PLANINITIATIV

Forslag til plannavn	**Vestlundveien**
Bydel, gnr./bnr.	**Fyllingsdalen, 25/230 m.fl.**

Innledende oppsummering
Planinitiativet legger til grunn et ønske og behov for en helhetlig regulering av Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer i Vestlundvegen i Fyllingsdalen.

Bakgrunn for planinitiativet
Intensjonen med planinitiativet er å detaljregulere Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer i Vestlundveien for å sikre gode rammebetingelsene for drift og videreutvikling i tråd med stiftelsens formål. Stiftelsens eiendommer inngår i dag som et viktig bidrag til Bergen kommunes helhetlige helse- og omsorgstilbud. Kommunen ønsker å videreføre formålet i området og øke antall boenheter til sykehjem og omsorgsboliger. Det er inngått en intensjonsavtale om 120 nye sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger. Vestbo BBL er koblet på som en bidragsyter for å sikre en god og helhetlig nabolagsutvikling og boliger for alle.

Visjonen
Visjonen for planarbeidet er å imøtekomme kommunens behov for økt boligførsel og skape et mangfoldig bærekraftig nabolag hvor mennesket er i fokus. Det skal sikres boliger til alle fra småbarnsfamilien til de eldste i omsorgsboliger og på sykehjem. Et variert og fremtidsrettet tilbud uavhengig av funksjonsnivå og økonomi med nærtilbud som inviterer til delekultur, fysisk aktivitet og en aktiv samfunnsdeltagelse. Det skal utvikles et trygt og godt nabolag hvor særpreg legges til grunn og danner en tydelig identitet. Det ønskes bruk av ny og innovativ teknologi og bærekraftige løsninger i forhold til planlegging, gjennomføring og driftsfasen. Bergen kommune sin helhetlige kommuneplan vil legges til grunn for utviklingen og skal bidra til å imøtekomme det nasjonale ønsket om utviklingen av det bærekraftige velferdssamfunn hvor sosiale forhold i større grad prioriteres. Visjonen er å utvikle et nytenkende innovativt forbildeprosjekt i sosial bærekraft.

Dagens situasjon
Det er i dag en etablert bygningsmasse på eiendommen som disponeres til blant annet sykehus, med røntgen, lab, dagkirurgi og tilbud innen psykisk helse for barn og voksne i tillegg til sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, utdanning, sykehus DPS, rehabilitering og dagtilbud. Bygningene er av svært ulik standard og tilsier behov for omorganisering, oppgradering og rehabilitering. Deler av den totale bygningsmassen er saneringsmodent og har en tilstand hvor det mest bærekraftige vil være rivning og etablering av en ny, velfungerende og arealeffektiv bebyggelse. Sykehjemmet ivaretar ikke dagens krav til sykehjemsplasser og effektiv drift. Videre drift av sykehjem forutsetter nytt bygg til formålet.

Konklusjon
Planinitiativet synligjør dagens situasjon og de fremtidige overordnede visjoner for området. Det legges opp til en bred medvirkning, samhandling og realisering av visjoner i positiv dialog med Bergen kommune og andre aktører som kan bidra til utviklingen av fremtidens bærekraftige nabolag i Fyllingsdalen. Selve utviklingen og mer endelig skissekonsept forutsettes vurdert og drøftet med fagetaten gjennom planprosessen. En formell planoppstart vil bidra til at vi kan starte opp prosessen og involvere aktuelle aktører for utviklingen av dette spennende forbildeprosjektet i sosial bærekraft.

Innhold

PLANINITIATIV 1
Bakgrunnen for planinitiativet 4
Visjonen 8
Referansegrunnlag sykehjem 11
Medvirkning 12
Forbildeprosjekter 13
Foreslått formål 14
BA1 20
BA2 30
BA3 33
B3 Alternativ N2 41
Hermannshaugen 51
Vestlunddalen 52
Bærekraft 54
Ide'konsept for en bærekraftig stedsutvikling. 55
Klimagassberegning 58
Målsetting om klimagassreduserende tiltak 58
Planområdet – dagens situasjon 59
Forslag til planavgrensning 59
Kort beskrivelse av området 60
Dagens bruk 60
Eksisterende bebyggelse 62
Strøkskarakter 70
Landskap 73
Solforhold 73
Støy 74
Skred 74
Flom 74
Radon 74
Rekreasjonsverdi- og bruk 75
Kulturminner 76
Bekk og kanalgrøft 77
Naturverdier 78

Barn og unge 79
Vei- og kjøreadkomst 81
Forholdet til overordnede planer og retningslinjer 84
Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet 86
Reguleringsplaner i nærområdet 87
Pågående planer innenfor analyseområdet 89
Planinitiativet i forhold til overordnet plangrunnlag 90
Statlige og regionale planretningslinjer 91
Stedsanalyse 92
Bo og bymiljøutfordringer 99
Virkninger av planinitiativet 101
Medvirkning i tråd med gjeldende regelverk 103
Samfunnssikkerhet og risiko 104
Vurdering av behov for konsekvensutredning 105
Klimagassberegning 105
Oppsummert 105
Vedlegg 106

Bakgrunnen for planinitiativet

Stiftelsen Betanien Bergen (SBB) er en ideell stiftelse med et klart formål og samfunnsoppdrag. Stiftelsen henter ikke ut utbytte og inntekter investeres til videreutvikling av nye gode formål. Det skal sikres gode rammebetingelsene for drift og videreutvikling i tråd med stiftelsens formål. Handlingsrommet for deres eiendom skal utredes for å finne en optimal løsning for ivaretagelse og utvikling av deres positive intensjoner. Området planlegges detaljregulert for å imøtekomme den fremtidige utviklingen. Stiftelsens grunntanke er ikke å utnytte området kommersielt, men tilrettelegge for en utvikling som vil styrke sosial bærekraft.

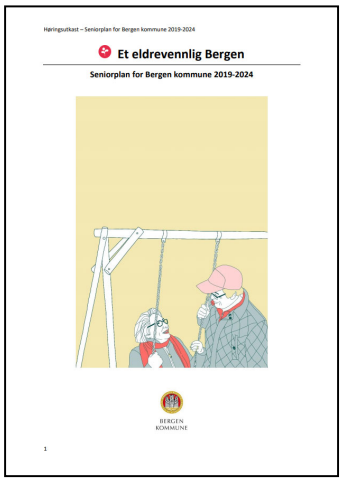
Stiftelsens eiendommer inngår i dag som et viktig bidrag til Bergen kommunes helhetlige helse- og omsorgstilbud. Det drives i dag sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, utdanning, sykehus DPS, rehabilitering og dagtilbud innenfor området. Eiendommene i Vestlundvegen har i dag et oppgraderingsbehov og nye muligheter for omdisponeringer i etablert bygningsmasse og potensial for videre utvikling må vurderes. Bergen kommune er en viktig bruker av området og det er inngått en intensjonsavtale for tilrettelegging av 120 sykehjemsplasser og 30 nye omsorgsboliger innenfor området. Det er videre fremmet et ønske om å videreføre eksisterende tilbud og tjenester.

Barnehagen har behov for mer funksjonelle og tidsriktige lokaler sammen med at enkelte funksjoner gjerne bør få en mer sentral beliggenhet i forhold til trafikknutepunkt. Metodistkirken vurderer å få en lokalisering og utforming som i større grad kan være flerfunksjonell og tilrettelegges for aktiv bruk for en større brukergruppe.

Historisk har det vært nødvendig med tilpasninger av driften i forhold til mer fremtidsrettede behov. Stiftelsen ønsker nå å sikre en god og fremtidsrettet utvikling som ivaretar investeringer i eiendommene på en positiv måte. Området planlegges detaljregulert for å imøtekomme den fremtidige utviklingen. SBB har igangsatt innledende vurderinger tilknyttet detaljregulering av sine eiendommer i Vestlundvegen i Fyllingsdalen. Det har vært avholdt veiledningsmøter i august 2019 og desember 2021 som grunnlag for en planlagt oppstart. Det er fra fagetaten kommet tilbakemelding om at man anbefaler at det sendes inn et planinitiativ for vurdering og oppstartsmøte.

SBB har ved sin forrige planprosess i 2006 gitt tydelige signaler om at man ønsker en helhetlig plan for sine eiendommer i Vestlundvegen i Fyllingsdalen. Planforslaget som nå ønskes utarbeidet skal inkludere alle eiendommene og tilgrensende arealer som er naturlig tilhørende. En helhetlig regulering er i tråd med Bergen kommune sine ønsker for planprosessen.

Bergen kommune har i de seneste årene kommet med flere viktige styringsdokumenter for en ønsket utvikling for kommunens boligtilbud til sine innbyggere. *Et eldrevennlig Bergen, Omsorg med kunnskap* og *Boligmeldingen* synligjør et klart ønske om å styrke en eldrevennlig stedsutvikling med hjemmebaserte tjenester og boliger for alle. Boliger for enslige, familie og eldre og gi tilbud for mennesker som faller utenfor det tradisjonelle boligmarkedet. En sosialt bærekraftig stedsutvikling hvor mangfold er sentralt.



Figur 1: Seniorplan Bergen

Planprosessen settes i gang i samhandling med Bergen kommune avdeling for eldre, helse og frivillighet. Det er i tillegg dialog med avdeling for arbeid, sosial og bolig for å undersøke muligheten for å kunne imøtekomme avdelingens behov for tilbud innenfor planområdet.

Bergen kommune har trukket frem sosial bærekraft i sin arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur+:

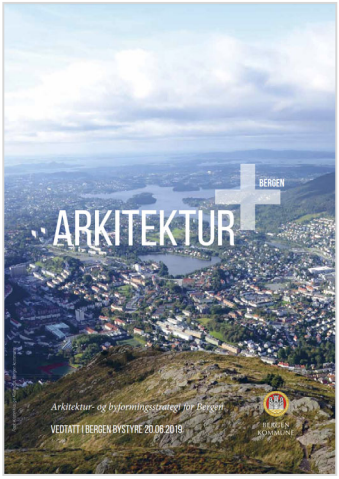
Sosial bærekraft

Sosial bærekraft Boligbygging og fortetting står høyt på dagsorden i dagens byutvikling. Det innebærer utfordringer når det kommer til å sikre livskvalitet for dagens og fremtidens beboere. Der kommunens tradisjonelle rolle som planleggingsinstans og godkjenningsmyndighet handler om å fastsette fysiske rammer, ivaretar den privatstyrte boligproduksjonen kun i begrenset grad overordnede samfunnsmål om sosialt bærekraftige by- og boligomgivelser. Det må rettes mer fokus på kvalitet i boligproduksjonen, og på hvordan arkitektur kan bidra til å skape inkluderende og helsefremmende omgivelser med mennesker i sentrum. Hvordan vi

tilrettelegger for barnefamilier i byen, alternative boformer og et mangfoldig tilbud av boligtyper på markedet er viktig for å skape en sosialt bærekraftig by.

Figur 2: Plan for helseboliger

Målsetningen med reguleringen er å utvikle for en plan som ivaretar Stiftelsens Betanien Bergen sine grunnleggende formål og som imøterkommer de samfunnsmessige behov for utviklingen av en sosialt bærekraftig by i tråd med Bergen kommunes overordnede intensjoner.



Figur 3: Arkitektur +

Samhandling med aktører som kan bidra til en sosialt bærekraftig stedsutvikling er viktig. SBB har inngått et samarbeid med Vestbo BBL som skal være en positiv bidragsyter ved å bidra til en god stedsutvikling ved å tilføre gode boliger for alle. Aktørene Stiftelsen Betanien Bergen og Vestbo BBL har sammenfallende grunnverdier og vil i fellesskap ha de beste forutsetninger for å kunne utvikle planområdet til et attraktivt og velfungerende sted hvor mangfold og en bærekraftig sosial utvikling står i fokus.

Stiftelsen Betanien Bergen

Stiftelsen Betanien Bergen (SBB) er en selvstendig og selveiende stiftelse, opprettet av Metodistkirken i Norge. Stiftelsens formål realiseres gjennom virksomheter som til sammen utgjør et omfattende tjenestetilbud innen helse, omsorg og utdanning. Stiftelsen er en ideell stiftelse hvor man ikke tar ut utbytte og inntekter investeres til videreutvikling av nye gode formål.

I tråd med den diakonale tanken som lå bak opprettelsen av Betanien i Bergen i 1904, ønsker Stiftelsen Betanien Bergen å være en aktiv og innovativ samfunnsaktør i tjeneste for mennesker.

Følgende kjerneverdier skal prege virksomheten:

- Omsorg som alltid setter brukerens behov i sentrum
- Helhetssyn på mennesket der det vises respekt for hvert menneskes integritet og kulturelle bakgrunn
- Åpenhet for livets åndelige dimensjon
- Kreativitet i egen virksomhet
- Kvalitetsbevissthet i det faglige arbeid

Stiftelsen Betanien Bergen jobber etter følgende strategiske mål:

1. Forsvarlig økonomi- og kapitalforvaltning
2. Utvikle stiftelsens viktigste ressurs - eiendommen i Vestlundveien
3. Sikre at stiftelsen videreføre institusjonsdriften som er i dag
4. Utvikle nye tjenesteområder som sikrer at stiftelsens får en tydeligere samfunnsmessig funksjon
5. Utvikle identitet, kultur og en tydelig profil for fremtidens Betanien

Stiftelsen Betanien Bergen har en klar målsetning om å imøtekomme bærekraftsmålene ved å utvikle nye tjenester ved sosial innovasjon. De ønsker å bidra til utvikling av bærekraftige byer og lokalsamfunn ved å gi et bredt boligtilbud til alle generasjoner og for mennesker som faller utenfor det tradisjonelle boligmarkedet. Dette skal gjøres ved å tilrettelegge for mindre ulikhet ved å gi mennesker tilfredsstillende boligtilbud uavhengig av alder og funksjon, styrke utviklingen av frivillig arbeid, kartlegge behov og være en pådriver for nytenkning og tjenesteinnovasjon. Ved å oppgradere tilbud og tjenester til blant annet bolig, sykehus, sykehjem, dagsenter og barnehage vil man være rustet til å imøtekomme fremtidens behov. Det skal tilrettelegges for en bærekraftig utvikling ved å begrense klimagassutslipp i alle faser. En forsvarlig utvikling, økonomi og kapitalforvaltning skal sikre videreføring av stiftelsens gode formål for framtiden.

Planprosessen skal bidra til å underbygge SBB sin helhetlige plan, da spesielt tilknyttet til eiendommene i Vestlundveien.

Vestbo BBL

Vestbo BBL ble stiftet i 1946 og er det lokale boligbyggerlaget på Vestlandet. Boligbyggerlaget er i dag et ledende og veletablert boligbyggelag med 27.000 medlemmer. De er en stor eiendomsutvikler og forvalter 17.600 boliger fordelt på 460 boligselskaper. Selskapet har mange års erfaring med å tilby kvalitet i alle ledd til sine medlemmer, kunder og samarbeidspartnere. Det helhetlige konsernet har i dag drift tilknyttet virksomhetsområdene eiendomsutvikling, boligbygging, forvaltning, finans og eiendomsmegling.

Vestbo BBL sine grunnverdier er Kompetanse, Samarbeid, Økonomisk trygghet, Tilpasningsdyktighet og kommunikasjon.

Kompetanse
Vestbo BBL skal videreutvikle sin kunnskap og spisskompetanse på et bredt spekter av områder som er opparbeidet gjennom lang erfaring.

Samarbeid
Vestbo BBL skal være lyttende, imøtekommende, åpne, ærlig og romslige. Og bygge et sammensveiset godt miljø gjennom samarbeid.

Økonomisk trygghet
Vesbo BBL skal gjennom langsiktighet bygge en stabil og lojal virksomhet med god økonomi. Boligbyggerlaget skal oppleves som pålitelig og trygt.

Tilpasningsdyktighet
Vestbo BBL skal være fleksible og modige nok til å være innovative og kontinuerlig tilpasse seg gjennom fornying.

Kommunikasjon
Vesbo BBL skal være synlige utad og formidle tydelig hva vi står for. Internt skal selskapet kommunisere med hverandre og gjøre nødvendig informasjon tilgjengelig.

Vestbo BBL sin virksomhetside er å være en stabil, trygg og fremtidsrettet medlemsorganisasjon med Vestlandet som geografisk fokusområde. Selskapet skal tilby sine medlemmer et totalkonsept innenfor boligsektoren og skape gode og sosialt bærekraftige nabolag.

Visjonen om boliger for alle er et viktig konsept som legges til grunn for deres utvikling.

Stiftelsen Betanien Bergen og Vestbo BBL i samarbeid

Stiftelsen Betanien Bergen og Vestbo BBL sine motto ***I tjeneste for mennesker*** og ***Boliger for alle*** synligjør et tydelig og sammenfallende verdigrunnlag som skal legges til grunn for utviklingen av området med sosial bærekraft som et viktig prinsipp.

Visjonen

Vestlundveien skal være et inkluderende nabolag hvor generasjonene bindes sammen og hvor en viktig drivkraft er ønsket om å skape et attraktivt bomiljø. Bolig for alle innebærer å gi et verdig tilbud til alle generasjoner fra de minste i familien til de eldste i omsorgsbolig eller på sykehjem. Hjemmet er viktig som en arena for trygghet og trivsel og skal være en velfungerende base uavhengig av alder og funksjon. Det skal tilrettelegges for framtidsrettede og fleksible løsninger som ivaretar de enkeltes ulike ønsker og behov gjennom alle livets faser. Tilbudet skal favne vidt med ulike størrelse og utforming og rettes mot alle brukergrupper fra familier, enslige og til kollektiver. Nye boligformer som bidrar til økt delekultur og fellesskap skal utvikles og bidra til mindre ensomhet og styrke tilhørighet og mulighet til en aktiv samfunnsdeltagelse. Det skal gis tilbud til de eldste som trenger omsorg og pleie og til de som faller litt utenom det tradisjonelle boligmarkedet. Nye muligheter for ulike eie- og leieforhold skal bidra til at flere får en mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Det skal være rom for alle og Vestlundveien skal være en pilot i sosial bærekraft.

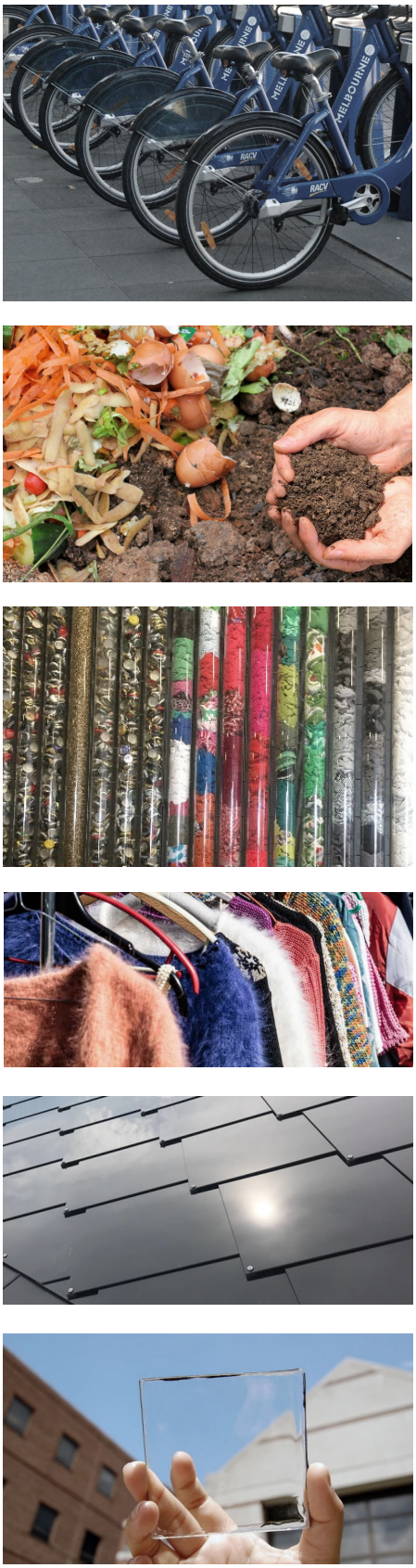
Figur 4: Inspirasjonsbilder

Aktiv samfunnsdeltagelse både i arbeidsliv og fritid er viktige grunnleggende verdier som bidrar til tilhørighet, fellesskap og inkludering. Det gode nabolaget skal styrkes med tilbud som binder sammen generasjonene gjennom felles møteplasser, frivillighet og samhandling. Funksjoner som er viktig for både nye og etablerte beboere og styrker nabolaget som helhet. Etablering av en helseklynge skal gi tilbud til nærområdet ved fastleger, fysioterapi, tannlege og apotek. Et treningsstudio vil være i synergi med fysioterapi og treningspark og bidrar til bedret folkehelse. Nabolagskafeen gir en møteplass hvor naboer uforpliktende kan treffes over en kopp kaffe etter trening, legebesøk eller som en sosial aktivitet i hverdagen. Fellesrom kan åpne for en blandet bruk som kirkerom, frivillighetssentral og selskapslokale. Et aktivt atelier kan gi arbeidsplass for en kunstner på dagtid, kurs på kveldstid og utstilling i helgen. Det er ønskelig å etablere funksjoner som kan bidra til positiv aktivitet for mennesker som trenger en sosial plattform, fysisk aktivitet eller som arena for arbeidstrening og mestring. Gode og varierte møteplasser med aktivitet hvor det gir rom for samhandling uavhengig av alder, interesser, kjønn og funksjonsnivå.

Aktiv bruk av natur og uteområder til rekreasjon og opplevelser gir økt livskvalitet. Nærheten til grønne strukturer og byfjellene skal synligjøres og området skal fremstå som innfallsporten til Byfjellene. Parken skal gjøres attraktiv og elven åpnes opp og styrkes som en visuell kvalitet og sikre fordrøyning. En skiltet natursti med aktiviteter skal bidra til kunnskap og opplevelser i den grønne aksen fra syd mot nord. Hermannshaugens verdi som rekreasjonsområde skal utvikles og gjøres tilgjengelig med tilbud til alle generasjoner. Her skal det etableres rom for hengekøyen, grillgruer, aking, sittegrupper og møteplasser med utsikt over hele Fyllingsdalen. Et utfartsmål tilsvarende Konglen eller Tubakuba kan gi et verdifullt tilbud til barnefamilier i Fyllingsdalen. Speidergruppen kan samles i gapahuken og Fyllingsdalen Teater kan underholde fra fellesscenen i parken. Uteområder skal utvikles med kvalitet og deles i offentlige, halvoffentlige og mer private soner. Beboerne skal få anledning til opplevelser og deltagelse i aktiviteter som er innenfor sitt interessefelt fra dyrkning i hagen til byfjellstrimmen.

Delekultur vil bli innarbeidet som en nerve i prosjektet. Boliger utformes med god tilgang til fellesfunksjoner for samlingsrom og gjesteleilighet som kan være arealbesparende. Kollektiver vil gi deling av hovedfunksjoner i selve boligen. Felles verksted, hobbyrom og drivhus bygges slik at man kan møtes og dele verktøy og hageredskaper. Gjenbruksstasjon som kan gi liv til andres avfall, med bibliotek for bøker, bytte av sportsutstyr og klær. Mulighet til å låne friluftsutstyr og fritidstøy vil gi flere anledning til å utforske de omkringliggende naturområdene. Fellesløsninger for bil- og sykkeldeling vil begrense parkeringsbehov og styrke gåbyen Bergen. En delekultur hvor man kan dele sine menneskelige ressurser med andre ved enkle arbeidsoppgaver eller ved sosial tilstedeværelse.

En bærekraftig utvikling legges til grunn for utviklingen fra planoppstart, til gjennomføring og videre drift og forvaltning. Bruk av innovative løsninger relatert til valg av energikilder, energieffektivisering og materialbruk. Ombruk av bygninger og materialer skal vurderes og gjenbrukes i den grad dette er hensiktsmessig. Bruk av bærekraftige og robuste materialer med kvalitet og lang levetid skal vurderes. FN sine 17 bærekraftsmål legges til grunn for utviklingen og vurderes ut fra alle fraser fra planlegging til endelig ferdigstillelse og videre drift og vedlikehold.



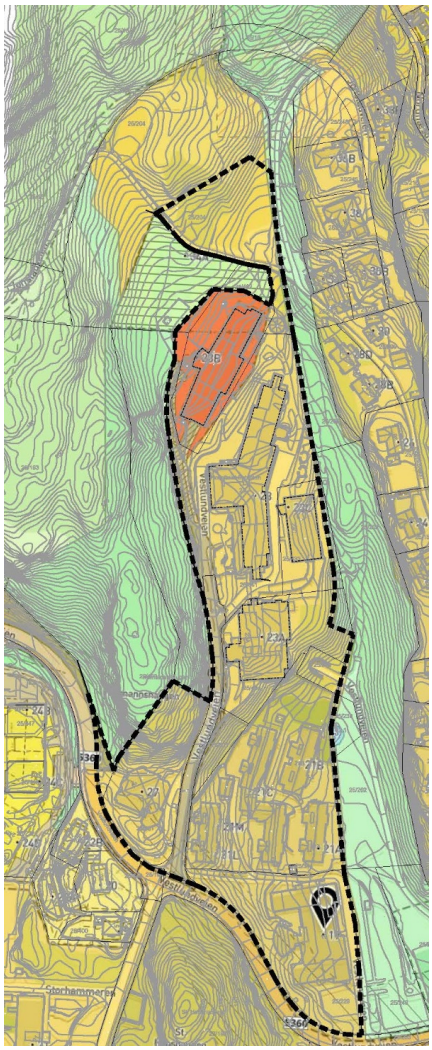
Figur 5: Inspirasjonsbilder

Sykehjem og muligheter

Styret i Stiftelsen Betanien Bergen har lagt føringer for at et nytt sykehjem skal ligge nord for eksisterende bygningsmasse i Vestlundvegen 23b. Område til Stiftelsen Betanien Bergen ble kjøpt i 1970 og ble regulert til Stiftelsens formål i 1971. Området Institusjon var da på 54 000m2 og tilrettela for utvikling av Stiftelsen Betanien Bergen i Fyllingsdalen.

Dagens situasjon er noe annerledes og Stiftelsen Betanien Bergen er i ferd med å miste sin posisjon som tilbyder av tjenester til trengende og vanskeligstilte. Behovet for slike tjenester er økende, og tilbudet følger ikke etterspørselen. Tomteareal til institusjon i området er blitt vesentlig redusert og kommunens mister muligheter til å tilby sine innbyggere nødvendige tjenester. Endringer i kommuneplanens arealdel sammen med en reguleringsendring i 2006 har redusert institusjonsarealet med 12.000 m2, fra 54.000m2 til 42.000m2. Ved reguleringsendring av siste byggetrinn til nytt psykiatribygg ble SBB pålagt å redusere sitt Institusjonsareal for å få igjennom plansaken.

Figur 6 : 1971
Opprinnelig område satt av til Institusjon
54 000 m2



2021
Dagens situasjon
42 000 m2

Bergen kommune har dag en bestilling på 120 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger. Arealbehov til institusjonsdrift er viktig for å sikre tilgang til nødvendige tjenester til den aldrende befolkningen og til mennesker med varierende behov. Fyllingsdalen er i dag i sterk vekst som følge av etablering av Bybanen med tilhørende økt boligtilførsel. Behovet for SBB sine tjenester anses som viktig for å sikre at bydelens eksisterende og nye innbyggere får nødvendige tilbud i sine nærområdet. Nærheten til Bergen Sentrum gjør også området svært sentralt i forhold til hele kommunens øvrige innbyggere.

Ved å regulere nordre deler av planområdet til institusjonsdrift vil man sikre en vekst som imøtekommer kommunens behov for ulike helse- og omsorgstjenester. Behovet for tomte til et nytt sykehjem og omsorgsboliger er anslått til ca. 15.000m2. Byggesone i nord imøtekommer dette arealbehovet og bør sikres i plansaken.

Referansegrunnlag sykehjem

Sandsli bo – og aktivitetssenter er et nylig ferdigstilt prosjekt i Bergen kommune. Dette prosjektet har en størrelse og funksjon som er i tråd med den bestillingen Bergen kommune har for området med 120 sykehjemsplasser og 20 omsorgsboliger. Romprogrammet som er i dette prosjektet er innledningsmessig lagt til grunn for skisser og vurderinger.Arealbehovet er skissert til ca. 12.000 m2 til sykehjem og 3.000m2 til omsorgsboliger. I planprosessen ønskes det utredet ulike tilnærminger som kan sikre et godt og velfungerende anlegg som ivaretar fremtiden. I en innedende fase er det utformet illustrasjoner som viser et spenn fra en mer kompakt bygningsform til mer oppdelte bygningsvolumer. Hvordan sykehjem og omsorgsboliger skal utformes er en viktig del av planprosessen og må avklares i samhandling mellom Bergen kommune og Stiftelsen Betanien Bergen.

Figur 7: Sandsli bo- og aktivitetssenter

Arealbehov

Når det gjelder areal ligger romprogram for Sandsli Bo og Aktivitetssenter til grunn for volumstudiene.

	Sum kvm
2.1Basisfunksjoner - bogrupper med 10 beboerrom. Til sammen 120 beboerrom fordelt på 12 bogrupper.	5352
2.2 Fellesfunksjoner for 3+3 bogrupper i andre etasje	184
2.3 Fellesfunksjoner for 3+3 bogrupper i første etasje	155
2.4 Basisfunksjoner 10 omsorgsboliger . Til sammen 30 boliger fordelt på 3 enheter	2022
2.5 Fellesfunksjoner for 3 enheter i tredje etasje- kan evt. sees i sammenheng med sykehjemmet	*75*
2.4 Fellesfunksjoner for hele bygget	1267
Sum nettoareale- tekniske rom som data,ventilasjon, fyrrom etc, ikke medregnet	*9055*
Tekniske rom- stipulert areal	200
Beregnet nettoareal	9255
Ved brutto/nettofaktor 1,4, beregnes bruttoareal til:	***12957***

Uteområder og parkering ikke beregnet

Figur 8: Arealoversikt

Medvirkning

I planprosessen er det ønskelig med en bred og god medvirkning fra ulike aktører som kan tilføre prosjektet positive kvaliteter i sin utførelse og variasjon i tilbud.

Byrådsavdeling for eldre, helse og frivillighet
Det har i en innledende fase vært avholdt møter for å avklare kommunens ønsker og behov for tilbud og tjenester i nærområdet. Kommunens ønske om 120 sykehjemsplasser og 30 omsorgsboliger i tillegg til de øvrige tilbud som finnes innenfor planområdet fordrer en nær samhandling. Dette arbeidet er igangsatt og avdelingen er en aktør i planprosessen.

Byrådsavdeling for arbeid, sosial og bolig
Det pågår et utredningsarbeid ved denne avdelingen som undersøker hvilke muligheter for etablering av ulike tilbud innenfor de enkelte områder av kommunen. Det har vært møte med avdelingen for å klargjøre i hvilket omfang dette planområdet kan imøtekomme eventuelle behov. Arbeidet er igangsatt og samhandling vil videreføres.

Plan og bygningsetaten
Det har vært avholdt to veiledningsmøter med fagetaten i kommunen for å få kartlagt de planmessige forhold tilknyttet en oppstart. Vi har i veiledningsmøter med kommunen ønsket informasjon om hvilke tilbud som anses som manglende i området og om som kan være interessant å legge til grunn innenfor dette området. Dialogen med fagetaten i forholdet til selve planområdet og forholdet til nabolaget som helhet vil være viktig gjennom hele planprosessen.

Husbanken
Husbanken har en stor erfaringsbase i forhold til områdeutvikling og i forhold til det enkelte prosjekt. Det har vært avholdt møter med husbanken for å få gode innspill til en helhetlig positiv utvikling og mer spesifikt relatert til utvikling av sykehjem. Det er kommet gode innspill om forbilde og referanse prosjekter og løsninger som kan bidra til ønsket utvikling. Dialogen med Husbanken vil videreføres i planprosessen.

Proptech
Bygg og eiendomsbransjen er nå i en klar endring relatert til bruk av ny teknologi og bærekraftige løsninger i forhold til planlegging, gjennomføring og driftsfasen. Innovative løsninger skal legges til grunn for en bærekraftig utvikling i alle faser. Dialog og medvirkning av ulike aktører innen proptech skal bidra til at man oppnår målsetningen om et område som vil stå seg gjennom tidene og være funksjonelt også i fremtiden. Det planlegges et felles informasjonsmøte hvor aktuelle aktører inviteres inn for konstruktiv dialog.

Utdannings- og forskningsmiljø
Aktørene Vestbo og stilftelsen Betanien Bergen ønsker å være en pådriver for utvikling av ny teknologi og løsninger. Det foreligger planer om å inkludere byens forskningsmiljøer for å gi forskningen gode vilkår.

Brukere, beboere, naboer og nærmiljø
Ikke minst ønsker man å invitere til en aktiv medvirkning av brukere, beboere, ansatte og naboer. Nabolaget skal utvikles å gi tilbud og attraktivitet hvor alles interesser blir hørt og ivaretatt i planprosessen.

Forbildeprosjekter

Det er i en tidlig planprosess lagt til grunn gode forbilde prosjekter hvor konsept og ide ønskes brukt som inspirasjon til utvikling av prosjektet. Husbanken har kommet med gode innspill og blant annet Sunnhetsgrenden og Vallerveien er prosjekter som er forbilledlige og som ønskes brukt som inspirasjon til den fremtidige utviklingen.

Sunnhetsgrenden
Sunnhetsgrenden i Randaberg kommune kan være et konseptuelt forbilde som er beskrivende for de intensjoner og tanker vi ønsker å fremme i Nord. Massivtre, Miljø, Kommunikasjon mellom den ytre og indre bruken, samhandling mellom mennesker og innpasset i topografien.

Figur 9: Illustrasjon Sunnhetsgrenden

Vallerveien
Vallerveien har stort fokus på å bygge et inkluderende fellesskap for alle generasjoner og funksjonsnivå. Boligtilbudet er variert og gir rom for alle. Området tilrettelegger for aktiviteter som gir involvering og forebygger ensomhet ved gode fellesarealer innvendig og utvendig. Prosjektet legger til grunn miljøvennlige transportalternativer og delingsordninger.

Figur 10: Illustrasjon fra Vallerveien

Foreslått formål

Området skal utvikles med formål som er i samsvar med dagens bruk og til boliger for en variert beboergruppe. Det skal etableres noe næring og fellesfunksjoner som kan styrke områdets nabolagsfunksjoner.

Hovedformål innenfor planen vil bli:

Syd B1

I hovedsak bolig og funksjoner som kan bidra til det gode nabolag. Mulighet for barnehage, kirke, noe kontor, treningsstudio og kafe.

Formål bebyggelse og anlegg vurderes.

Midtsone B2

I hovedsak videreføring av dagens funksjoner i området, blant annet sykehjem, omsorgsboliger, poliklinikk og distriktspsykiatrisk. Midtre del av området planlegges videreført som institusjon og ønskes sett i sammenheng mot nord for å gi tilstrekkelig areal til institusjonsvirksomhet og nytt sykehjem.

Formål institusjonsvirksomhet.

Nord B3

Tilrettelegging til nytt sykehjem og omsorgsboliger med tilhørende anlegg.

Formål institusjonsvirksomhet

Grønne verdier

Grønne omkringliggende strukturer ønskes satt til formål som kan åpne for en mer aktiv bruk og bedre tilgjengelighet.

Helhetlig utvikling

Innledningsvis i planprosessen ønsker man å se på en helhetlig utvikling. Endelig fastsettelse av ønsket planformål vurderes i prosessen. Hovedtanker er som nevnt boliger og nabolagsfunksjoner mot syd mot Vestlundveien. Institusjon innenfor det området som i dag brukes til Stiftelsen Betanien Bergen sine hovedfunksjoner og en videreføring av dette anlegget mot nord.

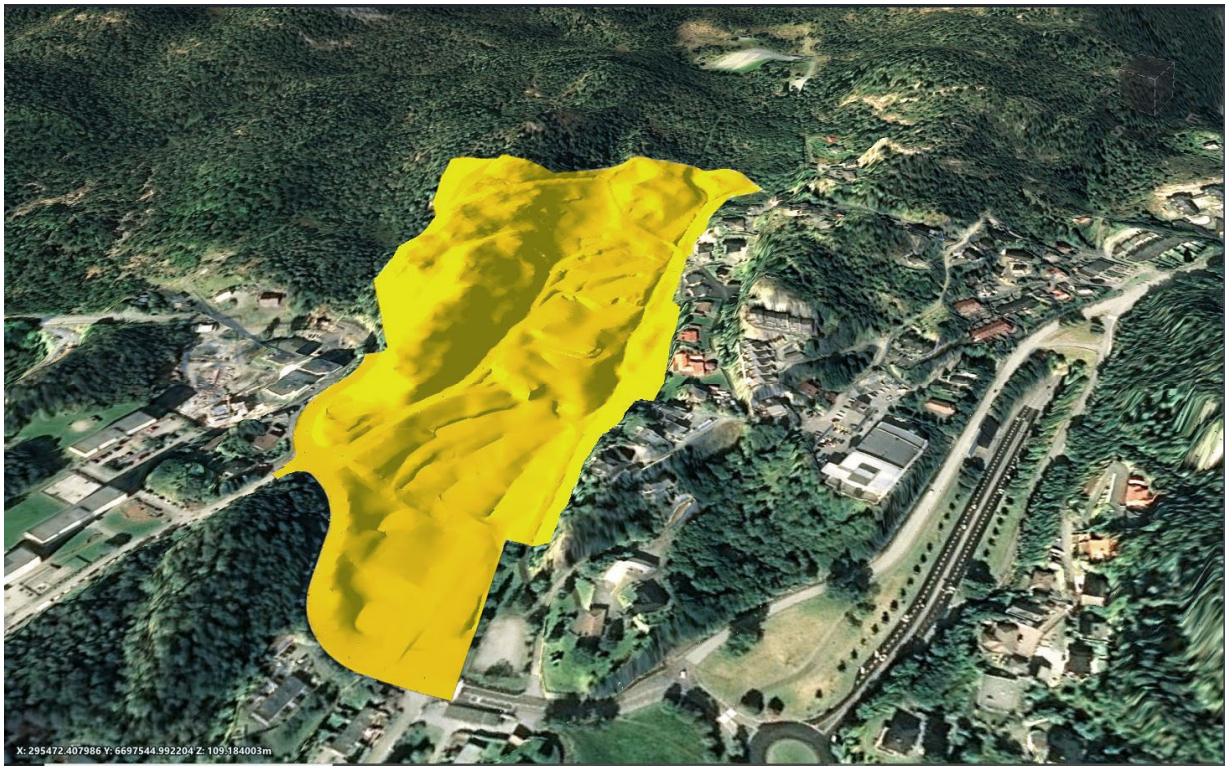
Planområdet – planens begrensning

Vi foreslår at alle Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer sammen med naturlig tilhørende soner tas med i reguleringen. Dette inkluderer byggeområder, grønn struktur og tilhørende vegareal som skal sikre en god adkomst til og gjennom området.

Området tar med seg deler av Vestlundvegen, Metodistkirken, etablert bebyggelse i sør tilknyttet VID, tidligere hybelhus, barnehage og området som i dag driftes av Betanien tilknyttet helse og omsorgstjenester. For å gi et helhetlig bilde og sikre god kontakt og funksjon mot omgivelsene er viktige grønne strukturer tatt med. Dette gjelder da særskilt den grønne korridoren fra Vestlundvegen i sør til byfjellene i nord og Hermanshaugen i vest.

Planområdet er totalt på ca. 115 daa.

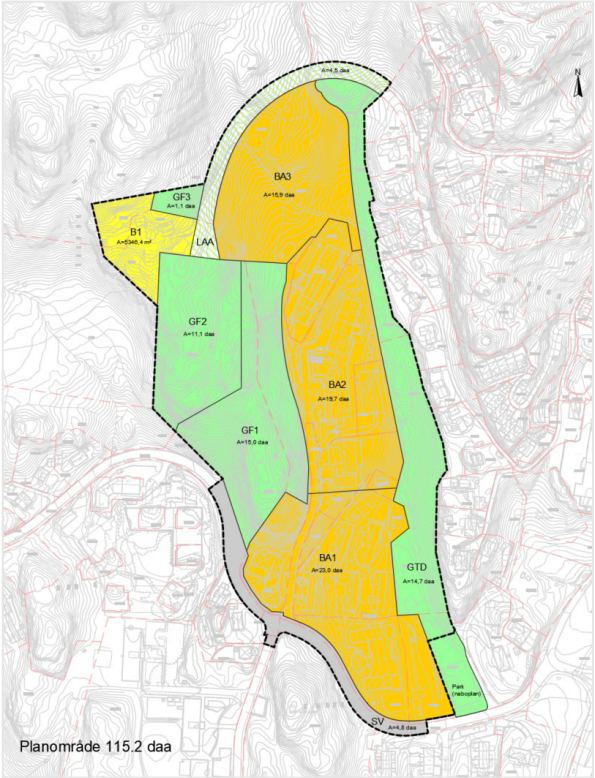
Figur 11: Illustrasjon av planens begrensning



Figur 12: Oversikt flyfoto av planområdet

Planlagt regulert område- formål

Vi har skissert hovedformål i planen med byggesoner og grønne strukturer. Vi har videre skissert de enkelte områdenes areal, dagens utnyttelse, formål i KPA2018 og overordnet vurdering av ny utnyttelse.



Figur 13: Overordnet fordeling av formål

BA1
Formålsflate er på 23 daa
Dagens bebyggelse 7.592 m2
Dagens utnyttelse 33% BRA
Ønsket utnyttelse 120% BRA – Ytre fortettingssone
Økt byggevolum ca. 18.000 m2

BA2
Formålsflate er på 19,7 daa
Dagens bebyggelse 20.926 m2
Dagens utnyttelse 106% BRA (Øvrig byggesone)
Ønsket utnyttelse 120% BRA – Ytre fortettingssone
Økt byggevolum ca. 2.700 m2

BA3
Formålsflate er på 15,9 daa
Dagens bebyggelse 0 M2
Dagens utnyttelse 0% - (øvrig byggesone-grønt)
Ønsket utnyttelse 100% BRA – Ytre fortettingssone
Byggevolum ca. 16.000 m2

B1
Eksisterende bolig som skal videreføres

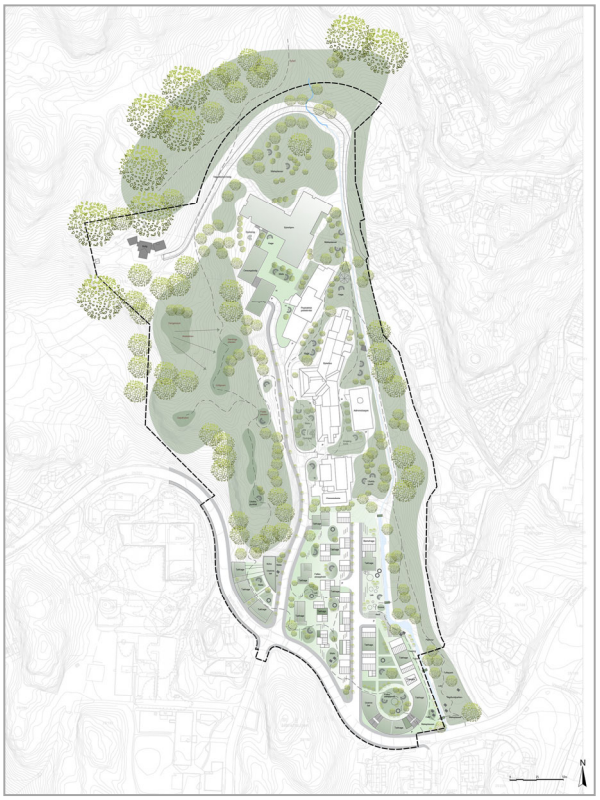
GTD
Grønnstruktur med ca. ca. 14.7 daa. Ønskes videreført som et grønt turdrag som binder sammen park i syd(naboplan) og Byfjell.

GF1,2 og 3
Grønne områder som ønskes som felles områder/ friområder for bebyggelse innenfor planområdet og nabolaget for øvrig.

Helhetlig utnyttelse
Området har helhetlig et areal på 115 daa og en utvikling med de arealer som planlegges vil dette tilsi en utnyttelse innfor planområdet på under 60%.

Illustrasjonsplaner

Det er tilknyttet planinitiativet foretatt noen innledende vurderinger av muligheter for utvikling. Området er relativt stort, og det er følgelig tilrettelagt en inndeling hvor vi har sett på de ulike delfeltene separat. En viktig del av det videre planarbeidet vil være å utrede de mulighetene som er innenfor området og styrke kontakt mellom de ulike feltene og videre ut mot tilgrensende områder. Intensjonen er å utforme et helhetlig konsept hvor man har en god utvikling internt innenfor området og samtidig tilfører nabolaget viktige funksjoner som kan bidra til en positiv stedsutvikling. Det legges til grunn at det er nabolagsfunksjoner som skal utvikles og fokus er på at området ikke skal bidra til økt trafikk og publikumsrettede funksjoner som kan konkurrere med Fyllingsdalens sentrale deler ved Oasen.



Figur 14: Skisse til et alternativ til utvikling

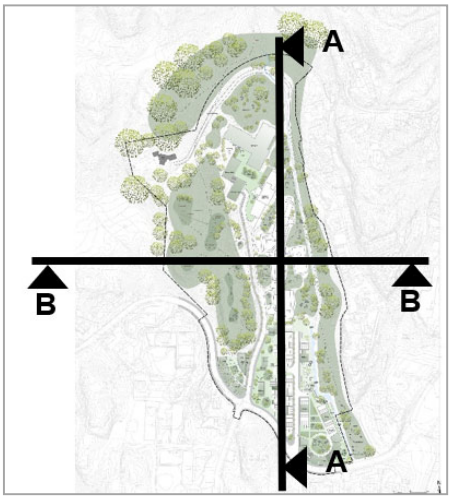
Våre skisser må følgelig sees på som innledende visjoner og tanker om en videre utvikling. Det er i en innledende fase ønskelig at man får startet opp planarbeidet og tid og anledning til å foreta en nærmere utredning gjennom selve planprosessen.

Vi har som nevnt skissert noen innledende tanker som vi ønsker som grunnlag for den videre planprosessen. Det er tilrettelagt en illustrasjon som viser en innledende tanke for område B1 – som inkluderer eksisterende bebyggelse i syd og Metodistkirken. Denne delen av planområdet har en svært sentral beliggenhet i forhold til nabolaget og viktige kollektivakser. Her anser vi det som hensiktsmessig å vurdere fjerning av etablert bebyggelse til fordel for en høyere utnyttelse og mer effektiv arealbruk. B2 er dagens sentrale område for tjenester i området og er i dag bebygget med sykehjem, omsorgsboliger og ulike helsetilbud. Det er innledningsvis planlagt at etablert bebyggelse i dette området skal videreføres. I nord er det et område B3 som i dag fremstår som ubebygget. Dette er i KPA2018 i all hovedsak avsatt til bebyggelse og er ønsket som areal for å utvide Stiftelsens virksomhet tilknyttet helse og omsorgstjenester.

Vi ønsker innledningsvis å synligjøre noen av visjonene for området som eksempel for en videre utvikling og har laget en oversikt som viser noen av de tankerekkene som kan vurderes i prosessen.

Terreng og bebyggelse

Det er tilrettelagt to illustrative prinsippsnitt gjennom området i nordsydlig retning og i østvestlig retning. Snittene viser hvordan eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse planlegges lagt å følge terrengets naturlige fall. Det er lagt inn en linje som viser bakenforliggende terreng. Tilgrensende arealer i vest og nord har tett og høy vegetasjon som ikke fremkommer i profilgrunnlaget. Profilene viser at tiltak i dette området ikke vil tilsi at viktige horisontlinjer brytes.



Figur 15

Figur 16

Terrengsnitt A-A
Snittet er satt gjennom planområdet i nord sydlig retning. Terrenget har her en klar helning i sydlig retning og bebyggelse planlegges å følge den naturlige terrengprofilen fra nord til syd.

Figur 17

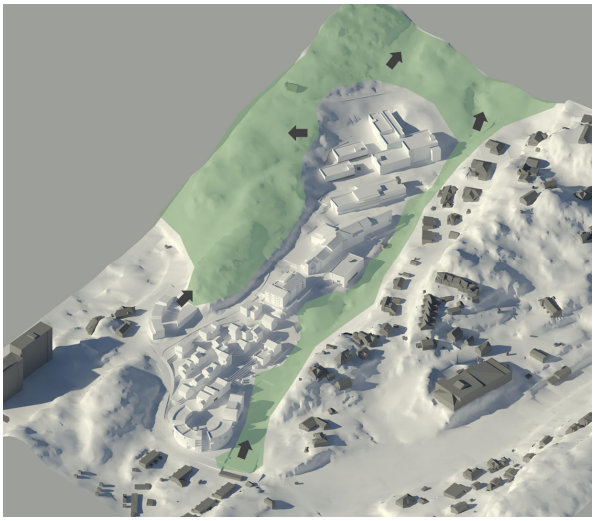
Terrengsnitt B-B
Snittet er satt gjennom planområdet i øst-vestlig retning og går gjennom Hermanshaugen i vest, eksisterende sykehjem Vestlundvegen 23, psykiatrisk poliklinikk i Vestlundvegen 23c og den grønne aksen i øst.

Grønne verdier

Området er i øst, nord og vest tilgrensende grønne strukturer. Det er et ønske om at området skal henvende seg positiv til de grønne verdiene, skape kontakt og tilgjengelighet. Stier og tråkk skal føres gjennom de ulike delene av planområdet og danne gode kommunikasjonsårer.

Området helt i syd skal ha en parkmessig utforming som videreføres langs den grønne aksen og skaper kontakt med byfjellene i nord.

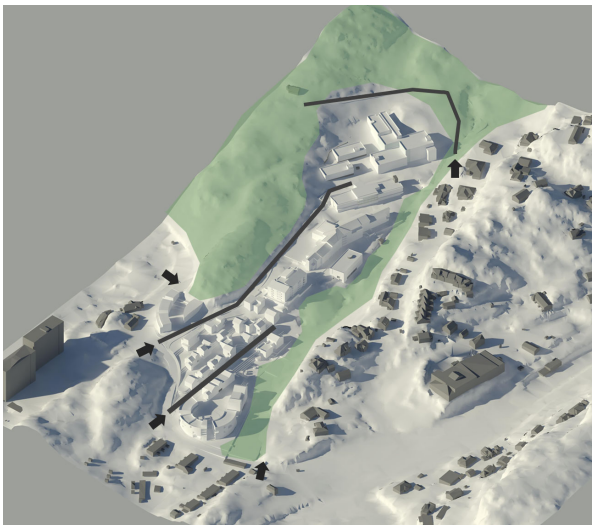
Tilkomst til Hermanshaugen skal bedres og åpnes opp for en mer variert bruk for fritidsaktiviteter, rekreasjon og lek.



Figur 18: Illustrasjon grønne verdier

Veger og adkomst

Det er i dag et etablert vegnett i området. Planleggingen skal sikre gode vilkår for alle trafikantgrupper og bidra at alle deler av planområdet får en hensiktsmessig og velfungerende adkomst.



Figur 19: Vei og adkomst

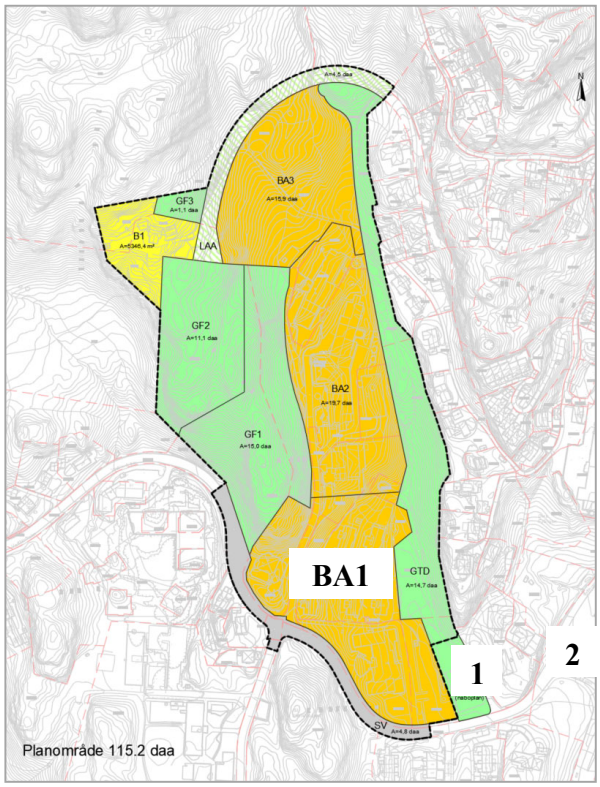
BA1

Område for BA1 ligger helt syd i planområdet ned mot eksisterende Vestlundveien og tilgrensende ballbane. Det pågår en tilgrensende reguleringsplan i øst hvor området med grusbane reguleres til offentlig park. Det planlegges nytt kollektivknutepunkt mellom Fyllingsveien og Øvre Fyllingsvei ca. 120 meter fra plangrensen. Tilgrensende plan har også avsatt areal til en ny dagligvarebutikk.

Denne delen av planområdet vil ha en sentral og nær beliggenhet til kollektivtraseen som går mot Bergen sentrum og Oasen. Det er også gode vilkår for myke trafikanter med fortau langs Vestlundvegen mot skoler og barnehage i vest og inn mot Fyllingsdalsvegen i øst.

Det er et grunnleggende ønske om at denne delen av tomten skal ha en mer utadrettet funksjon med viktige nærfunksjoner som kan være styrkende for hele nabolaget. Dagens bebyggelse ønskes fjernet til fordel for en mer hensiktsmessig, arealeffektiv og funksjonell bygningsutforming. I dag er det en etablert parkeringsplass anlagt i dette området. Overflateparkering anses som visuelt skjemmende og er ikke ønsket i den videre planleggingen. Det vil være ønskelig å etablere ny bebyggelse hvor dagens parkering er anlagt og legge parkeringsanlegg under terreng

Det er en kanalgrøft som ligger i overgangen mellom planforslagene. Denne ønskes åpnet opp og styrkes som visuell kvalitet. Videreføring og bruk av for eksempel et steinsatt bekkeløp kan gi et positivt uttrykk parallelt med å sikre en god fordrøyning av overvann i området. Kanalen med synlig vannføring skal fremmes som et positivt element i den grønne strukturen og parkområdet som helhet. Samspillet i bebyggelse mot park og den grønne korridoren i øst ønskes styrkes som bindeledd mellom by og byfjell.



Figur 21: Oversikt lokalisering BA1

Figur 20: Bilde av eksisterende grusbane (1)

Figur 22: Bilde av område for nytt kollektivknutepunkt(2)

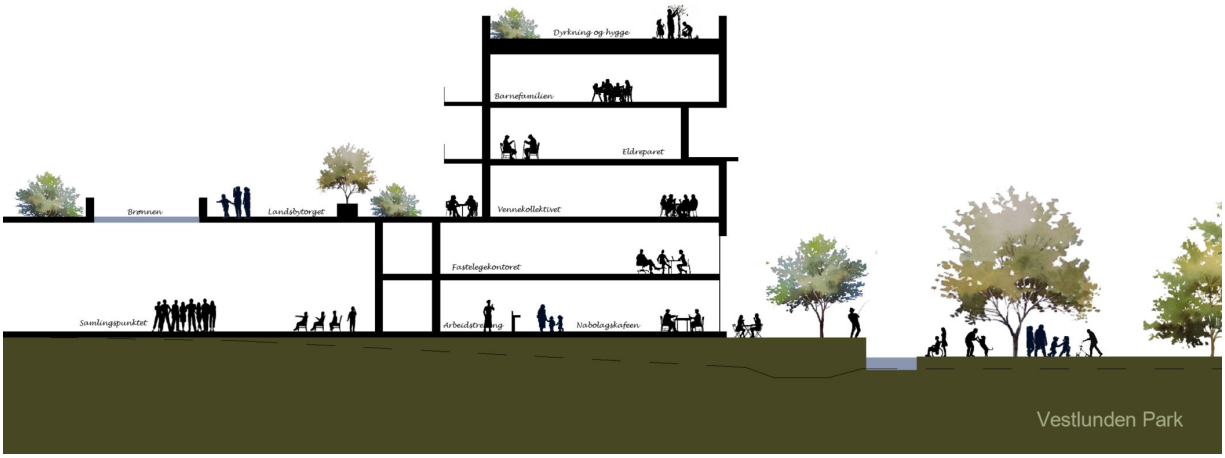
BK1 Illustrasjonsplan

Figur 23: Illustrasjonsplan syd

I området helt ned mot Vestlundvegen ønskes det plassert et bygg som henvender seg som et positivt element og ønsker velkommen inn til området. Her ser vi for oss en bebyggelse med viktige nabolagsfunksjoner på gateplan og som er i god kontakt med tilgrensende grønne park. Tilrettelegging for et hjemmebakeri med nabolagskafe kan bidra som et samlende møtested for hele området. Et galleri med atelier og mulighet for ulik kursvirksomhet kan ytterligere gi en spennende tilførelse til området. Slike funksjoner kan åpne opp for arbeidstrening og bidra til et større mangfold også i relatert til arbeidsplasser. Helserelaterte tjenester så som fastleger og fysioterapi er også funksjoner som vurderes som aktuell i dette området. Felleslokaler som kan åpnes opp for ulik bruk kan gi rom for frivilligheten, ulike samlinger og kontakt mellom gode

naboer er også forhold som ønskes tilrettelagt for. Et treningsstudio i god kontakt med parken kan bidra til økt fysisk aktivitet med muligheter for trening både innendørs og i friluft. Tilrettelegging av en utvendig treningspark vil være et positivt tilskudd for både beboere, naboer og besøkende. En slik løsning vil åpne muligheten for apparattrening for mosjonister fra treningsstudioet, fysioterapien eller øvrige brukere av den grønne korridoren som innfallsport til byfjellene som et viktig tur- og rekreasjonsområde.

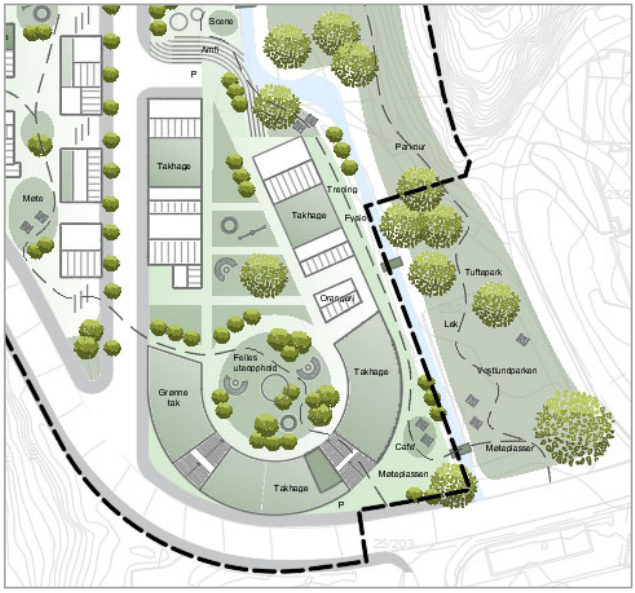
Figur 24: Inspirasjonsbilder park



Figur 25: Illustrasjon funksjoner syd

Illustrasjonen over synligjør en visjon for området hvor ny bebyggelse skal spille sammen med omgivelsene og samlet danne gode og velfungerende plasser hvor mangfoldet vektlegges. Det skal være rom for alle. En velfungerende park med fine møteplasser, treningsapparater, parkour og frodig vegetasjon som binder sammen området videre opp mot Byfjellene. Kanalen som åpnes opp og får frem et synlig vannspeil. Kanskje elven blir fiskerik og kan glede den aktive fritidsfiskeren med lokal fangst. Små idylliske broer som fletter sonene øst og vest for elven sammen på en inkluderende måte. Hjemmebakeriet med de gode Vestlundsnurrene som best kan nytes i trivelig felleskap med naboer og forbipasserende. Helsefriken som tester sine rekorder side om side med førstegangstreneren med sine nyttårsvisjoner. Gode møteplasser innendørs og utendørs slik at området kan være i aktiv bruk uavhengig av årstid og vær.

Fra gateplan ønskes det god kontakt opp mot beboernes mer private områder. Det er ønsket at man skal inviteres inn samtidig med at man ønsker en tydeliggjøring av private, halvprivate og mer offentlige soner. Gode og velfungerende fellesarealer skal bidra til fellesskapsfølelsen og begrense ensomhet. Møteplasser for tilfeldige treff, tilbaketrekning og rom for aktivitet skal vektlegges. Et felles innvendig fellesareal til beboerne, gjesteleilighet og et orangeri skal ytterligere forsterke samholdet og ønske om sosialisering. Etablering av et velfungerende hageanlegg skal være bindeledd mellom de ulike beboerne og skape identitet og muligheter for selvdyrkning og aktivitet. En aktiv bruk av takflater skal skape liv i den femte fasaden og tilføre området ytterligere visuell kvalitet og grønne flater.



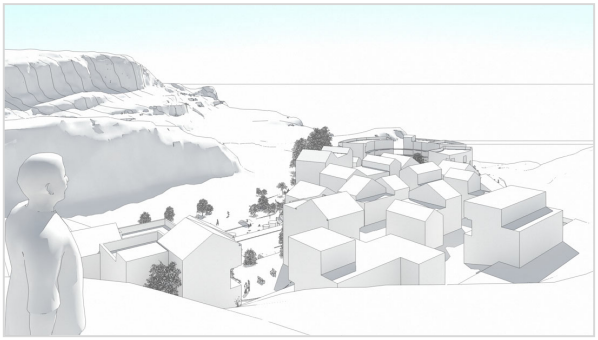
Figur 26: Illustrasjonsplan tun syd

Figur 27: 3d modell syd

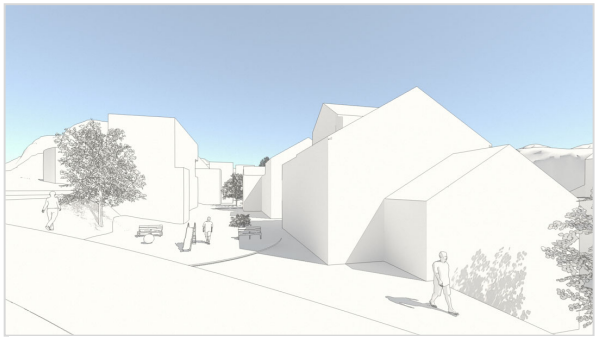
Illustrasjonen over viser en innledende tanke om et nytt inkluderende nabolag for alle. Bebyggelsen i sørøst mot parken har en utadrettet funksjon som skal bidra til inkludering og økt fellesskap for hele nabolaget. Langs bekken mot nord ligger dagens barnehage. Det er ønskelig at barnehage videreføres innenfor området. Endelig lokalisering er ikke fastsatt, men innledende skisser synligjør en plassering som spiller opp mot parken og viderefører kontakten mot det grønne. Det er tanker om at det tilknyttet dette arealet muligens kan etableres et lite amfi og en scene som kan tilføre området nye muligheter for små konserter og gi en utvendig arena til ny aktivitet. Kanskje Fyllingsdalen teater eller andre lokale stjerner vil melde sin ankomst. Det mer skjermede felles uteområdet sentralt i sør tenkes åpnet opp med gode og åpne akser mot park, tilgrensende veger og mot barnehage. Tilrettelegging av fellesrom som overgang i sonen mellom veg og byrom kan gi spennende fasader som viser aktivitet og inviterer til deltagelse.

Det er ønsket med en variert bebyggelse i området hvor hovedvekt er bolig. Boligtilbudet ønskes variert for å kunne nå ulike beboergrupper. Det skal etableres familieboliger, boliger for eneboeren og mer kollektive løsninger. Tilrettelegging av et mangfoldig boligområde hvor det er plass til alle og hvor alle ønsker seg velkommen. Befolkningen er aldrende, og det er et tydelig behov for nye og attraktive boliger for seniorene slik at de kan bli boende i egen bolig lengst mulig. Her vurderes det mer nytenkende boformer som eldrekollektiv, omsorgsstandard på private boliger og kanskje en mikrobolig. Et variert tilbud som kan styrke muligheten også for de som har større vanskeligheter med å komme inn på det tradisjonelle boligmarkedet. Det er viktig å skape et boligområde som har tilbud til alle generasjoner og uteområdet som vil bedre samhandlingen mellom ulike alders- og beboergrupper.

Figur 28: Illustrasjon syd



Figur 29: Illustrasjon fra Hermannshaugen



Figur 30: Illustrasjon fra Vestlundvegen

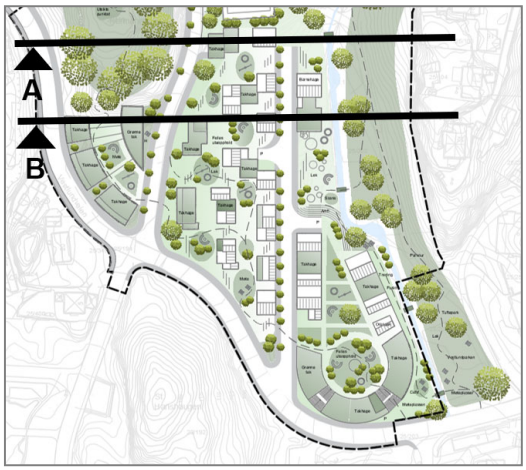
Bygningstypologien tenkes variert fra mindre punkt og rekkehus til noe større leilighetsbygg. Området nærmest vegen er til dels støyutsatt, og det er ønskelig at bebyggelsen etableres langs denne for å fungere som en støyskjerm og danne gode fellesarealer skjermet fra støypåvirkning.

Terrenget i området har en helning fra vest mot øst. Plassering av veger og bebyggelse må utføres i samspill med de naturgitte forhold. Bebyggelse følger naturlig terreng og mørke arealer ønskes benyttet til underordnende funksjoner så som parkering og sportsboder. Tilrettelegging av gode felles møteplasser og gangsoner mellom disse skal invitere til bruk og gi aktivitet i området. Terrengets stigning tilsier noe bruk av terrengtrapper i øst-vestlig retning. Adkomstveg sentralt ønskes universelt utformet og der hovedadkomst til boligene.

Metodistkirken har i dag et bygg som ikke ivaretar deres ønsker og behov. Det planlegges et nytt kirkebygg som frittstående enhet eller som del av et felleslokale for flerbruk. Skissen viser en innledende tanke om å legge kirkebygget opp mot Hermanshaugen og benytte dette som et bindeledd mellom bebygd areal og natur. Fra en attraktiv takhage kan det etableres stier og tråkk videre opp mot de bakenforliggende grønne strukturer.

Terrengsnitt A og B

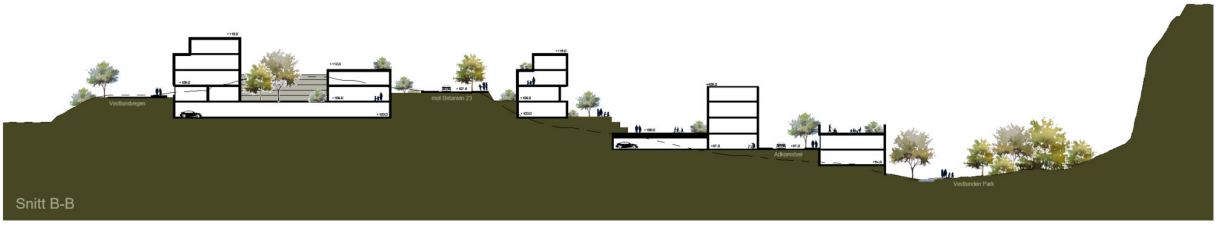
Bebyggelsen er anlagt med en terrengmessig nedtrapping mot øst og følger den naturlige terrenghelningen ned mot den grønne korridoren.



Figur 31: Oversikt snitt

Figur 32: Snitt A-A

Snitt A- A viser snitt gjennom leilighetsbygg som kan gis adkomst fra øst og vest. Parkering og sportsboder planlegges lagt med adkomst fra veg til arealer under terreng.

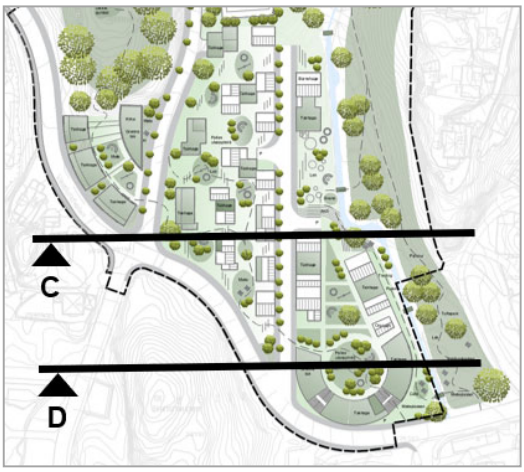


Figur 34: Snitt B-B

Snitt B-B viser en lengre terrengprofil som går gjennom bygg syd for Hermanshaugen mot den grønne korridoren i øst og videre mot høydedraget ved Jonstadveien. Bebyggelsen vil her variere fra leilighetsbygg over tre og fire etasjer med parkeringsanlegg under terreng. Bygget helt mot øst er innledningsvis vurdert etablert til en ny barnehage i direkte kontakt med den grønne aksen. Tilgjengelige flate tak ønskes utnyttet til felles takhager for opphold og rekreasjon.

Terrengsnitt C og D

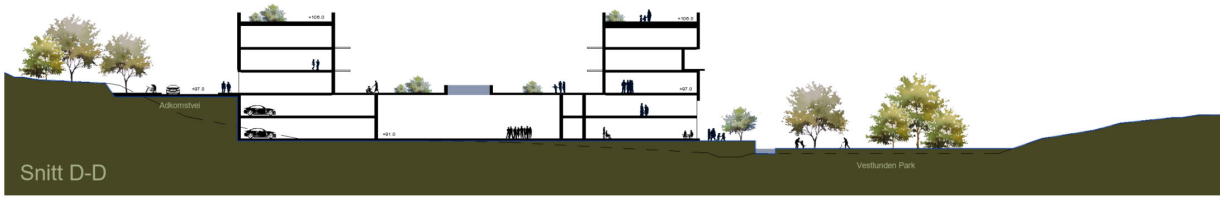
Bebyggelsen følger også her en terrengmessig nedtrapping mot øst og følger den naturlige terrenghelningen ned mot parken og adkomstsonen sørøst i planområdet.



Figur 35: Oversikt snitt

Figur 36: Snitt C-C

Terrengsnitt C-C er lagt gjennom boligbebyggelsen utformet som rekkehus over flere plan i vest og leilighetsbygg med parkering og fellesarealer i øst. Rekkehusene kan tilrettelegges med variert utforming med boenheter over ett eller flere plan. Parkeringsarealer i bygget mot vest tenkes som fellesanlegg som kan løses ut parkeringsbehov for en større del av anlegget.



Figur 37: Snitt D-D

Terrengsnitt D-D går gjennom søndre del av planområdet og viser kontakten mot Vestlundvegen i vest og parken i øst. Det er muligheter for at bebyggelsen i første etasje mot Vestlundvegen kan tilrettelegges med mer utadrettede funksjoner som kontorer eller ulik tjenesteyting.

3d hvit terrengmodell

Figur 39: 3d hvit modell

3d modellen viser en planlagt bebyggelsesstruktur som følger vegens kurvaturer langs Vestlundvegen i øst og vest . Mellomliggende sone brytes mer opp og oppføres med en annen bygningstypoligi som gir større variasjon i bygningsutformingen. Eksisterende nabobebyggelse er angitt med grå struktur. Bygningsutformingen skal speile omkringliggende bebyggelse og tenkes utført med variasjon som spiller fra leilihetsbygg i vest med flate tak til mer småhustypologi i øst. Her er også ønsket nevnte fellesfunksjoner og barnehagebygg.

Området har en skissert formålsflate på ca. 22.000 m2. Området er i gjedende kommuneplan KPA2018 i all hovedsak avsatt til ytre fortettingssone hvor man legger til grunn en utnyttelse på fra 30- 120% BRA. Eiendommen som i dag brukes til Metodistkirken ligger i øvrig byggesone. Ved en planlegging i dette området ønsker vi å se på området som en helhetlig plan hvor hele området sett under ett tilrettelegges som for ytre fortettingssone med en utnyttelse i øvre sjikt med utnyttelse på 120% BRA.

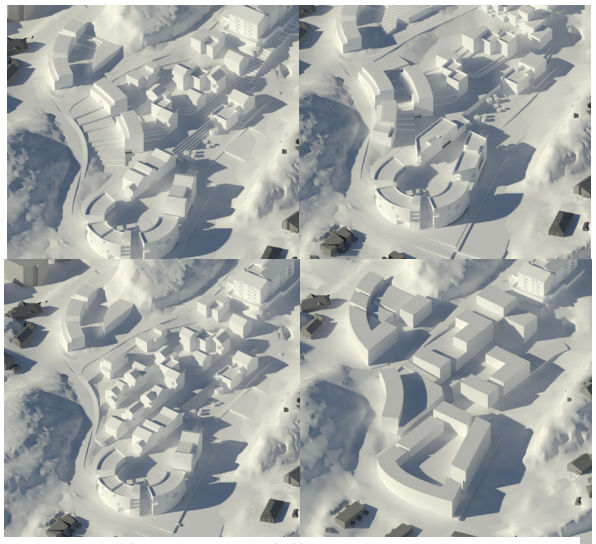
Utbyggingen av denne sonen vil da tilsi en bygningsmasse på ca. 26.500 m2. Ny bebyggelse skal i hovedsak rettes mot utvikling av ulike boliger og funksjoner som kan bidra til å styrke nabolaget og nærtilbud. Dette skriver seg til en videreføreing av allerede etablerte funksjoner innenfor området som barnehage, helse, kontor og kirke. I tillegg ønskes tilført nye tilbud som kan bidra til en positiv stedsutvikling og bidra til det gode nabolaget så som eksempelvis hjemmebakeri med kafe, fellesareler og treningsstudio.

Alternativer B1

Området i syd er allerede helhetlig utbygget med bygninger og store parkeringsarealer. Det planlegges bygget på allerede disponerte arealer til bygninger og parkering og vil ikke beslaglegge viktig uberørt.

Figur 40: Flyfoto eiendommer i syd

Det er i en innledende fase gjort ulike vurderinger av planområdet tilknyttet videreføring av bygninger, ombygging og til en total revitalisering. Bygningsmassen er i denne sonen i dårlig stand og har en lite hensiktsmessig utforming for en annen bruk. Som følge av dette er man kommet til at det vil være mest formålstjenelig at bygningene i dette området fjernes til fordel av et helt nytt byggeområde. Hovedprinsippet ved planleggingen er å begrense synlig parkering og anlegge nødvendig parkeringsbehov under terreng. Området er utsatt for støy og en bebyggelse som kan danne en støybuffer for å skape gode uteområder er ønskelig.



Figur 41: Alternative modeller i prosess

Kanalgrøften ønskes åpnet opp for å gi et synlig vannspeil som kvalitet i prosjektet i tillegg til å sikre en god overvannshåndtering. Etablert bebyggelse i kort avstand fra kanalgrøften. Det er ønskelig at ny bebyggelse skal erstatte eksisterende bygninger og parkeringsplass og ligge i god kontakt med kanalgrøften.

Vi er i dette området i all hovedsak i sone 3 med en tillatt utnyttelse opp til 120%. Gnr. 25 bnr. 331 som i dag brukes av Metodistkirken ligger i sone 4. Ved en helhetlig utbygging ser vi at området bør sees på som en helhet med utnyttelsesgrad som sone 3.

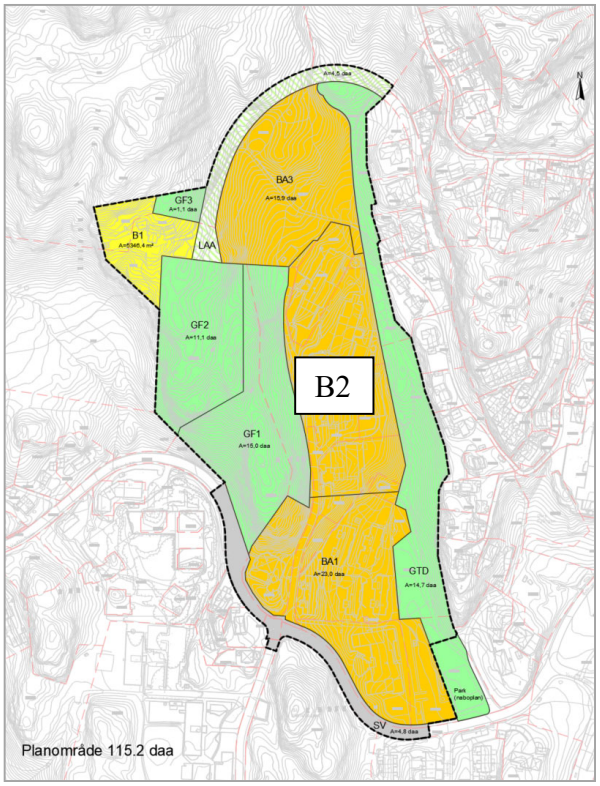
Man ønsker her å tilrettelegge for en utnyttelse som ligger i øvre sjikt med byggehøyder på tre og fire etasjer. Bebyggelsen skal ha en vekslende utforming og ulik bygningstypologi for å skape en variert bygningsstruktur. Det er i en tidlig fase foretatt noen innledende vurderinger av bygningsplassering og utforming. Vi anser det som viktig at planarbeidet starter opp for å kunne utrede et konsept med basis i innspill og medvirkning fra ulike aktører.

BA2

Område for BA2 er lokalisert i midtre del av planområdet. På denne delen er Stiftelsens hovedaktivitet lokalisert med sykehjem, omsorgsboliger, sykehus administrative funksjoner.

Det er fire hovedbygninger innenfor denne delen av planen med et totalt areal på ca. 21.000m2. Skissert formålsflate er i dette området på ca. 19.7 daa som tilsier en utnyttelse på ca.106% BRA.

Området er i dagens KPA2018 satt av til Øvrig byggesone. Det er ønskelig at man i dette området kan legge til grunn en moderat økning av bygningsareal opp mot en utnyttelse på 120%BRA – Ytre fortettingssone. Dette tilsier da et økt byggevolum på ca. 2.700m2



Figur 42: Illustrasjon B2

Etablert bebyggelse har ulik alder og kvalitet. Det har gjennom årene vært foretatt tilstandsvurderinger av de enkelte bygninger for å få kartlagt behov for rehabilitering, muligheter for ombygging og revitalisering til dagens standard.

Figur 43: Oversiktsbilde B2

Vestlundvegen 23, dagens Betanien sykehjem, har ikke en standard som imøtekommer dagens krav til sykehjem med ensengsrom og funksjonelle løsninger.

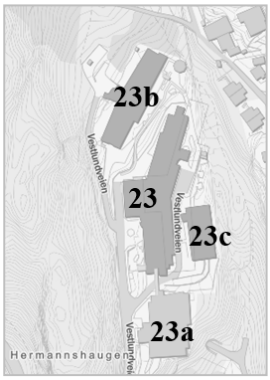
Det har gjennom årene vært foretatt arkitektoniske vurderinger for å tilstrebe en ombygging slik at sykehjemmet kan rehabiliteres til videre bruk til sykehjem. Dette har vært vanskelig innenfor den etablerte og tilgjengelige bygningsstrukturen. Forslag til ombygging innenfor bygningen isolert har vært vurdert av Husbanken. De har ikke anbefalt løsningen da man ikke har kunne imøtekommet Husbankens krav til sykehjem etter dagens standard.

Vestlundvegen 23:
Sykehjem, sykehus

Vestlundvegen 23a:
Omsorgsboliger

Vestlundvegen 23b:
DPS sengepost

Vestlundvegen 23c:
DPS polieklinikk



Figur 44: Funksjoner

Som følge av dette er det foretatt vurderinger av muligheten for en sammenkobling og fordeling av sykehjemmet over flere bygninger.

Et av de forslagene som har vært til vurdering har vært å rehabilitere sykehjemmet i Vestlundvegen på ved å bygge på to etasjer og koble dette sammen med Vestlundvegen 23c i øst. Det bygges da et felles glassatrium som da kan bli brukt til en inngangssone og uteoppholdsarealer under tak. Atriet kan benyttes som en sansehage og danne gode møtesteder for opphold og rekreasjon for de eldre beboerne, ansatte og besøkende uavhengig av årstid og værforhold. Økningen tilsier en økning i eiendomsmassen i denne sonen med totalt ca. 3.000m2.

En løsning med ombygging og felles disponering av disse byggene vil tilsi behov for en betydelig rehabilitering og ombygging for å imøtekomme Husbankens krav til sykehjem. Dette vil videre tilsi et økt arealbehov for å gi nye arealer til de funksjoner som i dag benytter Vestlundvegen 23c.

Det vurderes følgelig dithen at en ombygging til nytt sykehjem kan bli vanskelig realiserbart innenfor etablert bygningsmasse.

I vurderingsprosessen er det i det videre fremkommet at det kan være hensiktsmessig å foreta tilpasninger ved påbygg, tilbygg og sammenkoblinger for å kunne videreføre en god bruk av eksisterende bygninger sett i et fremtidig perspektiv. Det er følgelig ønskelig at man innenfor denne sonen åpner opp for at man kan vurdere en noe høyere utnyttelse enn hva kommuneplanens øvrige byggesone legger til grunn. Vi ser for oss at vi her i dette området ønsker å legge til rette for en utnyttelse tilsvarende ytre fortettingssones øvre sjikt med en utnyttelse på 120%BRA. Dette vil da gi en økning i bygningsmassen med ca. 2.700 m2. En slik økning vil kunne bidra til at dette området vil kunne få en mer hensiktsmessig og funksjonell utforming som imøtekommer dagens krav til bygninger.

Bebyggelsen i denne sonen har i dag et betydelig oppgraderingsbehov relatert til både

Figur 45: Oversikt dagens situasjon B2

Figur 46: Oversikt mulig tilpasning

Figur 47: Bilde mot Hermannshaugen

Figur 48: Bilde mot Hermanshaugen -skjæring

funksjon og vedlikehold. Adkomsten til området gir et inntrykk av et svært bilbasert samfunn med parkering langs vei og ustrukturerte løsninger. Det er vanskelig å orientere seg for alle trafikantgrupper. Uteområdene har et litt utdatert og slitt uttrykk som ikke oppfordrer til opphold. Overgangen fra hovedvegen opp mot Hermanshaugen preges av parkerte biler og ufremkommelige skjæringer og skråninger. Det er stedvis etablert hyggelige soner med sittegrupper og beplantning som fungerer som private hager for beboere og møteplasser for besøkende. Disse er i hovedsak lokalisert øst for bebyggelsen hvor de henvender seg mot syd og vest med ryggen mot den grønne korridoren.

Stiftelsen Betanien Bergen ønsker ved sin planprosess også å se på hvordan man helhetlig kan omstrukturere eksisterende bygninger, danne nye positive uteoppholdsarealer og binde dette sammen med omkringliggende grønne strukturer på en velfungerende måte. Det ønskes å tilrettelegge for en tydeligere adkomst- og parkeringsplan. Parkering er ønsket lagt under terreng. Gode møteplasser ved inngangssoner med trygge og velfungerende gangakser som binder sammen de ulike sonene på en fin måte. Tilrettelegging av tiltalende uteoppholdsarealer på bygningenes vestside vil gi en positiv adkomst sammen med en bedre kontakt med grønne strukturer i vest. Hermanshaugen fremstår i dag som utilgjengelig fra øst med terrengskjæringer og tett vegetasjon. Det vil i planprosessen vurderes hvordan man i større grad kan gjøre denne grønne strukturen mer tilgjengelig ved å etablere adkomst ved terrengtrapper, stier og oppholdssoner. Vegetasjonen er i dette området relativt tett og fremstår stedvis som villniss. Ved bedre gangadkomst og rydding av vegetasjon vil dette området være et svært positivt bidrag som oppholds og rekreasjonsområde fra midtre del av området. Den grønne korridoren mot øst benyttes ikke til fulle i dagen situasjon. En oppgradering av anlegget hvor man i større grad henvender seg mot denne kan være en positivt trekk for å bedre trivsel og opplevelser av natur.

Figur 49: Hageanlegg til eksisterende psykiatribygg

Figur 50: Sittegrupper ved elven

Figur 51 : Skråning mot Hermannshaugen

BA3

Område for BA3 er lokalisert helt i nord i planområdet. Området er skissert med en formålsflate på 15.9 daa. Sonen fremstår som ubebygget med unntak av et mindre leskur tilknyttet Vestlundvegen 23b. Området krysses i øst-vestlig retning av en grusvei som gir adkomst til eneboligen innenfor B1.

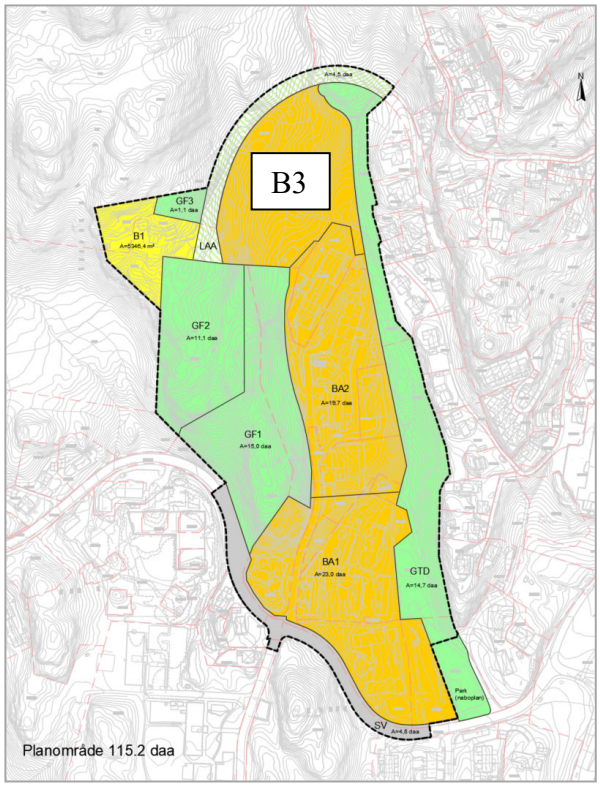
Gjeldende reguleringsplan Fyllingsdalen, gnr 25 bnr 341, Vestlundveien 23, Stift. Betanien psykiatribygg plan nr. 4601_11860100 for området viser at deler av denne sonen helt i sør er avsatt til friluftsområde.

Gjeldende reguleringsplan for Fyllingsdalen, boligfelt X, tomteareal H, endring plan nr 4601_11860002 synligjør en regulert adkomst

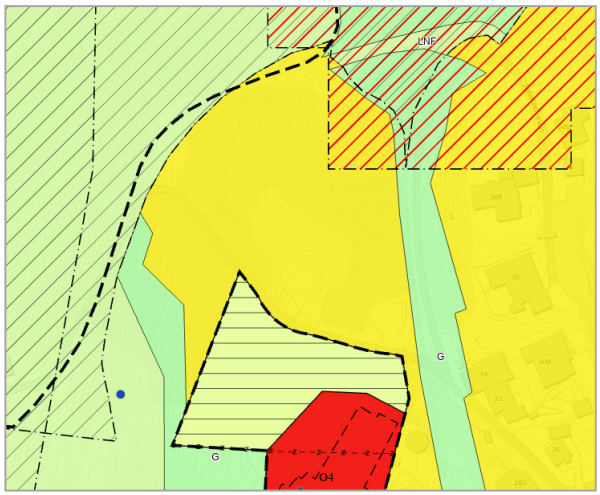
hvor vei til boligeiendom B1 er omlagt og ligger helt i nord.

Området fremstår i gjeldende kommuneplan KPA2018 som avsatt som øvrig byggesone og stedvis som grønnstruktur. Det er innenfor denne sonen lagt til grunn at det ikke er tillatt med vesentlig nybygging. Bestemmelser for KPA2018 skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men det kan tillates avvikende løsninger innenfor rammen av formålsbestemmelsen i KPA § 1.

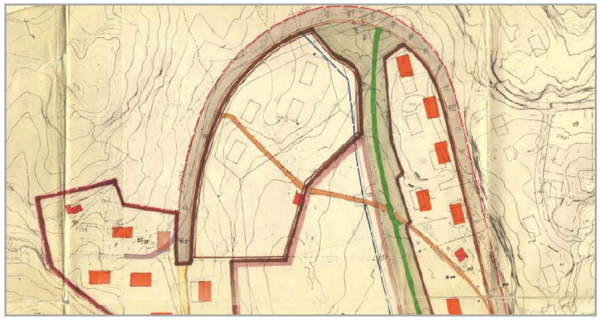
Området inngår som en del av Stiftelsen Betanien Bergen sin eiendom hvor den grunnleggende intensjonen historisk har vært å utvikle dette området for å imøtekomme SBB sine behov for utvikling. Det vurderes slik at dette området fremstår som en del av et eksisterende institusjonsområde som bør videreføres og utvikles. Stiftelsen Betanien Bergens ideelle virksomhet er av stor samfunnsnyttig verdi og en videreutvikling av nordre del av området anses som avgjørende for å sikre en ønsket utvikling av virksomheten.



Figur 52: Oversikt B3



Figur 53: Reguleringsplan og KPA2018

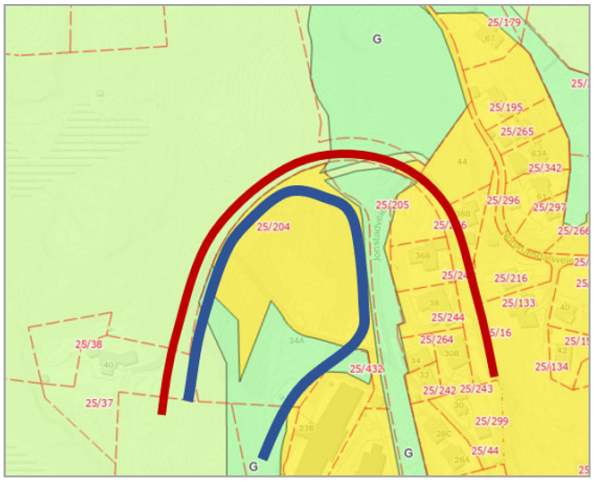


Figur 54: Reguleringsplan i nord

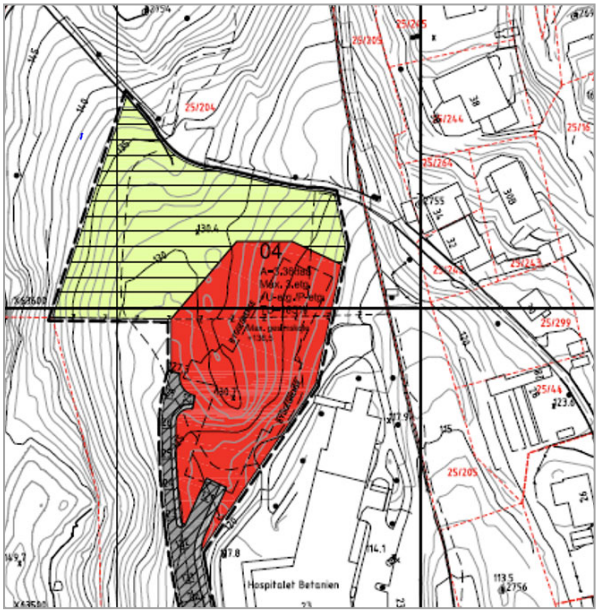
Det er innenfor vår foreslåtte plangrense satt av et areal til LLA helt i nord i tråd med gjeldende regulering. Vi ser for oss at vi i denne sonen skal vurdere hvordan innregulert vegtrase' kan gjennomføres.

Adkomst via Jonstadvegen er vurdert, men anses som lite gjennomførbar slik den i dag er regulert. En utvidelse av Jonstadvegen vil tilsi vesentlig omlegging og utbedring av et lengre vegstykke som berører mange grunneiendommer. Vi finner det følgelig naturlig at den nordlige delen av Betaien sitt område sees på som en forlengelse av institusjonsdriften og at adkomst og trafikk tilstrebes løst fra syd med adkomst fra Vestlundvegen. Traseen som vurderes er i tråd med gjeldende reguleringsplan, men må tilpasses og sammenstilles som en forlengelse av veganlegg fra Vestlundvegen. Intensjon er synliggjort på illustrativ skisse hvor dagens regulerte trase er angitt med rødt og mulig omlegging angitt med blått..

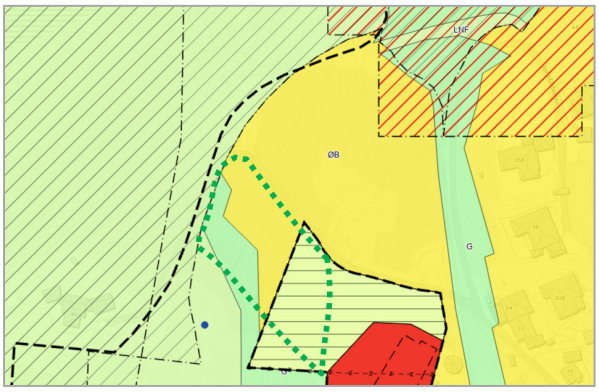
Friluftsområdet nord for Vestlundvegen 23b er i dag regulert med føringer som tilsier at områdets potensiale og funksjon som ski-/ og akebakke ikke skal forringes. Slik akebakken i dag er anlagt anses den ikke å være optimal i forhold til barns frie utfoldelse i trygge omgivelser. Avslutning skjer ned mot trafikkområder og har ikke en hensiktsmessig utforming. Den ligger til dels i regulert friområde, byggeområde og grønnstruktur i KPA2018. Akebakken er angitt med grønn stiplet linje. Det er i det videre planarbeidet lagt til grunn at barn- og unges interesser skal opprettholdes. Det vurderes at deler av Hermanshaugen kan være velegnet som erstatningsareal ved flytting av akebakken. Det er her ønskelig å tilrettelegge for aktiviteter som kan gi barn og unge tilbud gjennom alle årstider.



Figur 55: Illustrasjon mulig veiomlegging



Figur 56: Reguleringsplan psykiatribygg



Figur 57: Illustrasjon grønt, byggesone og akebakke

Nordvest for Vestlundvegen 23b er det etablert en oppholdssone med et leskur og en sittegruppe som i hovedsak brukes av pasienter og besøkende.

Det er en grusveg i østvestlig retning som videreføring av Jonstadvegen til boligeiendommen på B1, Jonstadveien 40. Grusveien er i dårlig forfatning og har en relativt kraftig stigning. Vegen er stedvis kantet med steinmurer. Vegen krysser kanalen i den grønne korridoren mot byfjellene. Broen er i dette området oppført i stein og planlegges ikke å bli berørt av tiltak.

Like nord for grusveien er det i dag et planert område som benyttes til oppstilling av anleggsmaskiner. Resterende område fremstår som gresskledde bakker hvor SBB i dag holder vegetasjonen tilbake ved slått. Det er registrert noen mindre bakkemurer, en benk og en mindre bålplass. Det legges til grunn at stein fra murer gjenbrukes og at tilbudet til turgåere opprettholdes ved ny lokalisering på Hermannshaugen.

Det vurderes som mest hensiktsmessig at Stiftelsen Betanien Bergen sin kjernevirksomhet ved helse og omsorg legges til nordre del av planområde og knyttes til etablerte funksjoner i midtre del av området. Eksisterende terreng mellom søndre og midtre del danner en naturlig nivåforskjell som vanskeligjør en interaksjon mellom funksjoner i området syd for Vestlundvegen 23a. Det er inngått en intensjonsavtale med Bergen kommune for å tilrettelegge for et nytt sykehjem og nye omsorgsboliger innenfor planområdet. Det er innledningsvis foretatt vurderinger av nordre del for å imøtekomme et kommunalt behov. Det er skissert ulike alternativer ved bruk av varierende bygningsutforming og bygningstypologier.

Man ønsker her å få til et område som blir transparent, integrert og skalert slik at det ikke fremstår som monumentalt og ivaretar viktige hensyn til beboerne, ansatte og besøkende.

Figur 58: Bilde fra bygg nord for Vestlundven 23b

Figur 59: Oppstilte anleggsmaskiner ved grusvei

Figur 60: Grusvei til Jonstadveien 40

Figur 61: Oversiktsbilde mot Fyllingsdalen

B3 Alternativ N1

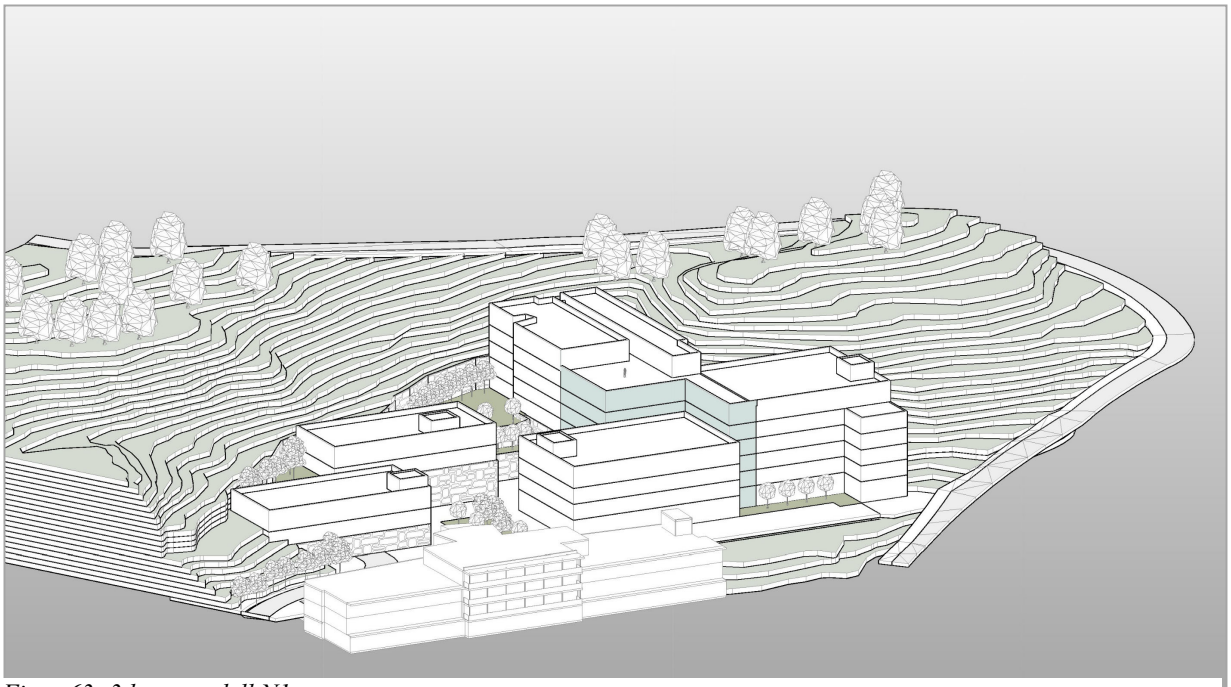
Figur 62: Illustrasjonsplan N1

De nye bygningene er lagt i nær tilknytning til hovedinngang for Vestlundvegen 23b hvor det etableres en felles inngangssone med møteplasser som binder områdets funksjoner sammen. Eksisterende veg videreføres kun til ny bygningsmasse og føres inn i et underliggende parkeringsanlegg som vil løse ut denne delen av planområdet. Det forutsettes at eksisterende bolig Jonstadvegen 40 får en omlagt adkomst i tråd med gjeldende reguleringsplan for denne delen av området. Bygningene er plassert for å beslaglegge en mindre del av eiendommen, nærmest og i kontakt eksisterende bygninger.

Det er i dette forslaget utformet et grunnlag som har tatt utgangspunkt i romprogram for Sandsli bo og aktivitetssenter som er et av de sist ferdigstilte sykehjem og omsorgsboliger i Bergen. Bygningsmassen er oppdelt i et hovedbygg til sykehjem og to bygg til omsorgsboliger. Hovedbygget vil ha et bruksareal på ca. 12.000m2 og omsorgsboligene ca. 3000 m2. Bygningsvolum er over fire etasjer med underliggende parkeringsarealer. Volumet vil gi et velfungerende og effektivt anlegg som ivaretar en effektiv drift.

Bygningsmassen er anlagt med en felles inngangssone med Vestlundvegen 23b som vises i front av illustrasjonen. Området hvor bygningen er plassert er skrånende med en naturlig kurvatur mot vest. Bygningen føyer seg inn mot bakenforliggende terreng og kolle slik at de naturlige overganger i større grad kan ivaretas. Nivåforskjeller mellom de ulike bygningsvolumene skal utnyttes til fine terrasserte uteoppholdsarealer for beboere og besøkende. Illustrasjonen viser en omlagt Jonstadvei i tråd med gjeldende plan for området.

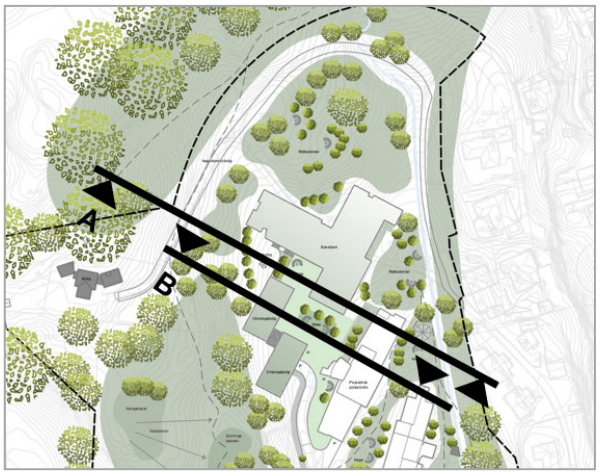
3d rommodell



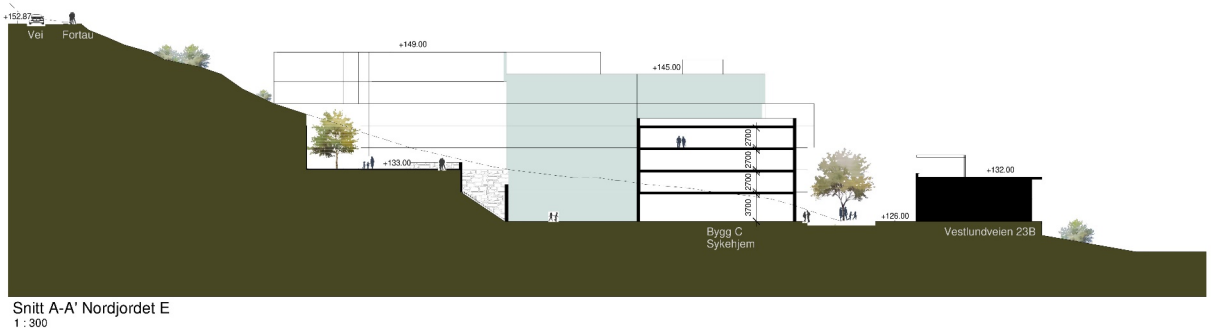
Figur 63: 3d rommodell N1

Terrengsnitt A og B

Bebyggelsen er anlagt med en terrengmessig nedtrapping mot øst og følger den naturlige terrenghelningen ned mot den grønne korridoren og mot eksisterende bebyggelse Vestlundvegen 23b.

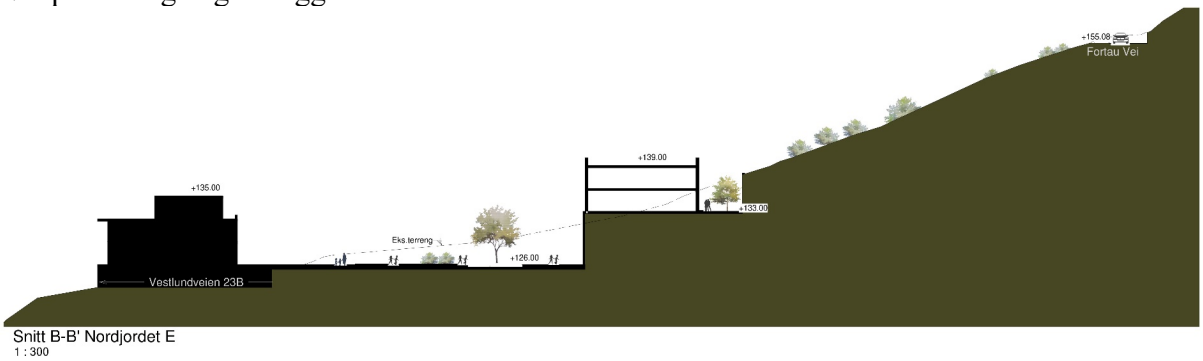


Figur 64: Oversikt snitt



Figur 65: Snitt A-A

Terrengsnitt A-A viser et snitt gjennom området som synligjør hvordan man følger terrenget fra grusvegen til Jonstadveien 40 i øst ned til nordlige del av psykiatribygget Vestlundvegen 23b i vest. Bygningene føres i dette snittet opp til maksimalt + 149 og bakenforliggende veg ligger på ca. +152. Høyeste tak i dette snittet for Vestlundvegen 23b er på +132. Byggets hovedplan ligger på kote +126. Rommet mellom bygningene skal få en parkmessig opparbeidelse og danne gode møteplasser og hageanlegg for beboerne.

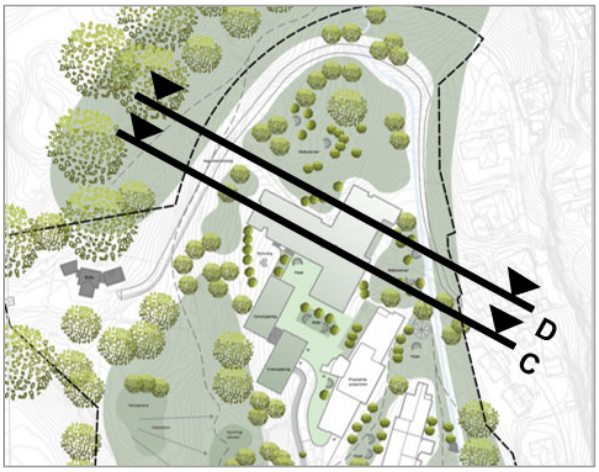


Figur 66: Oversikt snitt B-B

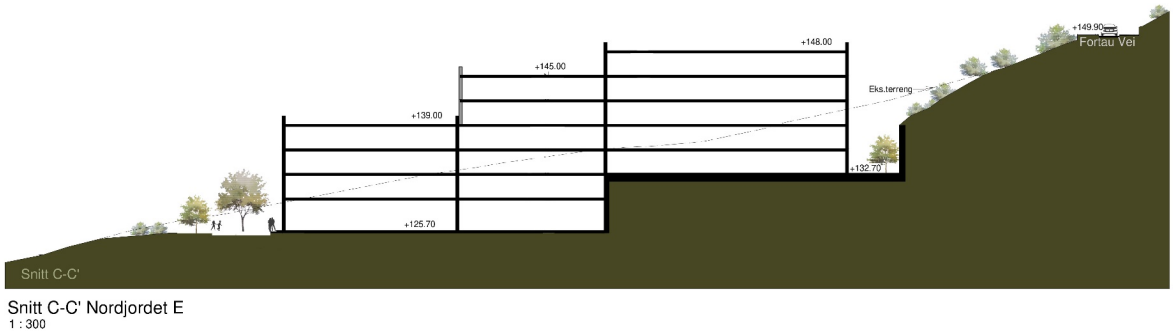
Terrengsnitt B-B viser et snitt fra grusveien til Jonstadveien 40 på kote +155 via nye omsorgsboliger på + 133, nedenforliggende vegadkomst på + 126 og eksisterende Vestlundevegen 23b med en høyde opp til +135.

Terrengsnitt C og D

Snittene viser bygningsvolumer retning fra grusvei i øst til Vestlundvegen i vest.

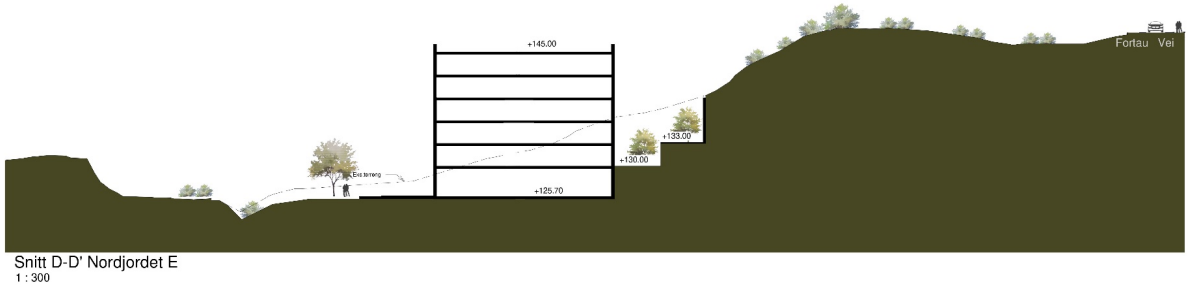


Figur 67: Oversikt terrengsnitt



Figur 68: Terrengsnitt C-C

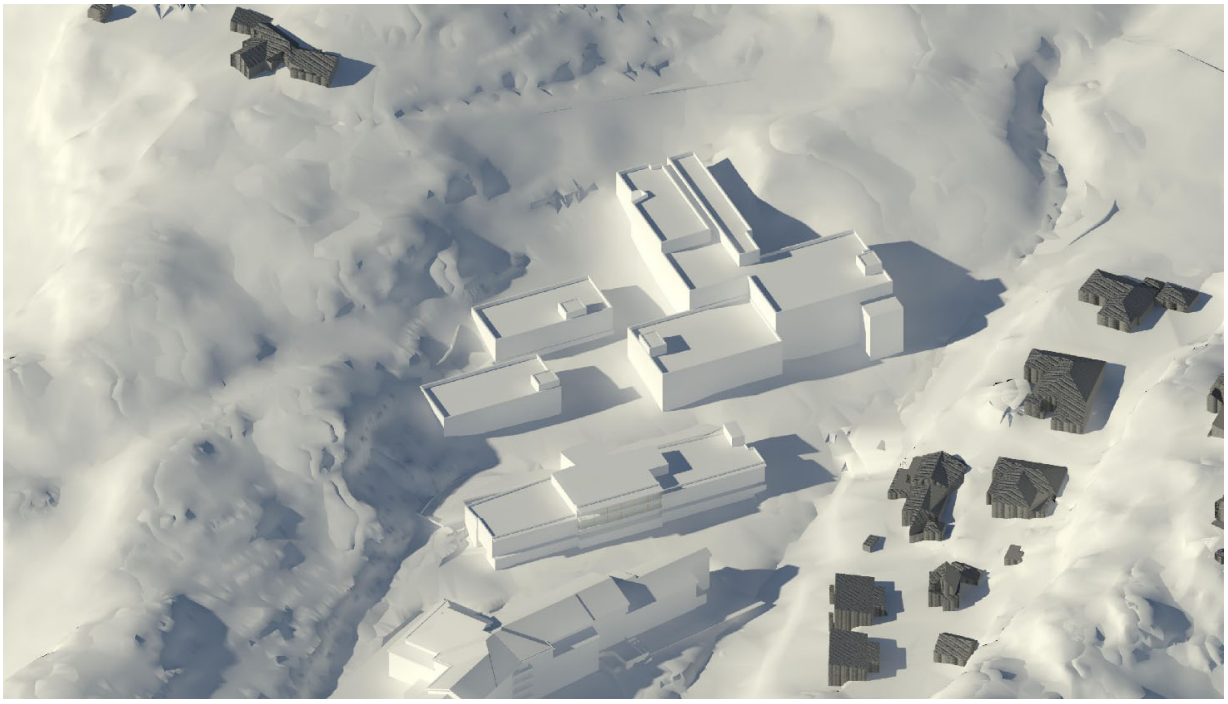
Terrengsnitt C-C viser hvordan bebyggelsen følger terrenget. Det er tegnet inn fem etasjer mot øst og fire etasj er mot vest. Adkomstvegen til Jonstadvegen 40 ligger i dette området på ca. +150 Bebyggelsen føres opp til kote + 148 lengst mot vest. Den trappes ned med et mellombygg til kote + 145 før bygning lengst mot øst på kote + 139. Bygningene er plassert med inngangsone på kote + 125,7.



Figur 69: Terrengsnitt D-D

Snittet D-D viser hvordan bygget henvender seg i denne sonen inn mote bakenforliggende kolle. Det planlegges her tilpasninger inn mot kollen for å danne gode overganger.

3d hvit terrengmodell



Figur 70: 3d hvit modell N1

Illustrasjonen viser hvordan bygningen vil føye seg inn i forhold til omkringliggende terreng og bebyggelse. Terrenget er ikke bearbeidet i modellen. Eksisterende bebyggelse utenfor planområdet er angitt med mørk grå.

Figur 71: oppriss N1

Illustrasjonen viser et oppriss fra syd som angir en fjernvirkning. Bakenforliggende høydedrag har kraftig og høy vegetasjon som vil fungere som bakteppe for prosjektet.

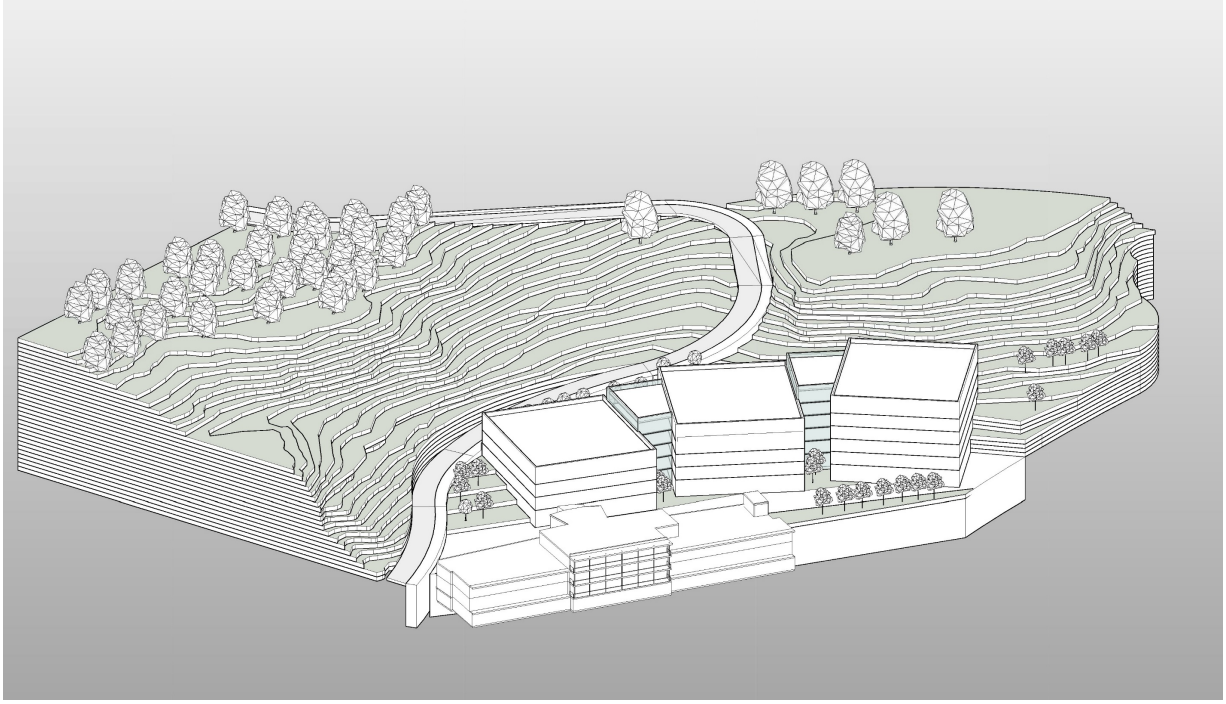
B3 Alternativ N2

Illustrasjonsplan

Figur 72: Illustrasjonsplan N2

De nye bygningene er i dette alternativet lagt til å følge terrengformasjonen i forkant av kollen. Her er sonen mellom eksisterende Vestlundvegen 23b og ny bebyggelse planlagt til et felles hageanlegg som binder sammen bebyggelsen og området ved kanalen og den grønne aksen mot byfjellene. Vegen til boligen Jonstadveien 40 er lagt noe om og følger terrenget på byggenes bakside og videreføres til allerede etablert grusveg i området. Bygningsmassen er her noe redusert i omfang og har ikke med seg areal til omsorgsboliger.

3d rommodell

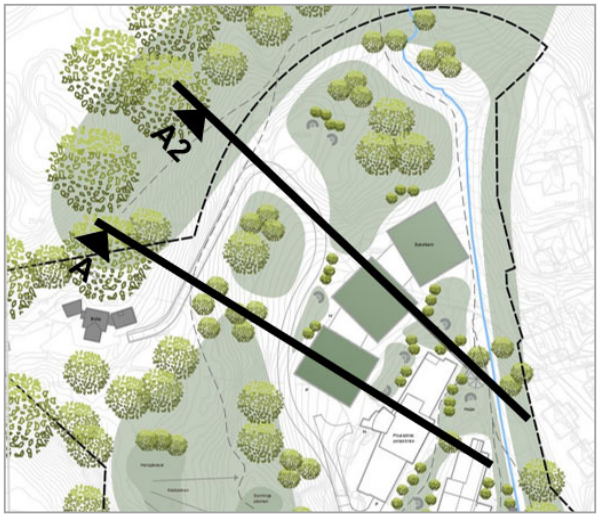


Figur 73: 3d rommodell N2

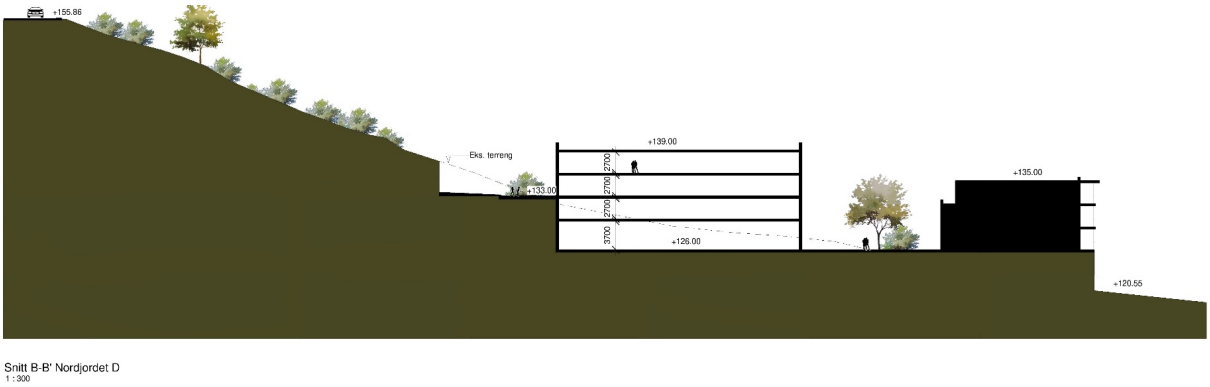
Bygningene har en kurvatur i horisontalplanet som følger terrengets bevegelse og rammer inn hageanlegget. Volumene trappes opp fra fire etasjer i sørvest til seks etasjer i nord øst. Vegen til boligen ligger i bakkant og føres inn på etablert trase slik den i dag er anlagt. Bygget i front er eksisterende bebyggelse på Vestlundvegen 23b.

Terrengsnitt A og A2

Snittene er satt gjennom de to søndre boligvolumene og viser samspillet mellom veger, terreng, ny og eksisterende bebyggelse.

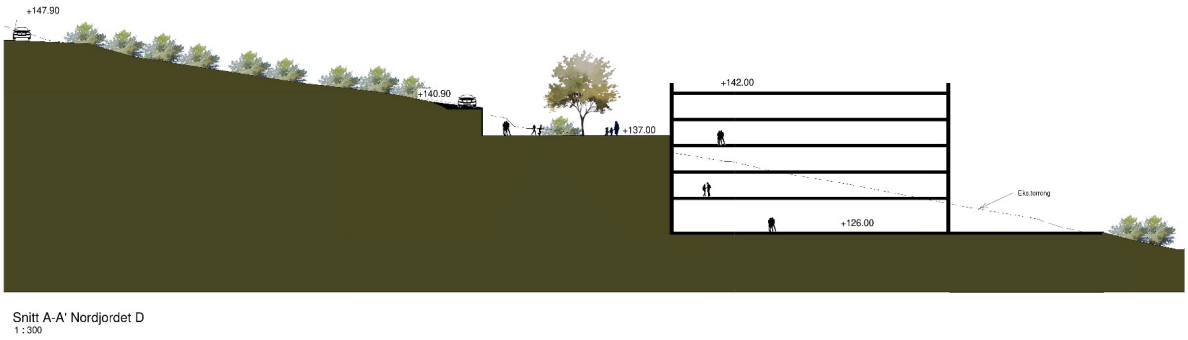


Figur 74: Oversikt terrengsnitt



Figur 75: Terrengsnitt A

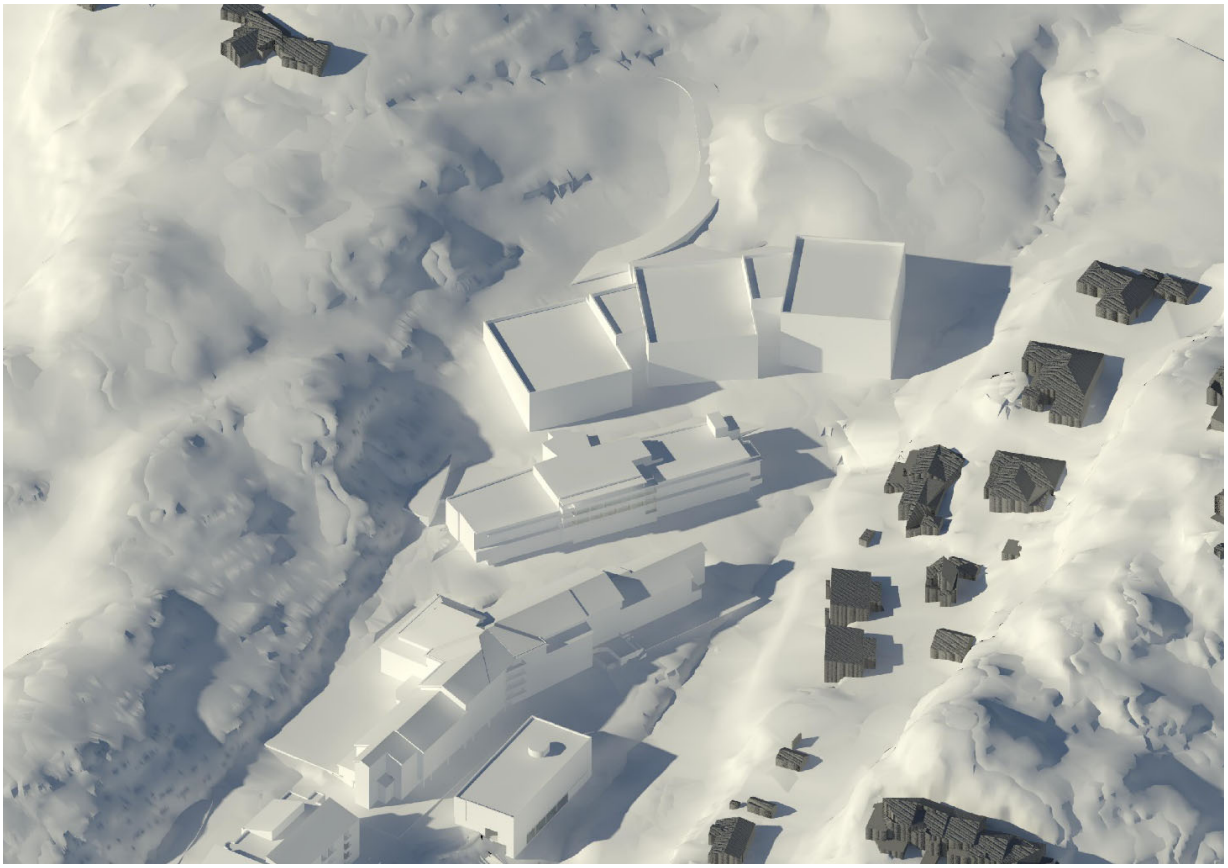
Snittet A er satt gjennom den sørligste delen av bygget og viser samspillet mot eksisterende bebyggelse på Vestlundvegen 23b. Grusveien ligger i denne profilen lengst mot vest på kote + 155 og kote + 133 på vestre side av bygget. Mellomsonen mot Vestlundvegen 23b er på kote + 126. Bygningen er tegnet med fire etasjer.



Figur 76: Terrengsnitt A2

Snittet A2 viser at bakenforliggende vegtrase er anlagt på kote +147. Høyeste takflate er her satt til + 142. Nederste plan ligger på kote + 126. Bygningen er skissert med fem etasjer.

3d hvit modell



Figur 77: 3d hvit modell N2

Bygningsvolumene er satt inn i eksisterende terrengmodell som ikke er bearbeidet. Bygningene følger landskapskurvene og bindes sammen med etablert bebyggelse på en positiv måte. Eksisterende bebyggelse utenfor planområdet er angitt med mørk grå.

Figur 78: N2 oppriss

Illustrasjonen viser et oppriss av bebyggelsen sett fra sør for å vise forholdet til bakenforliggende terrengformasjon. Området bak bebyggelsen er del av byfjellene og bekledd med tett og høy skog.

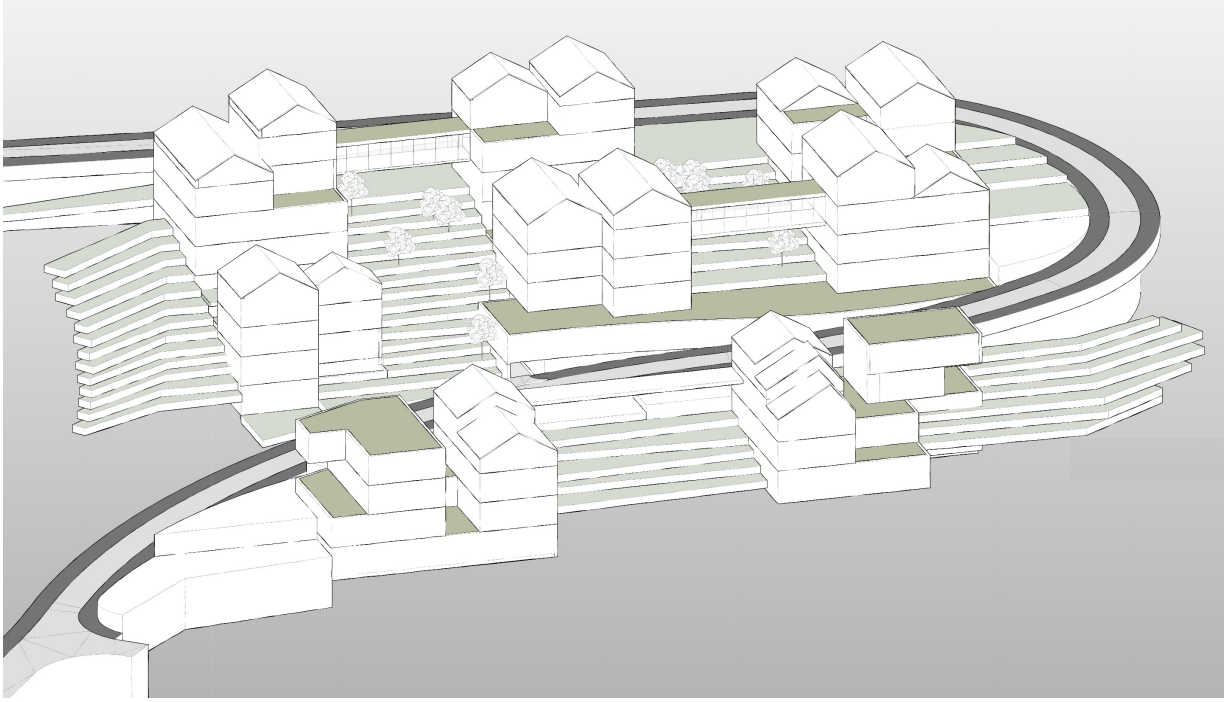
B3 Alternativ N3

Illustrasjonsplan

Figur 79: Illustrasjonsplan N3

Forslaget legger til grunn en mer oppdelt bygningsmasse. Sykehjem er lagt mot vest og omsorgsboliger i øst. Adkomst til boligeiendommen Jontadveien 40 er lagt mellom sykehjemmet og omsorgsboligene og er en videreføring av veg fra Vestlundvegen. Bygningene vil ved sin oppdeling ha et mer deskalert uttrykk. Bygningene bindes sammen av felles hage- og soner for rekreasjon og opphold. Deskalerte volumer planlegges etablert på underliggende base som binder sammen de ulike delene av bygningsvolumet. Det er en klar aksial deling av bebyggelsen fra nord øst mot syd- vest. Dette vil danne gode grønne korridorer som soner for kommunikasjon og opphold. Lengst i sydvest planlegges et felles hageanlegg i sammen med Vestlundvegen 23b.

3d rommodell

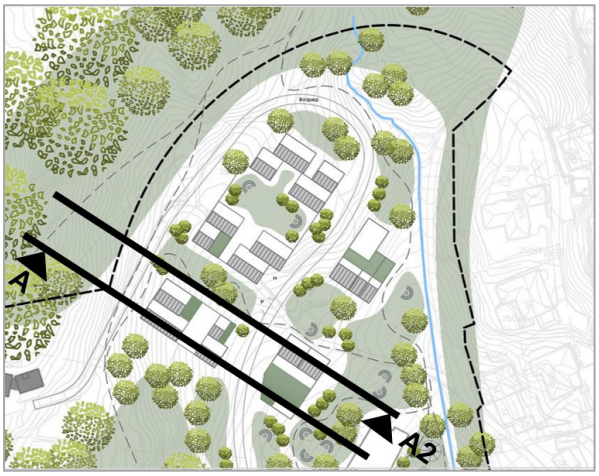


Figur 80: 3d rommodell N3

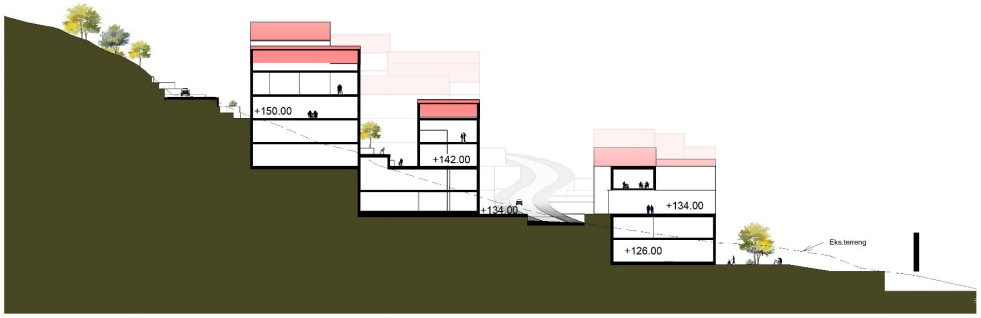
Det er hentet inspirasjon fra prosjektet Sunnhetsgrenden i Randaberg som viser hvordan man kan etablere større sykehjem i en mer deskalert utforming. Her er bygningsvolumer oppdelt i sin form og omkranser gode og velfungerende fellesanlegg. Bebyggelsen henvender seg positivt til de interne hageanlegg og ut mot de omkringliggende omgivelser. Bygningene er trukket fra hverandre for å skape flere tilgjengelige fasader for innslipp av lys og utsikt til felles hageanlegg. Bygningene bindes sammen av under terreng av gode og velfungerende kommunikajsonsakser. Prosjektet har i sin form det lagt det historiske klyngetunet til grunn og videreført dette til samtidens funksjoner. Bygningene har i sin helhet et stort areal, men utformingen demper volumet og danner gode strukturer. Samspillet mellom bygg og fellesarealer er eksempler som kan tas til etterfølgelse. Løsningen anses som velegnet å vurdere som alternativ i prosjektet.

Terrengsnitt A og A2

Terrengsnittene er satt for å vise samspillet mellom etablert bebyggelse, eksisterende terreng og veganlegg. Vegen gir tosidig adkomst til bebyggelse i nedre del og åpner opp for adkomst også fra vest.



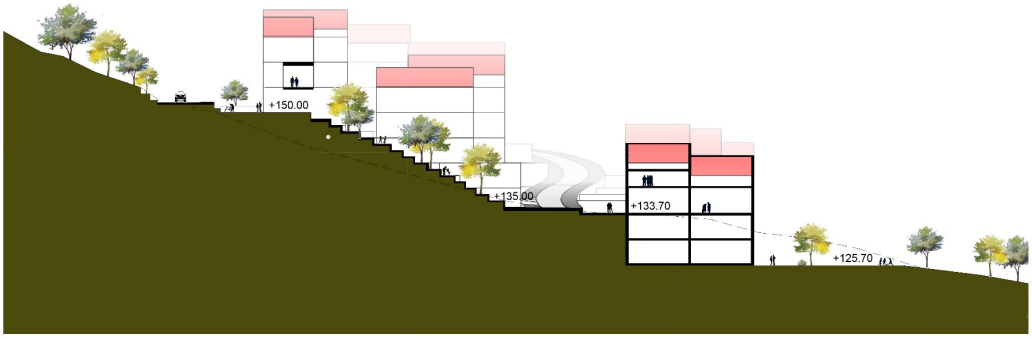
Figur 81: Oversikt snitt N3



Snitt A-A

Figur 82: Terrengsnitt A1

Terrengsnittet viser hvordan bebyggelsen er anlagt. Bebyggelsen er i vest lagt på + 126 med fire etasjer. Mellomliggende veg ligger på kote +134 og når det østre bygget i tredje etasje. Bygget mot vest ligger på samme nivå og har her fire etasjer. Bygningsvolum helt mot vest kan nås fra byggets tredje etasje på kote 150. Bakenforliggende veg ligge på ca. kote +150.



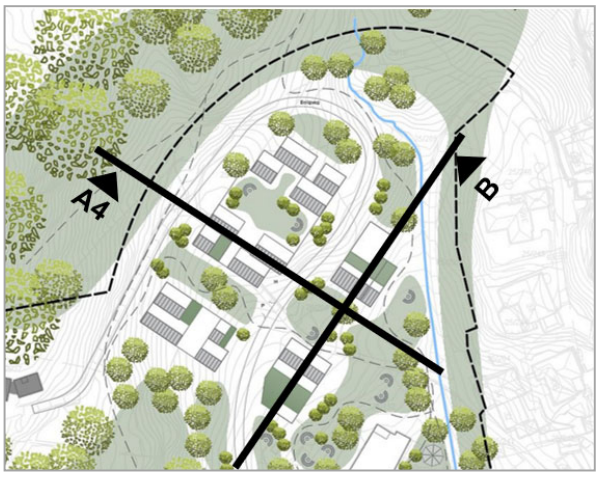
Snitt A-A2

Figur 83: Terrengsnitt A2

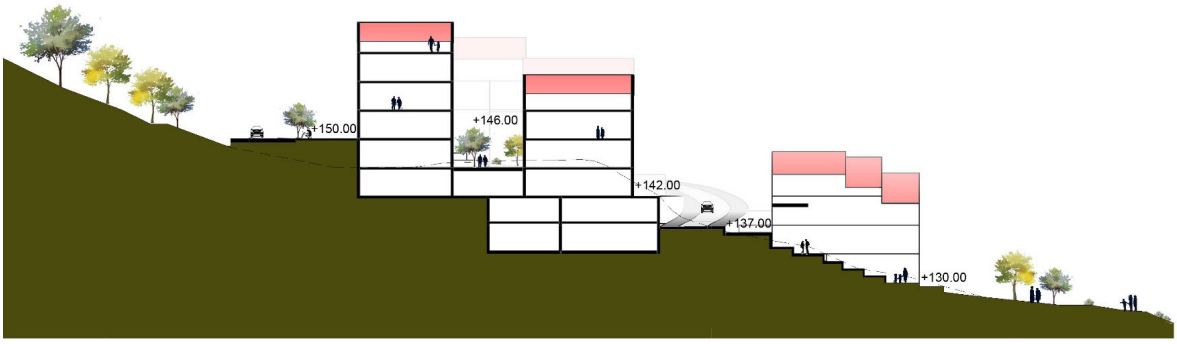
Snittet viser aksen som går mellom bygningene og danner en grønn struktur som binder sammen anlegget på tvers av bebyggelsen.

Terrengsnitt A4 og B

Terrengsnittene viser en skjematisk oversikt over lengde og tverrprofiler i området.

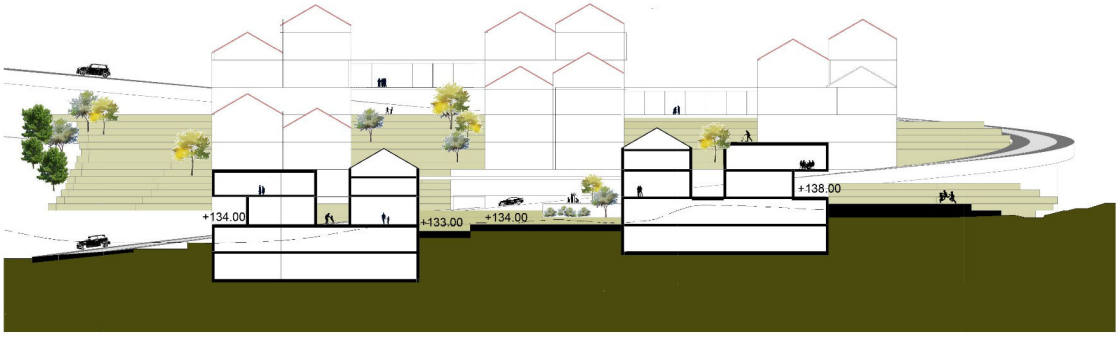


Figur 84: Oversikt terrengsnitt



Snitt A-A4
Figur 85: Terrengsnitt A4

Terrensnittet viser en bebyggelse som beveger seg fra nederste plan på kote + 130 ved den grønne aksen. Mellomliggende veg ligger på kote +137 og gir adkomst til bygninger på begge sider. Bakenforliggende veg mot vest ligger på kote + 150 og gir adkomst til byningenes vestre del fra 3. etasje.



Snitt B-B
Figur 86: Terrengsnitt B

Terrengsnittet er tatt som et lengdesnitt gjennom den vestre bebyggelsen og synligjør forholdet til bakenforliggende strukturer.

3d hvit modell

Figur 87: 3d hvit modell N3

Illustrasjonen viser bebyggelsen plassert i en eksisterende terrengmodell. Terrenget er i denne modellen ikke bearbeidet. Eksisterende bebyggelse utenfor planområdet er angitt med mørkere grå.

Figur 88: Fjernvirkning N3

Illustrasjonen en viser et oppriss av området for å synligjøre forholdet til fjenvirkning og bakenforliggende horisont opp mot den skogkledde helningen som er del av byfjellene.

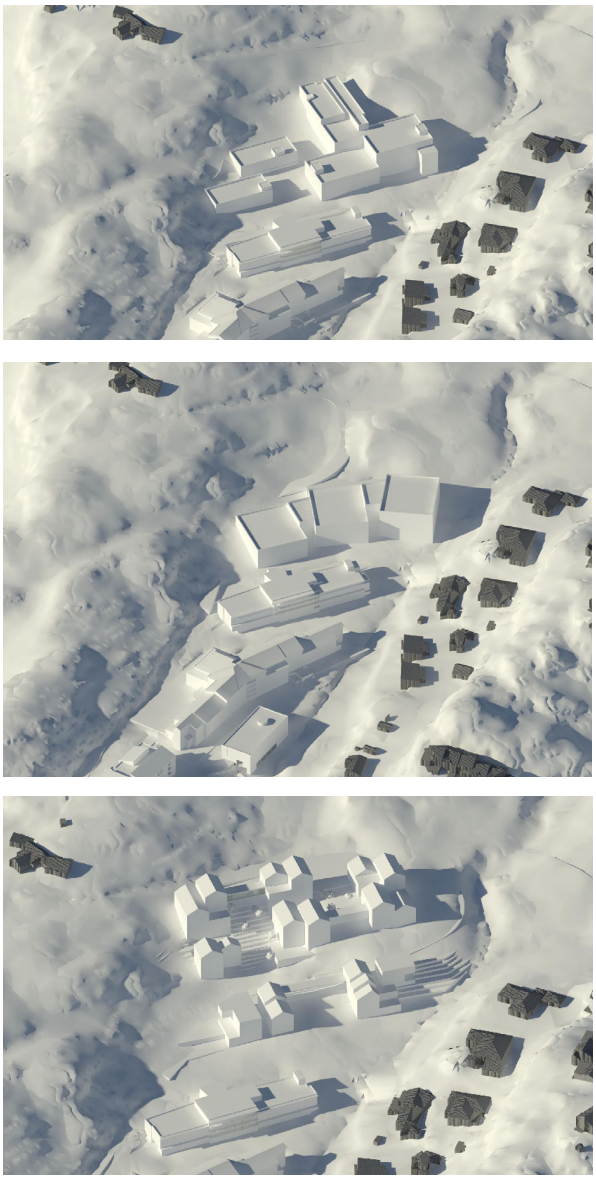
Alternativer B3

De ulike alternativene til etablering av sykehjem og omsorgsboliger i nord må sees på som innledende vurderinger av en mulig tilnærming til området. Det ønskes i planprosessen å kartlegge muligheter og se på ulike alternative tilnærminger.

Området er stort og det anses som viktig å ha en bred og god medvirkning som kan legges til grunn for utviklingen av dette området til beste for Bergen kommune.

Det vil i planprosessen bli utredet en helhetlig utforming av de ulike områdene som skal spilles inn som grunnlag i selve planutarbeidelsen.

Det legges til grunn at man ved innsendelse av planforslag til offentlig ettersyn vil ha et grunnleggende skisseprosjekt som kan legge føringer for plankart og reguleringsbestemmelser.



Figur 89: Skisser av ulike alternativer B3

Hermannshaugen

Hermannshaugen er et område som i dag ikke er i vesentlig bruk. Dette er et stort og grønt område som ønskes gjort bedre tilgjengelig slik at eksisterende og nye beboere i nabolaget kan få et attraktivt tilskudd til aktivitetstilbud. Opparbeidelse og tilrettelegging for ulike funksjoner som kan gi alle aldersgrupper tilbud anses som viktig. Bedre stier og adkomst fra nord, sør og vest vil vurderes. Etablering av gode møteplasser som bedrer tilgang til gode leke og rekreasjonsområder som kan nyttes uavhengig av årstid. Her ser vi for oss at man kan ha en akebakke, med sitteplasser hvor man kan nyte en kakao i vinterhalvåret. Plass for hengekøyer og overnattingsmuligheter. Mulighet for en mindre overnattingshytte tilsvarende Konglen eller TubaKuba for å gi et tilbud til barnefamilier med utfartstrang. Stier og tråkk som gir adkomst til ulike deler av området lengst i nord til høydedraget i syd med en nydelig utsikt over hele Fyllingsdalen. Et sted hvor ulik fritidsaktivitet kan utfoldes fra speidere på tur til den ivrige terrengmosjonist. Det er i nord planer om etablering av boliger for de eldste. Muligheten for at alle generasjoner fra barn og til sykehjemsbeboere skal få glede av disse viktige grønne verdiene.

Figur 90: Visjoner for Hermannshaugen

Vestlunddalen

Den grønne korridoren som fører fra Vestlundvegen i syd til byfjellene i nord skal styrkes. Denne er i dag i aktiv bruk av barnehagebarna og som tursti gjennom området. Det er ønskelig at området i syd skal utformes til som en innfallsport til Byfjellene og invitere til fysisk aktivitet og opplevelser. Planleggingen i området skal ha fokus på å styrke tilgjengeligheten og bidra til at området videreføres med de funksjoner som er i dag. Ved å etablere bedre kontakt mellom ny og eksisterende bebyggelse skal de grønne verdiene i større grad komme til anvendelse som utsikt og opplevelsesverdi. Området planlegges ikke vesentlig bearbeidet, men hvor adkomst og funksjon bedre synligjøres og inviterer til bruk. En natursti som fører gjennom området med informasjon om vegetasjon og forslag til naturopplevelser kan bidra til at området blir attraktivt for flere brukere.

Figur 91: Visjoner for Vestlunddalen

Vestlundparken

Vestlundparken er i dag en gruset ballbane som ligger innenfor tilgrensende planområde i øst. Dette området er i dag i liten bruk og en bedre tilrettelegging vil kunne være et verdifullt bidrag til økt bruk og opplevelsesverdi i hele nabolaget. Området her er flatt og har god tilgjengelighet. Det er ønskelig at det skal tilrettelegges for gode og velfungerende møteplasser hvor beboere og besøkende kan møtes. En «Tuftepark» kan gi trening til alle generasjoner og være et positivt samlingspunkt som bedrer folkehelsen. Parkour er noe som ungdommen setter pris på og kan gi dem en etterlengtet aktivitet. Lekeplasser med apparater som kan gi tilbud til ulike aldersgrupper. Kunstneriske installasjoner som kan ha en flerfunksjon som estetisk utsmykning og brukes til både lek og benk. God og spennende belysning skal gi området et tiltalende og imøtekommende preg. Kanalen skal åpnes opp og et synlig vannspeil skal bidra til opplevelse. Kanskje muligheten for å fiske eller dyppe føttene i bekken kan gjøre området attraktivt for enda flere brukergrupper. Broer som binder sammen områdene øst og vest for kanalen kan ha en spennende utforming som i seg selv kan være en utsmykning av området. En liten kafe kan åpne opp for en liten kopp kaffe i parken med gode naboer.

Figur 92: Visjoner for Vestlundparken

Bærekraft

Plan og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner

En bærekraftig utvikling fundamenteres i definisjonen:

Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

FNs 17 bærekraftmål er en felles global strategi for å oppnå en bærekraftig fremtid for alle. Alle de 17 målene skal legges til grunn for utviklingen og er nødvendige for å nå den overordnede målsetningen.

Bærekraftsprinsippene fundamenteres på en tredeling hvor hovedpilarene er miljø, økonomi og sosiale forhold.

Bærekraft er en grunnleggende faktor som skal legges til grunn i all planlegging og hvor de enkelte hensyn skal vurderes og vektes opp mot en hensiktsmessig utvikling.

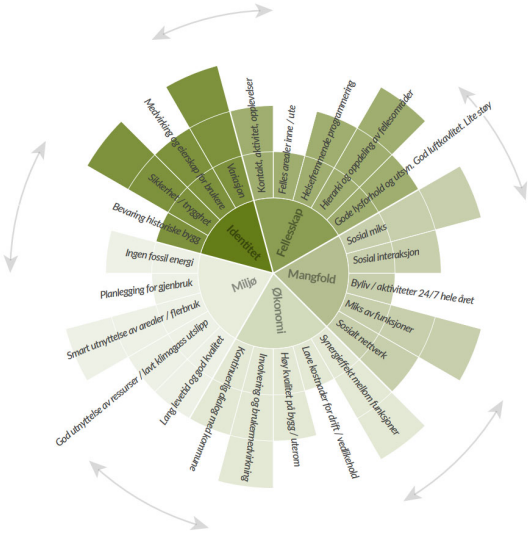
Stiftelsen Betanien Bergen har en tydelig miljøprofil og er sertifisert etter ISO12001.

Vestbo BBL har en strategi hvor miljø og klima er viktige fokusområder. Det skal årlig lages klimaregnskap for egen virksomhet. Nye boligprosjekter skal som hovedregel sertifiseres i henhold til egnet serfisering. Det foreligger også et miljøtilskudd som skal stimulere til bolig- og miljøtiltak med kvaliteter som er viktige ut fra samfunnsmessige hensyn.

En bærekraftig stedsutvikling vil være tydelig vektlagt i planutarbeidelsen. Spesielt vil man her rette fokuset på en sosial bærekraftig utvikling.

Figur 93: Mål med mening

Figur 94: Norsk eiendom:Håndbok i bærekraftig

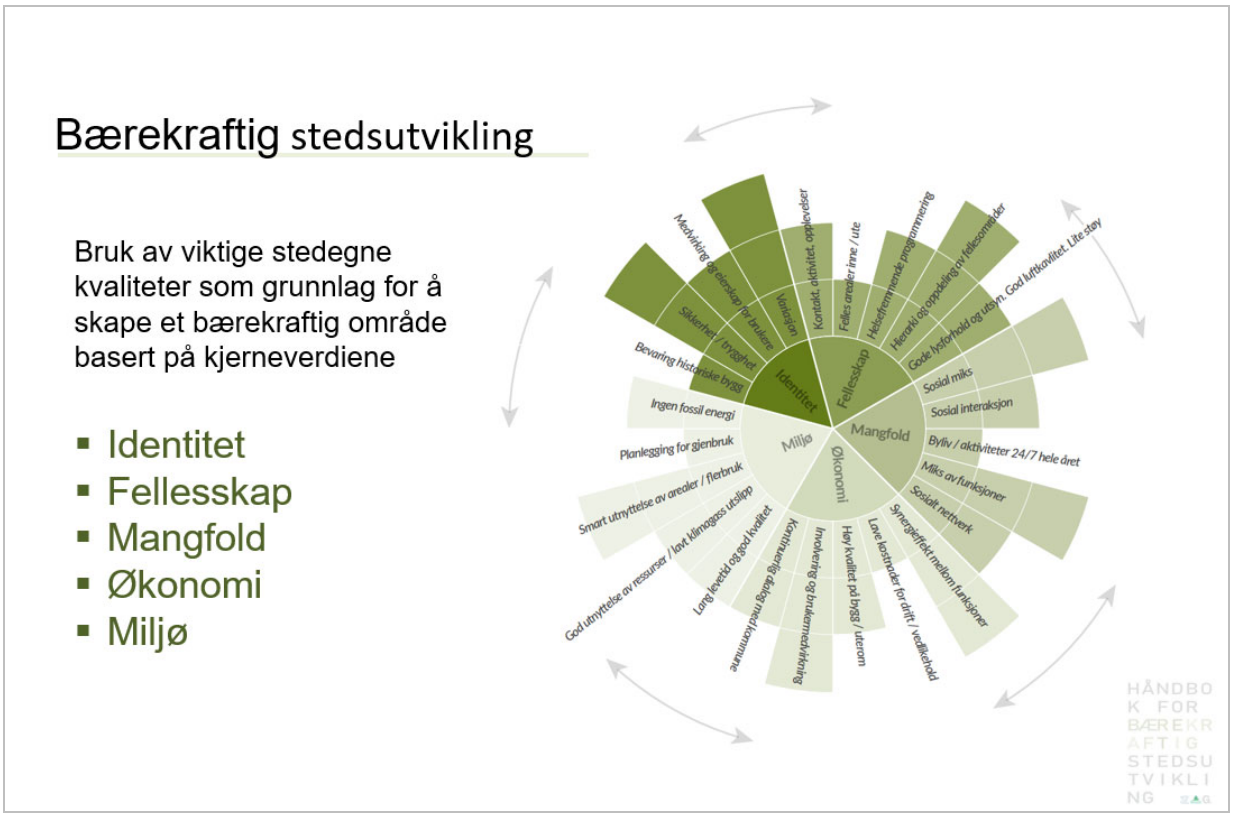


Figur 95: Norskeiendom: Bærekraftsberegner

Ide'konsept for en bærekraftig stedsutvikling.

Det er i en innledende fase benyttet Norsk Eiendom sin veileder for bærekraftig stedsutvikling. Her har vi lagt til grunn ulike ideer og muligheter som vi ønsker skal utredes og vurderes i planprosessen.

Målsetningen er å skape et område med en klar identitet hvor mangfold og fellesskap er i søkelyset. En bærekraftig eiendomsutvikling skal vurderes i hele prosessen fra planlegging til utforming, produksjon, produktvalg og gjennomføring. Ny teknologi og innovasjon skal bidra til at området skal være fremtidsrettet i form og funksjon og legges til rette for en effektiv drift og forvaltning.



Identitet

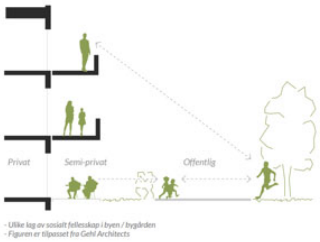
Sosial bærekraft

Viktige verdier

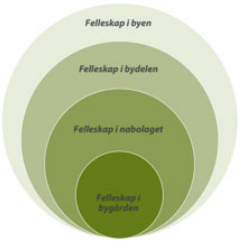
- Stiftelsen Betanien Bergen er en ideell organisasjon som ønsker å være i tjeneste for mennesker.
- Vestbo ønsker å kunne tilby boliger for alle og skape gode bomiljø
- En samhandling mellom disse aktørene vil danne det beste utgangspunkt for å skape et sosialt bærekraftig nabolag hvor mennesket er i fokus.
- Planleggingen legger til grunn å skape et område med en klar identitet basert på tilbud, utforming og beliggenhet.

Fellesskap

Sosial bærekraft



- Ulike lag av sosialt fellesskap i byen / bygården
- Figuren er tilpasset fra Gehl Architects



Viktige verdier

- Gode fellesområder ute og inne
- Private, semiprivate og offentlige soner
- Samhandling mellom generasjoner
- Samhandling mellom brukergrupper
- Inspirerende utforming
- Mulighet for fysisk utfoldelse
- Mulighet for ro og rekreasjon
- Mulighet for dyrkning
- Kjønnsbalanse
- Kriminalitetsforebygging og trygge områder
- Nabolagskafe

Mangfold

Sosial bærekraft

Viktige verdier
• Sykehjem og omsorgsboliger
• Sykehus
• Helsetilbud fastlege – fysioterapi
• Treningsstudio
• Frivillighet
• Park
• Barnehage
• Næring, kafe, frisør
• Varierte boformer
• Studenthybler
• Bokollektiver
• Tradisjonelle boliger
• Hospice
• Boliger for vanskeligstilte
• Eie til leie - leie til eie
• Dagsenter
• Hjemmebaserte tjenester

Miljømessige forhold

Bærekraft

Viktige verdier
• Ombruk av bygninger
• Ombruk av bygningsmateriale
• Ny materialbruk
• Ny teknologi
• Energibruk
• Energikilder
• Utslippsfri byggeplass
• Effektiv arealbruk
• Proptech

Økonomi

Bærekraft

De tre aspekter innen bærekraft.
Grafikk: Grape Architects

Viktige verdier
• Kvalitet i materialbruk og utførelse
• Levetidsvurderinger produkter
• Sirkulær økonomi
• Fellesskapsløsninger
• Deleordringer for kommunikasjon
• Energisparing
• Reduserte vedlikeholdskostnader
• Nye forretningsmodeller leasing vs eie
• Fleksibilitet i bygninger
• Effektiv arealbruk av eiendom
• Effektiv funksjonsbruk i bygningsmasse

Klimagassberegning

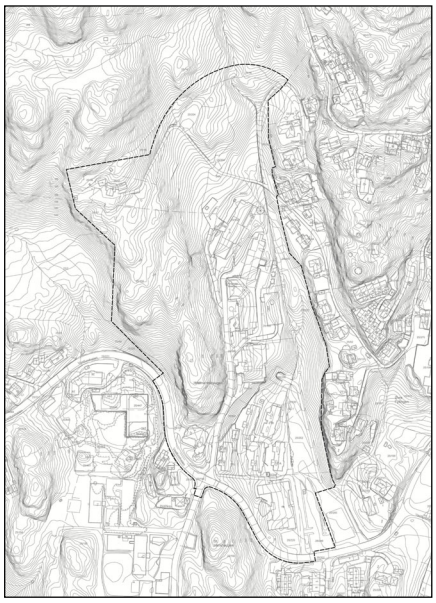
Det er utformet en egen klimagassberegning som følger planinitiativet. Denne er bygget opp i tråd med Bergen kommunes veileder for klimagassberegninger.

Målsetting om klimagassreduserende tiltak

Det er en klar målsetning om klimagassreduserende tiltak tilknyttet alle deler av de enkelte prosjekter. Dette skriver seg blant annet til valg av arealeffektive, velfungerende løsninger som ha fleksibilitet i sin utforming i forhold til endret bruk. Bestandige produkter med lang levetid og redusert vedlikeholdsbehov. Fokus på lavt energiforbruk og fornybare energikilder ved bruk av solceller og energibrønner. Tilrettelegge for blågrønne overflater som vil gi vegetasjon og bidra til å bedre klimaavtrykket. Legge til rette for deleordninger for alle beboere relatert til bil- og sykkeldeling, bytte- og gjenbrukboder for beboerne hvor deling og gjenbruk er i fokus.

Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

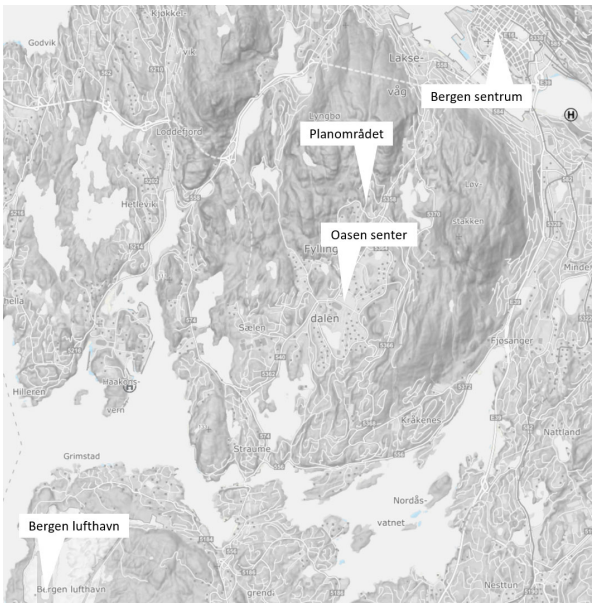


Figur 96: Forslag til planens begrensning

SBB ønsker å ta med alle sine eiendommer og Metodistkirken sin tomt innenfor planområdet. Det er i en innledende fase ønskelig å ta med tilgrensende Vestlundvei i syd, slik at man kan sikre god avkjøring og sikre gode vilkår for myke trafikanter. I tillegg ønskes det å ta med den tilgrensende grøntstrukturen i øst fra Vestlundvegen i syd til byfjellsgrensen i nord. Dette i all hovedsak for å sikre denne strukturen og gjøre denne mer synlig og tilgjengelig for allmenheten, samt invitere til økt bruk.
I nord er det i gjeldende reguleringsplan regulert inn vegtrase som en forlengelse av Jonstadvegen. Plangrenen er i nord satt for å inkludere denne vegmuligheten som en forlengelse av Jonstadvegen og / eller som en videreførelse av vegadkomst fra Vestlundvegen. Vegen skal i hovedsak løse ut etablert boligeiendom gnr. 25, bnr. 37 og 38. I vest er plangrensen lagt for å ta med eksisterende boligeiendom i nord og Stiftelsen Betanien sin eiendom på Hermanshaugen og Metondistkirken. Plangrenen er satt i hovedsak etter gjeldende plangrenser, eiendomsgrenser og veg. Plangrensen er da satt slik at alle Stiftelsen Betanien Bergen sine eiendommer er inkludert med tillegg av de arealer og funksjoner som kan være av viktighet for en helhetlig utvikling av området. Det er avklart at SBB sitt område ikke skal ligge innenfor byfjellsgrensen og grensen er tilpasset i forhold til dette. Eksisterende boligeiendom gnr 25 bnr 37 og 38 ligger innenfor byfjellsgrensen. Det planlegges ikke tiltak eller utvidet bruk av disse eiendommene. Eksisterende regulert vegtrase ligger i overgangsonen mot byfjellene.

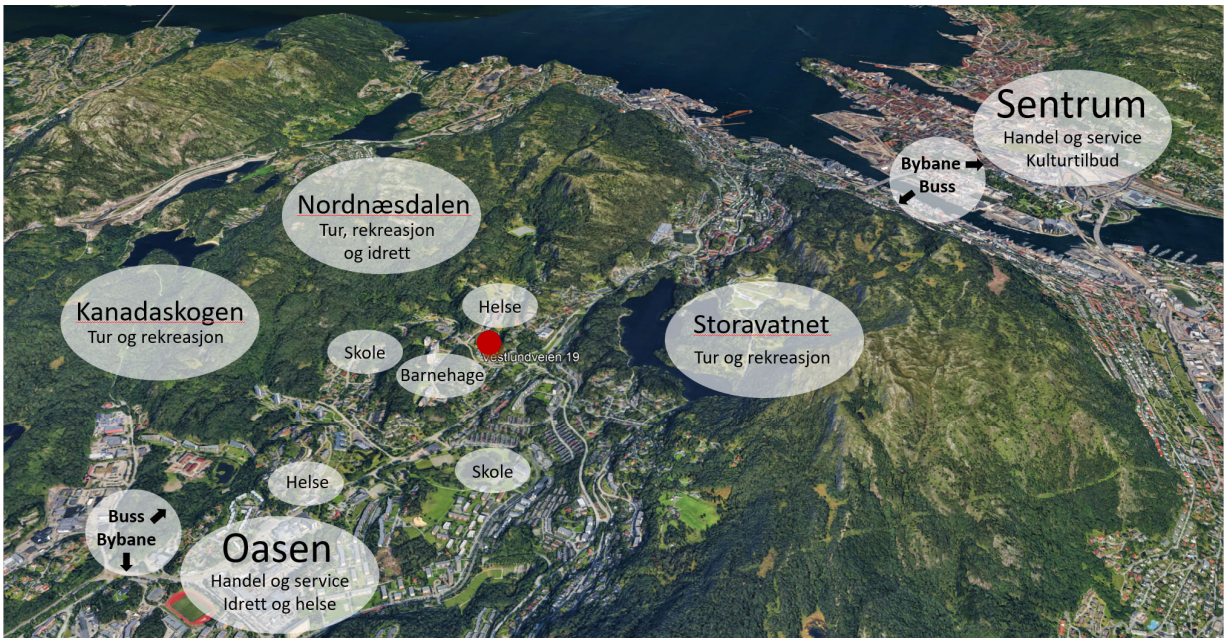
Kort beskrivelse av området

Planområdet ligger i Vestlundveien 19- 23 i Øvre Fyllingen. Området er i dag i bruk til Stiftelsen Betanien Bergen sin virksomhet. Eiendommen ligger tilgrensende byfjellene og har direkte tilgang til svært gode tur- og rekreasjonsområder. Det er flere skoler og barnehager innenfor gangavstand, med gode og trafikksikre gang- og sykkel forbindelser. Det er flere dagligvarebutikker og en ny under planlegging 170 meter fra planområdet.



Figur 97: Planområdets beliggenhet.

Det er en sentral beliggenhet i kort avstand fra Bergen sentrum og Oasen. Oasen ligger 1,7 km fra planområdet med gode gangforbindelser for myke trafikanter til fots med en gangtid på ca. 20 minutter og 7 minutter på sykkel. Det er gode bussforbindelser i området hvor Fyllingsdalsveien er en viktig kollektivakse mot både Oasen og Bergen sentrum. Til Bergen sentrum tar det 8 minutter med buss fra holdeplass i Fyllingsvegen og til Oasen 7 minutter. Et nytt kollektivknutepunkt er under planlegging langs Fyllingsvegen kun 120 meter unna planområdet. Bybanen til Fyllingsdalen vil åpne i 2022/2023 med stopp ved Oasen. Sykkelforbindelser fra Fyllingsdalen mot øst og Bergen sentrum blir vesentlig forbedret når gang- og sykkeltunnelen tilknyttet bybanetunnelen gjennom Løvstakken.



Figur 98: Planområdet i forhold til nærområdet – markert med rødt

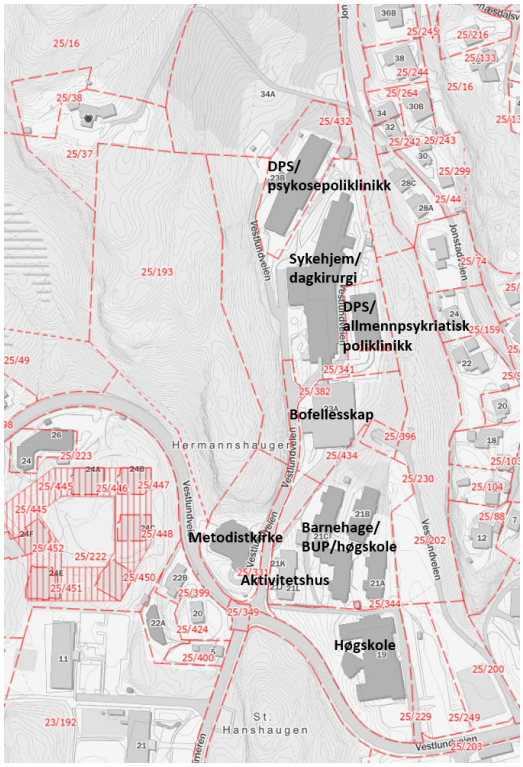
Dagens bruk

Planområdet brukes i dag til Stiftelsen Betanien Bergen sin ideelle virksomhet. Eiendommen inngår som et viktig bidrag til Bergen kommunes helhetlige helse- og omsorgstilbud. Det drives i dag sykehjem, omsorgsboliger, barnehage, utdanning, sykehus DPS, rehabilitering og dagtilbud innenfor området. Metodistkirken har en eiendom som i dag brukes delvis som kirke og til utleie av areal til næringsvirksomhet. Høyskolen VID flytter ut av området i 2022 og høyskolebygget står da uten aktiv drift. Resterende bebyggelse i sør anses i stor grad som utdatert, lite funksjonell og modent for sanering.

Det er en eksisterende enebolig som ligger helt i nord-vest som er tatt inn i planområdet for å synligjøre bebyggelse inn mot byfjellene og sikre videreføring av adkomst til denne.

Området som i dag er bebygget fremstår med en variert bebyggelse av ulik alder, uttrykk og funksjon. Harde flater til kjøreveger og biloppstilling er visuelt dominerende og gir området et uønsket uttrykk. Parkeringsplass helt i syd mot Vestlundvegen gir inntrykk av et bilbasert område og er ikke i tråd med de visjoner man i dag har om redusert bilbruk og større fokus på kollektive løsninger.

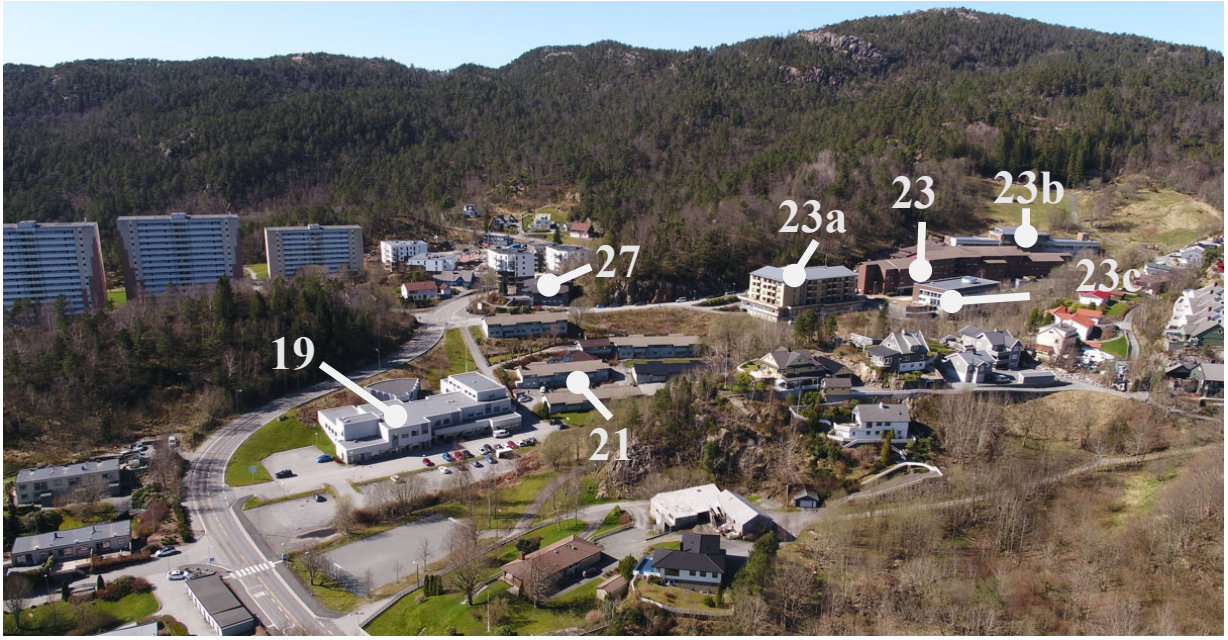
Tilgrensende planområdet i øst, nord og vest er det gode og velfungerende grønne strukturer. Deler av disse viktige strukturene er tatt med i planområde for å sikre og styrke aktiv bruk. Den grønne aksen fra Vestlundvegen i syd til Byfjellene i nord benyttes i noe grad av barnehagen og som turdrag for naboområdet. Hermannshaugen har gode kvaliteter, men er i dag ikke i stor grad benyttet som rekreasjonsområde. Jordet helt i nord i planområdet inn mot byfjellsgrensen er i dag ikke bebygget, men ligger innenfor byggesone i KPA. Det er innregulert en vegadkomst som ligger i overgangen mellom byggesone og byfjell.



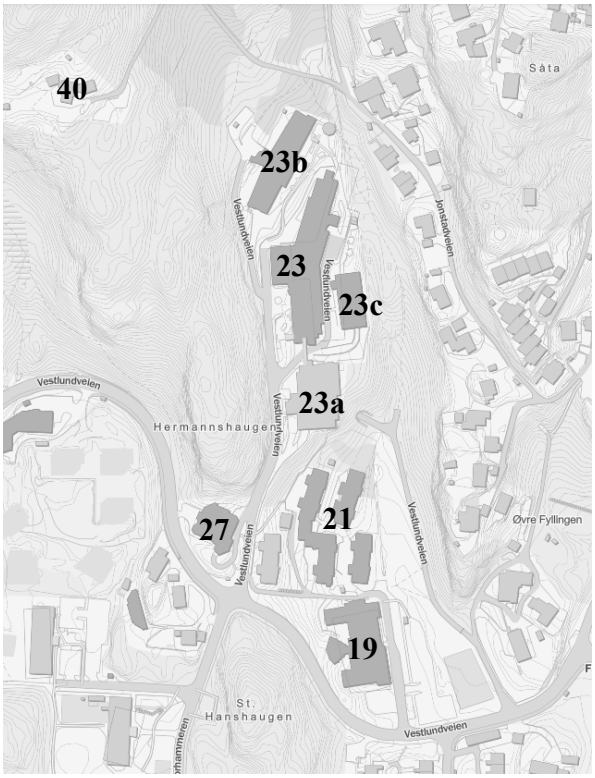
Figur 99: Oversikt over eksisterende funksjoner

Figur 100: Dronefoto av området fra syd

Eksisterende bebyggelse



Vestlundvegen 19:	VID høyskolebygg
Vestlundvegen 21:	Barnehage, BUP mm
Vestlundvegen 23:	Sykehjem
Vestlundvegen 23a:	Omsorgsboliger
Vestlundvegen 23b:	DPS sengepost
Vestlundvegen 23c:	DPS polieklinikk
Vestlundvegen 27:	Metodistkirken
Jonstadveien 40:	Privat bolig

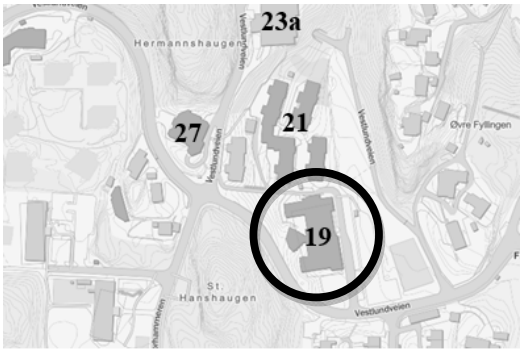


Vestlundveien 19

Bygget er tidligere brukt til VID vitenskapelige høgskole. Vinteren 2021/22 flyttet høyskolen fra Fyllingsdalen til annen lokalisering i Bergen.

Bygget har et bruksareal på 2 938 m2.
Byggeår 1975.

Bygget er nå ikke i bruk i påvente av videre avklaring av planprosessen for det helhetlige området til Betanien.



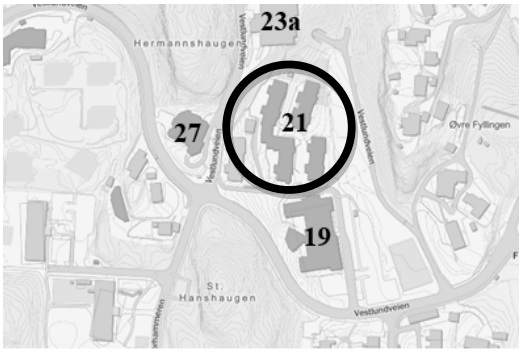
Figur 101: Bilder fra Vestlundvegen 19

Vestlundveien 21

Bygningene ble tidligere brukt som hybelhus.

Disponeres i dag av senter for barne- og ungdomspsykiatri og barnehage.

Byggene har et samlet bruksareal på ca. 3 500 m2.
Byggeår 1989.



Figur 102: Bilder fra Vestlundvegen 21

Vestlundveien 23

Bygget dispoeres til ulike funksjoner.
Hoveddel av bygg benyttes til sykehjem med 120 sengeplasser i tillegg til dagsenter og administrasjon. Underetasje benyttes til sykehus med dagkirurgisk senter.

Byggets areal er ca. 11 000 m2 inkludert parkering, Byggeår var 1989.

Figur 103: Bilder fra Vestlundvegen 23

Vestlundveien 23A

Bygget består av serviceleiligheter utleid til Bergen kommune. I underetasjen er det røntgenavdeling, laboratorier og parkering.

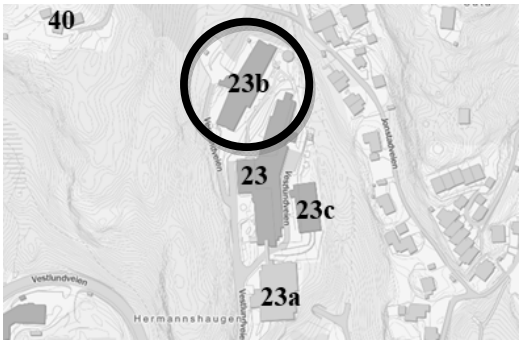
Byggets areal er 5 360 m2 inkludert parkering
Byggeår var 1997.

Figur 104: Bilder fra Vestlundvegen 23a

Vestlundveien 23B

Bygget består av distriktspsykiatrisk senter med døgnavdeling, sengeposter og dagpasienter. Byggets areal er 5 360 inkludert parkering i underetasje.

Byggeår var 2008.



Figur 105: Bilder fra Vestlundvegen 23b

Vestlundveien 23C

Bygget disponeres til distriktspsykiatrisk poliklinikk og parkering. Areal inkludert parkering er 2 490.

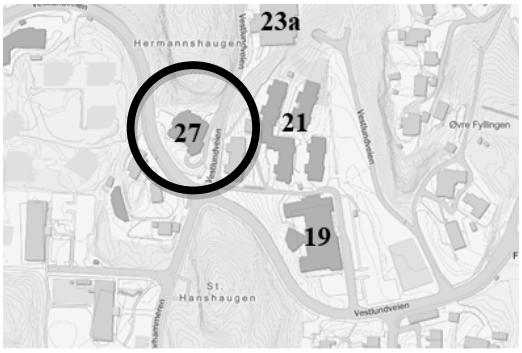
Byggeår var 2008

Figur 106: Bilder fra Vestlundvegen 23c

Vestlundveien 27

Metodistkirken.
Bygget har et bruksareal på 1 110 m2.

Byggeår var 1987.



Figur 107: Bilder fra Vestlundvegen 27

Jonstadvegen 40

Enebolig over to etasjer oppført/ ombygget i 2005

Bruksareal på 227 m2

Figur 108: Bilder fra Jonstadvegen 40

Strøkskarakter

Figur 109: Oversiktsbilde strøkskarakter

1: Storhammeren- Vestlunden Borettslag, høyblokker på fra 8 til 12 etasjer

2: Vestlunden – leilighetsbygg på 4 og 5 etasjer

3: Traudalen – rekkehusbebyggelse over to plan

4: Vestlundvegen 1 – enebolig med utleie

Stiftelsen Betanien Bergen sine virksomheter har vært lokalisert i Vestlundveien siden 1989. Dagens bygningsmasse er bygget fra 1975 og fram til 2000-tallet. Boligutbyggingen i nærområdet har skjedd fra omtrent 1940 og frem til i dag. Eneboliger ble bygget først, deretter begynte man å bygge tomannsboliger og rekkehus, mens høyblokkene i området er bygget rundt 1975. Øst for planområdet består bebyggelsen i hovedsak av eneboliger og rekkehus.

Storhammeren
Eldre høyblokker i Storhammaren som tilhører Vestlund borettslag. Borettslaget består av 5 høyblokker fra 8 til 13 etasjer med til sammen 306 leiligheter. Tradisjonelle tidstypiske høyblokker. Oppført ca. 1973

Figur 110: Storhammeren

Vestlunden
Blokkene i Vestlundveien består av 5 punkthus med 4 og 5 etasjer. Totalt ca. 130 leiligheter. Leilighetsbyggene er oppført med flate tak. Oppført ca. 2021

I samme området er også et institusjonsbygg, en kommunal avlastningsbolig for barn og unge med funksjonshemming.

Figur 111: Vestlunden

Vestlundvegen 1
Enebolig med utleieenheter. Bruksareal på 321m2 over to etasjer. Bolig med valmet tak over to etasjer. Oppført i 1975.

Figur 112: Vestlundveien 1

Traudalen
Område bebygget med rekkehus over to plan. Byggene har flate tak. Oppført i 1975

Figur 113: Traudalen

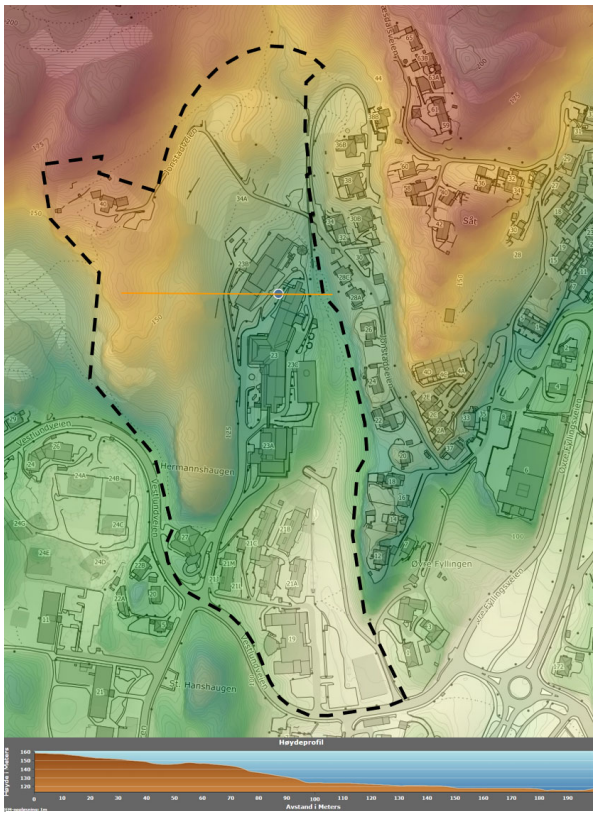
Bebyggelse øst for planområdet

Figur 114: Bebyggelse Jonstadvegen - øst

Bebyggelsen øst for planområdet har adkomst via Jonstadvegen. Nærmeste bebyggelse i øst er i hovedsak eneboliger som er oppført i perioden 1955 til 1975. Videre mot øst er området bygget ut med rekkehus rundt 1995. Bygningene er her i hovedsak oppført med to til tre etasjer og saltak.

Landskap

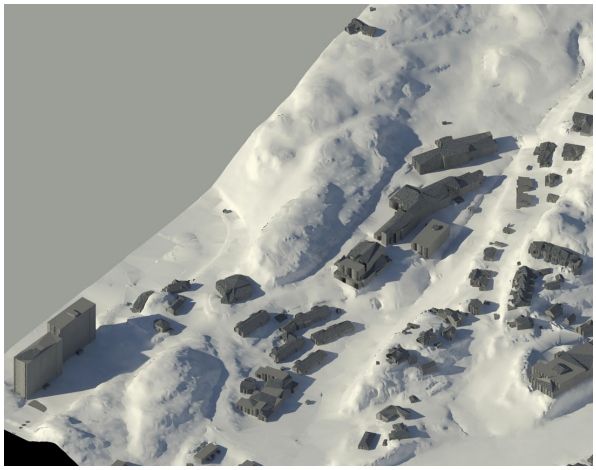
Planområdet ligger i et dalføre i nord-sørlig retning. Mot nord og nordvest stiger terrenget kraftig mot Gravdalsfjellet og Oslokfjellet, mens mot øst ligger høydedraget Såta og Nordåsen ved Storavatnet. Landskapstrekket fortsetter østover mot Løvstakken, og er gjennomgående i hele Fyllingsdalen. Mot sør åpner landskapet seg opp mot Fyllingsdalsveien og flatere områder rundt Oasen. Innad i planområdet er terrenget kupert, og ligger på ulike nivåer. Den sørlige delen av området, som omfatter høyskolebygget, BUP og barnehagen, er det laveste nivået. Dette området ligger ca. mellom kote +90 og +100. Mot sørvest stiger terrenget mot metodistkirken og Hermannshaugen. Metodistkirken ligger på ca. kote +108, mens høyeste punkt på ved Hermannshaugen er på ca. kote +170. Fra Hermannshaugen og ned mot bebyggelsen sentralt i området, faller terrenget naturlig, før nivået avgrenses av fjellskjæringen ned mot Vestlundveien i planområdet. De sentrale delene av planområdet, bestående av hovedtyngden av bebyggelse, ligger mellom ca. kote + 108 og +125. Fra denne bebyggelsen og til nordlig plangrense, stiger terrenget fra ca. kote +125 til +155. Planområdet strekker seg fra kote 90 lengst i sør til kote 180 helt i nord. Dagens bebyggelse er anlagt fra ca. kote 90 til 164.



Figur 115:Høydeplott som viser landskapet i området, og terrengprofil trukket fra vest mot øst.

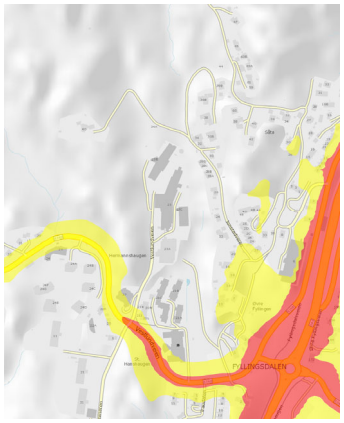
Solforhold

Planområdet har sørvendt beliggenhet, og gode solforhold fra sør, sørøst og sørvest. Etablert bebyggelse ligger i et dalsdrag med helning mot syd og øst. Det er varierende solforhold på eiendommen. I sør ligger byggeområdet fritt og har gode solforhold gjennom dagen. I midtre del og helt i nord ligger området mer i skyggen fra Hermanshaugen og fjellområdene videre mot nord. Relativt tett vegetasjon innenfor grønststruktur vil gi mer skygge enn terrengmodell viser. Byggeområdet har totalt sett relativt gode solforhold.



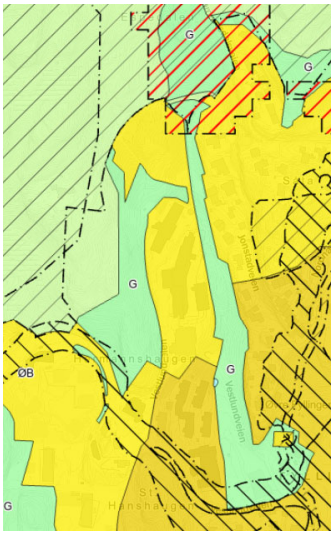
Figur 116: Oversikt terrengmodell med eksisterede bebyggelse ved vårjevndøgn kl 15.00

Støy
Deler av planområdet i sør ligger innenfor hensynssone H220 – gul og rød støysone for veitrafikkstøy.



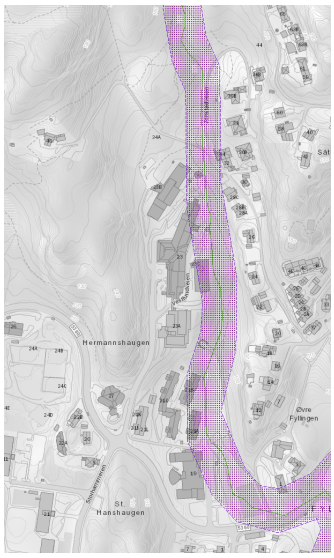
Figur 117: Illustrasjons av støysone

Skred
En mindre del av planområdet i nord ligger innenfor hensynssone H310 – aktsomhetsområde steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Det er ikke utført skredkartlegging i området.



Figur 118: Illustrasjon av skredsone

Flom
Deler av planområdet i øst ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetssonen er generert gjennom terrengmodell og har lav posisjonell nøyaktighet.



Figur 119: Illustrasjon av flomsone

Radon
Planområdet ligger innenfor område med høy aktsomhetsgrad for radon (NGU).

Rekreasjonsverdi- og bruk

Grønnstrukturene ved Hermannshaugen og fra Vestlundveien mot byfjellsgrensen har en stor verdi som tilkomst til byfjellene. Fra disse går det stier videre mot populære turmål.

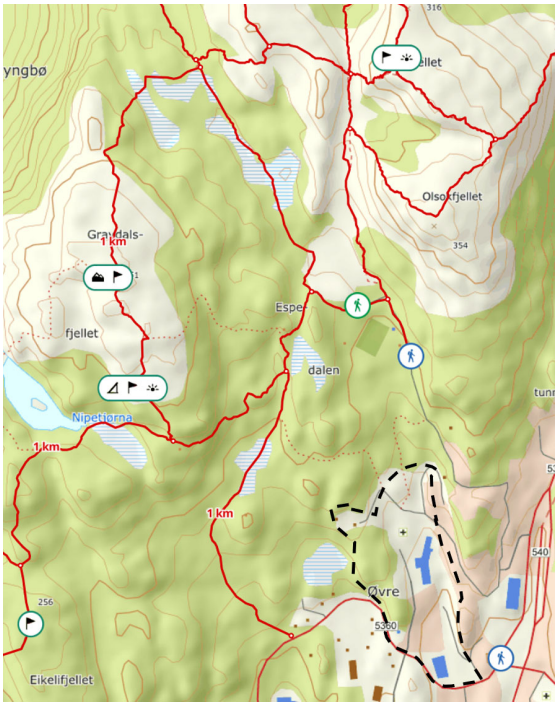
Blant annet har planområdet nærhet til Viggohytten, Olsokfjellet og Gravdalsfjellet. Planområdet ligger også innenfor gangavstand til Storavatnet og Litlavatnet, som har opparbeidet badeplass. I tillegg er det gangavstand til idrettsbanen i Nordnæsdalen.

Området som helhet er omkranset av gode tur- og rekreasjonsområder.

Den grønne aksen fra syd mot nord benyttes i hovedsak av barnehagen som ligger tilgrensende og turgåere som skal videre mot byfjellene.

Hermannshaugen er i liten grad i bruk av allmennheten.

Lynghaugparken ligger ca. 800 meter unna planområdet. Her finnes blant annet bane for frisbeegolf, nylig opparbeidet skatepark, ballbinge for fotball og basket og sandvolleyballbane.



Figur 120:Turstier i nærområdet (ut.no)

Figur 121: Viggohytten

Figur 122: Olsokfjellet

Kulturminner
Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. I forbindelse med forrige plansak, gjennomførte Hordaland fylkeskommune i 2004 arkeologisk registrering i området. Planforslaget som lå til grunn på tidspunktet, omfattet vesentlig større areal enn den vedtatte planen. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Det ble i notatet opplyst at steinmurer i planområdet er nyere tids kulturminner, og ikke automatisk fredede, men kan være med å gi et bilde av tidligere jordbruksaktivitet i Fyllingsdalen.

Figur 123:Lyskasterhaugen. Foto: Knut S. Andersen. www.kulturminnesok.no.

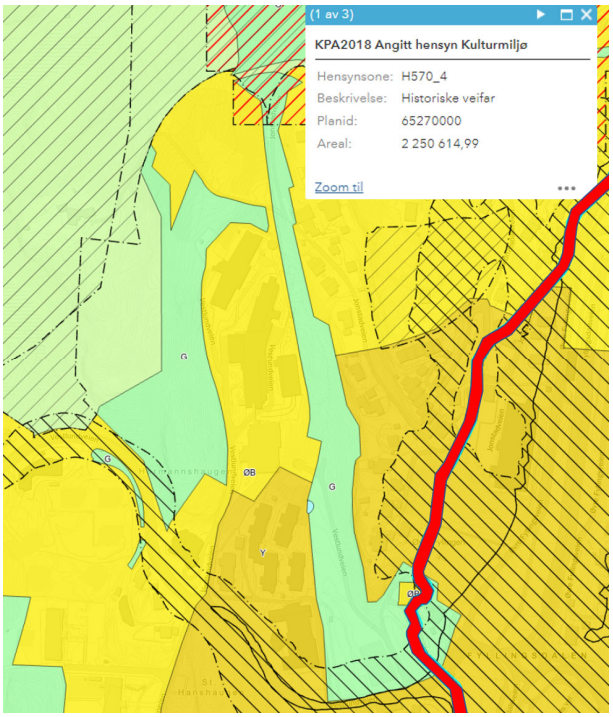
Byantikvaren uttalte i 2004 at de ikke kunne se at planforslaget kommer i konflikt med kjente kulturminneverdier.

Det er registrert bakkemurer og bekken er i enkelte områder steinsatt.

Mellom planområdet og Fyllingsdalsveien ligger et krigsminne som lokalt kalles «Lyskasterhaugen» (Askeladden-id 212698). Krigsminnet består av lyskasterbrønn, lytteapparat, avstandsmålerbrønn og brakkefundament.

Like øst for krigsminnet går et historisk veifar, «Laksevåg - Sælen». Traséen er vanskelig å følge i dag, grunnet den omfattende utbyggingen i området.

Det historiske veifaret og Lyskasterhaugen vil ikke bli berørt av planforslaget.



Figur 124:Hensynssone (H570) for historisk veifar markert med rød linje.

Det foreligger ulike kulturminnegrunnlag for Fyllingsdalen. Kulturminnegrunnlagene omfatter ikke selve planområdet.

- Kulturminnegrunnlag Fyllingsdalen gnr. 22, 23 og 25. Trafikksikring og fremkommelighetstiltak Plannr. 60720000, saksnr. 200715515

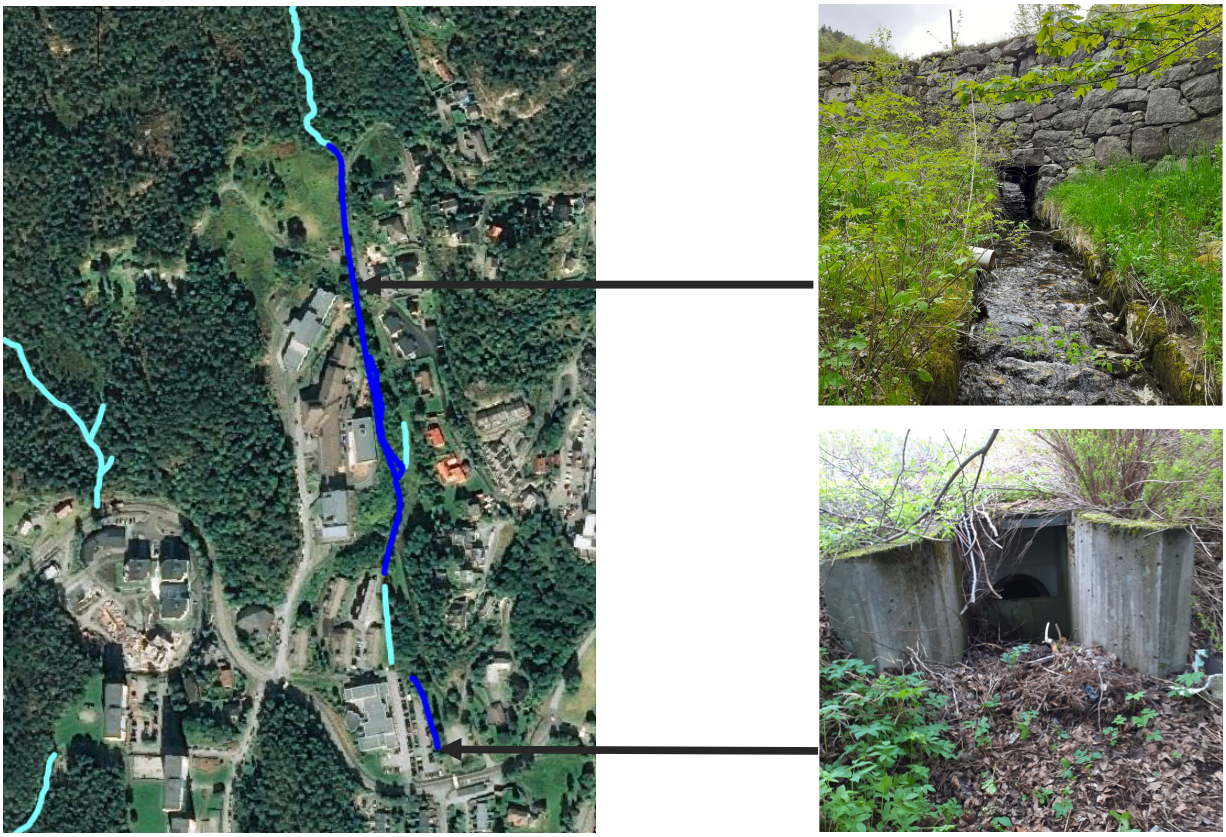
- Kulturminnegrunnlag Lyderhorn, Damsgårdsfjellet og Kanadaskogen Byantikvaren 2003

- Kulturminnegrunnlag Fyllingsdalen Byantikvaren 2014

Bekk og kanalgrøft

Historiske flyfoto viser utviklingen av området. Flyfoto fra 1951 viser at området var så godt som ubebygget, med unntak av enkelte bygninger, sannsynligvis tilknyttet landbruksdrift. I 1970 var det bygget en del bolighus i Jonstadveien øst for planområdet. I 1980 viser flyfoto at utbygging av SBB sine funksjoner sør i planområdet var startet. Flyfoto synliggjør at bekkeløpet og kanalgrøften er lagt om gjennom tidene. Nederste oversiktsbilde viser dagens trase for bekk og kanalgrøft. Kanalen er omlagt helt i sør og ligger i dag mellom parkeringsplass og grusbane før denne videreføres i rør under Vestlundvegen mot sør.

Til venstre: 1951, i midten: 1970, til høyre: 1980.



Figur 125 : Dagens situasjon turkis bekk - blå kanalgrøft

Naturverdier
Det er ikke kjent at det er registrert særlige naturverdier i planområdet, herunder fredede/vernede områder/naturelementer, rødlistede arter eller annet naturmangfold av registrert verdi, med unntak av nevnte friluftsområde.

Det er likevel en rekke viktige naturelementer i planområdet, og nærliggende. Grønnstrukturen øst i planområdet er en viktig forbindelse mellom Vestlundveien og byfjellene. Denne er avsatt til grønnstruktur i KPA, men helt i sør samsvarer ikke dette med dagens bruk. Det er her en parkeringsplass og grusbane som til en viss grad fungerer som en barriere for den blågrønne forbindelsen. Det er her potensial for å forsterke denne forbindelsen. Med unntak av helt i sør er aksen sammenhengende gjennom hele planområdet fra sør til nord. Videre fra nord finnes stiforbindelser til byfjellene, eksempelvis Gravdalsfjellet. Slik sett er denne grønnstrukturen viktig som en forbindelse mellom Vestlundveien og byfjellene. Grønnstrukturen og bekken er gjennomgående naturkvaliteter i planområdet. Betanien barnehage bruker grønnstrukturen til opphold og rekreasjon.

Figur 126: Grønstruktur i øst

Figur 127: Bilder av grønnstruktur øst planområdet

Hermannshaugen, vest i planområdet, har også viktige funksjoner, særlig som buffer mellom bebyggelse sentral i planområdet og byfjellene. Området er i KPA avsatt delvis til grønnstruktur og delvis til LNF. Hermannshaugen består av tettere vegetasjon enn øvrige grønne arealer i planområdet. På samme måte som grønnstrukturen i øst, finnes det stiforbindelser fra Hermannshaugen til byfjellene. Det går også sti fra Vestlundveien til Hermannshaugen, fra området ved metodistkirken. Fra Hermannshaugen ned mot Vestlundveien internt i planområdet, er det en fjellskråning. Denne begrenser tilgjengeligheten fra sentrale deler av planområdet.

Figur 128: Grønnstruktur på Hermannshaugen

Barn og unge

Barnehagen i planområdet er aktiv bruker av grønnstrukturen langs bekken øst i planområdet. Dette arealet ligger tilgrensende barnehagen og har stor verdi som oppholds og rekreasjonsareal. Et mindre areal her er avsatt til friluftsområde i KPA. Barnehagen sine uteområder har i utgangspunktet ikke verdi for allmennheten, da barnehagen er privat. Grønnstrukturen øst i planområdet har også verdi for barn og unge som ikke er tilknyttet barnehagen. Dette gjelder både som oppholdsområde og som turområde, da grønnstrukturen er en viktig forbindelse mellom Vestlundveien i sør og byfjellene i nord. Området er avskjermet fra trafikk, og fremstår som et trygt og funksjonelt rekreasjonsområde for barn og unge.

Figur 129: Bildet viser barnehagens bruk av grunnstrukturen langs bekken.

Nordvest i planområdet, fra enebolig ved Hermannshaugen og nedover mot nordligste bygg tilknyttet SBB, er en akebakke som brukes av barn i området. Akebakken ligger delvis innenfor område avsatt til øvrig byggesone og delvis innenfor grønnstruktur i KPA.

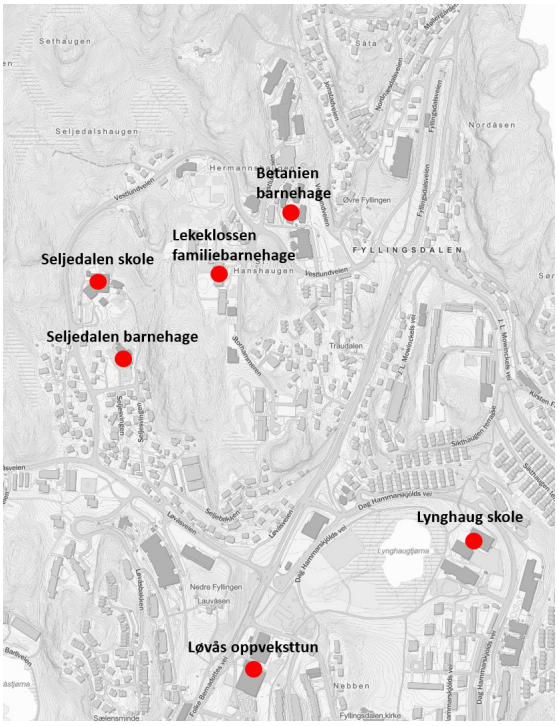
Figur 130: Akebakke i nord-østre del av området

Hermannshaugen har også verdi for barn og unge. Området er relativt enkelt å nå fra Vestlundveien i sør, og det antas at barn og unge bruker området til lek og opphold. Det går sti til Hermannshaugen som starter ved Metodistkirken. Med unntak av tilkomst til stien fra Vestlundveien ligger området avskjermet fra trafikk.

Skole og barnehage
Det er tilstrekkelig kapasitet for skoler og barnehager i planområdet i dag, i henhold til høringsutkast til Skolebruksplan 2021-2030. Det kommer frem at det på sikt kan bli behov for mer skolekapasitet, og at det bør vurderes å avsette skoletomt i arealplanarbeid. På bakgrunn av dette er det planlagt en ny skole på Løvås i områdereguleringsplan for Fyllingsdalen sentrale deler, planID 63860000.

De nærmeste barneskolene til planområdet er Seljedalen skole og Løvås oppvekstsun, som begge ligger innenfor gangavstand fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Lynghaug skole, som også ligger i gangavstand fra planområdet.

Ifølge Barnehagebruksplan 2016-2030 har Fyllingsdalen byområde tilfredsstillende barnehagekapasitet. Foruten Betanien barnehage, ligger Lekeklossen familiebarnehage og Seljedalen barnehage nært planområdet. Det er gode gangforbindelser til de nevnte barnehager og skoler.



Figur 131: Skoler og barnehager i området

Handel og service
Det er en rekke handelsfunksjoner innenfor gangavstand fra planområdet. Blant annet finnes det 3 dagligvarebutikker innenfor 10-12 minutter gangtid. I tillegg ligger Oasen senter 20 minutters gange unna. Her finner man ca. 70 butikker, i tillegg til helsetjenester som legesenter og tannlegeklinikk. Oasen har også en funksjon som møteplass, med mange spisesteder og en bar. Pågående områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler legger opp til mer urbane strukturer rundt Oasen, og her planlegges blant annet et nytt kulturhus. Bybanen vil også få holdeplass ved Oasen, noe som, sammen med områdeplanen, vil legge til rette for videre vekst i området. Det planlegges offentlig torg ved Oasen, med intensjon om at dette skal bli den sentrale utendørs møteplassen i Fyllingsdalen.

Vei- og kjøreadkomst

Det er etablert to hovedavkjørsler fra Vestlundveien som fører inn i planområdet. Det er i tillegg en avkjørsel øst for planområdet som gir tilgang til VA tunnel innefor planområdet og en som gir adkomst vest for Metodistkirken. I gjeldende reguleringsplan er det regulert tre avkjørsler, men kun to av disse er etablert i tråd med denne.

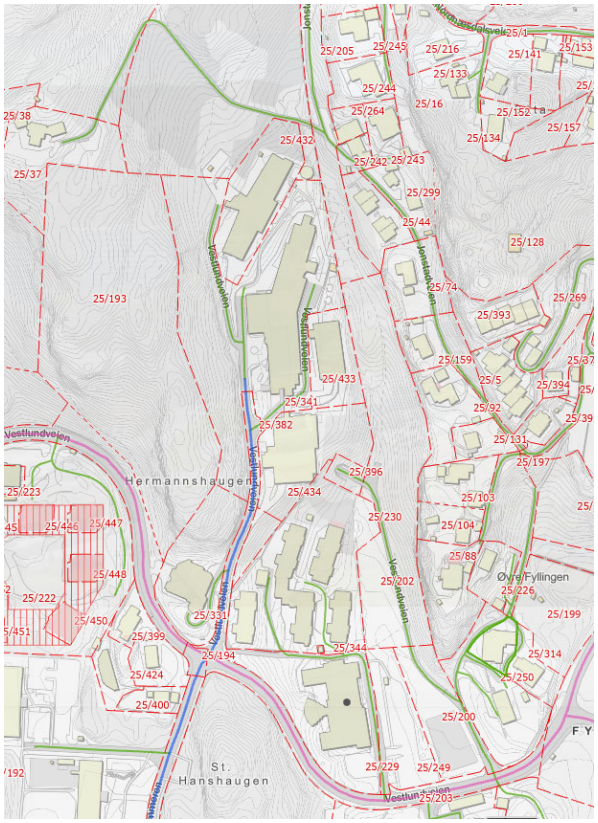
Jonstadvegen
Dagens veifremføring til enebolig ved Hermannshaugen, Jonstadveien 40, er en forlengelse av Jonstadveien fra øst, men den er regulert lenger nord enn slik den er etablert. Veien tjener kun som tilkomst til Jonstadveien 40, har grusdekke og er ikke dimensjonert for møtende kjøretøy. Vegen er privat.

Vestlundvegen avstikker øst
Det er en avstikker fra Vestlundvegen øst for planområdet som fører til boligområdet og til en tunnel for avløpsanlegg. Vegen er privat.

Vestlundvegen 19 og 25
Det er en etablert avkjørsel veg som løser ut parkeringsareal til VID og bebyggelse i søndre del av planområdet. Vegen er privat.

Vestlundvegen 23 a,b,c
Internvei vest i planområdet er regulert med en veibredde på 6 meter, i tillegg til fortau. Regulert stigning er 1:16 på det bratteste, ved avkjørsel til Vestlundveien 23C. Deretter slakker veien ut nordover. Veistandarden er ganske bra frem til Vestlundveien 23 (sykehjemsbygget). Videre nordover er veien smalere, men fortau opprettholdes. Vegen er kommunal frem til sykehjemsområdet. Veger for øvrig er private og løser ut ulike deler av anlegget.

Figur 132: kjøreadkomster til planområdet.



Figur 133: Veioversikt

Parkering

Parkeringssituasjonen i planområdet i dag framstår ikke som optimal. Ved den tidligere høyskolen, er det overflateparkering som opptar et relativt stort areal, med 48 oppstillingsplasser.

I tilknytning til sykehjem, sykehus og omsorgsboliger er det er det parkeringsgarasjer og noe overflateparkering. I henhold til oppgitte tall og tegninger til tidligere byggesaker, er det totalt ca. 282 parkeringsplasser i denne delen av planområdet.

Figur 134: Oversiktsbilde av parkering til VID

På grunn av tilsynelatende mangel på besøksparkering, benyttes vestre side av Vestlundveien i planområdet til langsgående parkering. Området fremstår med en litt utydelig og kaotisk parkeringssituasjon.

Figur 135: bilde av kantparkering langs veg

Renovasjon

Områdets renovasjon håndteres i fellesanlegg tilknyttet de enkelte anleggenes drift.

Myke trafikanter

Det er etablert ensidig fortau langs sørsiden Vestlundveien forbi planområdet. Det er nylig etablert fortau langs nordsiden mellom avkjørsel ved grusbanen og høyskolebygget. Det er overgangsfelt ved begge avkjørslene inn til planområdet. Langs vestlig internvei i planområdet er det ensidig fortau.
Skoleveien til Lynghaug skole går langs fortau på sørsiden av Vestlundveien, som kan krysses ved overgangsfelt ved avkjørslene til planområdet. Lynghaug skole nås langs fortau Vestlundveien og Fyllingsdalsveien, via gangvei til Dag Hammarskjolds vei, med etablert fortau til skolen. Det er også gangvei langs Lynhaugtjernet, som alternativ til strekket langs Dag Hammarskjolds vei. Skoleveien til Løvås oppvekstsstun går langs fortau fra Vestlundveien, Fyllingsdalsveien og Folke Bernadottes vei. Det er gode og trygge forbindelser for myke trafikanter fra planområdet til Oasen og andre nærliggende funksjoner.

Figur 136: Overgangsfelt over Vestlundvegen i syd

Trafikkmengde

Vestlundveien forbi planområdet har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2700 i år 2020. Av dette er andelen tunge kjøretøy på 5 %.

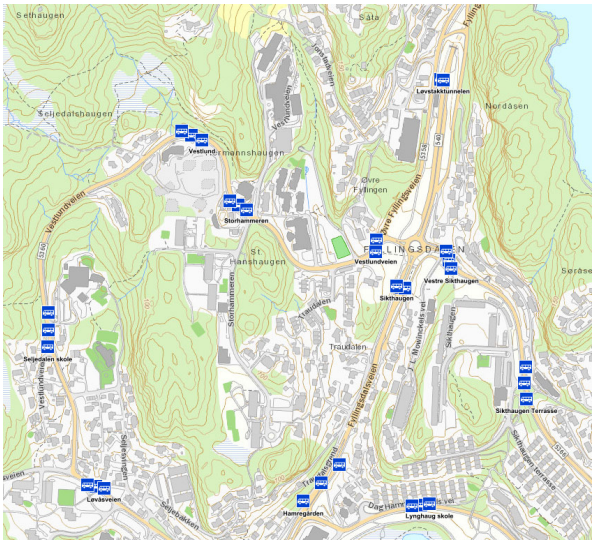
Trafikksikkerhet

Det er registrert få trafikkulykker i Vestlundveien i nærheten av avkjørsler til planområdet, men i rundkjøring øst for planområdet, Fyllingsdalsveien, er det registrert en del ulykker. Avkjørslene til planområdet er oversiktlige og har gode siktforhold.

Kollektivtilbud

Det er gode bussforbindelser i området, med holdeplasser i Vestlundveien tilgrensende planområdet. Nærmeste holdeplass betjenes av linje 18, som har en reisetid til Bergen sentrum på 8 minutter. Fra holdeplass ved Sikthaugen, går linjene 4, 5, 28 i tillegg til flybussen. Fra holdeplass ved Løvstakktunellen går linjene 4, 5, 15, 18, 19 og 28.

Bybanen er under ferdigsstillelse til Fyllingsdalen og vil gi en hele dalen et svært godt kollektivtilbud. Det er ca. 25 minutters gangtid til det fremtidige bybanestoppet.



Figur 137: Kollektivtilbud- bussholdeplass

Vestland Fylkeskommune har i tillegg en pågående regulering, plan 4601_66090000 av et kollektivknutepunkt ca. 120 meter fra planområdet. Dette vil ytterligere forsteke tilbudet.

Universell utforming

Planområdet som helhet ligger i et svært kupert terreng, og er ikke universelt utformet i dag. Stigningsforholdene medfører at universell utforming er utfordrende å få til i området, særlig i nord-sør-retning. I sørlig del av planområdet, ved høyskolebygget, barnehage og BUP, er landskapet relativt flatt, mens det er store nivåforskjeller mellom disse funksjonene og byggene lengre nord i området. Det antas at enkelte av utearealene tilknyttet bygg tilfredsstiller universell tilgjengelighet. Interne gangsoner er ikke universelt utformet mellom ulike deler av planområdet. Fortau langs Vestlundveien i planområdet tilfredsstiller ikke krav om stigningsforhold for universell utforming.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA2018)

Nasjonal arealplanID 4601_65270000, ikrafttredelsesdato 19.06.2018

Planområdet ligger innenfor område med arealformål ytre fortettingssone, øvrig byggesone, grønnstruktur, LNF og friluftsområde i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Figur 138: Utklipp fra KPA2018

Deler av området er omfattet av følgende hensynssoner:

- H560 – Naturmiljø
- H530 – Friluftsliv
- H310 – Ras- og skredfare
- H220 – Støysone gul

Sentrale bestemmelser i KPA som gjelder *øvrig byggesone*:

- 26.5.3: Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks 45 % BRA.
- 26.5.4: Byggehøyde skal tilpasses omgivelser og terreng.
- 14.3.5: Det skal etableres minimum 100 m2 uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten.
- 6.3.1: Byggegrense mot fylkesvei er 18 meter.
- 6.2.2: Byggegrense mot vassdrag er 20 meter

Sentrale bestemmelser som gjelder *ytre fortettingssone*:

- 26.4.1: Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål.
- 26.4.5: Grad av utnytting skal være mellom 30 % og 120 %.
- 26.4.7: Byggehøyde skal tilpasses omgivelser og terreng.
- 14.3.4: Det skal etableres minimum 75 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal.
- 6.3.1: Byggegrense mot fylkesvei er 18 meter.

- 6.2.2: Byggegrense mot vassdrag er 20 meter.

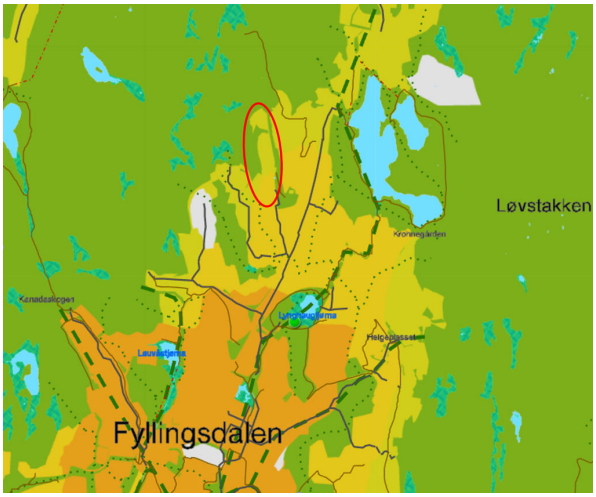
Sentrale bestemmelser som gjelder *grønnstruktur*:

- 6.2.2: Grense for tiltak mot vassdrag er 50 meter.
- 8.2.8: Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.
- 29.1: Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor *LNF-områder* er det tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv. *Friluftsområder* (F) er forbeholdt rekreasjon og det er ikke tillatt med tiltak som er til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi.

KPA2018 Blågrønne strukturer

Temakart for sammenhengende blågrønne strukturer er en del av kommuneplanens arealdel 2018. De blågrønne forbindelsene er prinsipielle og har ikke nøyaktig plassering eller bredde, og kobler byfjellsområdene med grøntområder og vassdrag i byggesonen.



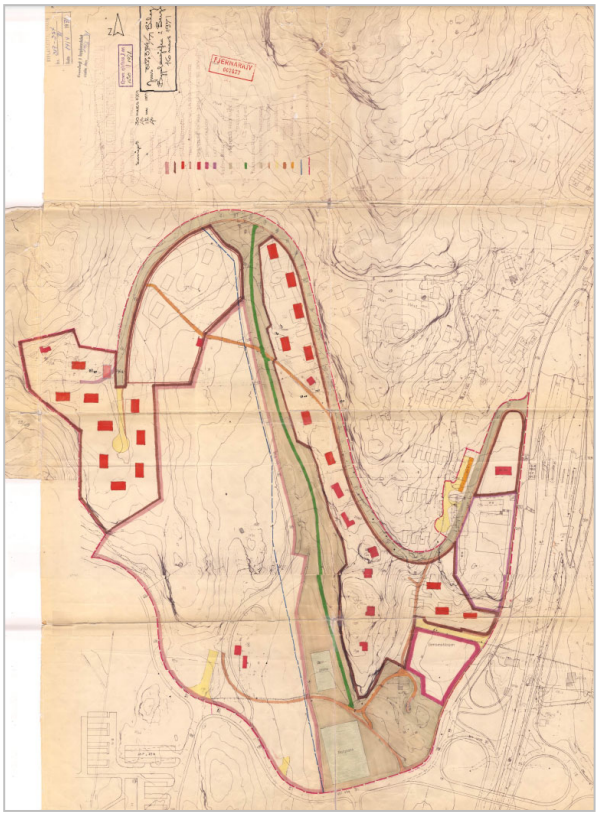
Figur 139: Utklipp blågrønne strukturer

Temakart for blågrønne strukturer viser en turtrasé på ca. 165 meter innenfor planområdet, som går langs Vestlundveien. Det er kort avstand fra planområdet til turtrasé nordover til Nordnæsdalen. Det er også gangavstand til blågrønn forbindelse langs vestsiden av Storavatnet. Temakartet viser også en økologisk korridor like sør for planområdet. Innenfor planområdet er det to relativt store grønnstrukturer, i vest er området ved Hermannshaugen, og i øst en smalere grønnstruktur som strekker seg langs hele planområdet.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Fyllingsdalen. Boligfelt x, tomteareal H, endring. Nasjonal arealplanID 4601_11860002, ikrafttredelsesdato 02.04.1971.

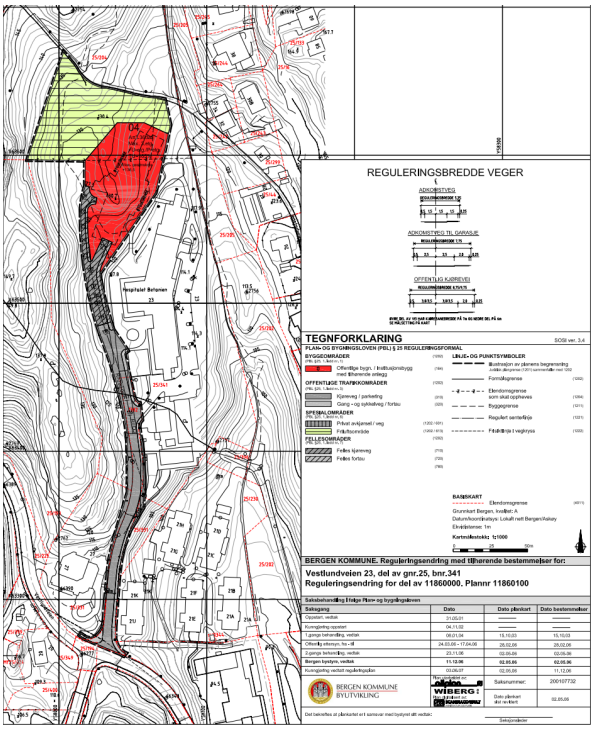
Reguleringsplanen tilrettelegger for institusjon, industri og bolig. Den opprinnelige planen omfatter planinitiativet som helhet, men deler av planen er erstattet av nyere planer.



Figur 140: Utklipp gjeldende reguleringsplan

Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 341, Vestlundveien 23, stift. Betanien psykiatribygg. Nasjonal arealplanID 4601_11860100, ikrafttredelsesdato 11.12.2006.

Reguleringsplanen tilrettelegger for dagens psykiatribygg for Betanien, samt veiframføring og grønnstruktur.



Figur 141: Reguleringsplan 4601_11860100

Reguleringsplaner i nærområdet

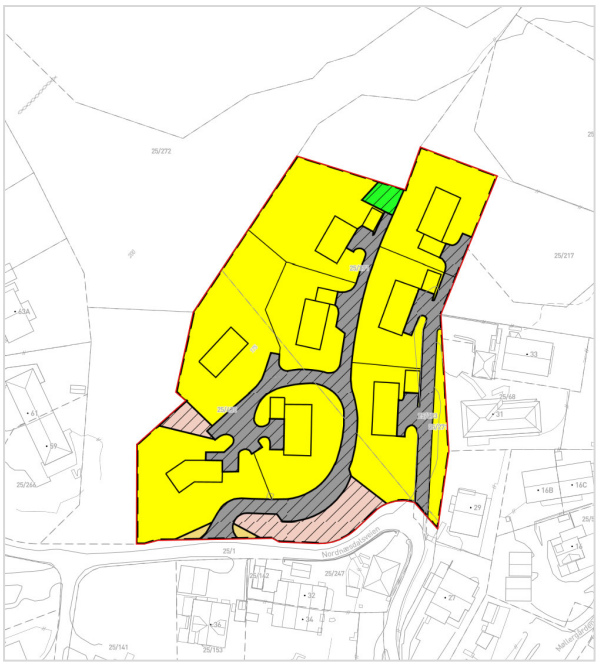
Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 265, delingssak. Nasjonal arealplanID 4601_11860007, ikrafttredelsesdato 02.06.1987.

Reguleringsplanen ligger øst for planinitiativet. Planen tilrettelegger for bolig, og er vedtatt som en mindre reguleringsendring av plan 4601_11860000.

Figur 142: Reguleringsplan 4601_11860007

Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 271 mfl., planområde x. Nasjonal arealplanID 4601_11865100, ikrafttredelsesdato 05.12.1991.

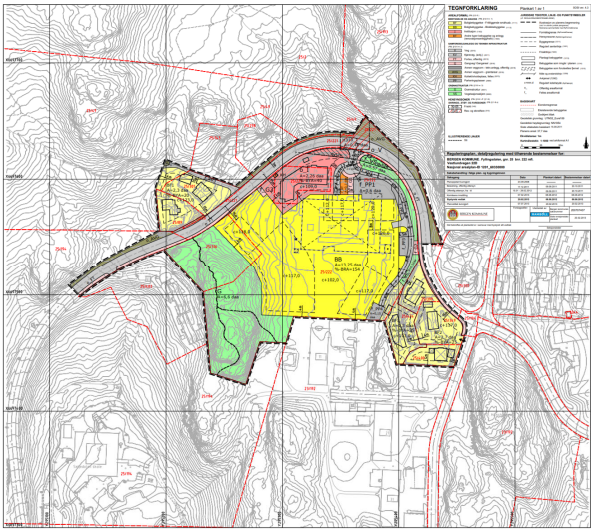
Reguleringsplanen ligger øst for planinitiativet, og tilrettelegger for bygging av boliger. Planen er vedtatt som en bebyggelsesplan for nordøstre del av plan 4601_11860000.



Figur 143: Reguleringsplan 4601_11865100

Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 222, Vestlundveien 22 d, Vestlund park. Nasjonal arealplanID 4601_60330000, ikrafttredelsesdato 20.02.2013

Reguleringsplanen tilrettelegger i hovedsak for etablering av boligblokker, samt videreføring av eksisterende institusjon. Planområdet ligger vest for planinitiativet.



Figur 144: Reguleringsplan 4601_60330000

Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 269/275, planområde x, nordøstre del. Nasjonal arealplanID 4601_11865001, ikrafttredelsesdato 04.02.1994.

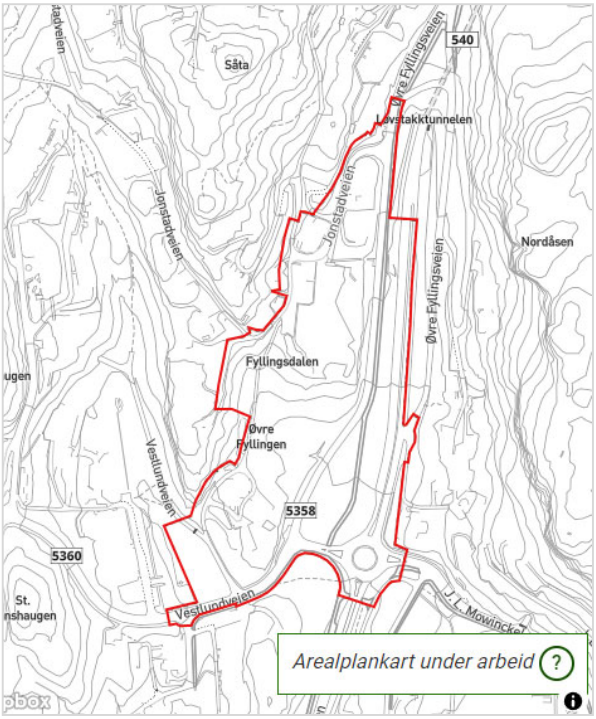
Reguleringsplanen tilrettelegger for etablering av boliger i rekke. Planområdet ligger øst for planinitiativet.

Figur 145: Reguleringsplan 4601_11865001

Pågående planer innenfor analyseområdet

Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 196 mfl., Vestlundveien - Jonstadveien. Nasjonal arealplanID 4601_66090000, saksnr 2017/19483.

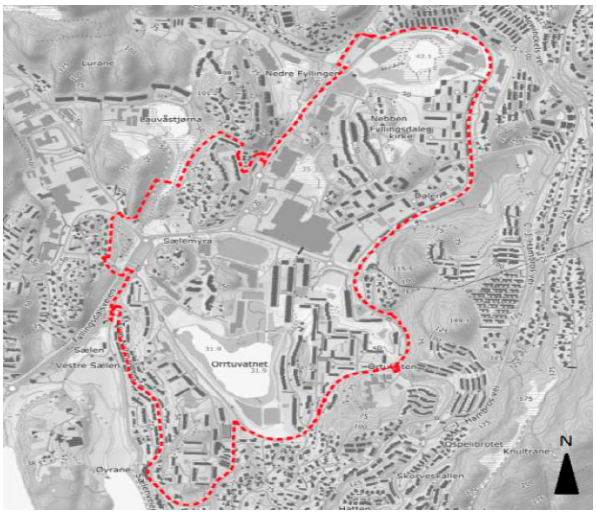
Det ble kunngjort oppstart av reguleringsplanen i 2018, og varslet utvidet plangrense i 2019. Planinitiativet ligger ikke innenfor grensen til reguleringsplanen, men er direkte tilgrensende i sørøst. Planforslaget legger opp til utbygging av ca. 150 boenheter, dagligvare, offentlig park og nytt kollektivknutepunkt. Det legges opp til regulering av fortau som i større grad vil gi en trafikksikker adkomst fra planinitiativet til kollektivknutepunktet.



Figur 146: Pågående plan 4601_66090000

Områderegulering Fyllingsdalen sentrale deler. ArealplanID 63860000, saksnr. 2012/6435.

Det ble varslet oppstart av områdeplanen i 2015, og i 2020 ble det bestemt at planen skulle deles, slik at området rundt Spelhaugen blir regulert gjennom en egen prosess. Områdeplan for Fyllingsdalen sentrale deler ble lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2021. Planområdet ligger sør for planinitiativet, med senterområdet ved Oasen som et naturlig midtpunkt. Avstanden fra vårt planområde til nordlig grense for områdeplanen er i underkant av 500 meter.



Figur 147: Pågående Områdeplan Fyllingsdalen sentrale deler

Hovedformålet med områdeplanen er å følge opp fortettingsstrategien, legge til rette for vekst og mer urbane strukturer ved Oasen. Dagens arealbruk blir i stor grad videreført i planforslaget, men det legges til rette for noen nye byggeområder. Blant annet nye boligområder og en ny skoletomt. Skoletomten ble tatt in i planforslaget på bakgrunn av potensial for økt boligbygging og fortetting som følge av områdeplanen og utbygging av bybanen. Tomten ligger langs Krokatjønnveien, sør for

Løvåstjørna. Det er i underkant av 2 km fra planområdet i planinitiativet til skoletomten, slik at skolekapasiteten forventes økt innenfor opptaksområdet for vårt planinitiativ.

Områdeplanen omfatter også et nytt offentlig kulturhus, som er planlagt vest for Oasen. Kulturhuset er under detaljregulering, og blir videreført i områdeplanen. Området mellom kulturhuset, Oasen og ny kollektivterminal er planlagt regulert til offentlig torg, og skal ha funksjon som det sentrale torget og møteplassen i Fyllingsdalen. Slike offentlige funksjoner vil også komme vårt planinitiativ til gode, og bygger opp under boligutvikling, også utenfor områdeplanens grense.

Planinitiativet i forhold til overordnet plangrunnlag

Planinitiativet forholder seg i all hovedsak til angitte føringer i gjeldende kommuneplan KPA2018. Det åpnes opp i KPA2018. Det er i kommuneplanen presisert at bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsen i KPA § 1.

§ 1 Formål (pbl § 11-5, jf §§ 3-1 og 1-1)

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel.

Det pekes spesielt på at vi må:

- sørge for en grønn, bærekraftig og klimanøytral byutvikling
- fremme inkludering, likeverd og utjevne levekårsforskjeller
- fremme folkehelse og forebygge sykdom
- sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge
- ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner
- oppgradere sosial, teknisk og blågrønn infrastruktur for å muliggjøre en tettbygd by
- fremme effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling
- bidra til effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser
- for å minimere folks transportbehov i hverdagen

Planinitiativet baserer seg på at alle de grunnleggende hovedformål skal overholdes i planprosessen. Planinitiativet tilsier imidlertid at man innenfor deler av området må vurdere forholdet til arealbruk som ikke er helt samsvarende med kommuneplanens arealdel. Ved vekting av ulike målsetninger vil det tidvis foreligge motstridende interesser. Det anses som svært samfunnsnyttig å tilrettelegge for sosial bærekraft og imøtekommet det økende behov for helse- og omsorgstjenester i kommunen. Vi anser følgelig at planinitiativet helhetlig er i tråd med KPA2018 sin formålsparagraf 1.

Grønnstruktur i syd
Deler av den grønne strukturen er i dag overbygget med parkeringsplasser til Vestlundvegen 19 og 25. Det er ønskelig at denne sonen omgjøres fra synlig parkering til bebyggelse.

Grønnstruktur i nord
Grensene mellom byggesone og grønnstruktur er ikke i tråd med ønsker og gir ikke en hensiktsmessig funksjon. Det er ønskelig å flytte aktiviteter og skape erstatningsareal innenfor planområdet.

Utnyttelsesgrad

BK1
Utnyttelse i sørlige deler ønskes sett på som en helhet som sone 3. Dette tilsier at en mindre del av området her går fra sone 4 til 3.

BK2
Utnyttelsen i denne sonen er satt til sone 4. Det er i dag en betydelig bygningsmasse som er etablert innenfor denne sonen. Det er ønskelig at man innenfor området kan foreta vurderinger av tilbygg og påbygg for å bedre kunne ivareta en velfungerende bruk. Det er ønskelig at utnyttelse i denne sonen kan føres fra sone 4 til sone 3 med en utnyttelse på inntil 120% BRA.

BK3
Utnyttelsen i denne sonen er satt til sone 4. Stiftelsen Betanien Bergen har et sterkt behov for å kunne utvide sin virksomhet mot nord og ønsker dette til institusjonsområde. Det er ønskelig at man ser på en samling av en helhetlig byggesone og tillater en utnyttelse som sone 3 med 120%BRA.

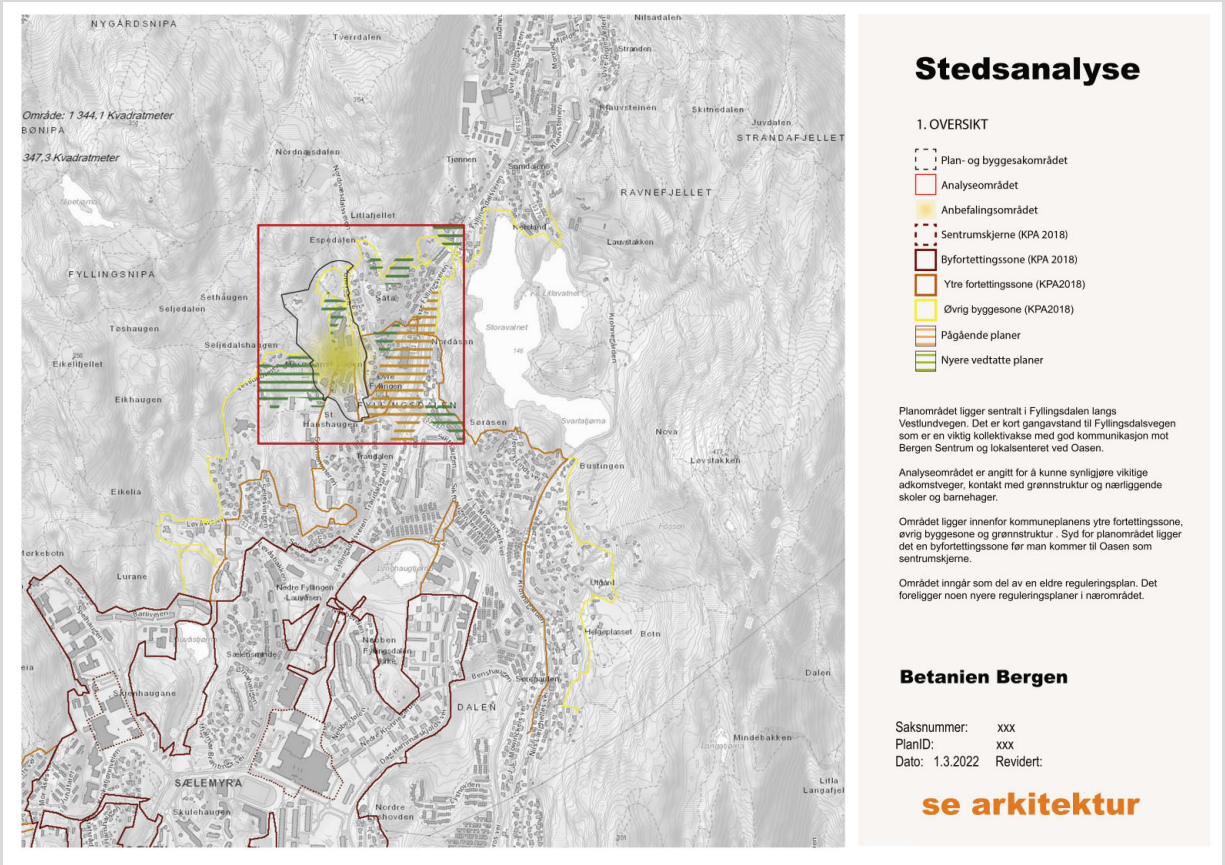
Statlige og regionale planretningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder: Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 –fleire gode leveår for alle

Stedsanalyse

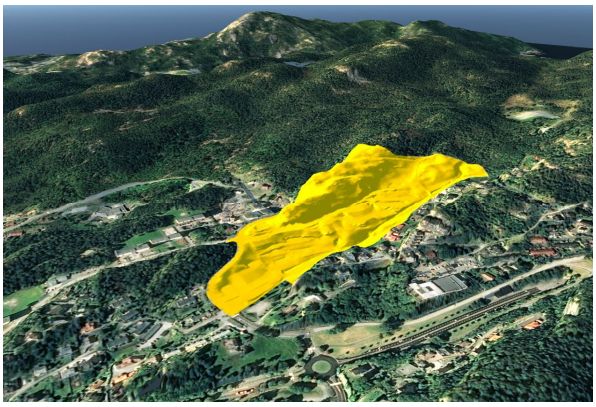
Det er utarbeidet stedsanalysekart i tråd med gjeldene veileder.

Oversikt



Figur 148: Oversikt over analyseområdet

Analyseområde omfatter deler av øvre Fyllingen. Avgrensningen er gjort på bakgrunn av kommunikasjonsakser til og fra planområdet, tilgrensende bebyggelse, kontakt med grønnstruktur og skoler og barnehager. Analyseområdet er i KPA 2018 avsatt til ytre fortettingssone, øvrig byggesone, grønnstruktur og LNF.



Figur 149: Oversikt planområdet i terrengmodell

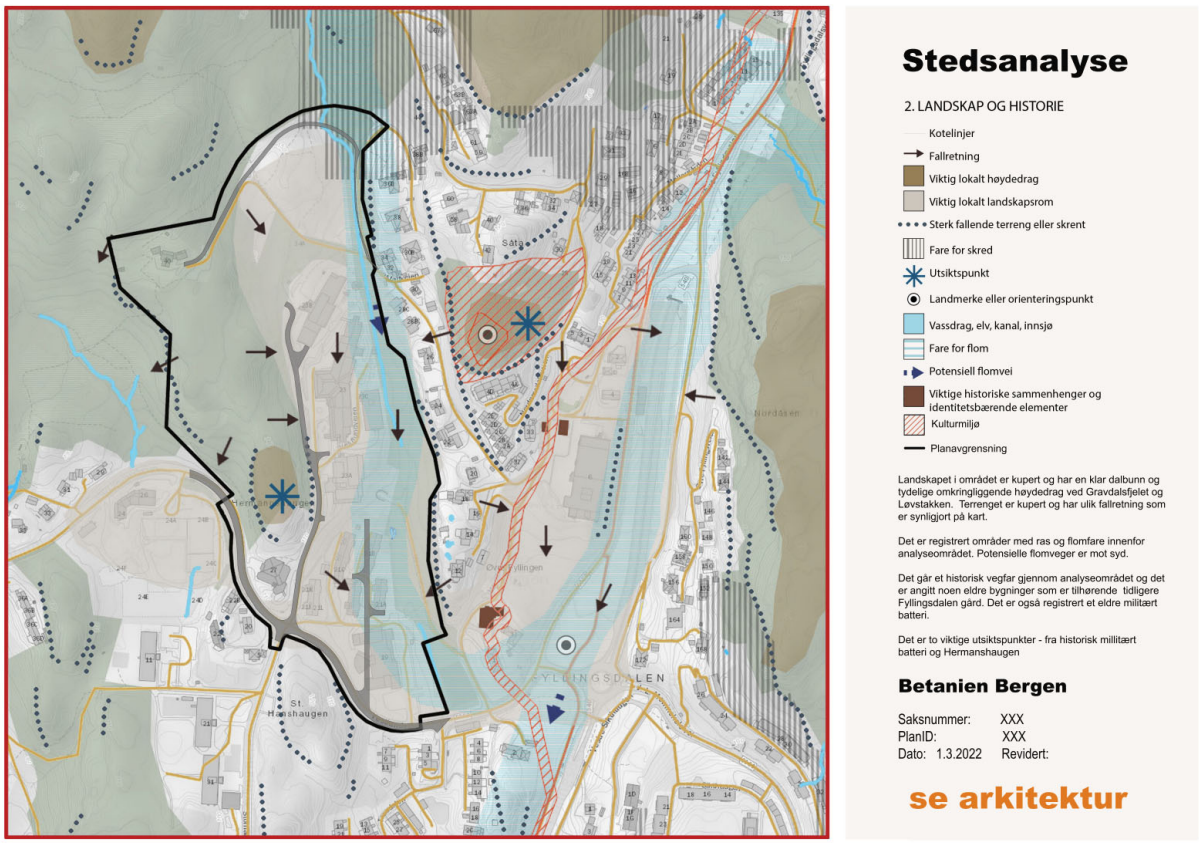
Innenfor analyseområdet finnes en rekke ulike funksjoner, typologier og strukturer. Selve planområdet er bebygget med hovedvekt av helsebygg. I sørvest finnes nyere oppførte lavblokker, eldre høyblokker og noe eneboligbebyggelse. I øst er området i hovedsak ubebygget, og består av grønnstruktur. Nordlige deler av analyseområdet ligger innenfor byfjellsgrensen og

omfatter viktige forbindelser til tur- og rekreasjonsområder. I sør og øst er hovedvekten av bebyggelsen eneboliger og rekkehus, i tillegg til noe næringsbebyggelse i øst. Fyllingsdalsveien går gjennom området, og er en viktig kollektivakse mot sentrum og Oasen.

Området har direkte tilgang til byfjellene og gode rekreasjonsområder, nærhet til skole, barnehage og handelsfunksjoner, og et godt tilbud av kollektivtransport. Dette tilsier et godt utgangspunkt for videreutvikling av området.

Største del av planområdet er omfattet av eldre reguleringsplan for Fyllingsdalen. Boligfelt x, tomteareal H (planID 4601_11860000). Reguleringsplanen tilrettelegger blant annet for institusjonsformål, industri, eneboliger og boliger i rekke.

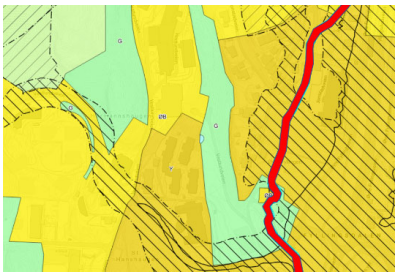
Landskap og historie



Figur 150: Stedsanalyse: landskap og historie

Fyllingsdalen var opprinnelig en del av tidligere Fana kommune, men største del av bydelen ble i 1955 kjøpt av Bergen kommune, som følge av mangel på byggeland. Viktige forutsetninger for utbygging av Fyllingsdalen var Puddefjordsbroen og Løvstakktunellen, som stod ferdig i henholdsvis 1956 og 1968. I tiårene 50- og 60- tallet ble Fyllingsdalen forandret fra et jordbrukssamfunn til en drabantby.

Utbyggingen av boliger i analyseområdet har skjedd fra omtrent 1950 og frem til i dag. Eneboliger ble bygget først, deretter begynte man å bygge tomannsboliger og rekkehus, mens høyblokkene i området er bygget tidlig på 1970-tallet. Lavblokkene i vest ble ferdigstilt mellom 2017 og 2021, og er den siste store boligutbyggingen i analyseområdet. Bygningsmassen i planområdet er bygget fra 1975 og frem til 2000-tallet.



Figur 151: Historisk veifar

Innenfor analyseområdet går et historisk veifar, «Laksevåg - Sælen». Traséen er vanskelig å følge i dag, grunnet den omfattende utbyggingen i området, men deler av traséen kan følges langs nyere veier. Det historiske veifaret berører ikke planområdet.

Figur 152: Lyskasterbatteri

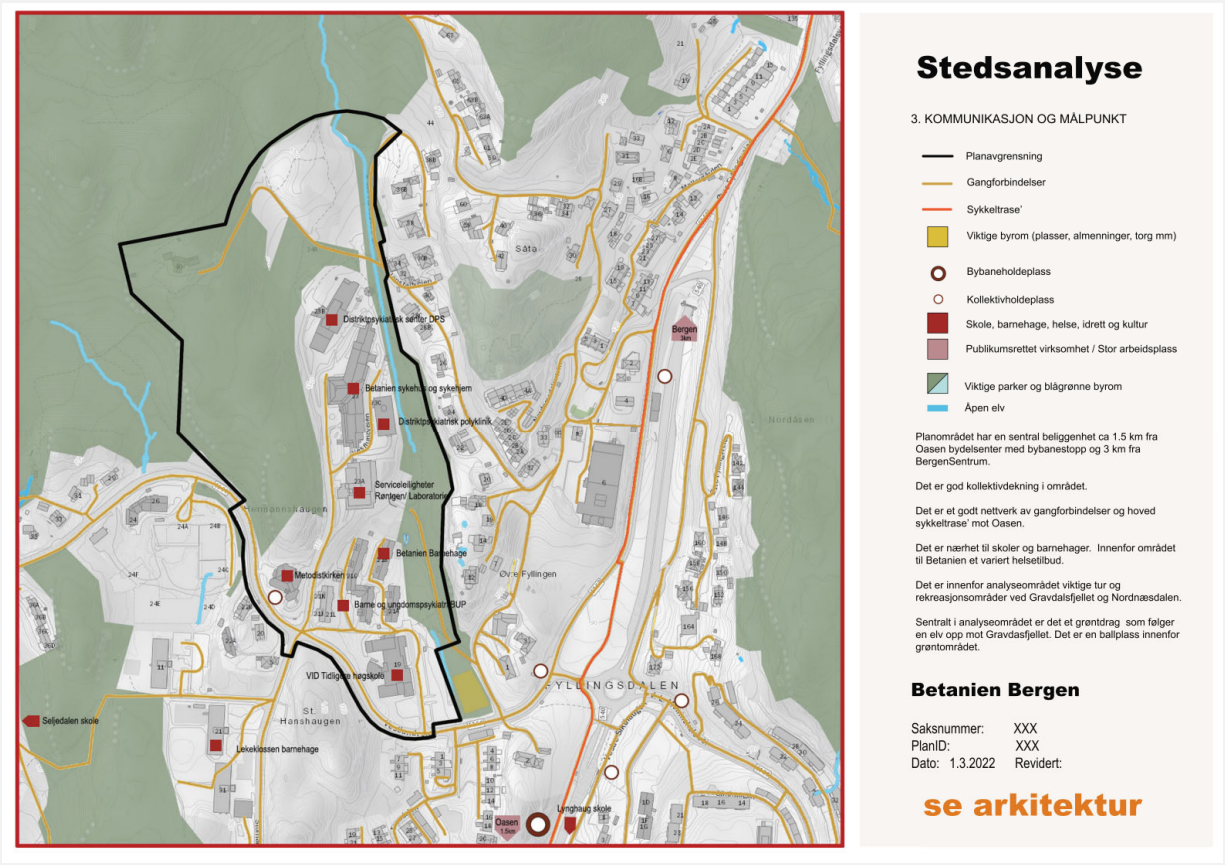
Det er også et kommunalt listeført krigsminne i analyseområdet, som lokalt kalles «Lyskasterhaugen» (Askeladden-id 212698). Krigsminnet består av lyskasterbrønn, lytteapparat, avstandsmålerbrønn og brakkefundament (*kulturminnesok.no*). Kulturminnet ligger ikke innenfor planområdet.

Sør i analyseområdet ligger et tidligere gårdstun, på gnr. 25, bnr. 250. I dag er det eneste gjenværende element av den eldre bebyggelsen en driftsbygning av ukjent alder (A/STAB, 2018). Den eldre bebyggelsen ligger ikke innenfor planområdet.

Terrenget i analyseområdet stiger relativt slakt fra sør mot nord.

Analyseområdet ligger i et dalføre i nord-sørlig retning. Landskapet er preget av utsiktspunkter ved Hermannshaugen og «Lyskasterhaugen». Mot nord stiger terrenget kraftig mot Gravdalsfjellet og Oslokfjellet, mens mot øst ligger høydedraget Nordåsen ved Storavatnet. Landskapstrekket fortsetter østover mot Løvstakken, og er gjennomgående i hele Fyllingsdalen.

Kommunikasjon og målpunkt



Figur 153: Stedsanalyse: kommunikasjon og målpunkt

Planområdet har sentral beliggenhet både med tanke på kommunikasjon og målpunkt. Det er godt tilbud for gående og syklende, samt gode kollektivforbindelser i området.

Figur 154: Kronegården badeplass

Oasen senter er bydelens lokalsenter, og ligger 1,7 kilometer unna planområdet, med en gangtid på ca. 20 minutter. Senteret har over 70 butikker, i tillegg til helsetjenester som legesenter og tannlegeklinikk. Det finnes også tre dagligvarebutikker innenfor 10-12 minutter gangtid fra planområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er ligger 600 meter unna planområdet (Spar Sikthaugen). Rema 1000 Lynghaugparken og Extra Løvås ligger ca. 800 meter unna planområdet.

Figur 155: Oasen senter

Det er en rekke funksjoner knyttet til rekreasjon i området. Blant annet er planområdet tilgrensende byfjellssonen, med turstier til blant annet

Gravdalsfjellet, Viggohytten og Kanadaskogen. I tillegg er det gangavstand til Storavatnet og Litlavatnet, med Krohnegården badeplass. Lynghaugparken ligger ca. 800 meter unna planområdet. Her finnes blant annet bane for frisbeegolf, nylig opparbeidet skatepark, ballbinge for fotball og basket og sandvolleyballbane.

Figur 156: Lynghaugparken

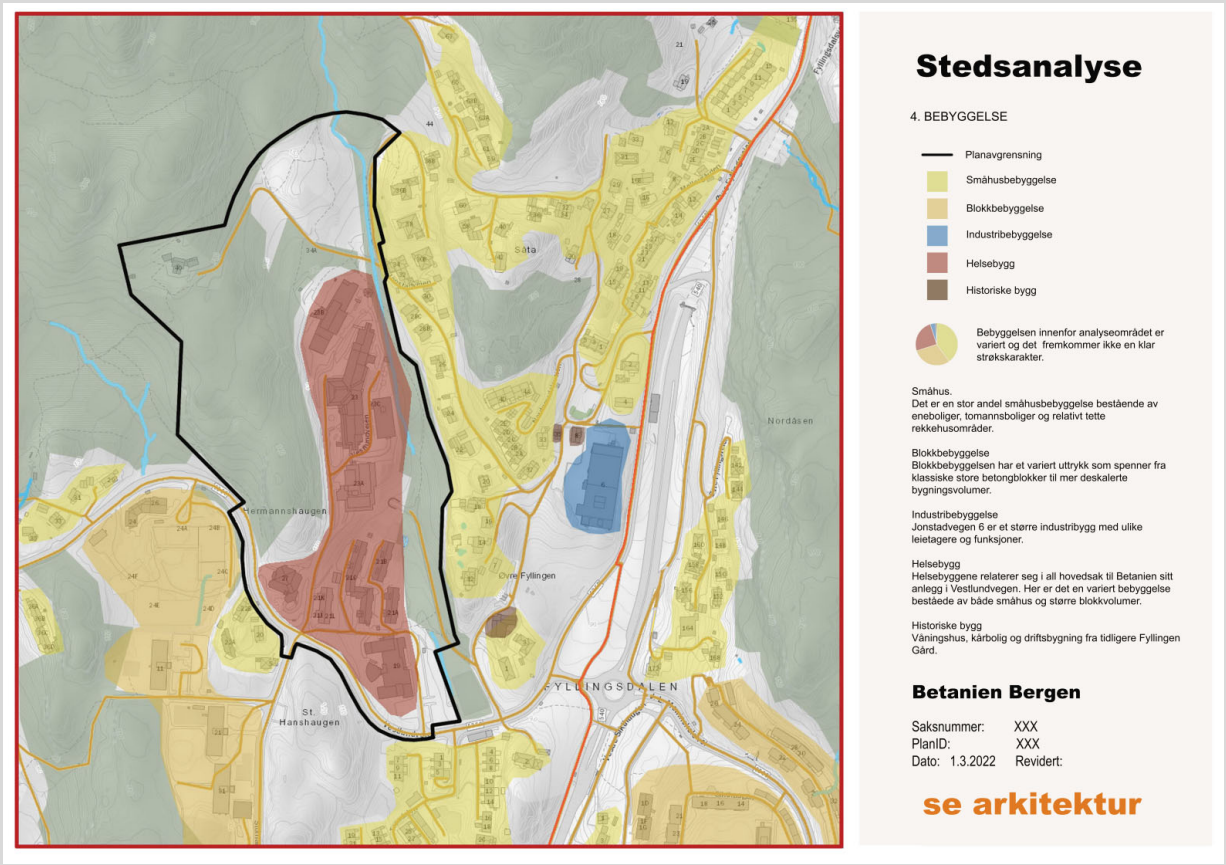
Det er gode bussforbindelser i området, med holdeplasser i Vestlundveien tilgrensende planområdet. Nærmeste holdeplass betjenes av linje 18, som har en reisetid til Bergen sentrum på 8 minutter. Fra holdeplass ved Sikthaugen, går linjene 4, 5, 28 i tillegg til flybussen. Fra holdeplass ved Løvstakktunellen går linjene 4, 5, 15, 18, 19 og 28. Det er i tillegg planlagt et nytt kollektivknutepunkt i umiddelbar nærhet til planområdet, i plan 4601_66090000. Bybanen til Fyllingsdalen er under utbygging, og nærmeste holdeplass til planområdet blir ved Oasen.

Figur 157: Lynghaug skole

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet som kan nås til fots eller sykkel. Lynghaug skole ligger mot syd og Seljedalen videre langs Vestlundvegen mot vest.

Figur 158: Seljedalen skole

Bebyggelse



Figur 159: Stedsanalyse bebyggelse

Analyseområdets bebyggelse er variert og vitner om den historiske utviklingen i området. Det er ingen entydig bebyggelsesstruktur eller bygningstypologi i området. Størst andel av bebyggelsen består av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Figur 160: Høyblokker i Storhammaren.

Utbyggingen av småhus skjedde fra ca. 1950, i perioden da transformasjonen fra jordbrukssamfunn til drabantby startet. Eneboligene og tomannsboligene i området er bygget på relativt store tomter, mens rekkehusområdene har en tettere struktur.

Blokkbebyggelsen i området som helhet har en utydelig karakter, og består av høyblokker og lavblokker/punkthus. Den eldre blokkbebyggelsen finner man i Storhammaren og Sikthaugen, som er bygget på 70- tallet. Karakteristisk for denne blokkbebyggelsen er betongkonstruksjon og store grønne fellesarealer. I Storhammaren er blokkene 10 og 13 etasjer, mens de eldre blokkene i Sikthaugen i

Figur 161: Blokker i Vestlundveien.

hovedsak er 4 etasjer, men én blokk er 8 etasjer.

I Vestlundveien, tilgrensende planområdet i sørvest, er nyere lavblokker/punkthus som ble ferdigstilt mellom 2017 og 2021. Disse er 5 og 6 etasjer og har et mer moderne utrykk, med en blanding av tre- og platekledning. Det er også nyere blokkbebyggelse i J.L Mowinckels vei, som skiller seg fra den øvrige blokkbebyggelsen i analyseområdet ved at de er bygget delvis inn i terrenget. I tillegg er fasadeuttrykket særegent for analyseområdet, med teglsteinskledning i ulik fargesetting. Byggeår for disse blokkene var 2005, og antall etasjer er 3-6.

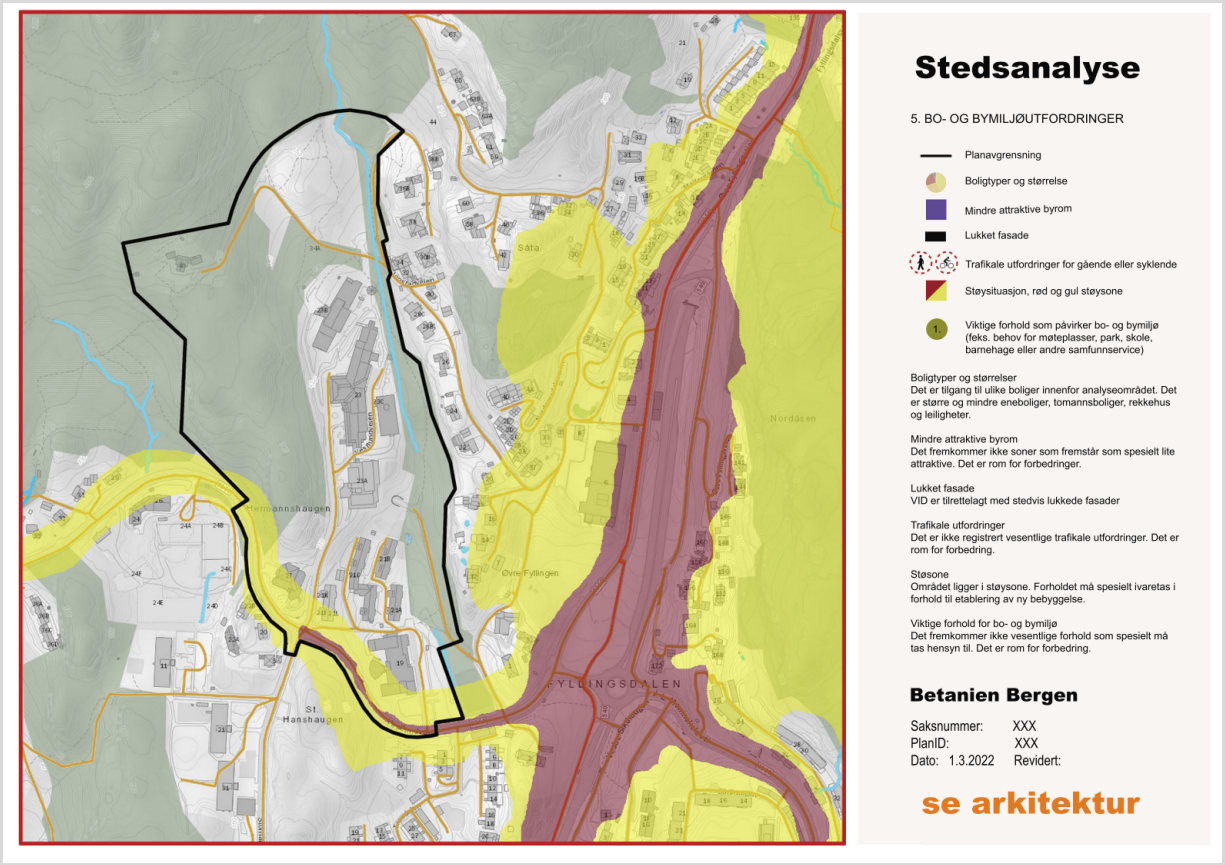
Figur 162: Blokker i J.L Mowinchels vei

Selve planområdet består i hovedsak av helsebygg, i varierte strukturer. Mindre volumer finner man sør i området, med bygg på to etasjer, mens i nord er volumene større og byggene har 4-6 etasjer. Bygningsmassen i planområdet er bygget mellom 1975 og 2008.

Figur 163: Oversiktsbilde område Betanien

Bebyggelse mot øst er i hovedsak mindre eneboliger og rekkehus bygget ut fra 1960-

Bo og bymiljøutfordringer



Figur 164: Stedsanalyse: Bo og miljøutfordringer

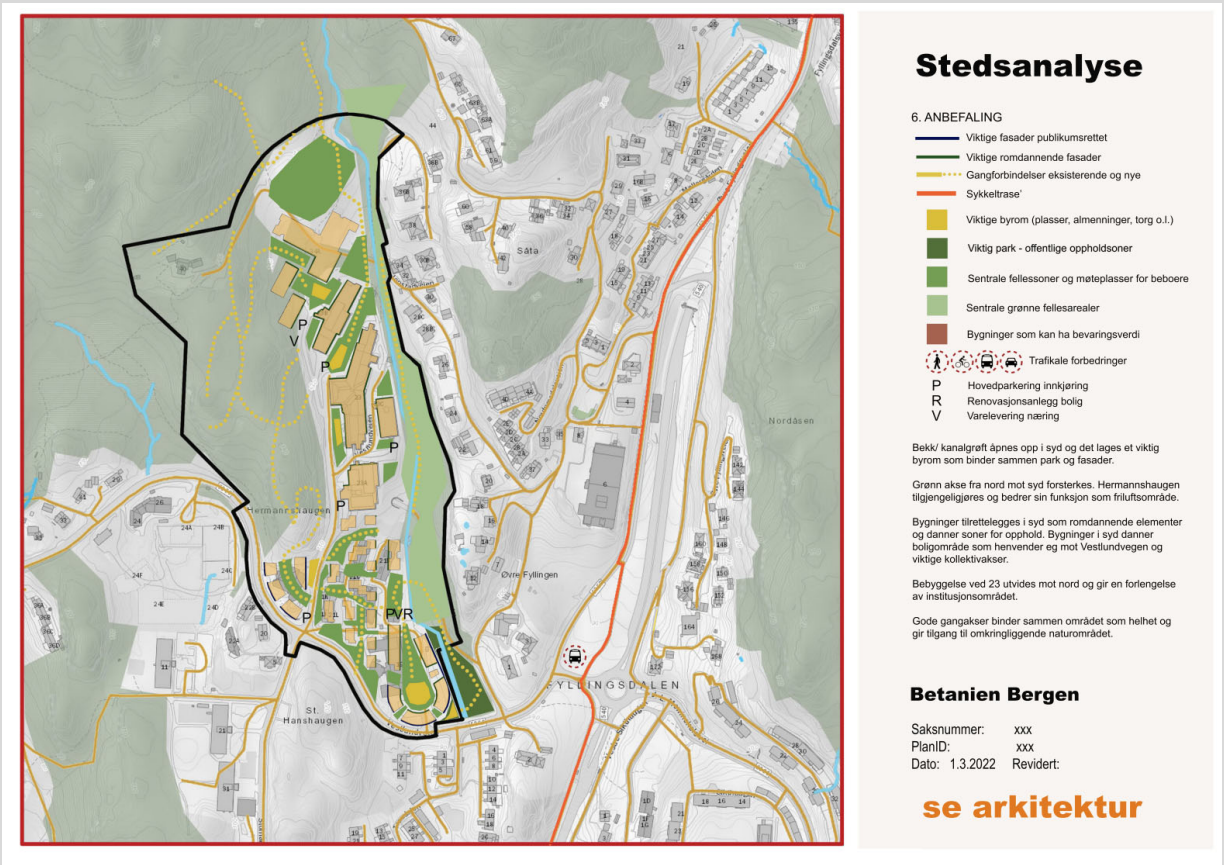
Innenfor analyseområdet er det i hovedsak støyforhold som peker seg ut som en bo- og miljøutfordring i analyseområdet. Rød støysone omfatter relativt store arealer øst og vest for Fyllingsdalsveien. Veien er hovedtraséen mot Bergen sentrum og Oasen, og genererer dermed mye trafikk.

Figur 165: Fyllingsdalsvegen

Planområdet ligger avskjermet fra støy fra Fyllingsdalsveien, men en mindre del av området ligger innenfor gul støysone for veitrafikk fra Vestlundveien. Det er ikke registrert særlige ulykkespunkter eller trafikale utfordringer innenfor analyseområdet.

Det er varierte boligtyper i analyseområdet, både ene- og tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Variasjonen gjør området til et egnet bosted for mennesker i ulike livsfaser, noe som bidrar til å skape et mangfoldig boligområde. Det er ikke fremkommet forhold som spesielt må ivaretas i nærområdet.

Anbefalingskart



Figur 166: Anbefalingskart

Anbefalingskartet viser hovedtrekk ved planinitiativet hvor de naturgitte rammene legger føringer for utforming. Den grønne aksen fra syd ved Vestlundvegen og som leder mot byfjellene skal forsterkes og gjøres mer tilgjengelig. Kanalgrøft åpnes opp i syd for å gi et åpent vannspeil som kvalitet i uterommet og for å gi en positiv overvannshåndtering. Bebyggelse i syd henvender seg mot et viktig byrom som spiller mot tilgrensende park. Bebyggelsen her ønskes tilrettelagt med viktige nabolagsfunksjoner. Eksisterende bebyggelse i syd erstattes med en mer funksjonell og hensiktsmessig bebyggelse hvor bolig er hovedformålet. Etablerte veier gjennom området videreføres og gir tilgang til nordre del av området. Det vurderes adkomst som en forlengelse av Jonstadvegen i tråd med dagens regulerte situasjon. Bebyggelsen helhetlig innenfor området skal få en utforming hvor det dannes positive uteoppholdsarealer med gode interne gangforbindelser. Hermannshaugen skal forstekes som tur- og rekreasjonsområde og tilføres ulike tilbud som kan gi økt bruk uavhengig av vær og årstid.

Virkninger av planinitiativet

Det skal redegjøres for vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, og for om planarbeidet vil få virkninger i og utenfor planområdet, for eksempel for:

Landskap
Bebyggelsen planlegges anlagt for å være i samspill med det naturgitte landskapet innenfor planområdet og i forhold til omkringliggende omgivelser. Landskapet er i dette området et dalsdrag som går med en jevn helning fra Byfjellene i nord til Vestlundvegen i sør. Bebyggelsen følger landskapsstrukturen. Høydedraget ved Hermanshaugen og mot Jonstadvegen er markant med den grønne korridoren som laveste punkt i dalsdraget. Planlagt ny bebyggelse vil legges i terrenget på en måte som tilsier at ikke viktige horisontlinjer brytes. Bakenforliggende grønne strukturer i nord og vest består av høy og tett vegetasjon som vil danne bakteppe for det helhetlige prosjektet.

Omgivelser
B1 – området i syd
Her planlegges det en utbygging som erstatter etablert bebyggelse og store synlige parkeringsarealer. Ny bebyggelse skal i hovedsak utvikles til bolig som er i tråd med formål for de tilgrensende områdene. Det skal utvikles nabolagsfunksjoner som vil tilføre området og omgivelsene gode kvaliteter og nye tilbud. En utbygging i syd vurderes i svært liten grad å berøre nabolag og omgivelser negativt, men anses som et positivt tilskudd og revitalisering.

B2- Sykehjemsområdet
Det sentrale området som i dag benyttes til Betaniens hovedfunksjoner vil i liten grad til si påvirkning på tilgrensende omgivelser. Reguleringen legger til grunn en mulighet for noe økt areal for å åpne for tilbygg og påbygg som kan sikre gjenbruk og ombygning av eiendommene til dagens standard. Området skal i større grad oppgraderes og tilrettelegges for at gateparkering begrenses og uteområder oppgraderes. Planområdet grenser i øst til høydedraget ved Jonstadvegen. Dette området er i dag i all hovedsak bebygget med ene- og tomannsboliger. Disse er etablert på et høydedrag og vil ikke i vesentlighet bli berørt av en utbygging. Bygningene kan i dag sees fra Jonstadvegen og vil i noen grad påvirke enkelte boliger sin utsikt. Utviklingen i denne sonen anses som positivt sett i forhold til omgivelsene.

B3- Nord i planområdet
Nord i planområdet er i dag ikke bebygget og fremstår i større grad som grøntanlegg. Dette området benyttes stedvis til tur og rekreasjon. Det er ønskelig at man finner erstatningsarealer til slike formål på Hermannshaugen. Det er en etablert grusvei som gir adkomst til eneboligen i Jonstadveien 40 som må sikres ved omlegging. En utbygging i dette området vil ha påvirkning på omgivelsene. Dagens reguleringsplan for området tilsier at det kan etableres boliger innenfor denne sonen. Planforslaget legger til grunn at dette området skal reguleres til institusjon. Dette vil da tilsi at det blir en høyere utnyttelse av området. Planinitiativet legger til grunn at det skal tillates en utvidelse av institusjonsområdet for å kunne bygge et nytt sykehjem til Bergen kommune. Valg av bygningstypologi og utforming vil være avgjørende for i hvilket omfang dette vil berøre omgivelsene. Dette ønskes utredet i planprosessen. Utbyggingen i dette området vil i noe grad påvirke tilgrensende boligeiendommer. Arealer til institusjon for å gi tilbud til helse og omsorg anses å være samfunnsnyttig. En utvikling av Betaniens virksomhet videre mot nord vil styrke muligheten for en mer helhetlig samhandling mellom etablert og nytt anlegg. Det er i dette

området mulighet til å etablere et nytt sykehjem med en tilbaketrukket beliggenhet med gode vilkår for de eldre.

Strøkskarakter
Det er ikke en klar strøkskarakter innenfor området som helhet. Planinitiativet legger til grunn en variert bygningsutforming som spiller på ulik bygningstypologi og skala.

Fjernvirkning
Området ligger i en relativt skjermet dal omkranset av tett og høy bebyggelse. Horisonten vil ikke bli brutt. Fjernvirkningen anses ikke som negativ.

Økt trafikk
Utbyggingen vil tilsi noe økt trafikk. Nærheten til viktige kollektivakser gjør at dette ikke blir et bilbasert utvikling. Det legges opp til gode felleskapsløsninger med deleordninger for bil og sykkel.

Støy
Deler av området i syd ligger i gul støysone. Utbyggingen planlegges slik at bebyggelsen danner en støybuffer for å danne tilfredsstillende støyforhold på uteopphold.

Blågrønne strukturer og naturmangfold
Planforslaget legger til grunn å styrke forholdet til de blå strukturene i området ved å åpne opp kanalgrøften i syd og bruke den som et positivt element i parkområdet. Den grønne korridoren fra syd til nord ønskes utformet slik at den fungerer og bedrer tilgjengeligheten for alle brukere i nærområdet. Hermannshaugen ønskes gjort bedre tilgjengelig med mindre fritidstiltak, stier og tråkk. Dette er tiltak som øker bruk, men ikke vil påvirke naturmangfoldet i området. Det er ikke fremkommet viktige hensyn tilknyttet naturmangfoldet som forringet ved utviklingen.

Friluftsliv
Det er ønsket å styrke mulighetene for et aktivt friluftsliv i området. Bedre tilgjengelighet og tilrettelegging ved områder til hengekøyer, utsiktspunkt, møteplasser og grillgruer skal gi besøkende gode vilkår for et aktivt friluftsliv innenfor planområdet og som inngangsport til byfjellene.

Området
Planinitiativet legger til grunn en utvikling som helhetlig vil være positivt for omgivelsene og området som helhet. Det gis nye tilbud i nabolaget og åpner opp for mangfold og samhandling mellom nye og eksisterende beboere.

Kulturverdier
Det er ikke registrert viktige kulturverdier innenfor området. Det foreligger noen bakkemurer, steinsatt kanalgrøfter og steinbro. Ved behov for tiltak som berører eventuelle steinmurer og anlegg forutsettes dette gjenbrukt i området for å ivareta det historiske i området.
Barn og unges interesser
Det er i dag en barnehage som er innenfor området. Barnehage som funksjon er ønsket videreført i området, men ulik lokalisering vurderes. Dette er forhold som vil bli avklart i planprosessen. Barnehagen benytter i dag den grønne aksen i øst aktivt. Tilgang og bruk av dette området vil ikke bli forringet ved utbyggingen. Nord i området er det i dag en akebakke som brukes av barn i

nærområdet. Den fremkommer ikke ved søk på akebakker.no og anses som et lokalt tilbud for nærområdet. Tilbudet til barn og unge i området ønskes styrket ved at akebakken flyttes til Hermannshaugen. I dette området ønskes det også tilrettelagt for aktiviteter som kan gi alle generasjoner et tilbud uavhengig av årstid og vær. Etablering av område for hengekøyer, møteplasser, gapahuker og bålplasser skal sikre barn og unges interesser i nærområdet. Syd i området planlegges det i tilknytning til parken tilbud som kan bidra positivt til barn og unge.

Medvirkning i tråd med gjeldende regelverk

Det er innledningsvis synligjort at man tilknyttet planprosessen ønsker en bred og god medvirkning av ulike aktører som kan styrke en positiv utvikling. I tillegg vil det blir foretatt en tradisjonell medvirkning hvor berørte offentlige etater og naboer varsles i henhold til gjeldende regelverk.

Varsling av planoppstart skal gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk. I tillegg til berørte naboeiendommer, er det foreløpig vurdert at følgende høringsinstanser skal varsles:

Navn	E-post	Adresse
Bergen kommune Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)	gis@bergen.kommune.no	
Bergen kommune Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)	postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no	
Barn og unges representant v/Endre Buanes, Etat for barn og familie	endre.buanes@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Bergen brannvesen	bergen.brannvesen@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Bergen elveforum	post@bergenelveforum.no	O.J. Brochs gate 20
Bergen Kirkelige Fellesråd, Kirkevergen i Bergen	post@bergen.kirken.no	Vestre Strømkaien 7
Bergen og Omland Friluftsråd	firmapost@bof.no	Hellebakken 45
Bergen Vann	Vann.Avlop@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Bergensområdets interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)	bir@bir.no	Postboks 6004 Postterminalen
Bjørgvin Bispedømmeråd	bjoergvin.bdr@kyrkja.no	Postboks 1960 Nordnes
BKK Nett AS	firmapost@bkk.no	Postboks 7050
Byantikvaren	byantikvaren@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Byarkitekten	byarkitekten@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Bybanen Utbygging	bybanen.utbygging@vlfk.no	Postboks 7900
Bymiljøetaten	Bymiljoetaten@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett, Bergen kommune	barnehage.skole.idrett@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Eldrerådet v/ Byrådsleders avdeling	Eldreradet@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Etat for bygg og eiendom	ebe@bergen.kommune.no	Postboks 7700

Forum for natur og friluftsliv (FNF) Hordaland	Hordaland@FNF-nett.no	Tverrgaten 4
Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen	ffo.bergen@outlook.com	Vestre Strømkaien 7
Klimaetaten	Stina.Oseland@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse v/Byrådsleders avdeling	KRFF@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Minnesmerkekomiteen i Fyllingsdalen		V/ Kari Hoffmann, Vardesvingen 62
Norges Handikapforbund Bergen	nhfbergen@gmail.com	Postboks 93 Nesttun
NVE Region Vest	rv@nve.no	Naustdalsvegen 1b
Skole v/foreldrearbeidsutvalget		
Skole v/rektor		
Skyss as	skyss@skyss.no	Postboks 7900
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no	Postboks 101 Nordre Ål
Statsbygg v/ avd. plan	postmottak@statsbygg.no	Postboks 8016 Dep
Statsforvaltaren i Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no	Statens hus, Njøsavegen 2
Ungdomsrådet v / Byrådsleders avdeling	ub@bergen.kommune.no	Postboks 7700
Velforeninger eller lignende		
Vest Politidistrikt	post.vest@politiet.no	Postboks 285 Sentrum
Vestland fylkeskommune v/ seksjon Plan, klima og folkehelse	post@vlfk.no	Postboks 7900

Samfunnssikkerhet og risiko

Det skal utarbeides ROS-analyse til planforslaget jf. KPA sine bestemmelser i § 19. Foreløpig er følgende ROS-tema vurdert som særlig aktuelle:

Skred
Et mindre areal nord i planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for skred. Helningsgraden i øvrige deler nord i planområdet tilsier at det kan bli aktuelt med skredfarevurdering.

Radon
Planområdet ligger innenfor område med høy aktsomhetsgrad for radon (NGU). Kravene til tiltak mot radon i TEK17 skal oppfylles.

Overvann
Overvann skal håndteres basert på en fremtidig situasjon med mer nedbør og ekstremvær. Det skal sikres gode løsninger for overvann internt i planområdet. Det er ikke kjent at bekken i planområdet er utsatt for flom/overvann, men det er satt aktsomhetssone for flom på sidene av bekkeløpet. VA-rammeplan skal utarbeides til planarbeidet, og beskrive løsninger for overvannshåndtering.

Naturmangfold
Det er ikke registrert særlige verdier knyttet til biologisk mangfold i planområdet, men kartlegging kan bli aktuelt i planprosessen.

Trafikksikkerhet
Ved etablering av ny avkjørsel til planområdet, må det gjøres vurderinger knyttet til trafikksikkerhet. Det skal legges vekt på sikkerhet for myke trafikanter, og planlegges gjennomgående gang- og sykkelforbindelser i planområdet.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er foretatt en vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planområdet er stedvis ikke i tråd med overordnet kommuneplan. Grensegang mellom kommuneplanens byggesoner og grøntområder er ikke i samsvar med hensikt og funksjon innenfor planområdet. De enkelte byggesoner har ikke en utnyttelse som er i tråd med en ønsket utvikling i området.

Det vurderes slik at omfanget av fravik fra overordnet kommuneplan KPA2018 er av en slik karakter at det ikke vil være behov for en egen konsekvensutredning. De enkelte forholdene vil bli belyst tilstrekkelig gjennom planprosessen.

Vurdering av konsekvensutredning følger som vedlegg til planinitiativet.

Klimagassberegning
Det er utarbeidet en innledende klimagassberegning for planinitiativet. Denne følger som vedlegg til planinitiativet.

Oppsummert
Planinitiativet er utformet med basis i Stiftelsen Betanien Bergen sine ønsker og behov for en fremtidsrettet utvikling. Området skal ivareta de funksjoner som i dag er i området og tilrettelegge for en utvikling ved å tilrettelegge for et nytt sykehjem til Bergen kommune. Samhandlingen med Vestbo BBL skal åpne opp for å gi området et godt, variert og mangfoldig boligtilbud til alle. Ønske om å skape et godt og velfungerende boligområde hvor nabolaget er i fokus til glede for eksisterende og nye beboere.

Vi håper vårt planinitiativ synligjør de intensjoner og visjoner som ligger for planutviklingen på en positiv måte. Det er av stor viktighet at oppstart settes i gang slik at fremdriften for planprosessen kan legges. De samfunnsmessige behov for nye sykehjemsplasser, omsorgsboliger og et variert boligtilbud må ivaretas.

Vedlegg

- Plangrense på basiskart (PDF-format)
- Plangrense i SOSI-format
- Konsekvensvurdering
- Klimagassberegning
- Stedsanalyser