasners Minne, Tjenesteyting, arealplan-ID 66020000 vist på plankart, sist datert 14.03.2024.
 - B. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 14.03.2024, med følgende endring:
 - a) «3.1.1.h, etter siste setning suppleres med: «Fasader skal bestå av blant annet teglstein».
 - b) 3.1.1.h, etter siste setning suppleres med: «Takflater skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming med integrering av takoppbygg og takform.»
 - c) 3.1.1.f, andre setning endres til: «Det skal tilrettelegges for etablering av publikumsrettet virksomhet i bygget ut mot ST.»
2. Bestemmelser skal oppdateres før kunngjøring av bystyrets vedtak.

Dato: 14. mai 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 02.04.2024 med følgende vedlegg:
Plankart datert 14.03.2024
Reguleringsbestemmelser datert 14.03.2024
Planbeskrivelse datert 18.01.2024
Merknadsskjema datert 21.12.2023
Illustrasjonsplan datert 13.12.2023
Snitt og oppriss datert 20.12.2023
Fotomontasje, perspektiv datert 15.09.2023
Sol- og skygeillustrasjoner datert 07.07.2023
Normalprofil veg datert 05.09.2023
Plan og profil veg datert 18.09.2023
ROS-analyse datert 27.02.2024
VA-rammeplan datert 26.02.2024
Uttale Bergen Vann 03.11.2023
Kulturminnedokumentasjon datert 15.11.2019
Uttale Byantikvaren datert 20.11.2019
Støyrapport datert 21082023
Støynotat fly datert 21.02.2020
Trafikksikkerhetsvurdering datert 17.06.2020
Mobilitetsplan datert 18.09.2023
Rapport Grønne interesser datert 03.04.2023
Klimagassberegning datert 05.07.2023
Klimanorm datert 30.06.2023

Vurdering av områdestabilitet datert 26.02.2024
Miljøprogram og MOP datert 15.09.2023
Analyse energiforsyning datert 10.01.2020
Rapport blågrønn faktor datert 07.09.2023
Miljøgeologiske undersøkelser datert 31.02.2023
Geotekniske undersøkelser datert 19.03.2020
Magnetfeltanalyse datert 17.04.2020
Stedsanalyse datert 06.12.2018
Merknadsskjema begrenset høring datert 21.12.2023
Konsekvensutredning datert 22.12.2021
Hydrogeologisk vurdering myr datert 18.11.2020