



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2025/16947-44
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel
Dato: 21.09.2026

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun sykehjem arealplan-ID
72040000**

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus foreslår på vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging, på oppdrag for Byrådsavdeling for eldre, helse og omsorg (BEHO) detaljregulering for et område i Loddefjord i Laksevåg bydel. Planområdet omfatter tomten der Haugatun bydelshus og Haugatun barnehage ligger i dag, og har en størrelse på totalt 23 523 m². Området ligger i byfortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA2018).

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt sykehjem med omtrent 150 plasser og inkluderer mulighet for eget produksjonskjøkken. Eksisterende bebyggelse er foreslått revet. Adkomst, parkering, varelevering og renovasjon er foreslått løst på egen tomt med avkjørsel fra kommunal del av Vadmyrveien.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger. Planarbeidet er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Konsekvensutredning for områdeplan for Loddefjordåsen er imidlertid brukt som kunnskapsgrunnlag og lagt ved planforslaget, siden tiltaket opprinnelig var foreslått regulert i områdeplanen.



Figur 1. Planområdets plassering i Loddefjord.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 23.01.2026. Siden den gang er det gjort justeringer i plangrensen. Komplette planforslag til førstegangsbehandling ble mottatt 26.06.2026.

Medvirkning

Merknader til oppstart ble gjennomgått i møte med PBE og forslagsstiller den 10.03.2026. Deretter ble det avholdt fem workshops i planarbeidet sammen med andre interne uttaleparter i Bergen kommune. Temaene i workshopene har i hovedsak vært bygningsutforming, byform og arkitektur, uteoppholdsarealer, kulturmiljø, trafikk, parkering, logistikk og vannforsyning. PBE, forslagsstiller og konsulent har deltatt i alle møtene. Dato for workshopene var 12.03.2026, 26.03.2026, 09.04.2026 (med en forlengelse 10.04.2026), 24.04.2026 og 07.05.2026. Workshopene var felles med forslagsstiller og flere offentlige høringsparter for avklaringer av viktige tema i saken. Representanter fra Byrådsavdeling for eldre, helse og omsorg (BEHO), Byantikvaren, Byarkitekten, Bymiljøetaten og Bergen Vann har deltatt. I alle møtene har PBE deltatt ved byplanavdelingen, mens byarkitekten har vært med i alle de fem workshopene.

Det har ikke blitt gjennomført særskilt medvirkning for barn og unge i prosessen, men barnehage og skole har mottatt skriftlig varsel ved oppstart og svart på dette.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt én privat merknad og 11 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 26.06.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

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

- Barnehage og nærmiljø:
 - Konsekvensene av at barnehagen legges ned løftes av flere. Barnehagen er en viktig nærmiljøarena i et område med levekårsutfordringer. Behovet for erstatningsareal og mulige avbøtende tiltak må vurderes.
 - Veien forbi Haugatun er viktig skolevei, og at en del elever har behov for forutsigbarhet i ferdselen. I anleggsfasen vil det derfor være viktig at tiltakshaver og skolen samarbeider
- Grønnstruktur, friluftsliv og naturmangfold:
 - Grønnstrukturen må bevares av hensyn til friluftsliv og naturmangfold.
 - Eksisterende stinett må videreføres og gjerne suppleres.
- Veg og trafikk:
 - Det er behov for trafikkvurderinger som synliggjør eventuelle trafikale konsekvenser av planforslaget.
 - Det må sikres tilstrekkelig parkering for sykkel og bil for ansatte og besøkende.
 - Det må sikres trygg skolevei i anleggsfasen, universell utforming og god fremkommelighet.
 - Nye tiltak må ikke komme innenfor byggegrense mot fylkesveg.
- Kulturmiljø:

- Planforslaget må ikke komme i konflikt med eksisterende kulturmiljøinteresser. Loddefjord kirke og Loddefjord skole trekkes frem som viktige kulturminner i området.
- Vann og avløp:
 - Det må holdes minimum 4 meters avstand til kommunalt ledningsnett. Overvann må håndteres lokalt og gjennom flerfunksjonelle blågrønne strukturer.
- Forholdet til andre planer:
 - Planarbeidet må koordineres opp mot områderegeruleringsplan for Loddefjordåsen.

Endring av plangrense

Ved offentlig ettersyn foreslås en endring av plangrensen. Endringen skyldes tilpasning til veisystemet, større ivaretagelse av grønnstruktur, og ønske om å regulere en sti i øst.



Figur 2. Plangrense ved oppstart (svart stiplet) og ny plangrense (rød).

Plan- og bygningsetaten vurderer det som akseptabelt å varsle endring av plangrensen samtidig ved offentlig ettersyn. Endringen er innenfor samme gårds- og bruksnummer, er av mindre karakter og endringen får ikke konsekvenser for tidligere føringer for planarbeidet. Vi presiserer at det er anledning til å uttale seg til den endrede avgrensningen ved offentlig ettersyn.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Overordnede planer og føringer

Verifikasjonsrapport og vedtak i bystyret

Byrådet behandlet i sak 1010/24 den 25.01.2024 verifikasjonsrapport for et flerbruksbygg på Haugatun med 100 sykehjemsplasser og 90 barnehageplasser. Det ble vedtatt at det skulle arbeides videre med å utvikle konseptet. Etat for utbygging mottok bestilling i tråd med verifikasjonsrapporten 27.02.2024.

I forbindelse med behandlingen av handlings- og økonomiplan 2026–2029 vedtok bystyret at eksisterende Haugatun bydelshus og Haugatun barnehage skal erstattes av et nytt sykehjem. Barnehagedelen av konseptet er dermed tatt ut av prosjektet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget følger opp bystyrets vedtak. Endringen fra flerbruksbygg til rent sykehjem har likevel konsekvenser for nærmiljøet, ettersom både barnehagen og bydelshusfunksjonen faller bort. Dette er vurdert nærmere under *Barn og unges interesser* og under *Uteoppholdsareal og nærmiljøkvaliteter*.

Kommuneplanens arealdel 2018

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, sone 2 byfortettingssone. I sonen tillates videreutvikling av bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur.

Deler av planområdet i vest ligger i gul støysone.

Plan- og bygningsetaten vurderer at et sykehjem er offentlig eller privat tjenesteyting, og at foreslått arealbruk ligger innenfor rammene av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan for området er *Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180, Loddefjord, endring felt 6*, planID 4601_3280013, vedtatt 29.11.1994. I denne planen er tomten regulert til offentlig formål med tillatt utnyttelse som bydels- og kultursenter. Ved motstrid med kommuneplanen gjelder kommuneplanen foran, jf. KPA bestemmelse 2.4.

Planer i prosess

Områdeplan i prosess, *Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180 mfl., Loddefjordåsen*, Plan-ID: 70000000. Formålet med områdeplanen er å sette rammer for flere offentlige utbygginger og løsninger for nye gang- og sykkelforbindelser. I tillegg sikres grønne arealer til naturmangfold og friluftsliv, med særlig vekt på aktivitetsmuligheter for barn og unge. Opprinnelig skulle Haugatun sykehjem løses som en del av dette planarbeidet, men sykehjemmet har blitt tatt ut av planen og går som egen plansak etter bystyrets vedtak. Planarbeidene må ha dialog

seg imellom for å sikre en koordinering av avgrensningene mellom planene. Planforslaget for områdeplanen ble i oktober 2025 oversendt til byrådsavdeling for byutvikling for politisk førstegangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn. I skrivende stund ligger saken til behandling på byrådsnivå.

Arkitektur og byform

I planområdet står det i dag et mursteinsbygg som brukes til barnehage, helsestasjon, kontor og bydelshusfunksjoner. I nærheten ligger flere offentlige institusjoner: Loddefjord kirke med menighetshus, Frieda Fasners minne sykehjem, Loddefjordåsen behandlingssenter (under bygging) og bofellesskap, samt Loddefjord barneskole og Sandgotna ungdomsskole.



Figur 3. Eksisterende bygg på Haugatun. Lengst til høyre sees barnehagedelen.

Den eksisterende bygningen er foreslått revet for å gi plass til et nytt bygg. Det nye bygget er ikke tegnet ut, men vist som volum. Byggets utstrekning er sikret i plankartet, med en maksimal byggehøyde på k+ 76, som tilsvarer fire etasjer over bakken på stedet (se figur 4).

For den videre arkitektoniske utformingen er det formulert generelle krav, som at material- og fargebruk skal bidra til å «dempe byggets fjern- og nærvirkning» (bestemmelse 3.1.1.j), at fasaden mot nord «skal brytes opp visuelt» (bestemmelse 3.1.1.l), og at «rammesøknaden skal inneholde en arkitektonisk redegjørelse» (bestemmelse 3.1.1.t).

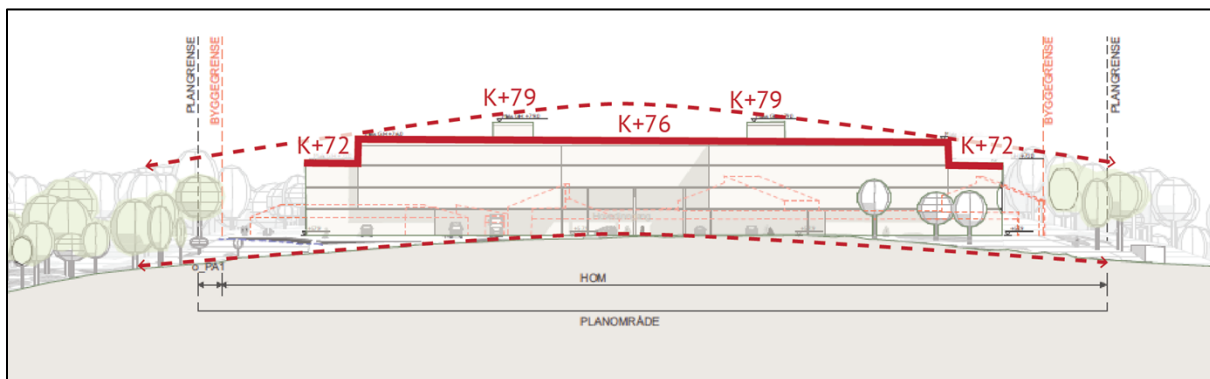
Byggets volum er foreslått regulert med følgende føringer i bestemmelse 3.1.1.f:

- «Inntil 90 % av bygget kan etableres til maks gesimshøyde oppgitt i plankartet»,
- «Mot øst og vest skal bygget trappes ned minimum 3 meter, til maksimal gesimshøyde K+72» (tilsvarende én etasje), og
- «Nedtrappingen skal ha en utstrekning på minimum 10 meter fra ytre gesims»

Tekniske rom og heis-/trappehus tillates inntil 3 meter over regulert gesimshøyde (det vil si opp til kote +79), og kan utgjøre inntil 20 % av takflaten. Eventuelle solenergiløsninger inngår ikke i prosentandelen. Det er imidlertid ikke spesifisert hvorvidt tekniske installasjoner nevnt i 3.1.1.g skal inngå eller være i tillegg til oppgitt utnyttelsesgrad. Andre tekniske installasjoner

tillates inntil 2 meter over gesims, mens det ved etablering av takterrasser tillates sikringsgjerde/støyskjerm inntil 1,8 meter, samt pergola inntil 3 meter over regulert gesimshøyde. Alle bygg og installasjoner på tak skal ligge minimum 2 meter inntrukket fra gesims og integreres i byggets arkitektoniske uttrykk (bestemmelse 3.1.1.g).

Byggehøydene skal videre trappes ned i tråd med bestemmelse 3.1.1.h, «*slik at bygget understreker landskapets hovedform*».



Figur 4. Prinsipp for nedtrapping. Høyden k+ 76 er regulert i kartet, mens nedtrappingen til k+ 72 er sikret med en bestemmelse.

3D-modell og illustrasjoner legger til grunn at bygget i øst- og vestenden får en nedtrapping på 10 meter i øst- og vestendene, men vi er usikre på om vist nedtrapping er forenlig med 90%-kravet i 3.1.1.f, og hvorvidt utstrekning betyr flate eller volum. Hvorvidt begge bestemmelsene lar seg gjennomføre eller må endres, må avklares til sluttbehandling.

Planbeskrivelsen presiserer at illustrasjonene viser én mulig utbygging innenfor planens rammer, og at de ikke er bindende for byggets endelige utforming. Bestemmelse 3.1.1.f krever nedtrapping både mot øst og mot vest, men fastsetter ikke nøyaktig hvor på bygget den delen av volumet som ikke kan føres opp til maksimal gesimshøyde, skal ligge. Byggets eksakte plassering innenfor byggegrensen er heller ikke fastlagt, og virkningene av volumet er derfor bare vist for ett mulig alternativ.

Det er beskrevet at eksisterende terrengnivåer på tomten skal bevares. Dette er søkt ivarettatt med bestemmelse 3.1.1.i om terrengovergang: «*Terreng i overgang mellom formål HOM og o_GN1 skal gis en naturlig utforming. Bruk av murer og skjæringer skal begrenses.*» Det er imidlertid ikke definert hva som menes med naturlig utforming. Maksimal høyde for murer er satt til 1,5 meter, men det er ikke satt grense for høyde på skjæringer.

Deler av planområdet ved Vadmyrveien omfattes av gul støysone. Planforslagets bestemmelser stiller ingen krav om stille side for beboerrom, og har benyttet KPAs støykart som underlag, og ikke basert seg på utredningen for områdeplanen.

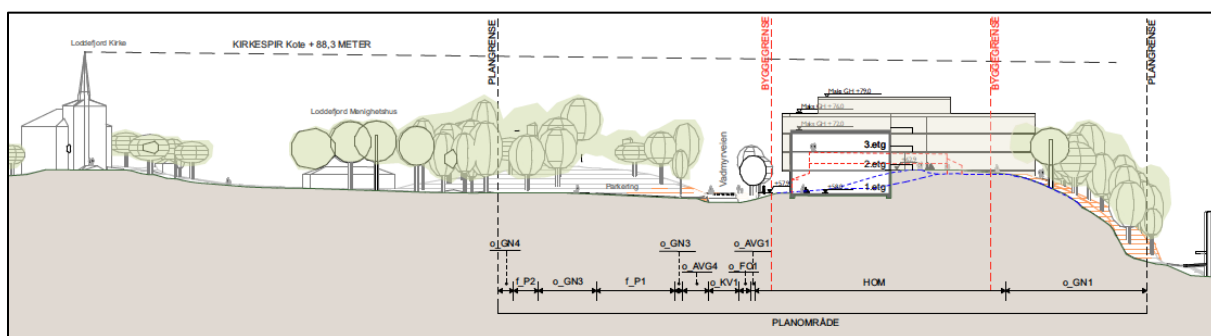
Plan- og bygningsetaten støtter hovedgrepet med ett samlet bygningsvolum på tomten. Volumet svarer på skalaen i de øvrige institusjonsbyggene i området, og nedtrappingen av fjerde etasje bidrar til at bygget ikke fremstår som en sammenhengende høy vegg mot omgivelsene.

Til sluttbehandling må det dokumenteres hvilket alternativ som gir størst virkning for omgivelsene, ikke bare for ett valgt alternativ. Om vist alternativ er det med minst virkning, må bestemmelse 3.1.1.f ha en ordlyd som sikrer at fjerde etasjen trappes ned minimum 10 meter *i øst og vest*. Det må også vises hvordan 90%-kravet skal tolkes, og om det stemmer overens med resten av bestemmelsen. Det må komme frem hvorvidt tekniske installasjoner skal inngå eller unntas utnyttelsesgrad. Bestemmelse 3.1.1.i må presiseres med hva som menes med naturlig utforming. Rett støykart må legges til grunn for støyvirkning. Dette må følges opp til sluttbehandlingen.

Kulturmiljø

I nærheten av planområdet ligger flere kulturminner. Særlig viktig er Loddefjord kirke og Loddefjord skole, som er trukket frem som viktige kulturminner i merknadene til oppstartsvarselet. Loddefjord kirke er et listeført kirkebygg og et signalbygg i bydelen. Loddefjord skole er vurdert å ha svært høy arkitektonisk verdi, og har også høy verneverdi.

I planprosessen har virkningen på omgivelsene, og særlig på Loddefjord kirke, vært et sentralt tema. Kirken er listeført og er et signalbygg i bydelen. Kirkespiret ligger på k+ 88,3, altså godt over maksimal byggehøyde for det nye bygget.



Figur 5. Plassering i forhold til kirken. Kirkespiret er på k+ 88,3.

Virkningen for kulturmiljø er i hovedsak knyttet til rivingen av Haugatun. Bygget, tegnet av Peder A. Ristesund var opprinnelig en barneskole, men har gjennom årene huset flere forskjellige funksjoner. I konsekvensutredning utført som del av områdeplanen er Haugatun vurdert til å ha noe verdi. Byantikvaren har vurdert at bygget har middels verneverdi, og at bygningskroppen er egnet for transformasjon og bruksendring. I planarbeidet ble det derimot tidlig klart at byggets form ikke var forenelig med målet om et moderne og arealeffektivt sykehjem, og bygget foreslås revet. I konsekvensutredningen er en riving vurdert til å ha noe negativ konsekvens for kulturmiljøet i området, men plan- og bygningsetaten anbefaler likevel riving da dagens bygg ikke er forenelig med et arealeffektivt sykehjem som er et viktig samfunnsbehov.

Plan- og bygningsetaten vurderer videre at planforslaget ikke er i direkte konflikt med kulturminneverdiene i området som skal videreføres. Tiltaket berører verken kirken eller skolen fysisk. Med en maksimal byggehøyde på k+ 76, og k+ 79 for tekniske anlegg, vil det nye bygget underordne seg kirken holde seg godt under kirkespiret. Kirken vil fremstå like lesbar i området som i dag. Bygget vil være svakt synlig fra kirketrappen, men skog vil skjerme. På grunn av terrengforskjeller og vegetasjon i området er ikke kirken veldig synlig på langt hold. Det er likevel gjort en vurdering av fjernvirkning fra sørøst og over det sentrale

Loddefjord, som vist på figur 6. Det foreslåtte tiltaket vurderes å gi liten eller ingen påvirkning på kirken.



Figur 6. Fjernvirkning fra Sildaberget. Til venstre for midten er foreslått nytt bygg illustrert i svart. Til høyre for midten synes Loddefjord kirke. Stiplet linje viser at kirkespiret fortsatt vil være det høyeste punktet i området. Vestkanten i Loddefjord ligger skjult nede til venstre i bildet.

Trafikk

Trafikk- og mobilitetsplan datert 25.06.2026 viser at antall kjøretøy til og fra selve Haugatun-tomten er beregnet å gå ned fra om lag 365 kjøretøy per døgn ved full bruk av eksisterende bygg, til om lag 225 kjøretøy per døgn. I nordlig del av Vadmyrveien er ÅDT¹ estimert til 2 700.

Trafikken i den kommunale delen av Vadmyrveien er estimert til 1 000 ÅDT i dagens situasjon. Som en følge av planforslaget er trafikken i kommunal del av Vadmyrveien forventet å gå ned fra 1 000 til 860 ÅDT.

Fremtidig trafikk i makstimen er estimert til 47 biler om morgenen og 52 biler om ettermiddagen. Dette er om lag en halvering sammenlignet med dagens situasjon, med henholdsvis 97 og 105 biler i makstimen.

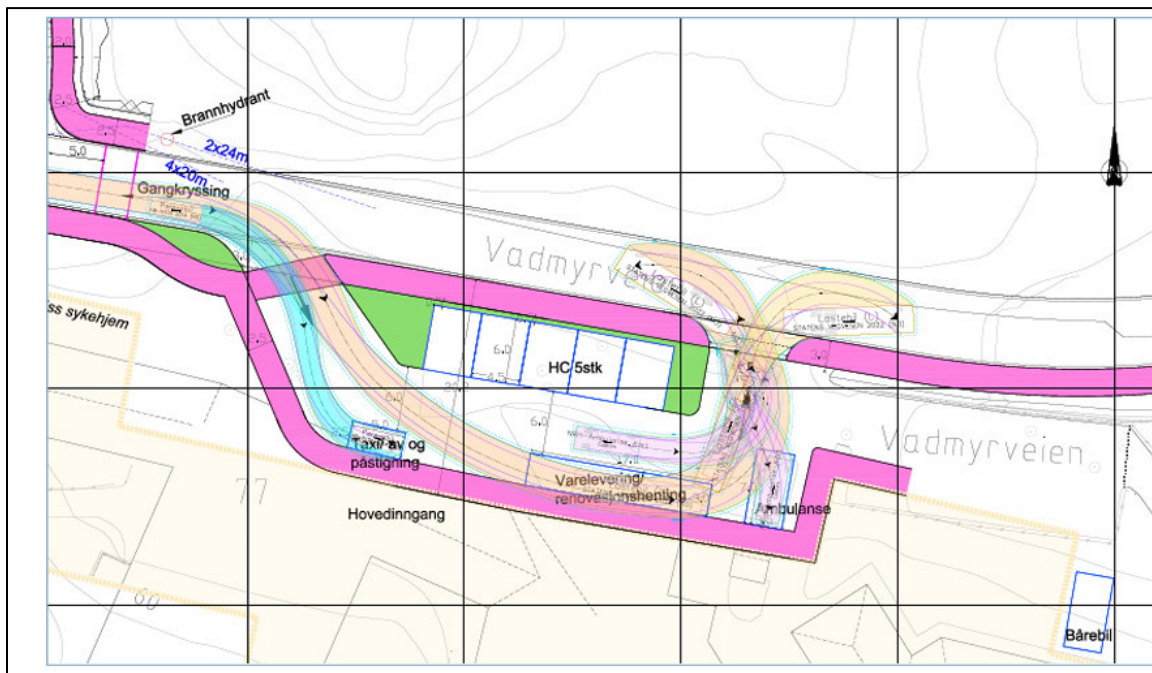
Veg og fortau i Vadmyrveien er nylig oppgradert i forbindelse med utbyggingen av Loddefjordåsen behandlingssenter, og reguleres videre som i gjeldende plan.

Det er vurdert to ulike kjøremønstre. Alternativ 1 har én innkjøring og én utkjøring, se figur 7. Alternativ 2 har én samlet inn- og utkjøring, se figur 8. Alternativ 2 vil medføre rygging inne på tomten og legger beslag på noe mer areal. Løsningen med samlet inn- og utkjøring kan dessuten medføre at lastebil blir stående over fortauet i Vadmyrveien i påvente av å komme inn på tomten.

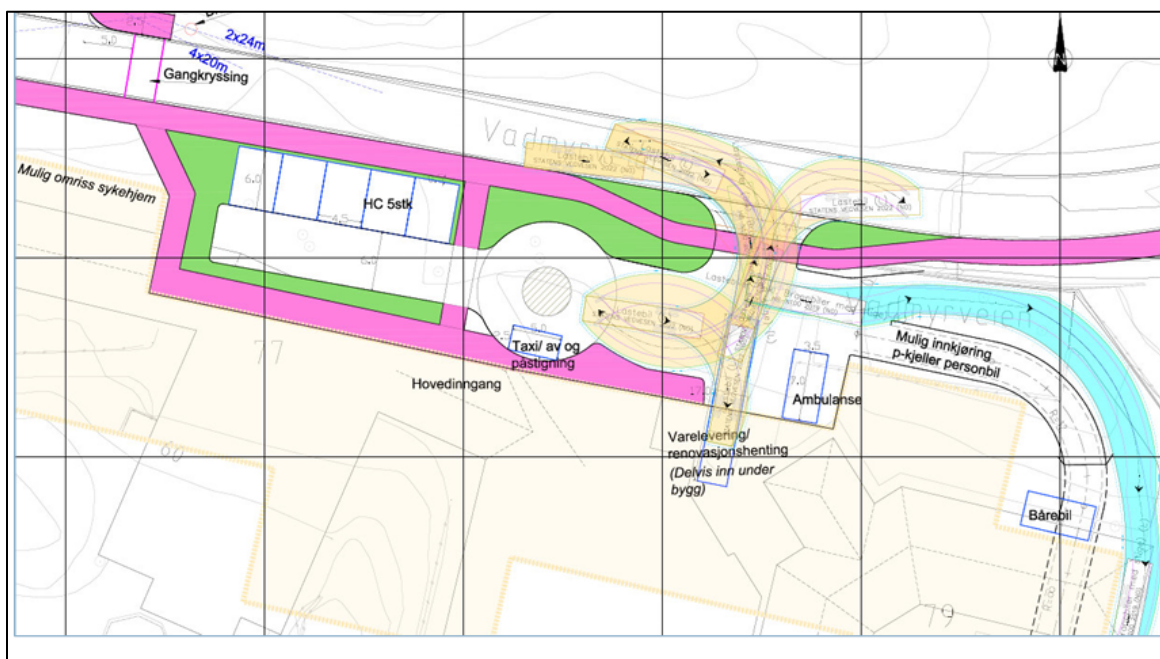
For å sikre at begge alternativene kan etableres, er det vist én pil for innkjøring og én pil for inn- og utkjøring i plankartet. Bestemmelsene åpner for at avkjørslene kan forskyves inntil 2 meter i retning øst–vest, eller inntil 5 meter sørover.

¹ Gjennomsnittlig trafikkmengde. Beregnes som summen av antall biler totalt i løpet av et år, delt på 365.

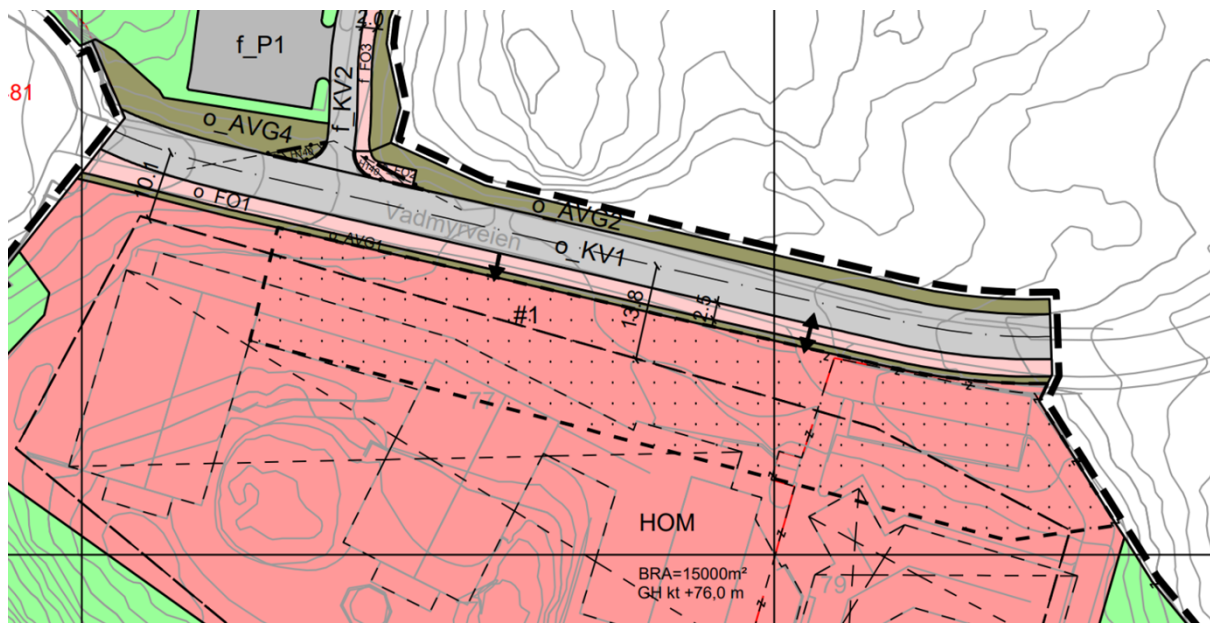
Bymiljøetaten ønsker i utgangspunktet en løsning med én avkjørsel, for å få færrest mulig kryssinger av fortau. Bymiljøetaten har videre bedt om at begge løsninger tegnes ut. Løsningene er tegnet ut i vedlagt trafikk- og mobilitetsplan datert 25.06.2026.



Figur 7. Alternativ 1: Løsning med separat inn- og utkjøring.



Figur 8. Alternativ 2: Løsning med bare én inn- og utkjøring.



Figur 9. Begge løsningene er lagt til rette for ved et bestemmelsesområde og regulerte inn- og utkjøringer. Pil til venstre er foreslått regulert kun innkjøring. Pil til høyre er foreslått regulert både inn- og utkjøring, men innkjøring skal kun være mulig dersom alternativ 2 som vist i figur 8 velges.

Plan- og bygningsetaten vurderer at trafikkgrunnet er tilstrekkelig til å belyse virkningene av planforslaget på dette plannivået. Vi legger til grunn at et sykehjem gir lavere og jevnere trafikk enn dagens bruk, og at Vadmyrveien har kapasitet til å håndtere trafikken. Reduksjonen i makstimen er positiv for trafiksikkerheten langs skoleveien.

Vi støtter Bymiljøetatens prinsipielle ønske om én avkjørsel, fordi det gir færrest mulig konfliktpunkter mellom kjørende og gående. Samtidig ser vi at en samlet inn- og utkjøring medfører rygging inne på tomten og risiko for at lastebil blir stående over fortauet. Det er akseptabelt at begge alternativene holdes åpne til offentlig ettersyn, slik at høringspartene kan uttale seg om dem. Til sluttbehandling må det velges ett alternativ, slik at virkningene for myke trafikanter blir entydige, og det må dokumenteres at varelevering og renovasjon kan skje inne på tomten uten at kjøretøy blir stående over fortauet.

For fastsetting av parkeringsplasser er det brukt KPAs beregningsnøkkel med maksimalt 3 p-plasser per 10 sykehjemsplasser. Antall sykehjemsplasser er ikke sikret, men 150 plasser er brukt som beregningsgrunnlag. 150 sykehjemssenger gir da 45 plasser, som er vist/ikke vist i planforslaget.

Sykkelparkering for ansatte er foreslått under tak, mens sykkelparkering for gjester skal være «lett tilgjengelig». Det er vist et lite areal i illustrasjonsplanen, men antall plasser er ikke tegnet ut. 1 sykkelplass per 10 senger er omtalt i bestemmelsene, og er i tråd med KPA, men antallet plasser er ikke dokumentert. Til sluttbehandling må antall p-plasser for bil tegnes ut, og det må vises hvor mange sykkelplasser som er tenkt på bakkeplan.

Barn og unges interesser

Haugatun barnehage legges ned, men det er i [sak 78/26](#) vedtatt at barnehagen skal reetableres innenfor Loddefjord eller Vadmyra skolekrets. Vedtaket forutsettes fulgt opp politisk.

Ved varsel om oppstart har rektor ved Loddefjord skole spilt inn at en del elever ved skolen har behov for å gå den samme ruten til og fra skolen hver dag.

De største arealendringene skjer innenfor Haugatun-tomten. I dag er det mulig å bevege seg over tomten som et alternativ til fortauet. Planforslaget åpner for enkelte tilpasninger av eksisterende fortau langs kv. Vadmyrveien (o_FO1), nytt fortau langs eksisterende veg nordover mot Loddefjord kirke (o_FO2 og f_FO3), samt en ny stiforbindelse innenfor o_TD.

Plan- og bygningsetaten vurderer at gangforbindelsene samlet sett blir styrket og mer trafiksikre enn i dag, selv om muligheten til å ferdes over selve Haugatun-tomten faller bort. Nytt fortau nordover mot kirken og ny stiforbindelse i øst gir et tydeligere og mer forutsigbart tilbud, noe som over tid kan skape en fast rute. Turdrag og ny fotgjengerkryssing er sikret med rekkefølgekrav, men ikke justeringene i fortauet. Til sluttbehandling må det sikres at også FO1 skal være opparbeidet før sykehjemmet tas i bruk.

Deler av det inngjerdede uteoppholdsarealet til barnehagen reguleres til offentlig park (o_PA1) på 1 225 m² med krav om tilrettelegging for naturlek og opphold, og knyttes mot eksisterende sti- og gangnett i øst gjennom stien i turdraget o_TD.

Anleggsfasen berører skoleveien. Bestemmelse 2.3.3 sikrer at skolevei mot Sandgotna og Loddefjord skole skal opprettholdes i anleggsfasen, at nødvendig midlertidig omlegging skal være trafiksikker og ikke gi vesentlig omveg, og at fremkommelighet for rullestolbrukere skal sikres innenfor eksisterende forhold. Løsningene skal dokumenteres i plan for bygge- og anleggsfasen, jf. bestemmelse 2.6.1, med rekkefølgekrav i bestemmelse 6.1.1. Vi vurderer forholdet som tilstrekkelig sikret.

Uteoppholdsareal og nærmiljøkvaliteter

Bestemmelse 3.1.1.m stiller krav om at sykehjemmet skal ha tilgang på minimum 1 500 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Gangarealer og naturtomt kan inngå i beregningen, og støynivået på utearealet skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. I tillegg tillates uteoppholdsareal på takterrasser og balkonger, jf. bestemmelse 3.1.1.n, men det er ikke stilt støykrav til disse (bestemmelse 3.1.1 g, m og n). Illustrasjonsplanen viser terrasser og balkonger på om lag 35–40 m² tilknyttet den enkelte bogruppe, i tråd med Husbankens Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg, i tillegg til sansehager og fellesarealer på bakkeplan.

Planen stiller ikke egne kvalitetskrav til uteoppholdsarealene. Forslagsstiller legger derfor kravene i KPA2018 til grunn: arealene skal være skjermet for støy, og halvparten av arealkravet på bakkeplan skal ha minst fire timer sol ved vårjevndøgn. Planbeskrivelsen viser solforholdene 21. mars kl. 11.00 og 15.00, og opplyser at tomten har svært gode sol- og støyforhold. Arealer som ligger i gul støysone må støyskjermes for å kunne regnes med i uteoppholdsarealet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at arealkravet gir tilstrekkelig rom for et sykehjem med inntil 150 plasser, og at planens rammer gjør det mulig å oppfylle kravene i Husbankens veileder. Til sluttbehandling må det vurderes om krav til skjerming, sansehage og universelt utformet forbindelse mellom bygg og uteoppholdsareal bør sikres i bestemmelsene, av hensyn til beboere med nedsatte funksjonsevner.

Eksisterende skog i sør er foreslått videreført og regulert som naturområde (o_GN1 og o_GN2), og en regulerer deler av dagens barnehagetomt øst i planområdet til offentlig park (o_PA1) og en ny stiforbindelse innenfor turdraget o_TD. Parken er foreslått tilgjengelig for allmennheten og knyttes mot eksisterende sti- og gangnettverk. Etter bestemmelse 3.3.4.b skal den inngå i visuell og/eller fysisk sammenheng med tilstøtende park og friområde i detaljregulering for Frieda Fasmer minne (planID 66020000). Foreslått turdrag overlapper med friområde i Frieda Fasmer-planen. I Frieda Fasmer-planen er det regulert en midlertidig turveg i friområdet, som skal fjernes når nye Frieda Fasmer og gangveg foran senteret er opparbeidet. Bestemmelsene sier også at midlertidig gangveg i Loddefjordåsen-planen kan inngå som en del av turveg i Haugatun-planen (bestemmelse 6.3.1) (planID 66020000). Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt at grønnstrukturen sør og øst videreføres og gjøres tilgjengelig med en sti.

I bestemmelsene åpnes det for tilrettelegging for lek i formålene GN1-GN4. Det er ikke klart for PBE hva som skal tilrettelegges her, og vi foreslår at formuleringen utgår. Formålene FO2, FO3 PA1 har ulik eierform i plankart og bestemmelser. Dette må rettes til sluttbehandling.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Plan- og bygningsetaten presiserer i det følgende begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfold, skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det er utført naturmangfoldutredning datert 08.06.2026 av Multiconsult. I arbeidet med utredningen ble det gjennomført befaringsdato 21.05.2026. Tidspunktet var innenfor hekkesesongen (april-august). Det er også brukt flere ulike karttjenester, samt ulike rapporter utarbeidet for nærområdet.

Skogen sør og sørøst i planområdet består av furuskog med innslag av rogn, bjørk og bulkemispel. Feltsjiktet i skogsområdene er dominert av blåbær, med innslag av einer, blåtopp, smyle, skogstjerne og einstape, og noe røsslyng og tyttebær på tørrere partier. Stedvis er det fuktigere partier med større innslag av løvtrær, blant annet hassel, selje og svensk asal. Her er det mer fuktighetskrevenne arter i feltsjiktet, større andel gress og urter, og mindre lyng. Stedvis er det innslag av fremmede arter i skogen, som høstberberis, mispler og bulkemispel.

Rundt byggene og langs veg er vegetasjonen mer hagepreget, med innslag av plantede areal. Rundt byggenes hageanlegg er også innslaget av fremmede arter størst. Skogen sør i området er i dette arbeidet klassifisert som kystlynghei med forvaltningsmessig verdi, men med lav lokalitetskvalitet, og kvalifiserer dermed ikke som utvalgt naturtype. Lokaliteten er på 15 742 m², og tilstanden vurdert som svært redusert fordi kystlyngheien er under gjengroing og tar form som blåbærfuruskog. Det er også observert et lite areal av samme naturtype i nord, som ikke oppfyller størrelseskravet.

Planbeskrivelsen opplyser at det ikke er registrert truede naturtyper eller arter i planområdet. Dette er ikke i samsvar med naturmangfoldsrapporten, som har registrert kystlynghei (EN) og den rødlistede fuglen fiskemåke (VU) innenfor planområdet, og må rettes opp til sluttbehandling. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i er tilstrekkelig med forbehold om at rettinger blir gjennomført.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Etter nml. § 10 skal påvirkningen på et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det skal altså vurderes sumvirkninger av tekniske inngrep.

Det er i Artskart og Naturbase ingen registreringer av rødlistede, fredete, prioriterte eller andre verdsatte arter innenfor selve planområdet. Under befaringen ble den rødlistede fuglen fiskemåke (VU) registrert innenfor planområdet, med et hekkende par på taket av eksisterende bygg. Det ble i tillegg registrert hekkende sildemåke (LC) på taket. Innenfor influensområdet for fugl, som her er satt til 100 meter rundt planavgrensningen, er det registrert flere rødlistede fugler i Artskart. og under befaringen, blant annet grønnfink (VU), ærfugl (VU), gråmåke (VU), gråspurv (NT) og storskarv (NT).

Planområdet er allerede sterkt preget av bebyggelse, veg og opparbeidede utearealer. Samtidig pågår det utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter øst for tomten, og arter som fugl kan påvirkes av begge tiltakene. Utredningen opplyser at den økologiske korridoren i østre del av planområdet allerede er noe redusert som følge av denne utbyggingen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget i liten grad bygger ned natur, ettersom utbyggingen i hovedsak skjer på allerede bebygde og opparbeidede arealer, og ettersom grønnstrukturen i sør og øst videreføres gjennom formålene naturområde, park og turdrag. Den samlede belastningen på økosystemet vurderes derfor som moderat. De viktigste naturverdiene i området er knyttet til sammenhengende grønnstruktur og økologiske korridorer, og det er derfor viktig at inngrep i naturområdet i østre del av planområdet begrenses, slik at korridoren ikke svekkes ytterligere.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet brukes når det ikke finnes tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget gir en tilstrekkelig vurdering av planforslagets konsekvenser i og utenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget er derfor tilstrekkelig for å treffe et vedtak i saken, og at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Siden lite natur bygges ned, er det ikke foreslått spesifikke tiltak for tilbakeføring eller restaurering av natur. Innenfor planområdet er det registrert fremmede arter med svært høy, og høy og potensielt høy spredningsrisiko risiko.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at kostnadene ved å fjerne fremmede arter og ved å håndtere masser med plantemateriale bæres av tiltakshaver. Det er sikret at omfanget av

fremmede arter skal kartlegges, og at det skal utarbeides en plan for håndtering av fremmede arter før igangsettingstillatelse kan gis.

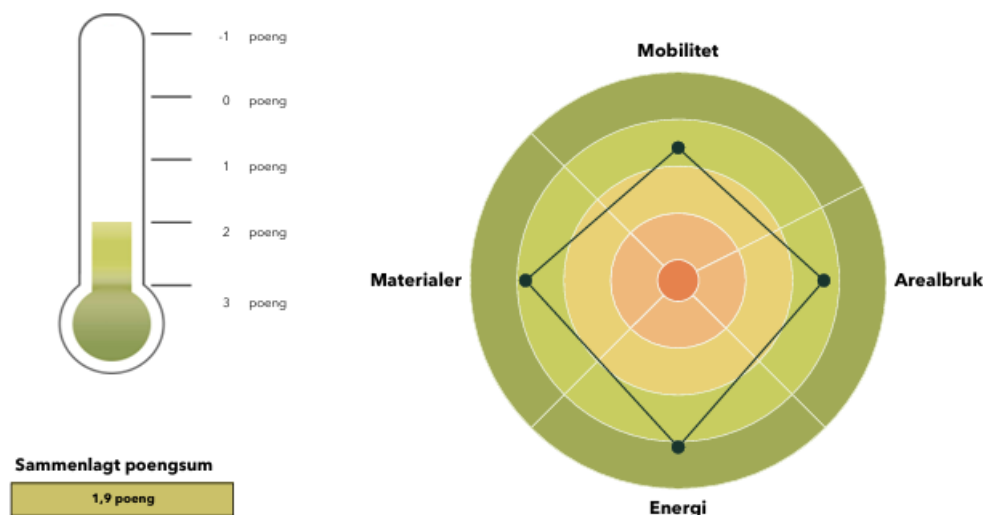
Samlet vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Samlet sett vurderer plan- og bygningsetaten at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er ivarettatt på plannivå.

Klima og energi

I Klimanormen har planforslaget oppnådd en samlet score på 1,9 poeng av 3 mulig poeng. Høyest score er gitt for energi (2,2 poeng), fulgt av materialer (1,9 poeng) og arealbruk (1,8 poeng). Mobilitet har lavest score (1,6 poeng), i hovedsak fordi parkeringsdekningen tilsvarende makskravet i KPA og planen ikke inneholder bilrestriktive tiltak. Materialscoren trekkes på sin side ned av at eksisterende bygg rives.

Resultater



Figur 10. Klimanorm. Innerste fargen er laveste score (-1), ytterste fargen er høyeste score (3 poeng).

Planområdet består i hovedsak av eksisterende bebyggelse, trafikkarealer og bearbejdede utearealer. Utbyggingen innebærer i liten grad nedbygging av natur med betydelig karbonlagring, og det er derfor ikke beregnet utslipp knyttet til arealbruksendringer. Samtidig vil massehåndtering, terrengbearbeiding og transport i byggefasen gi klimagassutslipp. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med kjeller i prosjektet, men klimagassberegningen operer med et «worst case» der én etasje under bakken (kjeller) er tatt med i beregningen. Sprengning, graving og bortkjøring vil da omfatte 12 000 m³ steinmasse.

Ombruk av eksisterende materialer er foreløpig ikke inkludert i beregningene, men det skal gjennomføres ombrukskartlegging av byggene som skal rives. Særlig tegl vurderes som aktuelt for ombruk. Det er lagt til grunn bruk av lavutslippsmaterialer og terskelverdier for produkter i samsvar med Etat for utbyggings klima- og miljøstrategi. Beregnet utslipp fra materialer er 338 kg CO₂e/m² BTA, som er høyere enn Etat for utbyggings målsetning for 2032 på 186 kg CO₂e/m².

For energi er det lagt til grunn energieffektive løsninger og utslippsfri bygge- og anleggsfase. Selve klimagassberegningen er likevel basert på et energibehov tilsvarende TEK17, fordi beregningsverktøyet ikke gir mulighet til å modellere nesten nullenergibygget (nZEB). Beregnet utslipp fra energibruk i drift ligger derfor over Etat for utbyggings målsetning.

Klimagassberegningene viser at energibruk i drift og transport i drift er de største utslippsdriverne i prosjektet, med henholdsvis om lag 11 600 og 9 600 tonn CO₂-ekvivalenter av et samlet livsløpsutslipp på 27 130 tonn. Trafikkvurderingen for planen viser at trafikken til og fra Haugatun reduseres med om lag 40 % sammenlignet med dagens situasjon, noe som tilsier et lavere reelt utslipp enn beregningen viser.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget har god måloppnåelse for arealbruk, ved at utbyggingen skjer på allerede bebygde og opparbeidede arealer.

Beregningene preges likevel av at tiltaket ikke er konkretisert i detalj på dette stadiet, og av at det er benyttet generiske utslippsdata og konservative forutsetninger, og tallene er derfor usikre. Etat for utbyggings egne klimamål vil etter all sannsynlighet redusere utslippene ytterligere, men klimamålene er likevel ikke sikret i reguleringsplanen. Samtidig har vi forståelse for at deler av klimamålene, som ambisjonene om materialombruk, er vanskelige å sikre i en reguleringsplan, og at de i stedet forutsettes fulgt opp gjennom konkurransegrunnlaget.

Oppsummering av PBEs vurderinger

Vi slutter oss i hovedsak til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Et nytt sykehjem på Haugatun følger opp bystyrets vedtak, utbyggingen skjer på allerede bebygde arealer, og trafikken i Vadmyrveien er ventet å gå ned.

Før sluttbehandling vurderer vi at følgende forhold må avklares og arbeides videre med:

- Bestemmelse 3.1.1. f må presiseres hva som menes med ytre gesims og utstrekning.
- Bestemmelse 3.1.1g må spesifisere hvorvidt tekniske installasjoner skal inngå eller unntas utnyttelsesgrad.
- Bestemmelse 3.1.1.i må presisere hva som menes med naturlig utforming.
- Det må velges ett kjøremønster, og det må dokumenteres at varelevering og renovasjon kan skje inne på tomten uten at kjøretøy blir stående over fortauet.
- Antall p-plasser for bil må tegnes ut, og det må vises hvor mange sykkelplasser som er tenkt på bakkeplan.
- Rekkefølgekrav for opparbeiding av fortau FO1 før sykehjemmet tas i bruk må sikres.
- Formulering om lek for formål o_GN1-GN4 bør utgå, og eierform for formålene FO2, FO3 og PA1 må samsvare i plankart og bestemmelser.
- Kvalitetskrav til uteoppholdsarealene må vurderes sikret i bestemmelsene, herunder skjerming, sansehage og universelt utformet forbindelse mellom bygg og uteoppholdsareal.
- Sol- og skyggeillustrasjonene for utearealene må orienteres mot nord.
- Rett støykart må legges til grunn for vurdering av støysituasjonen. Arealer i gul støysone må støyskjermes for å kunne regnes med i uteoppholdsarealet.
- Status for truede arter i planbeskrivelse må samsvare med status i naturmangfoldrapport.
- Klimagassberegningene må innarbeide resultatet av ombrukskartleggingen, utslipp i forbindelse med masseuttak og potensialet for lokal massebalanse må konkretiseres.

Vi ber om tilbakemelding fra berørte parter om de er enige i våre vurderinger.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun, arealplan-ID 72040000
vist på plankart, datert 18.08.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 18.08.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 04.08.2026
Bestemmelser datert 18.08.2026
Planbeskrivelse datert 09.09.2026
Merknadsskjema datert 26.06.2026
Illustrasjonsplan datert 26.06.2026
Snitt og oppriss datert 26.06.2026
Perspektiv nær- og fjernvirkning datert 26.06.2026
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 26.06.2026
ROS-analyse datert 25.06.2026
VA-rammeplan med vedlegg datert 29.05.2026
Bergen Vanns uttalelse datert 11.06.2026
Kulturminnedokumentasjon datert 04.06.2026
Uttalelse fra Byantikvaren datert 05.06.2026
Mobilitetsanalyse med trafikkvurdering datert 25.06.2026
Naturmangfoldrapport datert 08.06.2026
Klimagassberegning datert 26.06.2026
Klimanorm datert 25.06.2026
Vurdering av Områdeskredfare_områdeplan Loddefjordåsen
Innledende stedsanalyse datert 24.10.2025
Konsekvensutredning områdeplan Loddefjordåsen datert 27.06.2025
Konsekvensutredning FFM datert 22.12.2021
Fremtidig parkeringsbehov områdeplan Loddefjordåsen datert 19.09.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2025/16947