

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12

Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl.,
Haugatun sykehjem
Nasjonal arealplan-ID 4601_72040000

Saksnummer	PLAN-2025/16947
------------	-----------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	18.08.2026
---	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av nytt sykehjem på Haugatun. Planen forutsetter at eksisterende bydelshus og barnehage rives.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

2.1.1. Nødvendige terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.2.1. VA-rammeplan datert 29.05.2026 angir rammer for utbygging av vann—og avløpsnett.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

2.3.1. Ved arbeid nær eksisterende større trær (jf. bestemmelse 2.4.1) skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for å ivareta tre og rotsone. Omfang av sikringssone rundt trær som bevares, skal fastsettes i samråd med arborist/trepleier.

2.3.2. Før tiltak igangsettes skal omfang av fremmede arter kartlegges og tiltak for å unngå spredning iverksettes.

- 2.3.3. Skolevei mot Sandgotna og Loddefjord skole skal opprettholdes i anleggsfasen. Nødvendig midlertidig omlegging skal være trafiksikker og ikke gi vesentlig omveg. Fremkommelighet for rullestolbrukere skal sikres innenfor eksisterende forhold.
- 2.3.4. Avbøtende tiltak for å ivareta fugleliv og hekkende fugler skal gjennomføres i tråd med anbefalinger gitt i naturmangfoldrapporten datert 08.06.2026.

2.4. Trær og vegetasjon

- 2.4.1. Større trær registrert i naturmangfoldrapport datert 08.06.2026 skal så langt det er mulig bevares.
- 2.4.2. Ved ny beplantning i planområdet skal det brukes pollinatorvennlige og fortrinnsvis stedegne arter. Fremmede arter med risikokategori LO-lav risiko, eller lavere, kan benyttes.

2.5. Eierform

- 2.5.1. Arealformål markert med prefiks o_ i plankartet skal være offentlige. Følgende formål er markert med prefiks f_ i plankartet og skal være felles:

- Parkeringsplassene i felt f_P1 og f_P2 er forbeholdt formål HOM.
- Kjøreveg f_KV2, fortau f_FO3 og f_AVG3 er felles for følgende eiendommer:

124/180	P1 og P2 - disponeres av Vadmyrveien 77 (HOM)
123/393	Vadmyrveien 91 (Loddefjord menighetshus)

- 2.5.2. Fortau og arealer regulert til annen veggrunn har samme eierform som tilliggende veg.

2.6. Dokumentasjonskrav

2.6.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planen skal inneholde:

- Redegjørelse av løsninger for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende, driftstider, rystelser og vibrasjoner, tiltak for renhold og støvdemping, støyforhold og tiltak for å forebygge skog- og lyngbrann.
- Marksikringsplan for å ivareta hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng jf. bestemmelse 2.3.1.
- Håndtering av fremmede arter jf. bestemmelse 2.3.2.
- Løsninger for å sikre trygg skolevei i tråd med bestemmelse 2.3.3
- Dokumentasjon på hvordan hensyn til fugleliv og hekkende fugler ivaretas jf. bestemmelse 2.3.4.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Helse- eller omsorgsinstitusjon (HOM)

Type bebyggelse

- 3.1.1.a. Innenfor formålet skal det etableres sykehjem og tilknyttet utomhusanlegg.

Byggegrenser

- 3.1.1.b. Nytt sykehjem skal etableres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Under bakken kan maksimalt 35 % av arealet innenfor byggegrensen bebygges som kjeller.

- 3.1.1.c. Trafikkarealer, gangarealer, terrasser, murer, trapper/ramper, takoverbygg, renovasjonsløsninger, nettstasjon, gjerder og tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling kan etableres utenfor byggegrensen. Tiltakene må ikke komme i konflikt med friskt fra avkjørsel.

Unntak: For tiltak i overgang mellom formål o_GN1 og HOM er egne krav gitt i bestemmelse 3.1.1.i.

Grad av utnytting

- 3.1.1.d. Maksimal utnyttelse (m² BRA) er angitt i plankartet til 15 000 m². Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Areal til biloppstilling/overflateparkering og eventuelt parkeringsareal under bakken skal ikke medregnes i bruksarealet.

Byggehøyder, utforming og bruk av takarealer

- 3.1.1.e. Maksimal gesimshøyde (GH) er angitt i plankartet med kotehøyde.
- 3.1.1.f. Byggehøyder skal bidra til tilpasning mot hovedformene i landskapet i tråd med bestemmelse 3.1.1.h. Følgende gjelder:
- 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.
 - Nedtrappingen skal ha en utstrekning på minimum 10 meter fra ytre gesims.
- 3.1.1.g. For takflater gjelder:
- Heis-/trappehus, tekniske rom/installasjoner kan etableres på inntil 20 % av takflaten. Eventuelle solenergiløsninger inngår ikke i prosentandelen.
 - Alle bygg og installasjoner på tak (inklusive gjerder/støyskjermer) skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 2 meter fra gesims. Installasjonene skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk.
 - Følgende tillates etablert over regulert gesimshøyde:
 - Tekniske rom og heis-/trappehus kan ha høyde inntil 3 meter over regulert gesimshøyde.
 - Tekniske installasjoner kan ha høyde inntil 2 meter over regulert gesimshøyde.
 - Ved etablering av takterrasser tillates sikringsgjerde/støyskjerm med høyde inntil 1,8 m over regulert gesimshøyde, og pergola med høyde inntil 3 meter over regulert gesimshøyde.

Utforming

- 3.1.1.h. Tilpasning mot eksisterende landskapsformer skal vektlegges i utforming og plassering av ny bebyggelse.
- Bygg og uterom med henvendelse mot skogen i o_GN1 skal plasseres slik at eksisterende terrengs hovednivåer på ca. K+62.5 (i sørvest) og K+58 (i sørøst) videreføres.
 - Byggehøyder skal trappes ned i tråd med bestemmelse 3.1.1.f slik at bygget understreker landskapets hovedform.
- 3.1.1.i. Terreng i overgang mellom formål HOM og o_GN1 skal gis en naturlig utforming. Bruk av murer og skjæringer skal begrenses. Dersom terrengmur ikke kan unngås, skal omfanget begrenses til et minimum, ha høyde på maks 1,5 meter og oppføres i naturstein.
- 3.1.1.j. Sykehjemmet skal gis et estetisk og tiltalende formspråk. Material- og fargebruk skal bidra til å dempe byggets fjern- og nærvirkning.
- 3.1.1.k. For hovedinngang gjelder:
- Sykehjemmets hovedinngang skal etableres med henvendelse mot Vadmyrveien.
 - I tilknytning til hovedinngangen skal det etableres en tydelig adkomstzone, jf. bestemmelse 5.1.

- 3.1.1.l. Fasade mot nord (Vadmyrveien) skal brytes opp visuelt gjennom virkemidler som sprang i veggliv, inntrekninger, utkragninger og/eller forskyvninger for å redusere fasadens visuelle lengdevirkning.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.1.m. Sykehjemmet skal ha tilgang på uteoppholdsareal på bakkeplan. Følgende gjelder:
- Arealet skal ha et samlet areal på minimum 1500 m².
 - Gangarealer og naturtomt kan inngå i beregnet uteoppholdsareal.
 - Støynivå skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.
- 3.1.1.n. Det tillates etablering av uteoppholdsareal på takterrasser og balkonger. Utformingskrav for konstruksjoner på tak er gitt i bestemmelse 3.1.1.g.

Renovasjon

- 3.1.1.o. Sykehjemmet skal knyttes mot bossug etablert på naboeiendom (124/482, Loddefjordåsen behandlingssenter). Fraksjoner som ikke går over bossug og tilkomst for renovasjonsbil skal løses innenfor formål HOM.

Parkeringsplasser for bil

- 3.1.1.p. Det kan etableres inntil 3 parkeringsplasser per 10 sykehjemsplasser. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt og reservert for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for el-scootere/el-rullestoler og nød- og nyttekjøretøyer omtalt i bestemmelse 5.1, inngår ikke i beregning av parkeringsdekning.
- 3.1.1.q. Parkeringsplasser tillates etablert innenfor formål f_P1, f_P2 og HOM. Følgende gjelder:
- Innenfor formål HOM kan parkeringsplasser etableres på overflate og/eller i parkeringskjeller.
 - Det tillates inntil 6 overflateparkeringsplasser for personbil innenfor formål HOM. Disse skal tilrettelegges som HC-parkeringsplasser eller korttidsparkeringsplasser for besøkende.
 - Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates tilrettelegging for biloppstilling og av- og påstigning i tråd med bestemmelse 5.1.

Parkeringsplasser for sykkel

- 3.1.1.r. Følgende gjelder:
- Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per 10 sykehjemsplasser.
 - Sykkelparkeringsplasser for ansatte skal plasseres under tak, være tyverisikre og plasseres i nærheten av garderobe.
 - Sykkelparkeringsplasser for gjester skal være lett tilgjengelig og låsbar, og plasseres i nærheten av hovedinngang.

Dokumentasjonskrav

- 3.1.1.s. **Utomhusplan**
Rammesøknad skal inneholde utomhusplan utarbeidet i hensiktsmessig målestokk hvor det fremgår hvordan planens bestemmelser er løst.
- 3.1.1.t. **Arkitektonisk redegjørelse**
Rammesøknad skal inneholde en arkitektonisk redegjørelse hvor det fremgår hvordan utformingskravene i reguleringsbestemmelsene er fulgt opp.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (KV, FO, AVG, P)

- 3.2.1.a. Mindre justering mellom offentlige vegareal innenfor arealformålene tillates som del av videre prosjektering.

Veiledning: Endring av eller etablering av nye kommunale vegområder, kan ikke settes i gang før tekniske planer er godkjent av kommunal vegmyndighet.

3.2.2. **Kjøreveg (KV1)**

3.2.2.a. Felt o_KV1 er eksisterende kommunal veg Vadmyrveien. Det skal etableres tilrettelagt kryssing for fotgjengere mellom fortau o_FO1 og o_FO2.

3.2.2.b. Avkjørsel fra o_KV1 til felt HOM er angitt med inn-/utkjøringspil i plankartet. Én av følgende løsninger tillates:

- Envegskjørt løsning med to avkjørsler, hvorav én innkjøring (i vest) og én utkjøring (i øst).
Eller
- Én avkjørsel med samlet inn- og utkjøring (i øst).

Avkjørselens senter tillates etablert med avvik inntil 2 meter på hver side av pilen.

Ved etablering av avkjørsel skal trafiksikre løsninger for myke trafikanter sikres. Sideareal (o_AVG1) og fortau (o_FO1) kan justeres for å oppnå dette, jf. bestemmelse 3.2.1.a og 3.2.3.

3.2.3. **Fortau (FO1)**

Ved etablering av avkjørsel fra o_KV1 til HOM i samsvar med bestemmelse 3.2.2.b tillates avvik fra felt o_FO1 sin regulerte trasé dersom det er nødvendig for å oppnå trafiksikre løsninger for myke trafikanter. Fortauet kan forskyves inntil 5 meter sørover fra formålsgrensen til HOM.

3.3. **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

3.3.1. **Naturområde – grønnstruktur (GN1, GN2, GN3 og GN4)**

3.3.1.a. Innenfor feltene skal eksisterende vegetasjon og terreng videreføres. Mindre tiltak for å tilrettelegge for lek/opphold, normal skjøtsel og fjerning av fremmede arter tillates.

3.3.2. **Turdrag (TD)**

3.3.2.a. Innenfor felt o_TD skal det etableres sti med maksimum bredde 1,8 meter mellom parken i felt o_PA1 og gangsystemet øst for planområdet. Tilpasning til eksisterende natur og terreng skal være førende for trasévalg og fallforhold. Det stilles ikke krav om universell utforming.

3.3.2.b. Stiens trasé kan tilpasses midlertidig gangveg jf. bestemmelse 6.3.1.

3.3.3. **Turveg (TV1)**

3.3.3.a. o_TV1 er eksisterende gangforbindelse/snarveg mellom Sandgotna borettslag (124/37) og Fv. Vadmyrveien som skal videreføres.

3.3.4. **Park (PA1)**

3.3.4.a. Felt o_PA1 skal fremstå som et naturområde tilrettelagt for naturlek og opphold. Eksisterende vegetasjon og terreng skal tilstrebes bevart, men rydding av vegetasjon tillates ved tilrettelegging for lek/opphold og etablering av gangforbindelse mellom HOM og TD.

3.3.4.b. Feltet skal inngå i en visuell og/eller fysisk sammenheng med tilstøtende park og friområde nord/øst for feltet, regulert i plan for Frieda Fasners minne (Plan-ID 66020000).

3.3.4.c. Parken skal være tilgjengelig for allmennheten og knyttes mot eksisterende sti- og gangnettverk.

4. **Hensynssoner**

4.1. **Sikringssoner (§ 12-6)**

4.1.1. **Frisiktsone (H140)**

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 biloppstilling nød/nytte, parkering og adkomstsone ved hovedinngang

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tilkomst og oppstillingsplass for nød- og nyttekjøretøyer, av- og påstigning for personbil og tilkomst til hovedinngang for myke trafikanter. Korttidsparkering for besøkende og HC-parkeringsplasser kan etableres i tråd med bestemmelse 3.1.1.q.

Unntak: Dersom biloppstillingsplassene trekkes helt eller delvis inn i eller under bygningen, kan de tillates etablert også utenfor bestemmelsesområdet.

- 5.1.2. Vegetasjon skal, sammen med farge- og materialbruk, benyttes for å tydeliggjøre de ulike sonenes funksjon og bruk. Areal ut mot o_AVG1/o_FO1 skal tilføres vegetasjon/grønne kvaliteter der det er mulig, for å bidra til gatepreg langs Vadmyrveien.
- 5.1.3. Ved hovedinngang skal det etableres en adkomstsone hvor myke trafikanter har tydelig prioritet. Sonen skal ha sittemulighet og tilføres beplantning. Det skal etableres tydelige og attraktive gangforbindelser mellom adkomstsonen og fortau o_FO1.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før igangsettingstillatelse (felt HOM, KV, FO, P, PA, TD)

- 6.1.1. Før igangsettelsestillatelse gis skal følgende være gjennomført:

- Nødvendige tiltak angitt i plan for bygge- og anleggsfasen, jf. bestemmelse 2.6.1.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt HOM)

- 6.2.1. Før sykehjem i felt HOM tas i bruk, skal følgende være etablert:

- Tilrettelagt fotgjengerkryssing over kommunal veg Vadmyrveien, jf. bestemmelse 3.2.2.a.
- Avkjørsel fra Vadmyrveien (o_KV1), inklusive trafiksikker fotgjengerkryssing i samsvar med bestemmelse 3.2.2.b og 3.2.3.
- Fortau o_FO2, f_FO3 og kjøreveg f_KV2.
- Park o_PA1 og sti innenfor TD i samsvar med bestemmelsene 3.3.2 og 3.3.4
- Uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelse 3.1.1.m
- Parkeringsplasser for sykkel jf. 3.1.1.r og parkeringsplasser for bil i samsvar med bestemmelse 3.1.1.p og 3.1.1.q.
- Biloppstilling og adkomstsone i samsvar med bestemmelse 5.1.

6.3. Rekkefølge i tid (felt TD)

- 6.3.1. Dersom midlertidig gangveg regulert i bestemmelsesområde #91_6 i plan for Frieda Fasners minne (Plan-ID 66020000) ikke er avviklet før ny sti i formål o_TD skal etableres, kan deler av den midlertidige gangvegen inngå som del av permanent sti, forutsatt utforming i tråd med bestemmelse 3.3.2.a.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- VA-rammeplan datert 29.05.2026
- Naturmangfoldrapport datert 08.06.2026