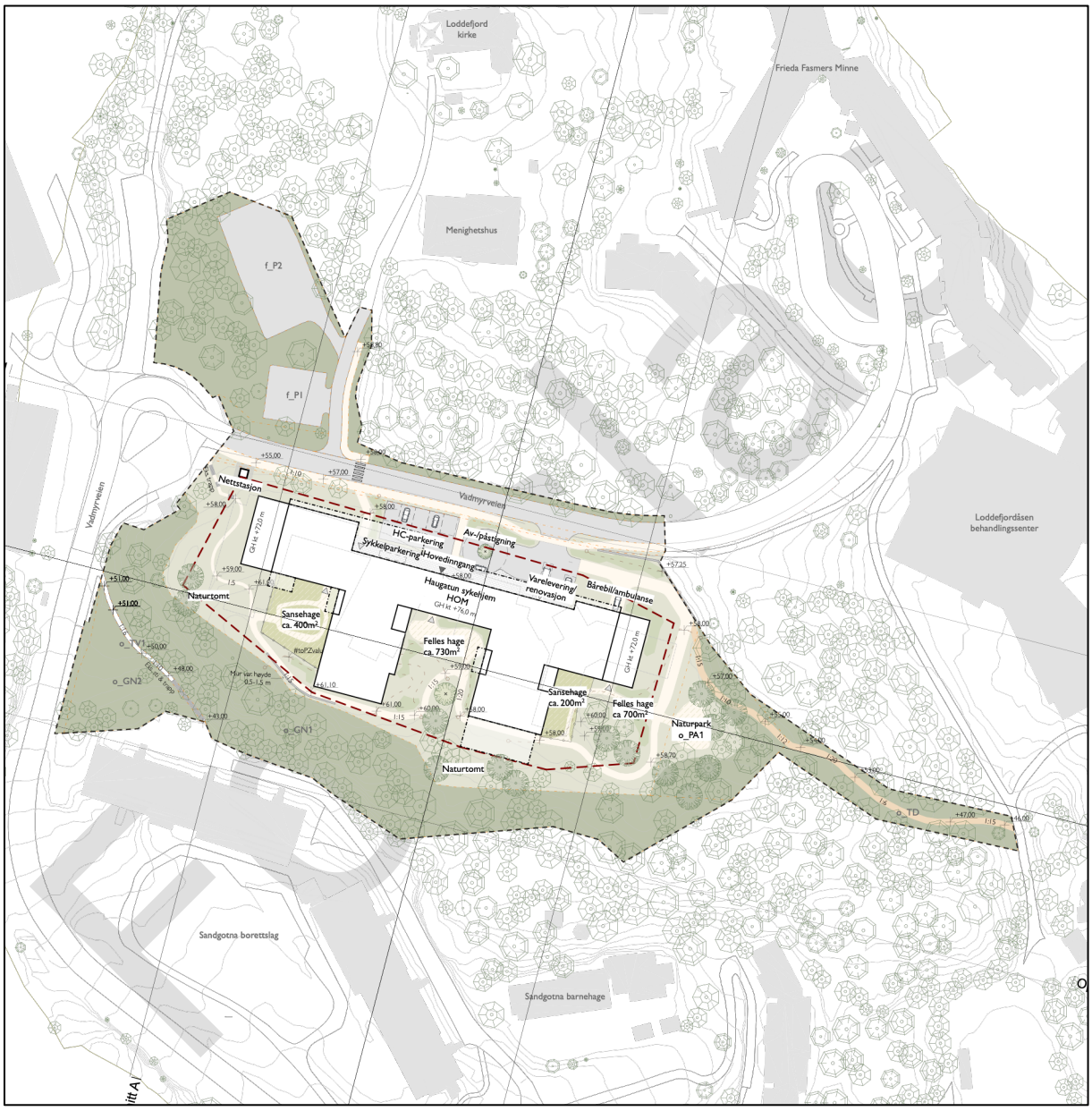
PLANBESKRIVELSE

Datert: 09.09.2026



Bergen kommune
Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl.,
Haugatun sykehjem
Arealplan-ID 72040000

Innhold

Sammendrag og nøkkelopplysninger 3
1.1 Sammendrag 3
1.2 Nøkkelopplysninger 3
2 Bakgrunn 4
2.1 Intensjonen med planforslaget 4
2.2 Planstatus 5
2.3 Planprosess 8
3 Planområdet – dagens situasjon 12
4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger 20
4.1 Planlagt arealbruk 20
4.2 Plassering og utforming 22
4.3 Bolig og bokvalitet 29
4.4 Uteoppholdsareal 29
4.5 Universell utforming 31
4.6 Levekår og folkehelse 31
4.7 Mobilitet og samferdsel 32
4.8 Vannforsyning og avløp 40
4.9 Blågrønne verdier 41
4.10 Energi og klima 44
4.11 Kulturmiljø 45
4.12 Barn og unges interesser 50
4.13 Sosial infrastruktur 51
4.14 Risiko og sårbarhet 52
4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 53
4.16 Rekkefølgebestemmelser 53
4.17 Oversikt over arealformål 53

Forslag

Sammendrag og nøkkelopplysinger

1.1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av Haugatun sykehjem i Laksevåg bydel. Bakgrunnen for planarbeidet er Bergen kommunes behov for økt sykehjemskapasitet, og politiske føringer om å bygge ut kapasiteten raskere. Eksisterende Haugatun bydelshus og Haugatun barnehage forutsettes revet for å gi plass til nytt sykehjem.

Planen åpner for etablering av sykehjem med tilhørende uteområder, adkomst, parkering, varelevering, renovasjon og øvrige driftsfunksjoner. Maksimalt bruksareal er satt til 15 000 m² BRA. Endelig antall sykehjemsplasser fastsettes ikke i reguleringsplanen, men 150 plasser er benyttet som beregningsgrunnlag i planarbeidet.

Reguleringsplanen er utformet for å fastsette de nødvendige rammene for tiltaket, uten å låse byggets endelige utforming. Planen avklarer blant annet rammer for utnyttelse av tomten, byggehøyder, adkomst, parkering, uteoppholdsarealer, grønnstruktur og forholdet til omgivelsene. Konkrete løsninger for byggets utforming skal utvikles videre gjennom senere konkurranse og prosjektering.

Planområdet ligger på Loddefjordåsen, i et område med flere offentlige funksjoner. Tomten har gode solforhold, utsikt, begrenset støybelastning og nærhet til kollektivtransport. Samtidig er det viktige hensyn som må ivaretas, særlig knyttet til landskap, grønnstruktur, kulturmiljø, trafikksikkerhet og forholdet til nærliggende skoler, kirke, sykehjem, bofelleskap og boligområder.

Planforslaget viderefører og sikrer deler av grønnstrukturen sør og øst for dagens bebyggelse. Deler av dagens barnehageareal reguleres til offentlig park/naturpark, og det legges til rette for offentlig tilgjengelige uteområder og gangforbindelser. Planen omfatter også tiltak for bedre trafikksikkerhet, blant annet fotgjengerkryssing over Vadmyrveien og fortau mot parkeringsarealene nord for veien.

Planarbeidet er gjennomført i tråd med Veileder for samhandling mellom Plan- og bygningsetaten (PBE) private planer og Etat for utbygging. Det har vært tett dialog og flere workshops med relevante offentlige interessenter. Formålet har vært å avklare sentrale premisser tidlig, se ulike offentlige interesser i sammenheng og redusere risikoen for større merknader senere i planprosessen.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Laksevåg	**Gårds- og bruksnummer:**	124/180 mfl.
Gårdsnavn/adresse:	Vadmyrveien 77-79		
Forslagsstiller:	Bergen kommune v/ Etat for utbygging	**Plankonsulent:**	Arkitektgruppen CUBUS
Sentrale grunneiere:	Bergen kommune		
Planens hovedformål:	Offentlig tjenesteyting	**Planområdets størrelse:**	23 523 m^2
Grad av utnytting:	ca. 137 % BRA for felt HOM	**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	15 000 m² BRA
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	**Varsel om innsigelse/Innsigelse:**	
Kunngjort oppstart:	23.01.2026	**Offentlig ettersyn:**	
Problemstillinger:	Tilpasning til kulturmiljø og landskap, volum og byggehøyder, nær- og fjernvirkning, samt trafikksikkerhet.		

Forslag

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Klosterhagenerklæringen 2023–2027 gir en tydelig strategisk føring om at Bergen kommune skal bygge ut sykehjemskapasiteten raskere, fordi Bergen de neste årene vil få mange flere eldre. Allerede i 2023 var det 160 bergensere på venteliste for en omsorgs- eller sykehjemsplass.

25. januar 2024 behandlet Byrådet i sak 1010/24 verifikasjonsrapport for et flerbruksbygg på Haugatun med 100 sykehjemsplasser og 90 barnehageplasser, og vedtok at det skulle jobbes videre med å utvikle konseptet. Etat for utbygging mottok 27. februar 2024 bestilling i tråd med verifikasjonsrapporten.

3. desember 2024 har Byrådsavdeling for eldre, helse og omsorg (BEHO) gitt en tilleggsbestilling om å vurdere etablering av produksjonskjøkken, forsterkede plasser og mulighet for økt antall sykehjemsplasser.

Etter en helhetlig vurdering av drift og investeringer innenfor helse og omsorg har Byrådet besluttet å ta ut barnehagedelen, og prioritere flere sykehjemsplasser på Haugatun. Bystyret vedtok derfor i forbindelse med behandlingen av handlings- og økonomiplan 2026–2029, at eksisterende Haugatun bydelshus og Haugatun barnehage skal erstattes av et nytt sykehjem.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for et nytt sykehjem med høyest mulig kapasitet innenfor tomtens rammer, med tilhørende uteområder, parkering, adkomst og nødvendige støttefunksjoner. Planarbeidet skal samtidig sikre at hensyn til nabolag, trafikk, landskap, grønnstruktur og offentlige interesser vurderes gjennom planprosessen.

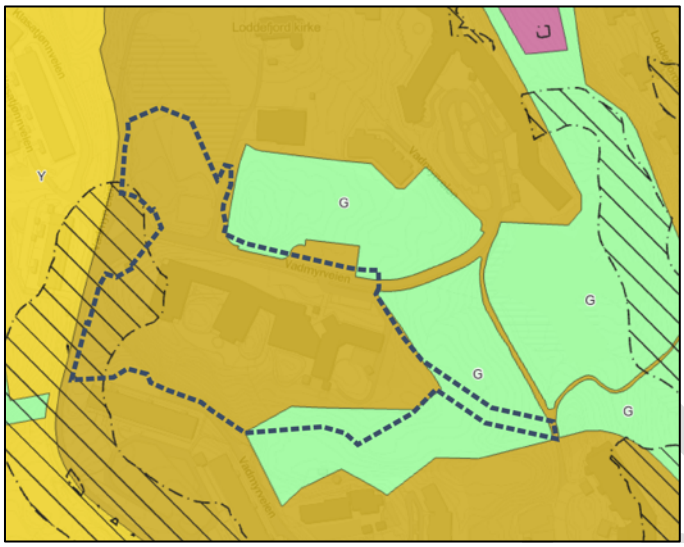
Forslag

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

Bergen. Kommuneplanens arealdel 2018–2030
Plan-ID: 65270000
Ikrafttredelse: 2019

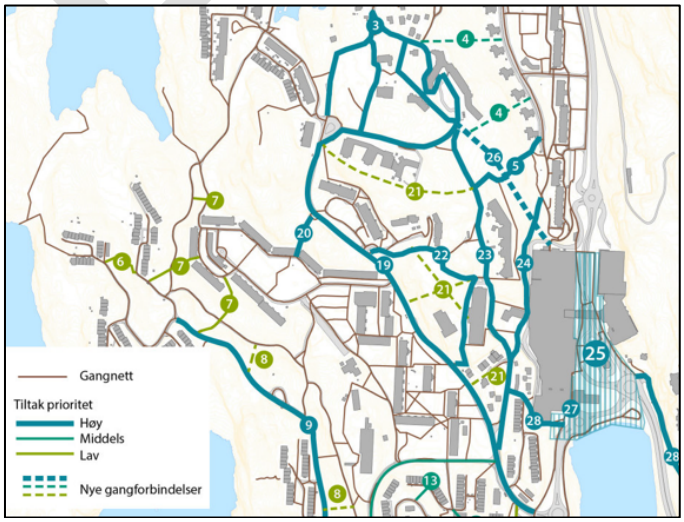
Planområdet er avsatt til byfortettingssone (BY) og grønnstruktur (G) i kommuneplanens arealdel. I øst inngår deler av planområdet i gul støysone. I temakart blågrønne strukturer er det markert en blågrønn forbindelse og to økologiske korridorer gjennom planområdet.



Figur 1: Utsnitt av plankart KPA2018. Planområde for Haugatun markert med blå stiplet linje.

Gåstrategi for Bergen 2019–2030
I forbindelse med arbeidet med Gåstrategi for Bergen 2019–2030 ble det utarbeidet en rapport med forslag til reparasjonstiltak for gangnettet i bydelssenteret Loddefjord. Her er fortauet langs den kommunale delen av Vadmyrveien forbi Haugatun, vurdert å ha høy prioritet.

I rapporten pekes det også på mulighet for å etablere en ny sti sør for Haugatun som en snarveg mellom Tjønnveien borettslag og Loddefjord skole (nr. 21 i Figur 2). Tiltaket er gitt lav prioritet, med bakgrunn i at avstandsreduksjonen ikke blir vesentlig mellom målpunkt.



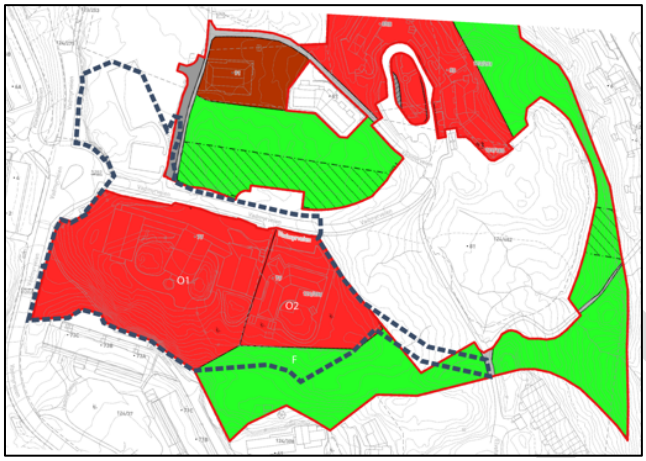
Figur 2: Utsnitt av tiltakskart i rapporten Reparasjonstiltak for gangnettet i Loddefjord.

Forslag

2.2.2 Gjeldende detaljreguleringsplaner

Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180, Loddefjord, endring felt 6
Plan-ID: 3280013
Ikrafttredelse: 1994

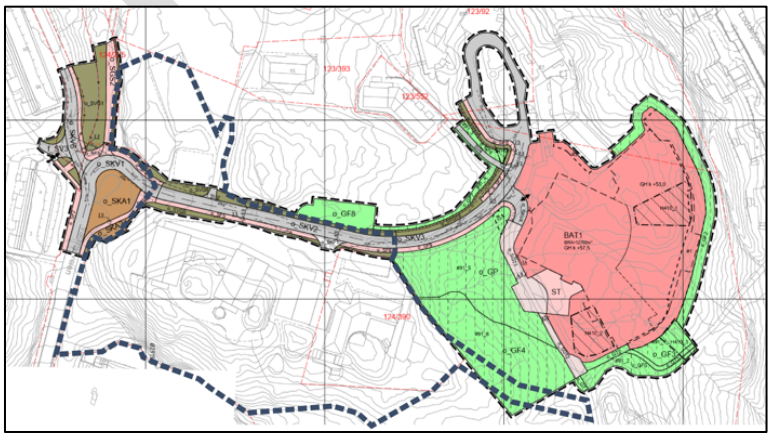
Haugatun omfattes i denne planen av formålene O1 og O2 – offentlige bygg, med utnyttelse på henholdsvis TU = 40 % og TU = 20 %. I bestemmelsene til planen er det presisert at O1 skal benyttes til bydels- og kultursenter, mens O2 skal benyttes til barnehage. Dette representerer også det som har vært reell bruk av byggene fram til i dag. Arealet sørøst for Haugatun er regulert til friområde (F). Arealet skal i henhold til bestemmelsene benyttes til sport og lek.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende plan. Planområde markert med blå linje

Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180 mfl., Frieda Fasmers Minne, Tjenesteyting
Plan-ID: 66020000
Ikrafttredelse: 2024

Planen tilrettelegger for etablering av sykehjem og tilknyttet infrastruktur. Ved oppstart av planarbeid overlappet planområdet for Haugatun en større del av planområdet til plan for Frieda Fasmers Minne (FFM). Etter som tiltak har blitt konkretisert har planområdet endret utstrekning og overlapper nå med følgende formål: o_GF4 (friområde), o_SKV2 (kjøreveg), o_SF5-6 (fortau) samt sideareal til veg (o_SVG), avkjørsler (o_SKF1 og f_SV2) og midlertidig rigg og anleggsområde (#91_6). Videre i dette dokumentet omtales denne planen som «plan for FFM», mens sykehjemmet som nå bygges ut etter planen, har fått navnet Loddefjordåsen behandlingssenter.



Figur 4: Utsnitt fra plankart Plan-ID 66020000. Planområde for Haugatun markert med blå stiplet linje.

Forslag

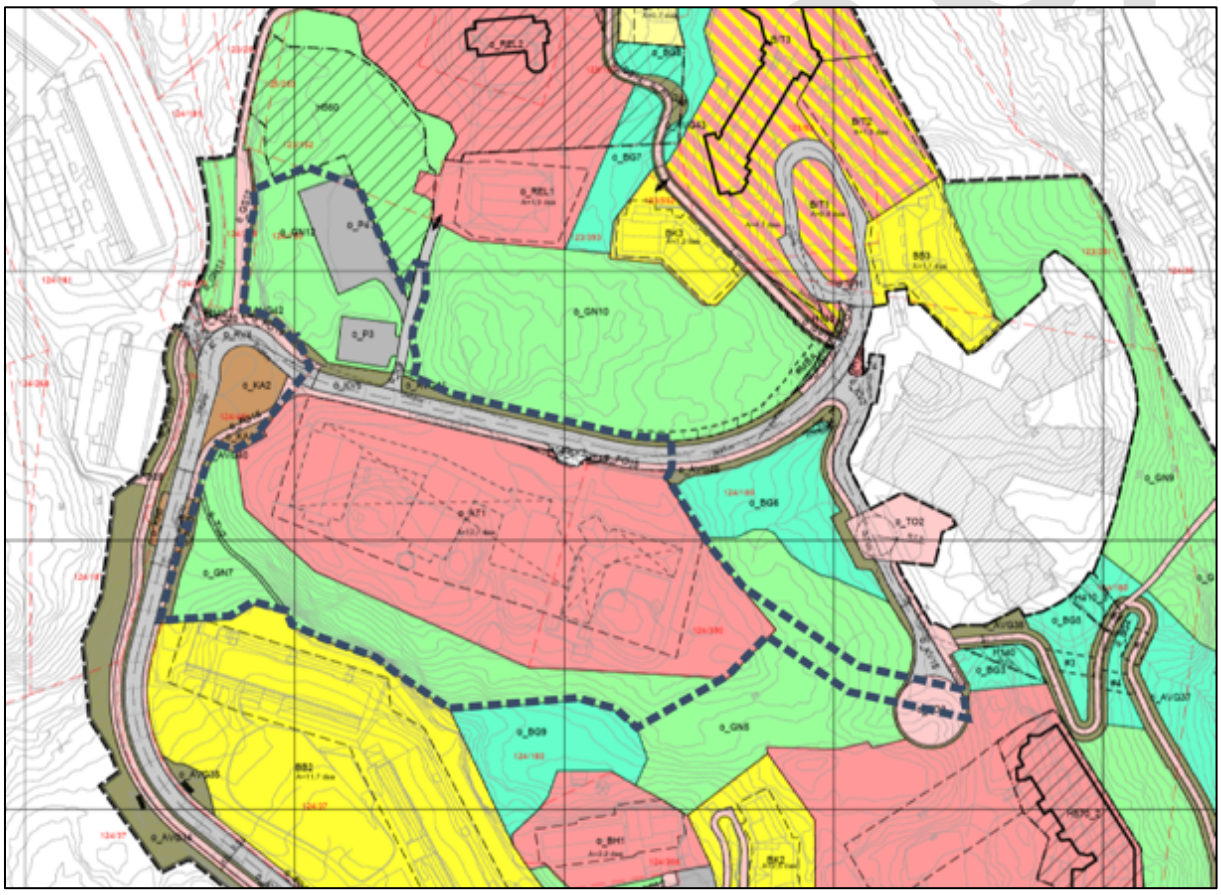
2.2.3 Pågående planer

Områdeplan: Laksevåg. Gnr 124 Bnr 180 mfl., Loddefjordåsen
Plan-ID: 70000000
Status: Planlegging igangsatt

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.

I planforslaget er det åpnet for riving av eksisterende Haugatun bydelshus og barnehage og etablering av nytt kombinasjonsbygg med sykehjem/barnehage (formål o_AT1). Det reguleres parkering for Haugatun innenfor o_P3 og o_P4. Helt i øst overlapper planområdet for Haugatun med arealer områdeplanen foreslår regulert til grønnstruktur og torg/rundkjøring som er planlagt nord for Loddefjord skole.

Utredninger og plandokumenter fra områdeplanarbeidet er benyttet som kunnskapsgrunnlag i planforslag for Haugatun.



Figur 5: Utsnitt av plankart områdeplan. Planområde for Haugatun markert med blå stiplet linje.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Planarbeidet er gjennomført i tråd med en intern veileder for samhandling mellom PBE private planer og Etat for utbygging. Veilederen legger til rette for tett samarbeid og god dialog mellom partene, en felles forståelse av planens mål og en mer effektiv planprosess.

Veilederen beskriver samhandlingsrutiner mellom forslagsstiller og PBE, samt en workshopbasert prosess, der plangrepet utvikles i tett dialog med ulike offentlige interessenter. Hensikten med workshopene er å forankre planens mål og avdekke eventuelle interessemotsetninger tidlig i planarbeidet, samt å avklare disse gjennom samarbeid og dialog. Målet er å oppnå en omforent forståelse av hvordan ulike hensyn er vektet og ivaretatt i planen, og at dette skal redusere i færre merknader og innsigelser, og en mer forutsigbar prosess.

Som del av planarbeidet er det gjennomført fem workshops med offentlige høringsparter og flere særmøter med ulike interessenter.

For Haugatun sykehjem har det vært særlig viktig å legge til rette for en rask og effektiv planprosess, som følge av det store og økende behovet for sykehjemsplasser i Bergen. Detaljeringsnivået i planen var derfor et viktig avklaringspunkt tidlig i arbeidet. Temaet ble drøftet i første workshop (20.03.2026), med enighet om at planen skal ha et enkelt detaljeringsnivå, hvor nødvendige rammer og hensyn sikres uten å låse byggets endelige utforming mer enn nødvendig. Byplan var innforstått med at planen kan ha et enkelt detaljeringsnivå, men presiserte at hensyn som blir tema i prosessen må diskuteres, vektes og i nødvendig grad sikres i planen.

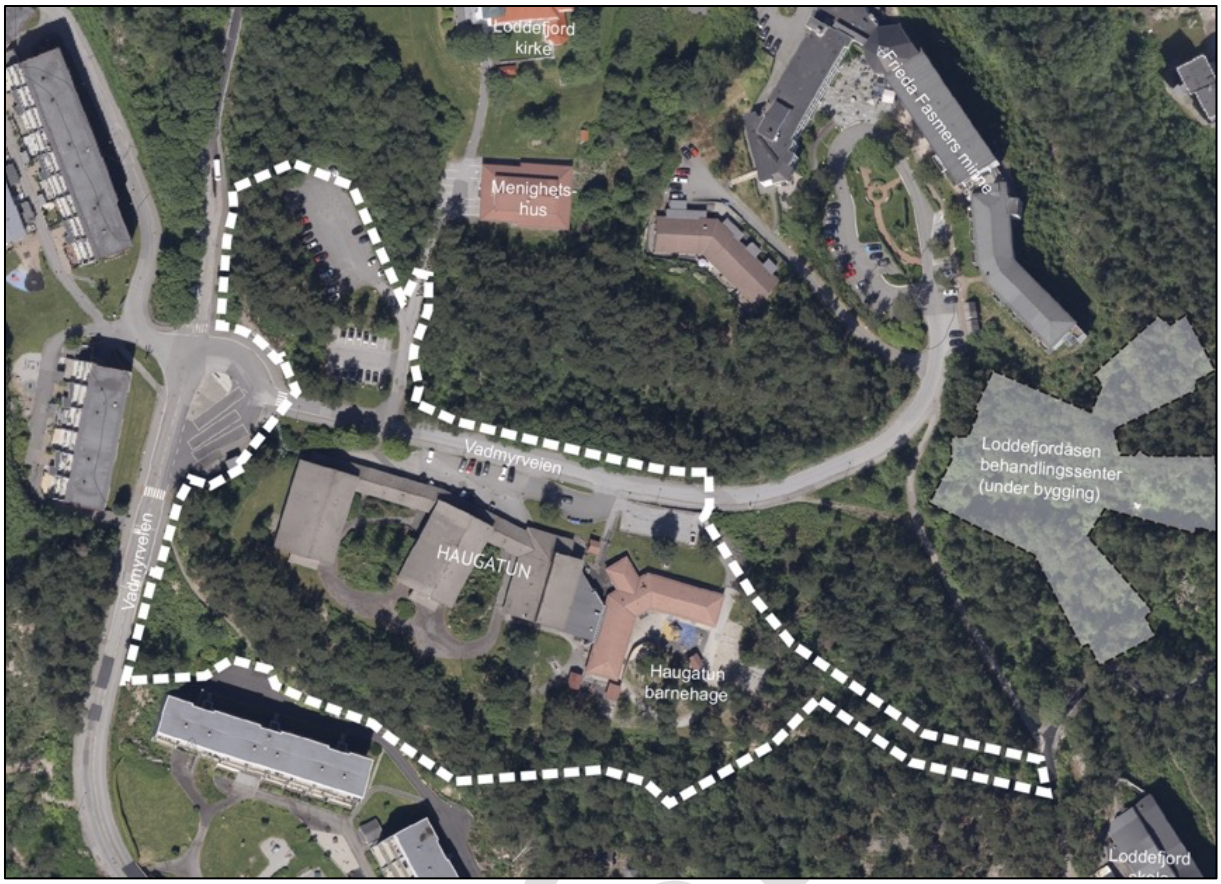
Reguleringsplanen avgrenses derfor til å fastsette nødvendige rammer for tiltaket, herunder utnyttelse av tomten, byggehøyder, adkomst, parkering, uteområder og hensyn til omgivelser, natur og interessenter. Endelig utforming skal utvikles videre i senere faser innenfor disse rammene. Denne tilnærmingen gir tilstrekkelig handlingsrom i prosjektutviklingen, samtidig som nødvendige hensyn ivaretas i plansaken.

Planområdets avgrensning

Planområdet omfatter hele eiendommen 124/390, som i dag inneholder Haugatun barnehage, og deler av eiendom 124/180 som omfatter Haugatun bydelshus, parkeringsarealer i nord og grønnstruktur mot sør og øst.

Planområdet har et areal på 23,5 daa og er avgrenset som vist i figuren under. Plangrensen avgrenses i hovedsak av formålsgrenser fra gjeldende og pågående reguleringsplaner i sør og langs Vadmyrveien i nord. Mot vest ligger plangrensen dels i formålsgrenser og dels i eiendomsgrense. Eksisterende parkeringsanlegg i nord er uregulert i dag. Her følger plangrensen eiendomsgrensen, som avviker noe fra utstrekningen av parkeringen. Helt i øst er planområdet avsluttet mot eksisterende gangveg ved Loddefjord skole.

Forslag



Figur 6: Ortofoto av planområdet

Kunngjøring av oppstart
Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 21.01.2026 og annonsert i BT 23.01.2026.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Planinitiativet ble vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) §§ 6, 8 og 10, samt vedlegg I og II.

Vurdering etter vedlegg I
Mest relevante tema er vedlegg I, punkt 24: *«Tjenesteyting, næringsbygg eller bygg for offentlig/private formål med et samlet bruksareal på mer enn 15 000 m^2»*.
Planen tilrettelegger for akkurat 15 000 m² BRA, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter vedlegg I.

Vurdering etter § 6 – vesentlige virkninger
Tiltaket vurderes ikke å ha virkninger for miljø eller samfunn som er av en slik karakter at det utløser KU-plikt, basert på følgende:

- Tiltaket skjer i et område med eksisterende bebyggelse og offentlig tjenesteyting.
- Ingen truede naturtyper eller arter er registrert i planområdet.
- Tiltakets trafikkbidrag kan håndteres innenfor oppgradert Vadmyrveien.
- Støyforhold vurderes som håndterbare.
- Fjernvirkninger og kulturmiljø er relevante tema, som utredes innenfor detaljreguleringsprosessen.

FORSLAG

- Tiltaket berører grønnstruktur, men i begrenset omfang, og med mulighet for avbøtende tiltak

Tiltaket vurderes etter dette ikke å ha vesentlige virkninger etter § 6.

Vurdering etter § 8 jf. § 10 – vedlegg II (11 j)
Vedlegg II, punkt 11 j omfatter: «*Næringsbygg, herunder bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*».

Tiltaket omfattes av vedlegg II, og skal derfor vurderes etter §10. Det vurderes at tiltakets konsekvenser håndteres i ordinær planprosess, uten behov for egen KU. Det foreligger et omfattende kunnskapsgrunnlag fra planarbeidet for Frieda Fasmers Minne og pågående områdeplan for Loddefjordåsen. Dette inkluderer konsekvensutredninger som også omfatter planområdet på Haugatun. Tiltaket innebærer ingen nye vesentlige inngrep utover allerede planlagte formål.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket ikke å være KU-pliktig etter §10.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over konkluderes det med at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tema som landskap, fjernvirkning, kulturmiljø, mobilitet, støy og grønnstruktur er i nødvendig omfang utredet i planarbeidet.

2.3.3 Medvirkning

Oppstartsvarsel
Til varsel om oppstart kom det inn totalt 11 merknader, hvorav 10 fra offentlige høringsinstanser og én fra privat aktør. Hovedpunkter i merknadene omfatter:

- Konsekvenser ved nedleggelse av Haugatun barnehage, både for barnehagekapasiteten i bydelen og for nærmiljøet.
- Eksisterende og nye gangforbindelser
- Sikring av universell utforming
- Parkering for bil og sykkel
- Behov for trafikkvurderinger og mobilitetsplan
- Trafikksikkerhet
- Folkehelseperspektiv og barn og unges interesser.
- Ivaretakelse av grønne områder

Det vises til merknadsskjema for fullstendig oversikt og vurdering av innspillene.

Dialog og medvirkning i planprosessen
Det er gjennomført fem workshoper med offentlige interessenter i perioden mars–mai 2026. Referater fra workshopene finnes på saksinnsyn. Formålet har vært å avklare sentrale problemstillinger og sikre en omforent forståelse av rammene for planforslaget. Planmyndigheten (PBE Byplan og PBE Byarkitekten), Byantikvaren, Bymiljøetaten, Bergen Vann, forslagsstiller (EFU), plankonsulent og rådgivende fag (vann og avløp, veg, trafikk, arkitekt og landskapsarkitekt) har vært representert i workshopene. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune avdeling infrastruktur og veg, har ikke deltatt i workshopene, men har fått oversendt referater til gjennomsyn underveis i prosessen. Det er også avholdt egne særmøter med Bergen Vann, Bymiljøetaten og Byarkitekten for å avklare faglige problemstillinger.

Forslag

I tillegg er det gjennomført særmøter med barn- og unges representant og områdesatsingen i Loddefjord (11.03.2026), samt med representant for eldrerådet og Råd for personer med funksjonsnedsettelser (21.04.2026), for å få innspill til planarbeidet.

I forkant og under planprosessen har det vært dialog med PBE offentlige planer for å koordinere planen for Haugatun med områdeplan for Loddefjordåsen.

2.3.4 Plangrepets utvikling

Plangrepet er utviklet gjennom en prosess med flere workshops med offentlige interessenter og fagmiljø. I prosessen er det arbeidet med å finne en god balanse mellom behovet for flest mulig sykehjemsplasser og hensynet til omgivelsene, trafikksikkerhet, naturområder og landskap. Under oppsummeres de mest sentrale diskusjonstemaene og avklaringene fra workshopene. For mer informasjon om løsninger som er vurdert, vises det kapittel 4. Referater fra workshopene er også tilgjengelig på Bergen kommunes saksinnsyn

Innledningsvis ble innkomne merknader til oppstart gjennomgått, og det ble gjennomført befaring i området. Det var enighet om at ny bebyggelse i størst mulig grad bør plasseres der det allerede er bebyggelse i dag, for å begrense inngrep i grøntområdet sør og øst for Haugatun. Det ble også avklart at adkomst, varelevering, renovasjon, beredskap, parkering og av- og påstigning i hovedsak må løses fra Vadmyrveien i nord.

Videre i prosessen ble prinsippløsninger for mobilitet, logistikk og trafikksikkerhet videreutviklet. Det ble sett på ulike alternativer for kjøreadkomst, inn- og utkjøring, varelevering, renovasjon og oppstilling for nød- og driftskjøretøy. Trafikksikkerhet var et sentralt tema, særlig fordi Vadmyrveien brukes som skolevei og fordi det ligger flere bygg for barn, eldre og andre sårbare grupper i nærområdet. Det ble identifisert mulige konfliktpunkter mellom kjørende og myke trafikanter, og foreslått tiltak for å sikre trygge gangforbindelser.

Mulighet for etablering av en ny sti sør for Haugatun ble også diskutert. Av hensyn til terrenginngrep og behovet for skjerming for sykehjemsbeboerne, ble det besluttet å vurdere alternative løsninger.

Forholdet mellom nytt sykehjem og landskapet var et annet sentralt tema. Det ble diskutert hvordan ny bebyggelse kan tilpasses terrenget på Haugatun, og hvordan overgangen mot skogsområdet i sør kan løses. Gjennom prosessen ble det konkludert med å legge større vekt på å sikre sammenheng i grønnstrukturen og bevare hovedtrekkene i landskapet fremfor å låse planen til bevaring av enkelte koller.

Plassering og utforming av nytt sykehjem ble utredet på prinsipielt nivå, med inntil 150 sykehjemsplasser som dimensjoneringsgrunnlag. Etter diskusjon ble det konkludert med at tomten tåler bebyggelsen med inntil fire etasjers byggehøyde, forutsatt nedtrapping til inntil tre etasjer mot øst og vest, for å sikre tilpasning mot landskapet og omgivelsene.

Bygningskonsept og løsninger for logistikk/mobilitet henger tett sammen, og ble avslutningsvis sammenstilt til helhetlige plangrep, som ligger til grunn for planforslaget. Partene ble enige om at illustrasjonene i planmaterialet skal vise én mulig utbygging innenfor planens rammer, og legges til grunn for virkningsvurderingene i planbeskrivelsen, men ikke være bindende for byggets endelige utforming. Endelig plassering og utforming skal avklares i senere konkurranse og prosjektering.

Forslag

3 Planområdet – dagens situasjon

Beliggenhet, arealbruk og målpunkt
Planområdet ligger på Loddefjordåsen i Bergen vest, på toppen av et tydelig høydedrag. Området avgrenses av Vadmyrveien i vest og sør, Frieda Fasmers vei i nord/nordvest og bratt terreng ned mot Loddefjordlien og Vestkanten i øst.



Figur 7: Skråfoto sett fra sør

Bebyggelsen i selve planområdet består i dag av Haugatun bydelshus og Haugatun barnehage. Byggene brukes blant annet til barnehage, helsestasjon, kontor og bydelshusfunksjoner. Området rundt Haugatun har flere offentlige funksjoner, blant annet barneskole, ungdomsskole, sykehjem, omsorgsboliger, dagsenter, barnehage, kirke, ungdomshus og bofellesskap. Loddefjordåsen behandlingssenter er under oppføring øst for planområdet. Vestkanten kjøpesenter og Loddefjord terminal ligger om lag én kilometer sørøst for planområdet.

Området brukes av flere grupper med særskilte behov, blant annet barn, eldre og personer med funksjonsnedsettelser. Både Loddefjord skole og Sandgotna skole ligger i nærheten og har forsterkede avdelinger.

Arkitektur og byform
Drabantbyen Loddefjord ble opprettet som følge av stort boligbehov i etterkrigstiden. Gjennom årene 1967–1975 ble det bygget hele 2600 leiligheter etter modernistiske prinsipper i Loddefjorddalen, fordelt på terrasseblokker, lavblokker og høyblokker på opptil fjorten etasjer. Som følge av den store boligproduksjonen, økte også behovet for offentlige funksjoner som skole, barnehage og sykehjem. Loddefjord skole, Sandgotna skole og Frieda Fasmers minne sykehjem er eksempler på dette. Bydelssenteret Loddefjord Torg, i dag Vestkanten, ble etablert i 1972.

Loddefjordåsen består i dag hovedsakelig av ulike kommunale institusjonsbygg. Disse er i hovedsak lavmælte og godt tilpasset det småkuperte landskapet. Det meste av bebyggelsen er lineært organisert, langsetter kotene i landskapet og/eller veisystemet. Loddefjord kirke er en viktig identitetsmarkør. Kirken ligger på et høydedrag i et kulturlandskapspreget område. Området fremstår balansert og lesbart, og parkområdet rundt kirken har stor betydning for landskapskarakteren.



Figur 8: Loddefjord kirke (t.v) og Loddefjord skole (t.h.) ligger like utenfor planområdet

Haugatun bydelshus er et teglbygg fra 1980, opprinnelig oppført som skole. Haugatun barnehage er en trebygning oppført i 1990, med tilbygg fra 2006. Byggene fremstår i dag som et samlet anlegg. Nordsiden er preget av parkering og harde flater, mens sørsiden vender mot skog og grøntområde. Dagens bebyggelse er tilpasset terrenget, med flere mindre koller og nivåforskjeller.



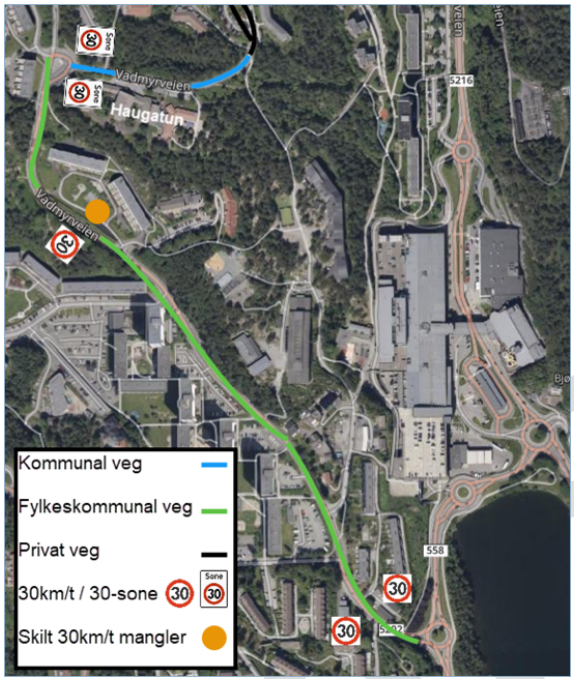
Figur 9: Sørsiden av Haugatun (tv.) er naturpreget, nordsiden (over) er preget av harde flater og parkering

Universell utforming

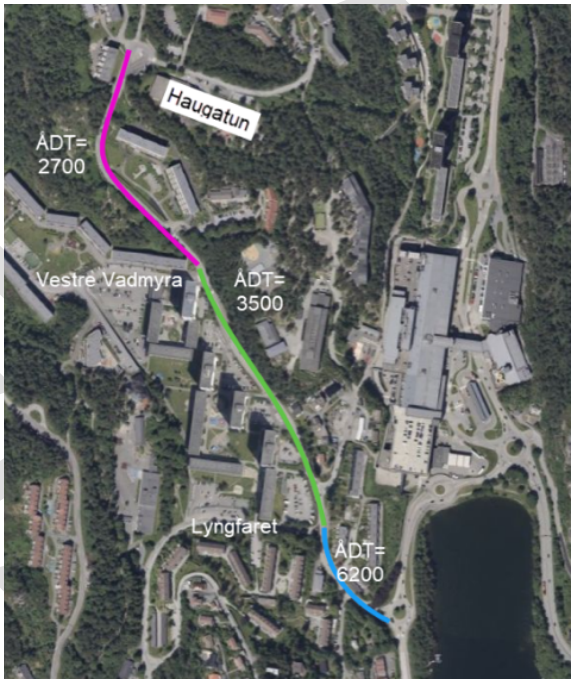
Loddefjordåsen har store høydeforskjeller og småkupert terreng. Dette gjør det krevende å oppnå full universell utforming i hele området. Nord for dagens Haugatun er terrenget relativt flatt, mens området skråner sterkere mot sør, øst og vest. Gangforbindelsen ned mot bussholdeplassen vest for Haugatun har stedvis stigning på 9–10 %, og er derfor for bratt til å regnes som universelt utformet. På grunn av lokale høydeforskjeller på tomten, er ikke utomhusarealene på Haugatun universelt koblet sammen i dag.

Mobilitet
Adkomst til planområdet skjer fra Vadmyrveien. Veien er fylkeskommunal frem til kollektivholdeplassen Vadmyra, og kommunal videre vestover forbi Haugatun. Fartsgrensen er 30 km/t. Som omtalt i kapittel 2.2.1 er fortauet langs den kommunale delen av Vadmyrveien vurdert med høy prioritet i arbeidet med gåstrategien for Bergen 2019–2030. Den kommunale delen av Vadmyrvegen er i dag utbedret i forbindelse med utbyggingen av Loddefjordåsen behandlingssenter, og har en veibredde på 5 meter og fortausbredde på 2,5 meter.

Trafikkmengde til/fra Haugatun estimeres til om lag 365 ÅDT, ved full drift av dagens bygg. Timetrafikk i maks-time estimeres til 97 biler for makstime morgen og 105 biler for makstime ettermiddag. Trafikkmengder på fylkesveien fremgår av Figur 10.



Figur 11: oversikt over vegeier og fartsgrenser, utklipp fra mobilitetsplan.



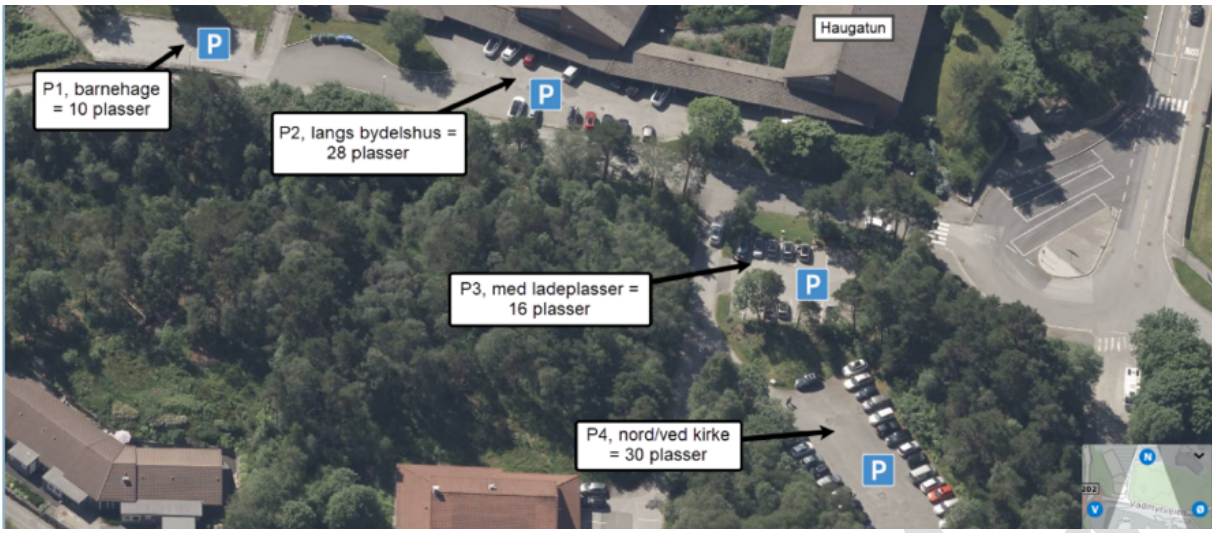
Figur 10: Trafikkmengder fylkesvei Vadmyrveien.

Kv. Vadmyrveien er skolevei for barn ved Loddefjord barneskole og Sandgotna ungdomsskole. Både den fylkeskommunale og kommunale delen av Vadmyrveien er definert som sykkelnett i sykkelstrategi for Bergen 2020-2030. Det er ikke etablert adskilt sykkeltilbud i dag, og sykling foregår derfor i blandet trafikk i kjøreveg eller fortauet.

I forbindelse med planforslag for områdeplan Loddefjordåsen, er det gjennomført en tilstandsvurdering av det eksisterende sykkelnettet, som konkluderer med at eksisterende tilbud for syklende er «svakt» forbi planområdet, både mot sør og øst, og «dårlig» videre sørøstover mot Vestkanten. I forslag til områdeplan er det foreslått sykkeltiltak både langs fylkesveien og østover mot Vestkanten.

Bussholdeplass *Vadmyra* ligger rett vest for planområdet, mens Loddefjord terminal ligger i ca. 1,3 kilometers gange mot sørøst. Det er planlagt ny kollektivterminal ved Storavatnet, som ferdigstilles i 2027/28, samt ny gang og sykkelbru over Rv555. Terminalen vil ligge med en gangavstand på ca. 550 meter fra planområdet.

Parkering
Det er i dag 84 parkeringsplasser innenfor planområdet, fordelt på parkeringsarealer ved bygget og parkeringsplasser nord for Vadmyrveien.



Figur 12: Parkeringsplasser tilknyttet Haugatun (utklipp fra mobilitetsplan).

Støy
Deler av planområdet nærmest Vadmyrveien ligger i gul støysone. Uteoppholdsarealene sør for eksisterende Haugatun er skjermet for støy.

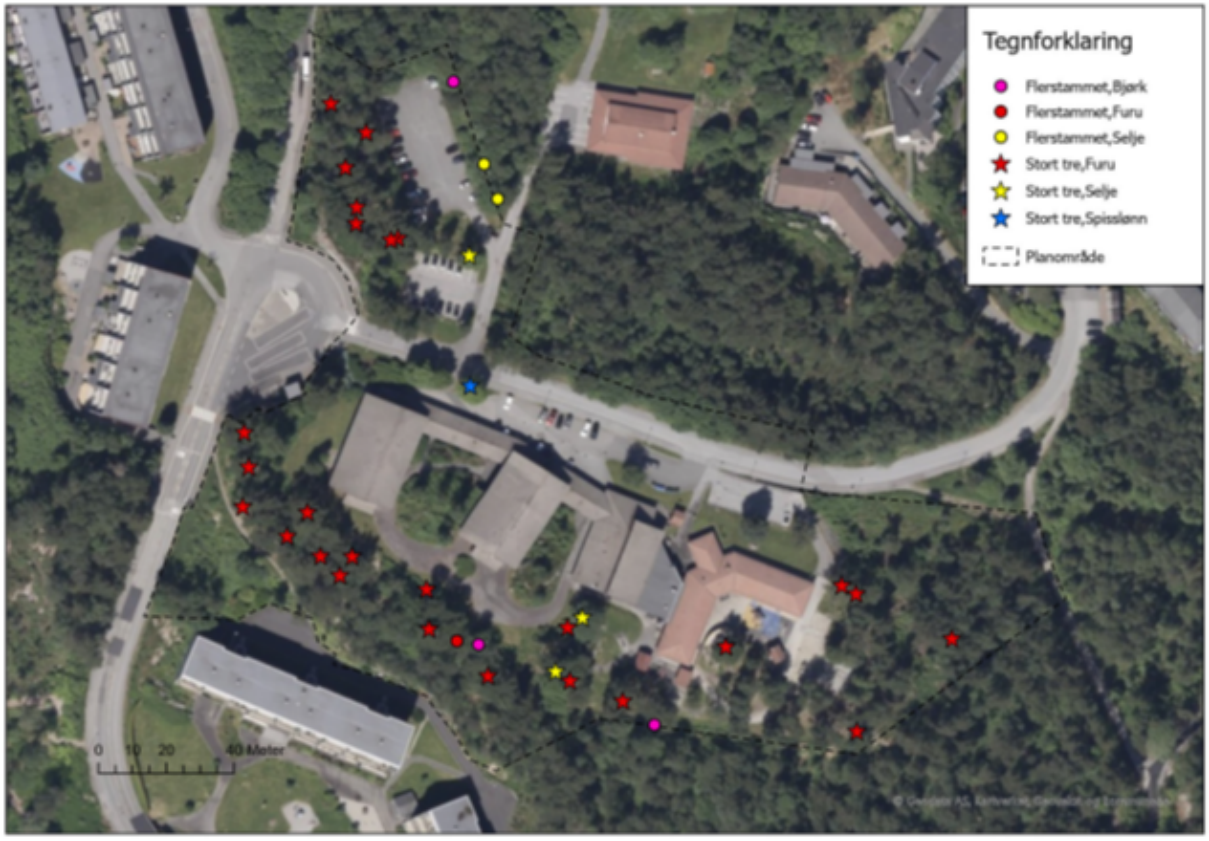

Figur 13: Dagens støysituasjon. Utsnitt hentet fra støyrapport områdeplan Loddefjordåsen (Norconsult, 2025).

Teknisk infrastruktur
Planområdet er ikke omfattet av tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Det ligger høyspentkabler i Vadmyrveien. Eksisterende bygg i Vadmyrveien 77 har en nettstasjon med 500 kVA trafo (230 V).

Risiko og sårbarhet
Det er utarbeidet ROS-analyse som del av planarbeidet. Gjennom fareidentifikasjon er følgende tema identifisert som relevante i eller nær planområdet: store nedbørsmengder og overvann, flom, skog- og lyngbrann, trafikkforhold for myke trafikanter, farlig gods og sårbare bygg. Av disse er planområdet vurdert som sårbart for skog- og lyngbrann og farlig gods. Dette er nærmere omtalt under kapittel 4.14.
Naturmangfold og blågrønne strukturer
Det er utarbeidet naturmangfoldrapport og gjennomført befaring i planområdet den 21.05.2026. Det er ikke registrert verneområder eller truede naturtyper i planområdet. I

søndre del av planområdet er det registrert kystlynghei med svært lav lokalitetskvalitet. Denne vurderes ikke som utvalgt naturtype. Det vises til naturmangfoldsrapporten for mer informasjon om dette.

Det er registrert enkelte større trær, hovedsakelig furutrær – se utklipp under.



Figur 14: Registrerte større trær, utklipp fra naturmangfoldrapport.

Det er ikke registrert rødlistede planter i planområdet, men det er registrert flere fremmede arter, blant annet bulkemispel og platanlønn.

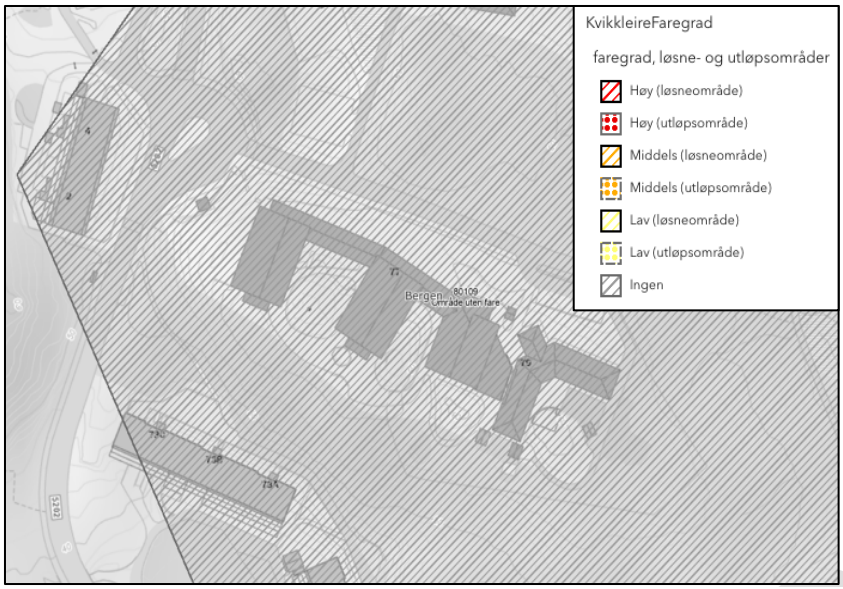
Innenfor influensområdet for fugl, som her er satt til 100 meter rundt planavgrensningen, er det registrert rødlistede fugler i Artskart. Flere av disse ble også observert under befaring i mai 2026.

De viktigste naturverdiene i området er knyttet til sammenhengende grønnstruktur og økologiske korridorer. I kommuneplanens temakart for blågrønne strukturer er det vist en blågrønn forbindelse gjennom den sørlige delen av planområdet. Skogsområdene sør og sørøst for Haugatun inngår i denne sammenhengen.

Geologisk mangfold og grunnforhold
I NGUs kart er det ikke registrert rødlistede landformer eller geologisk arv innenfor planområdet

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende i forbindelse med områdeplan for Loddefjordåsen[1], og planområdet er definert som område uten fare for kvikkleireskred.

[1] Norconsult 2025: *Vurdering av områdeskredfare*

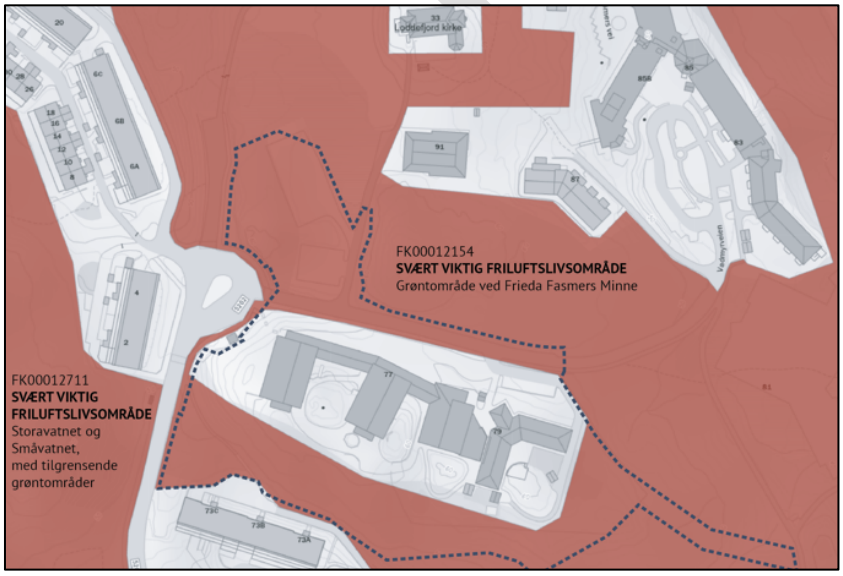


Figur 15: Utsnitt fra NVEs kartløsning viser at hele planområdet er vurdert uten fare for områdeskred.

Friluftsliv

Deler av planområdet inngår i kartlagt friluftslivsområde FK00012154 *Grøntområde ved Frieda Fasmers Minne,* som er vurdert til svært viktig friluftslivsområde med stor bruksfrekvens.[2] Området *omfatter gang- og sykkelveier, stier i skogsområde, og arealer for lek og aktivitet tett på skole og barnehage.*

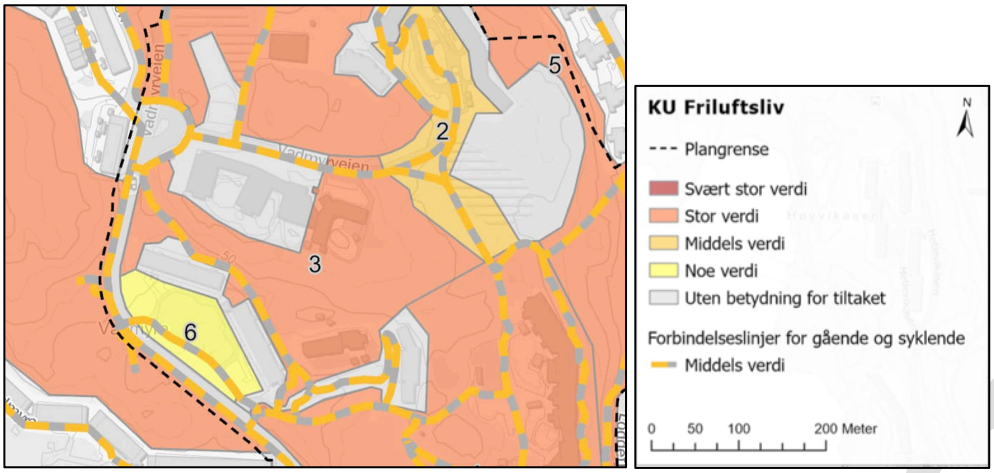
Leke- og rekreasjonsområdet utgjør et av de større sammenhengende områdene i Bergen Vest, og ligger med delvis tilknytning til friluftslivsområde *FK00012711 Storavatnet og Småvatnet, med tilgrensende grøntområder*, som også er vurdert som svært viktig friluftslivsområde.



Figur 16: Kartlagte friluftslivsområder i og rundt planområdet

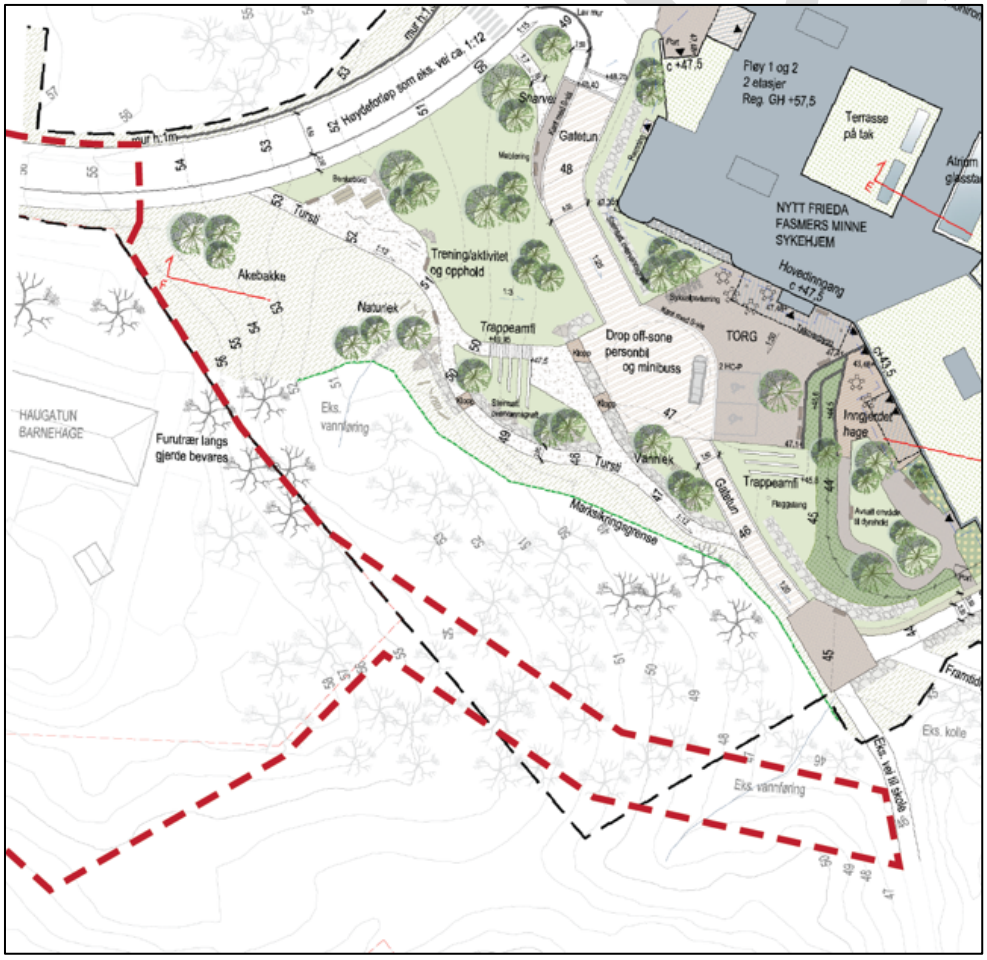
I konsekvensutredning for pågående områdeplan for Loddefjordåsen inngår planområdet i delområde 3, Grøntområde ved Haugatun og Sandgotna barnehage, som er vurdert til å ha stor verdi for friluftsliv.

[2] Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016.



Figur 17: Utsnitt av verdikart KU friluftsliv, områdeplan for Loddefjordåsen

Øst for planområdet er det, i forbindelse med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter, regulert nytt parkareal med tursti, akebakke, amfi og områder for naturlek og trening. Dette vil styrke tilretteleggingen for bevegelse, opphold og lek rett øst for planområdet sammenlignet med i dag.



Figur 18: Illustrasjonsplanen fra FFM-planen (Plan-ID: 66020000) viser tiltak som skal etableres rett øst for planområdet på Haugatun. Plangrense Haugatun markert med rødt.

Barn og unges interesser

Barn og unges oppvekstsvilkår er kartlagt og vurdert som eget tema i konsekvensutredning i områdeplan for Loddefjordåsen. Loddefjordåsen vurderes her som svært viktig for barn og

unge i Vadmyra og Loddefjord, da det består av en rekke arenaer som har betydning for barn og unge, som barnehager, barneskole, ungdomsskole, arenaer for organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter, lekeplasser og naturområder egnet for lek. Fritidstilbud for større barn og ungdom trekkes frem som særlig viktig.

I regi av PBE og områdesatsingen i Loddefjord er det gjennomført barnetråkkregistrering i 2018 og medvirkning med ungdom i 2021 (*Ungdommens Loddefjord*). Det er ikke registrert spesifikke funn knyttet til selve Haugatun, men Vadmyrveien gjennom planområdet er registrert som skolevei. Av generelle innspill som kan være relevante også for planarbeidet på Haugatun, kan nevnes behov for trygg skolevei og attraktive møteplasser, som kommer fram i begge medvirkningsprosessene.

I møte med områdesatsingen, (11.03.2026) ble det pekt på at det nå er tilstrekkelig tilgang på tradisjonelt opparbeidede lekeplasser i området, men at det kan være behov for tilrettelegging for naturbasert lek.

Forslag

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

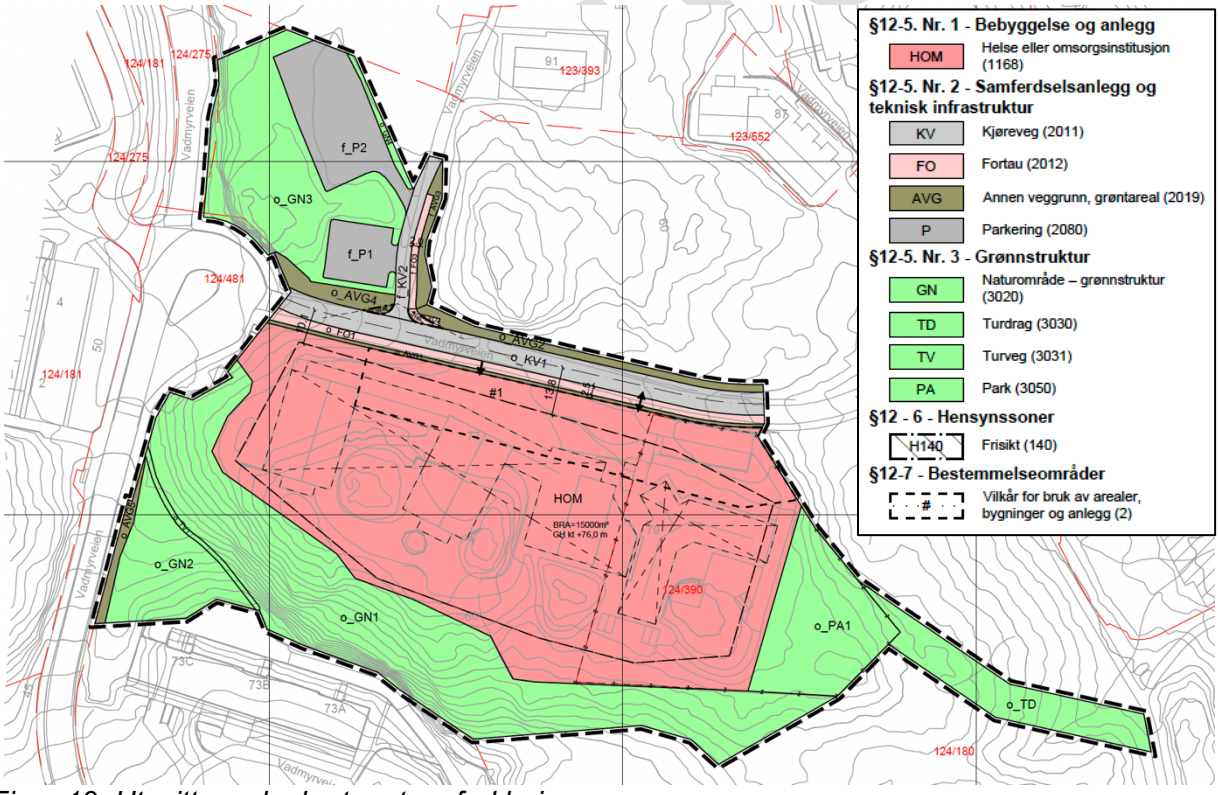
Plangrepet er utviklet gjennom en worskhopbasert prosess, jf. kapittel 2.3.4. Innledningsvis i arbeidet ble det sett på ulike prinsippløsninger for nytt bygningsvolum, basert på referanseprosjekter og Bergen kommunes rom- og funksjonsprogram for sykehjem. Det ble konkludert med at det er mulig å etablere ulike bygningskonsepter på tomten, til tross for at den har en langsmal form. Videre ble det vurdert som mulig å holde deler av eksisterende barnehagetomt (øst i planområdet) ubebygd, ved å ta utgangspunkt i god arealutnyttelse av arealene som er bebygde i dag.

De ulike prinsippløsningene ble sammenstilt, og en ytre begrensning for det nye sykehjemmet definert som utgangspunkt for videre bearbeiding. Gjennom workshop-prosessen har løsninger blitt konkretisert videre for å sikre at planforslaget ivaretar viktige hensyn, som trafikksikkerhet, mobilitet, kulturmiljø, natur- og landskapsverdier.

I de neste kapitlene beskrives løsningene som reguleres, og bakgrunnen for disse. Det vises ellers til kapittel 2.3.4 og referat fra workshopene for ytterligere informasjon.

4.1.1 Arealformål

Planforslaget omfatter formålene helse- eller omsorgsinstitusjon, park, naturområde-grønnstruktur, turveg, turdrag og ulike samferdselsformål, se **Feil! Fant ikke referansekilden.**.



Figur 19: Utsnitt av plankart og tegnforklaring.

Helse- eller omsorgsinstitusjon (HOM)

Formålet utgjør hovedtiltaket i planen, Haugatun sykehjem. Innenfor formålet skal det etableres sykehjem med inntil 15 000 m² BRA, samt tilknyttede utomhusarealer. Dette inkluderer uteoppholdsarealer, HC-parkering, korttidsparkering for besøkende og biloppstilling for nød- og nyttekjøretøyer, inkl. varelevering og renovasjon.

Eksisterende bebyggelses standard er vurdert som ikke i tråd med planens mål, og riving har derfor vært en forutsetning for plangrepet. Barnehagen er vedtatt flyttet og barnehageformål reguleres ikke i planen. 150 sykehjemsplasser er benyttet som beregningsgrunnlag i planen, men endelig antall plasser fastsettes i senere prosjektfase.

Park (o_PA1) og turdrag (o_TD)
Deler av arealet som i dag fungerer som uteoppholdsareal for Haugatun barnehage videreføres som naturpark (o_PA1). Innenfor formålet skal eksisterende terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, men det tillates tiltak for å tilrettelegge for opphold og/eller naturlek. Arealet skal være offentlig tilgjengelig og knyttes mot eksisterende stinett/gangforbindelser i øst gjennom en ny sti, som skal etableres innenfor regulert turdrag (o_TD). Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av både parken og stien.

Turvei (o_TV1)
Formålet omfatter eksisterende gangforbindelse mellom Sandgotna borettslag og busstopp i fylkesvei Vadmyrveien, som reguleres i tråd med dagens situasjon.

Parkering (f_P1, f_P2)
Eksisterende overflateparkering nord for Vadmyrveien videreføres, med noen mindre justeringer, og skal disponeres av nytt sykehjem på Haugatun.

Kjøreveg, fortau og annen veggrunn - grøntareal (KV, FO, AVG)
Veg og fortau reguleres med utgangspunkt i eksisterende situasjon, men med noen tilpasninger.

For å sikre trafikksikker kobling mellom parkeringsplassene (P1 og P2) og sykehjemmet, reguleres fotgjengerkryssing over Vadmyrveien og nytt fortau på nordsiden (o_FO2 og f_FO3).

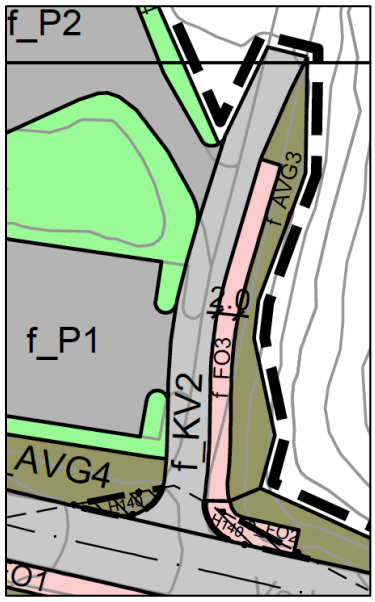
Sør for Vadmyrveien reguleres sammenhengende fortau (o_FO1), i tråd med dagens situasjon. Bestemmelsene åpner for nye avkjørsler til sykehjemmet over fortauet, forutsatt trafikksikre løsninger. Dette forholdet er nærmere omtalt under kapittel 4.7.

Annen veggrunn o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG4 er regulert i tråd med gjeldende plan. o_AVG5 er regulert i tråd med formål angitt i planforslaget for områdeplan for Loddefjordåsen. Sideareralene er regulert med tilsvarende eierform som tilliggende veg og fortau.

Naturområde - grønnstruktur
(o_GN1, o_GN2, o_GN3 og o_GN4)
Eksisterende skog sør for Haugatun (o_GN1 og o_GN2) reguleres i tråd med dagens situasjon, og sikres videreført i planen.

o_GN3 og o_GN4 omfatter eksisterende grønne områder rundt parkeringsplassene i formål P1 og P2, og reguleres i tråd med dagens situasjon. Innenfor naturområdene åpnes det enkle tiltak for å tilrettelegge for lek og opphold, samt normal skjøtsel og fjerning av fremmede arter.

Bestemmelsesområde (#1)
Bestemmelsesområde #1 omfatter arealer innenfor formål HOM hvor det skal etableres kjørbar adkomst og oppstilling for nød-, nytte- og driftskjøretøyer samt av-



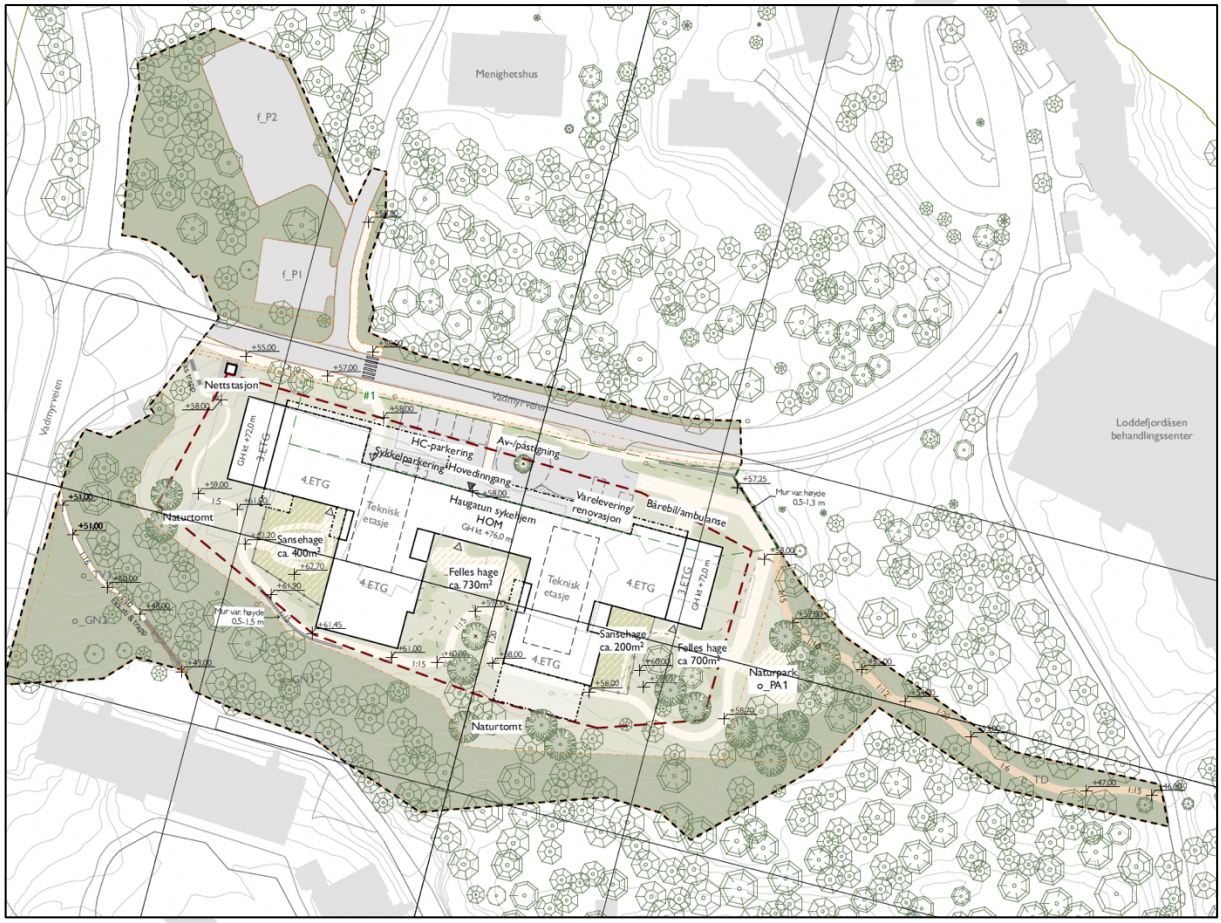
Figur 20: Utsnitt av plankart viser samferdselsarealer nord for kommunale del av Vadmyrveien.

Forslag

/påstigning for taxi og personbiler. Innenfor området kan det også etableres HC-parkeringsplasser og korttidsparkering for pårørende. Hensikten med bestemmelsesområdet er å sikre økonomifunksjoner som betjenes av større kjøretøy etableres i den nordlige delen av HOM, da dette er vurdert å gi minst konflikt mot landskaps- og naturverdier innenfor formålet. For å redusere områdets grå preg, stilles det krav om bevisst bruk av farger, materialer og vegetasjon.

4.2 Plassering og utforming

Planforslaget regulerer ikke et endelig bygningsvolum, men fastsetter rammer for plassering, høyder, utnyttelse og utforming av nytt sykehjem. Illustrasjonene i planmaterialet viser én mulig utbygging innenfor planens rammer, men er ikke bindende for endelig utforming. Endelig plassering, bygningsform, planløsninger og tekniske løsninger skal avklares i senere prosjektfaser.



Figur 21: Utsnitt av illustrasjonsplan

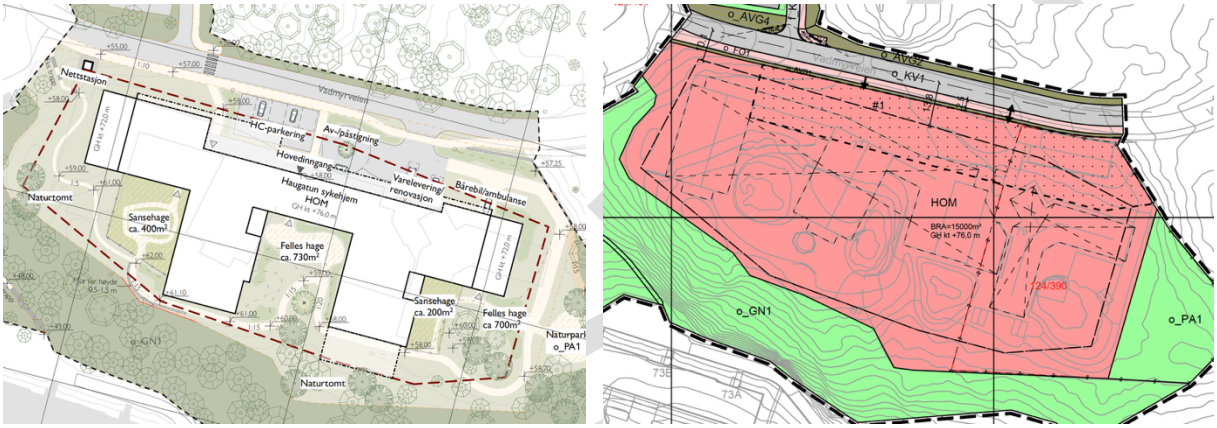
4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser og grad av utnytting

Et sentralt premiss i planarbeidet har vært å legge til rette for et arealeffektivt sykehjem med høy kapasitet, samtidig som hensyn til landskap, bo- og kulturmiljø ivaretas. Planen skal gi nødvendig handlingsrom for videre utvikling av prosjektet, uten å låse byggets endelige utforming.

Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Byggene er opprinnelig oppført som skole og barnehage, og er ikke vurdert som egnet for å oppfylle planens mål om et moderne og arealeffektivt sykehjem. Riving er derfor lagt til grunn som en forutsetning for planforslaget. Under følger en kort oppsummering av de juridiske rammene planen regulerer for å balansere disse hensynene.

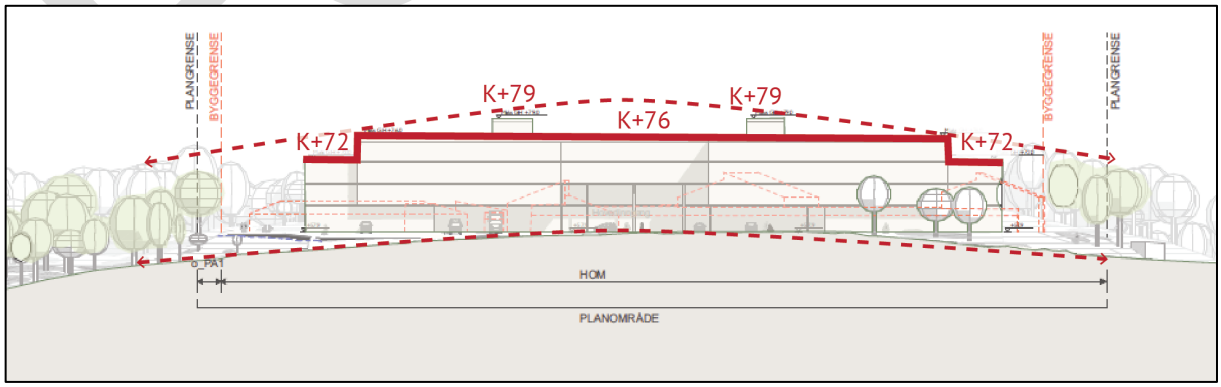
Byggegrenser
Byggegrensene er satt for å gi rom for ulike bygningskonsepter, samtidig som viktige hensyn ivaretas. Mot nord er byggegrensen tilpasset Vadmyrveien, behov for adkomst, logistikk og teknisk infrastruktur. Mot øst er byggegrensen trukket tilbake for å sikre kjøreadkomst og videreføre deler av dagens barnehagetomt som ubebygd areal. Mot sør er formåls- og byggegrensen tilpasset dagens skogkant, for å begrense inngrep i grøntområdet. Mot vest er hensynet til landskap og sammenheng med pågående områdeplan for Loddefjordåsen vektlagt.

Det er ikke intensjonen at hele arealet innenfor byggegrensen skal bebygges. Byggegrensen skal sikre tilstrekkelig fleksibilitet i senere faser. For å begrense terrenginngrep stiller bestemmelsene krav om at kjeller maksimalt kan etableres innenfor 35 % av arealet innenfor byggegrensen. Det stilles også krav til landskapstilpasning og videreføring av hovednivåene i terrenget.



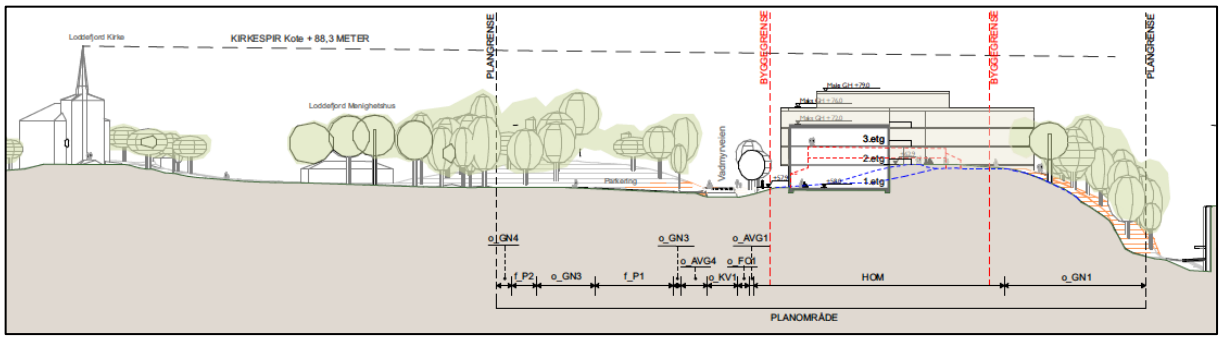
Figur 22: Byggegrenser vist på illustrasjonsplan til venstre og plankart til høyre.

Byggehøyder
Planen regulerer maksimal gesimshøyde K+76 moh., med krav om nedtrapping i øst og vest til maks gesimshøyde K+72 moh. Dette tilsvarer henholdsvis fire og tre etasjer. Nedtrapping er vurdert som et viktig prinsipp å sikre formelt, da sykehjemmet ligger på et lokalt høydedrag, og visuell virkning av bygget er størst fra øst og vest. Nedtrappingen er derfor sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Sprangene er derimot ikke regulert i plankartet, da det er vurdert at juridiske linjer kan gi utilsiktede føringer som begrenser handlingsrommet for å utforme gode løsninger i senere faser.



Figur 23: Prinsipielt oppriss mot nord viser nedtrapping av byggehøyder mot øst og vest.

Et annet viktig premiss, har vært at det nye bygget må underordne seg Loddefjord kirke og omkringliggende kulturmiljø for øvrig. Dette forholdet er nærmere omtalt under kapittel 4.11.



Figur 24: Prinsippsnittet viser at regulerte høyder er lavere enn Loddefjord kirke, og at en grønn buffer/kolle ligger mellom Haugatun og kirken.

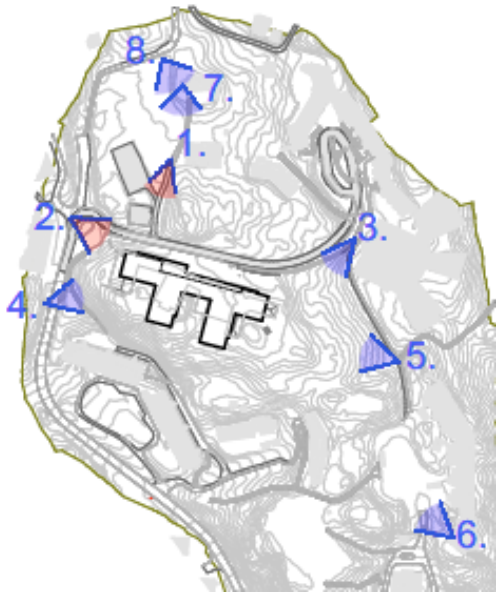
Utover regulert maks gesimshøyde, åpner reguleringsbestemmelsene for at det på inntil 20 % av takflaten kan etableres tekniske rom og heis-/trappehus, med høyde inntil 3 meter over regulert gesimshøyde. Tekniske installasjoner kan etableres med høyde inntil 2 meter over regulert gesimshøyde. Ved etablering av takterrasser tillates etablering av sikringsgjerde/ støyskjerm med høyde inntil 1,8 meter over regulert gesimshøyde, samt pergola med høyde inntil 3 meter over regulert gesimshøyde. Alle elementer skal ligge minimum 2 meter inntrukket fra gesims. Det åpnes for at det kan etableres solenergianlegg på tak.

Grad av utnytting
Planen åpner for etablering av sykehjem på inntil 15 000 m² BRA. Utnyttelsen er fastsatt for å sikre effektiv arealbruk, samtidig som hensynet til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø ivaretas.

Areal innenfor byggegrensen utgjør om lag 8070 m². Med et sykehjem etablert til maks byggehøyde og maks utnyttelse, i tråd med illustrert volum, vil om lag 52 % av arealet innenfor byggegrensen bebygges. Dersom det i senere fase velges løsninger med større fotavtrykk, må byggehøyden reduseres. Bygningsvolumet som er vist i planens illustrasjonsdokumenter, viser et plausibelt eksempel på maksimal utbygging innenfor planens rammer, og er lagt til grunn for virkningsvurderingene i planbeskrivelsen.

Visuell virkning av volum og høyder er vurdert ut fra 8 standpunkter – alle relativt tett på det nye bygget:

1. Vadmyrveien (nord) – fra menighetshuset
2. Klasatjønnveien – ved bussholdeplass
3. Vadmyrveien (øst) – ved Loddefjordåsen behandlingssenter
4. Vadmyrveien (sørvest) – ved bussholdeplass
5. Loddefjord skole nord
6. Loddefjord skole sør
7. Loddefjord kirke (kirketrappen)
8. Loddefjord kirke nord



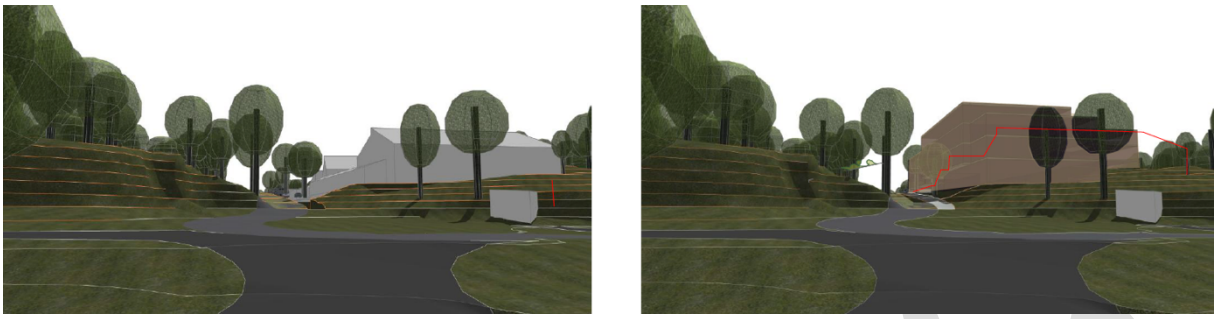
Figur 25: Standpunkter for vurdering av volum og byggehøyder

Det vises til vedlegg 07_*Perspektiv nær- og fjernvirkning* for sammenstilling av alle perspektivene, og til 4.11.2 for vurdering av sykehjemmets virkning på Loddefjord kirke og kulturmiljøet ellers.

Modellutsnittene under viser at nytt sykehjem i liten grad vil være synlig fra Loddefjord skole og Loddefjord kirke. Fra kirken vil området kunne

fremstå som tettere, men den grønne bufferen mellom kirken og sykehjemmet, reduserer denne effekten.

Størst visuell virkning får det nye bygget sett fra kommunal vei Vadmyrveien, øst og vest for planområdet. Dette kommer dels av at Haugatun ligger på en topp, og dels av at bygget, særlig sett fra øst, får redusert sikt mot vegetasjon i bakkant av bygget.



Figur 26: Sett fra pkt 2. Klasatjønnveien (vest). Eksisterende situasjon tv., planlagt situasjon th.



Figur 27: Sett fra pkt 3. Loddefjordåsen behandlingssenter (øst). Sikt mot trærne sør for Haugatun reduseres sammenlignet med i dag.



Figur 28: Sett fra pkt. 4 fv. Vadmyrveien (sørvest)

Samlet vurderes det likevel at regulerte byggehøyder i liten grad gir negativ visuell virkning på omgivelsene. Eksisterende bygningers utsikts- og/eller solforhold påvirkes heller ikke av regulerte høyder.

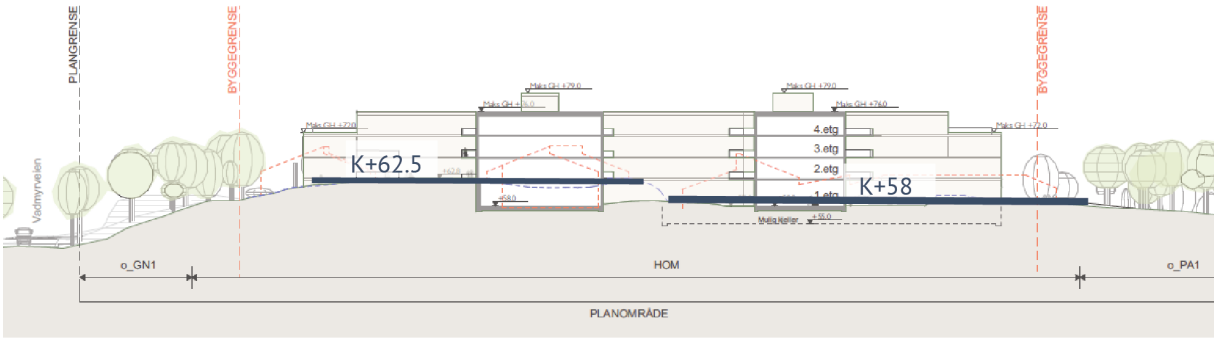
Arkitektoniske virkemidler, farge- og materialbruk kan bidra til å redusere visuell virkning ytterligere, dette er sikret gjennom planens bestemmelser og omtales nærmere under neste punkt.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Det reguleres ikke et konkret bygningsvolum i planforslaget. Føringer for arkitektur og utforming er derfor på et prinsipielt nivå og avgrenset til det som er viktigst for å oppnå et attraktivt bygg på tomten. I workshopprosessen, har landskapstilpasning, videreføring av skog/grønt og omfang av veg, logistikk- og økonomifunksjoner vært særlig sentrale temaer.

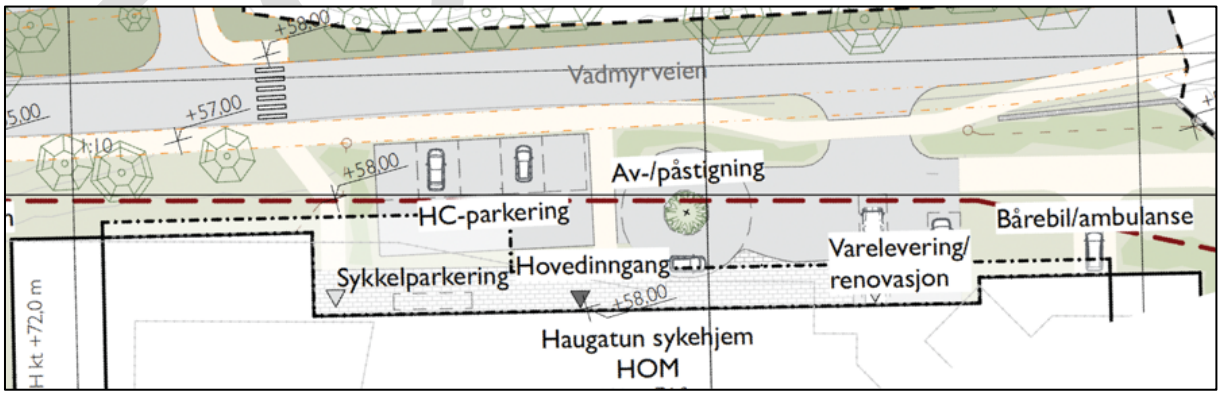
Landskapstilpasning
Tilpasning mot de eksisterende kollene som dagens bygg er formet rundt, har vært et tilbakevendende tema. Det er landet på at nytt byggs forhold til den store «haugen»/åsen er viktigere å sikre, enn mindre koller.

For å ivareta dette forholdet stiller bestemmelsene krav om at tilpasning mot eksisterende landskapsformer skal vektlegges i utforming og plassering av ny bebyggelse. Bygg og uterom med henvendelse mot skogen i sør skal plasseres slik at eksisterende terrengs hovednivåer på ca. kote K+62.5 (i sørvest) og ca. K+58 (i sørøst) videreføres. Videre stilles det krav om at overgang mellom formål HOM og o_GN1 skal gis en mest mulig naturlig utforming, hvor bruk av murer og skjæringer skal begrenses til et minimum.



Figur 29: Snittet viser hovednivåer i terrenget som skal videreføres for å sikre god terrengtilpasning.

Mot Vadmyrveien
Arealet mot Vadmyrveien vil til dels preges av oppstillingsplasser for nød- og nyttekjøretøyer. En del av disse funksjonene, som varelevering og renovasjonsrom, vil trolig få lukkede fasader, og det blir sentralt å benytte designvirkemidler for å redusere negativ visuell virkning tilknyttet dette, for å oppnå et attraktivt bygg. Bestemmelsene stiller derfor krav om at materialitet og vegetasjon skal benyttes bevisst for å myke opp inntrykket av de grå flatene. Å markere de ulike sonenes bruk og funksjon gjennom materialitet og farge, kan også bidra til god veifinning og økt opplevd trygghet for myke trafikanter. Videre stilles det krav om at hovedinngang skal etableres med henvendelse mot Vadmyrveien, og at det skal etableres en tilknyttet adkomstsone forbeholdt myke trafikanter, med benk/sittemulighet.



Figur 30: Fasaden mot Vadmyrveien vil kunne bli preget av grå funksjoner.

Tomtens form medfører at en sannsynligvis får en lang fasade mot Vadmyrveien. Det stilles derfor krav om at fasaden brytes opp gjennom variasjon i volum og uttrykk. Innenfor et helhetlig formuttrykk kan fasadedetaljering, farge- og materialbruk, lys og skyggevirkning benyttes for å ytterligere redusere fasadens visuelle lengdevirkning.

Farger og materialitet
Valg av konkrete farger og materialitet i det nye bygget vil være en naturlig del av den videre konseptutviklingen. Det er likevel valgt å stille krav om at byggets material- og fargebruk skal bidra til å dempe byggets nær- og fjernvirkning. Dette særlig med bakgrunn i at bygget ligger tett på Loddefjord kirke, som har høy kulturminneverdi og er omgitt av skog og natur.

Virkningsvurdering Arkitektur og byform
For å belyse planforslagets virkning for temaene byform og arkitektur, er grepene i planen vurdert opp mot Bergen kommunes arkitektur og byformingsstrategi *Arkitektur+* sine åtte prinsipper for arkitektonisk utforming av bygg og byrom i Bergen. Det er fokusert på elementene som sikres formelt i planen og potensial/utfordringer det anbefales at følges opp i konkurranseprogrammet til pris- og designkonkurransen.

1. *Helhetlig utforming: Utform bygg og byrom ut fra en samlende idé som løser flere oppgaver og skaper merverdi*
    - Etablering av nye sykehjemsplasser på Haugatun er vurdert som tidskritisk for å imøtekomme et raskt stigende behov. Formålet er dermed viktig nok i seg selv, til å utgjøre en vesentlig verdi for byen.
    - Landskapstilpasning og videreføring av grønne verdier rundt det nye bygget sikres i planen. Dette er viktig både visuelt og for friluftslivsområdet rundt Haugatun.
    - I videre prosjektering bør det vurderes om det er rom/funksjoner inne i det nye sykehjemmet som kan tilføre nærmiljøet merverdi.

2. *Estetisk opplevelse: Skap rom som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser*
    - Planforslaget regulerer ikke en konkret bygningsform, og det er derfor i hovedsak byggegrenser, by-/gateromsdimensjoner, landskapstilpasning og kvalitetskrav som bidrar til å sikre hensynet formelt.
    - Potensialet for estetiske opplevelser ligger særlig i samspillet mellom bygg og landskap. Dette er sikret formelt gjennom regulering av en naturpark (o_PA1), som sammen med de grønne områdene som er regulert i plan for FFM vil utgjøre en grønn buffer mellom de nye byggene.
    - Nytt sykehjem blir liggende med tett kontakt mot skogen i sør, noe som gir potensiale ikke bare for gode uterom, men også for å trekke det grønne preget inn i sykehjemmet. Dette er det i liten grad mulig å sikre formelt i planen nå, og er et punkt som bør følges opp i konkurransefasen.
    - Eksisterende opplevelseskvaliteter ved dagens bygg, inkluderer sikt mot viktige identitetsmarkører i Lyderhorn og Loddefjord kirke, fra byggets uterom på sørsiden. Disse kvalitetene er ikke sikret videreført i planforslaget. I planfasen er det også vurdert at det kan være mulig å oppnå en form for visuell kontakt mellom sør- og nordsiden i nytt byggs grunnplan. Hvorvidt det er mulig å opprettholde slike kvaliteter i nytt bygg, bør belyses nærmere i konkurransefasen.

3. *Samspill mellom by og natur: styrk koblingen mellom bebyggelse og landskap og bruk vegetasjon og vann som ressurs*
    - Planen sikrer videreføring av eksisterende skog, og at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskapsform.
    - Det sikres grønn buffer mellom Haugatun og Loddefjordåsen behandlingssenter.

4. *Bymiljø med egenart: Bygg videre på stedets unike kvaliteter og kulturminneverdier, og utform identitetsskaperne bygg og byrom.*
    - Hensyn til eksisterende bo- og kulturmiljø har vært vektlagt i fastsettelse av plangrepet, inklusive byggehøyder, grad av utnyttelse, kvalitets- og utformingskrav.

Forslag

- Langstrakte bygningskropper tilpasset landskapet er karakteristisk for området. Planens rammer åpner for dette, gjennom å stille krav om at eksisterende hovednivåer i landskapet skal videreføres, og at tilpasning til eksisterende landskapsformer skal tillegges vekt i utforming av nytt bygg.

5. *Vitalt byliv på bakkeplan: Utform bebyggelsen slik at den stimulerer til aktiv bruk av gater og byrom, og øker opplevelseskvaliteten for fotgjenger*
   - Fasade mot Vadmyrveien blir trolig lang, nesten uavhengig av hvilket konsept som velges i neste fase. I reguleringsbestemmelsene stilles krav om at fasaden skal brytes opp fysisk og visuelt for å redusere skalavirkningen.
   - Deler av arealet mot Vadmyrveien vil bli preget av overflateparkering, biloppstilling og lukkede funksjoner, som renovasjon og varelevering. Dette er uheldig i et bylivsperspektiv. Planen stiller utformingskrav til arealene, der intensjonen er at grønt og farge/materialbruk skal bidra til å skjerme og myke opp inntrykket av de grå flatene. Dette forholdet må imidlertid ha fokus også i detaljeringsfasen, for å kunne fungere etter intensjonen.
   - I reguleringsbestemmelsene stilles krav om en hovedinngang med henvendelse mot Vadmyrveien, og tilknyttet adkomstssone med sittemulighet og høy kvalitet i dekker.

6. *Sosialt bærekraftige nabolag: Skap bygg og byrom som gir alle mulighet til å være aktive deltagere i fellesskapet, og som stimulerer til sambruk.*
   - Deler av planområdet settes av til offentlig park, og skal inngå i en visuell og funksjonell sammenheng med eksisterende skog og friområde og park som etableres i forbindelse med Loddefjordåsen behandlingssenter.
   - Det stilles ikke krav i planen om etablering av innendørs funksjoner som kan benyttes av allmenheten. Dette er et potensial som bør undersøkes nærmere i senere faser. Eventuelle utadrettede funksjoner kan med fordel etableres med kontakt mot den naturparken (o_PA1).

7. *Lav energi- og ressursbruk: Velg innovative og helhetlige energi- og klimaløsninger som gir høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet.*
   - Nytt sykehjem planlegges innenfor en allerede utbygget tomt, og planlegges med god arealutnyttelse. Slik tilrettelegges det for at et relativt stort bygningsvolum kan etableres, uten at nye, grønne områder må tas i bruk.
   - Utover at det åpnes for etablering av solcelleanlegg på tak, er det ikke gitt konkrete bestemmelser til klima- og energiløsninger i planen. Det legges imidlertid til grunn at nytt sykehjem skal etableres i henhold til Etat for utbyggings klima- og miljøstrategi, som angir krav og målsetninger for å oppnå klima- og miljøvennlige bygg.

8. *Endringsdyktig by: Planlegg for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruk*
   - Planarbeidet er i seg selv et resultat av stort behov for nye sykehjemsplasser for å imøtekomme de demografiske utviklingene kommunen står ovenfor.
   - I fastsettelse av plangrepet er det fokusert på å skape rammer som er tilstrekkelig fleksible til at flere løsninger er realiserbare.

Oppsummert vurderes det at tiltakene i planen i hovedsak er i tråd med prinsippene i Arkitektur+. Utforming av fasade og uterom mot Vadmyrveien, samspillet mellom bygg og landskap og forholdet mellom ute og inne, er sentrale tema som må følges opp i videre prosjektering. Det bør også vurderes om sykehjemmet kan ha funksjoner som er tilgjengelige for allmenheten, og å synliggjøre disse gjennom åpne og aktive fasader.

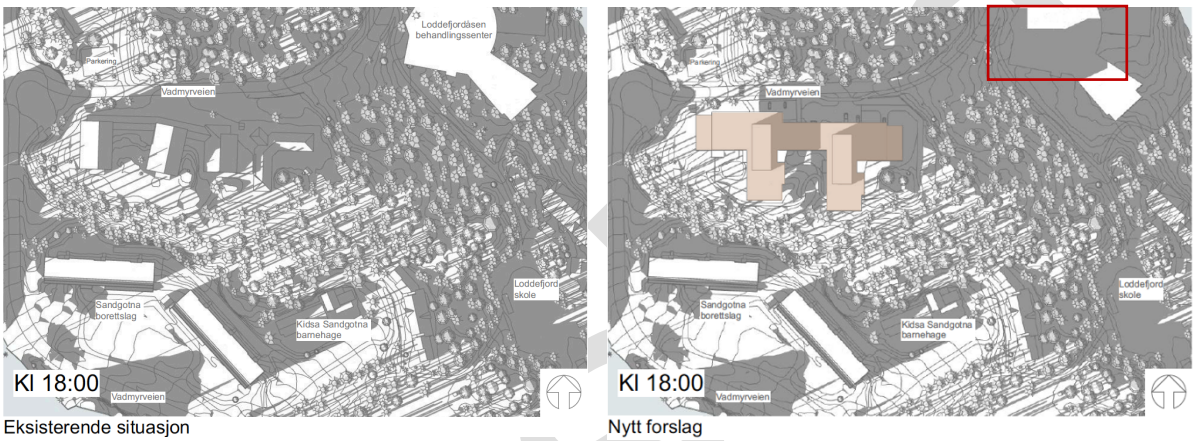
Eksempel

4.3 Bolig og bokvalitet

Det reguleres ikke ordinære boliger i planforslaget. KPA2018 §9 *Bolig og bokvalitet* angir ikke bestemmelser rettet mot sykehjemformål, og forholdet er dermed ikke nærmere omtalt her.

Planforslagets påvirkning på eksisterende boligers bokvalitet vil kunne være knyttet til at eksisterende funksjoner på Haugatun flyttes til andre områder. Nytt bygg på Haugatun vil utover dette kunne kaste noe skygge på deler av tak/fasade på Loddefjordåsen behandlingssenter på kvelden vinterstid. Virkningen vil være marginal, og vil også avhenge av byggets endelige utforming.

For virkning for folkehelse, friluftsliv og barn og unges interesser viser det til kapittel 4.6, 4.9.1, og 4.12.



Figur 31: Sol/skygge vårjevndøgn. Område med noe økt skyggevirkning markert med rødt.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel stiller areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal ved etablering av nye boenheter. Kravene er rettet mot boligformål, og gjelder ikke for sykehjem. Uterommene er derfor vurdert ut fra relevante krav og anbefalinger fra annet regelverk.

Utomhusarealer innenfor HOM

I henhold til Bergen kommunes funksjons- og arealprogram for sykehjem, skal uteområdene utformes i tråd med krav gitt i Husbankens *Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg*. Dette innebærer at hver bogruppe skal ha tilgang på ett uteoppholdsareal, på bakkeplan eller balkong, møblert med spisebord for alle beboere, samt minimum to ansatte. Arealet bør ligge i direkte tilknytning til felles oppholdsrom, gjerne være delvis overbygd av tak og ta hensyn til at en del beboere kan være rullestolbrukere. Det skal også være mulig å trille ut en seng. I illustrasjonsplan er det vist terrasser/balkonger tilknyttet den enkelte bogruppe med areal på ca. 35–40 m².

I tillegg vil det, avhengig av hvordan sammenstilling av ulike bogrupper organiseres, være mulig å etablere takterrasser, både over nedtrappede deler av bygget og på tak. Det vurderes derfor at kravene i veilederen vil være mulig å oppfylle med god margin, innenfor regulert areal. Endelig utforming må imidlertid avklares i neste fase.

Utover uteoppholdsarealer tilknyttet den enkelte bogruppe, er frihet til å kunne bevege seg fritt utendørs, uten å gå seg bort, sentralt i tilrettelegging for eldre og personer med demens. I henhold til Husbankens veileder, skal det være enkel og trygg mulighet til å komme seg ut for å få dagslys, oppleve naturen, vind og vær. Det skal være mulighet til å delta i, eller se på

aktivitet og være lett å orientere seg. Lange siktlinjer, unike stedskvaliteter og god skilting er eksempler på virkemidler som kan bidra til dette.

For å sikre disse forholdene stiller planen krav om at det etableres minimum 1500 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Illustrasjonsplanen viser at dette er mulig å få til, innenfor planens rammer. Det vil også være mulig å etablere sansehager og uteoppholdsarealer på tak. Planen stiller ikke egne kvalitetskrav til uteoppholdsarealene, og krav i KPA2018 er derfor lagt til grunn. KPA stiller krav om at uteoppholdsarealer skal være skjermet for støy, og at halvparten av arealkravet på bakkeplan skal ha minst 4 timer sol vårjevndøgn. Som det framgår av figuren under, har tomten svært gode støy- og solforhold. Arealer i gul støysone må støyskjermes for å kunne inngå i beregnet uteoppholdsareal. Det vises til eget sol-/skyggedokument for solforhold på flere tidspunkter.



Figur 32: Figuren viser solforhold på uteoppholdsareal 21. mars kl. 11:00 og 15:00. Uteoppholdsareal på bakkeplan er markert med gult. Rød linje viser grense for gul støysone.

Økonomifunksjoner og biloppstillingsplasser
Innenfor planens bestemmelsesområde #1 tillates etablering av kjørbar adkomst og oppstillingsplass for nød- og nyttekjøretøy (varelevering, renovasjon, ambulanse, brannbil, bårebil), samt av- og påstigning for personbiler/taxi, HC-parkering og korttidsparkering for pårørende. Dette er arealkrevende, og medfører at deler av arealet mot Vadmyrveien får et grått preg.

For å avbøte dette, stiller planen krav om at vegetasjon, material- og fargevalg skal brukes bevisst for å tydeliggjøre de ulike sonenes bruk og funksjon. Trafikksikre løsninger for myke trafikanter skal også sikres. Løsninger for dette er omtalt under 4.7.

Planen stiller videre krav om at hovedinngang skal ha henvendelse mot Vadmyrveien, og at det skal etableres en adkomstssone med sittemulighet.

4.4.2 Andre uteoppholdsareal

Naturpark (o_PA1) og turdrag (o_TD1)
Øst i planområdet er det satt av et areal til offentlig park og stiforbindelse. Parkarealet inngår i dag som del av Haugatun barnehages uteoppholdsarealer, og ligger noe lavere i terrenget enn sykehjemmet. Innenfor arealet skal det tilrettelegges for naturlek og/eller opphold.

Innenfor regulert turdrag skal det etableres en sti, som kobler parken mot eksisterende sti- og gangnett i øst. Stien skal tilpasses terreng og natur, og ha en bredde på maksimalt 2 meter. Det stilles ikke krav om universell utforming.

Tilstøtende arealer nord/nordøst for PA1, er regulert til park og friluftsområde i plan for FFM, med rekkefølgekrav til opparbeidelse i forbindelse med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter. Mot sør/sørøst grenser parken og turdraget i tillegg mot skogs- og friluftslivsområdet, som strekker seg ned mot Loddefjord skole. Den nye naturparken og stien vil dermed inngå i en sammenheng med disse arealene, og styrke funksjonen som grønn buffer mellom de nye byggene, og som et tilrettelagt leke- og rekreasjonsareal for nærmiljøet.

Naturområde - grønnstruktur (GN1, GN2, GN3 og GN4)
GN1-GN4 er eksisterende skog og grønne arealer som skal videreføres som i dag. Innenfor disse arealene åpnes det ikke for tiltak utover normal skjøtsel og fjerning av eventuelle fremmede arter.

4.5 Universell utforming

Det reguleres ny fotgjengerkryssing over kommunal veg Vadmyrveien og fortau videre nordover langs privat veg Vadmyrveien. Denne forbindelsen vil være universelt utformet i lengderetningen, men få et tverrfall på over 1:50 (2 %), og vil dermed ikke regnes som fullstendig universelt utformet i henhold til gjeldende krav i TEK17. Løsningen vurderes likevel som tilstrekkelig for de fleste brukergrupper.

For å ivareta de gruppene som har behov for å kjøres frem til bygget, åpner planen for å etablere av- og påstigningsmulighet tett på hovedinngang. Videre åpnes det for at HC-parkeringsplasser og korttidsparkering for pårørende til beboere som har behov for hjelp med å komme seg til eller fra bilen, kan etableres innenfor formål HOM.

For stien som skal etableres i felt f_TD er det ikke stilt krav om universell utforming. Her har hensynet til eksisterende natur og terreng fått veie tyngst. Parken vil kunne nås universelt fra formål HOM.

4.6 Levekår og folkehelse

I henhold til KPA § 7 skal kunnskap om levekår legges til grunn i alle planer, og det skal redegjøres for hvordan planen bidrar til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Bergen kommunes folkehelsemål er forankret i kommuneplanens samfunnsdel (KPS), mens Folkehelseoversikten gir oppdatert kunnskap om situasjonen både på by- og bydelsnivå.
I dette planarbeidet er følgende tre folkehelsetema vurdert som særlig relevante:

1. Demografiutvikling – aldrende befolkning
2. Levekårsindeks Loddefjord – opphoping av levekårsutfordringer
3. Barn og unges interesser

Aldrende befolkning
I henhold til folkehelseoversikten fra 2024, økte andelen av byens befolkning som er over 70 år, fra 10 % i 2011 til nærmere 12 % i 2023. Fordi vi stadig lever lenger, vil utviklingen med økende andel eldre fortsette også i årene framover. Når andelen i yrkesaktiv alder samtidig minker, utfordrer det tjenestene i kommunen.

Under målet *Bergen for fremtiden* i KPS 2025, er endringsdyktighet trukket fram som sentralt for å møte utfordringen det er å levere gode velferdstjenester til byens befolkning, i en situasjon med trangt økonomisk handlingsrom, flere eldre og færre i yrkesaktiv alder. Det fremheves som viktig å få mest mulig velferd ut av tilgjengelig økonomi og arbeidskraft. Bygging av et arealeffektivt sykehjem på Haugatun, underbygger dette målet.

I KPS fremheves også målsetting om at eldre i Bergen skal få den omsorgen og støtten de trenger for å leve meningsfulle liv. Bergen skal være en aldersvennlig by hvor det er trygt og

Forslag

godt å bli gammel. Etablering av flere sykehjemsplasser er helt sentralt og tidskritisk for å oppnå dette, og planforslaget vurderes dermed å støtte opp om dette målet.

Levekårsområdet Loddefjord
I helseoversikten fra 2024 er Loddefjord levekårsområdet med nest lavest levekårsindeks i Bergen. Levekårssonen har også over tid hatt lav levekårsindeks, med lavest score ved tilsvarende undersøkelser i 2016 og 2019. I henhold til folkehelseoversikten er lav levekårsindeks ikke et uttrykk for lav livskvalitet i seg selv, men kan indikere at en større del av befolkningen i området opplever lav livskvalitet enn i andre deler av kommunen. Områdesatsing Loddefjord startet i 2019, og har som hovedmål å forbedre fysiske og sosiale forhold og å bidra til å motvirke sosial ulikhet. Det er avholdt møte med områdesatsingen som del av planprosessen. Målet med møtet var særlig å diskutere hvordan barn og unges interesser kan sikres i planen, gitt formålsendringen planen tilrettelegger for. Det fremheves her at det er mange som bor trangt i området, og at det generelt er behov for gratis møteplasser både inne- og utendørs. Haugatun barnehages lokaler og uterom har fungert som nærmiljøarena utenom stengetid. Det er politisk besluttet at Haugatun barnehage skal flyttes innenfor Loddefjord eller Vadmyra skolekrets, og bortfall av denne nærmiljøarenaen vil dermed være midlertidig. I planfasen er ikke det nye sykehjemmet prosjektert til et nivå hvor det foreligger fulloversikt over alle rom og funksjoner det vil inneholde. Selv om arealeffektivitet skal legges til grunn, ville det i et levekårsperspektiv være positivt dersom enkelte rom eller funksjoner kunne tilføre nærmiljøet kvaliteter.

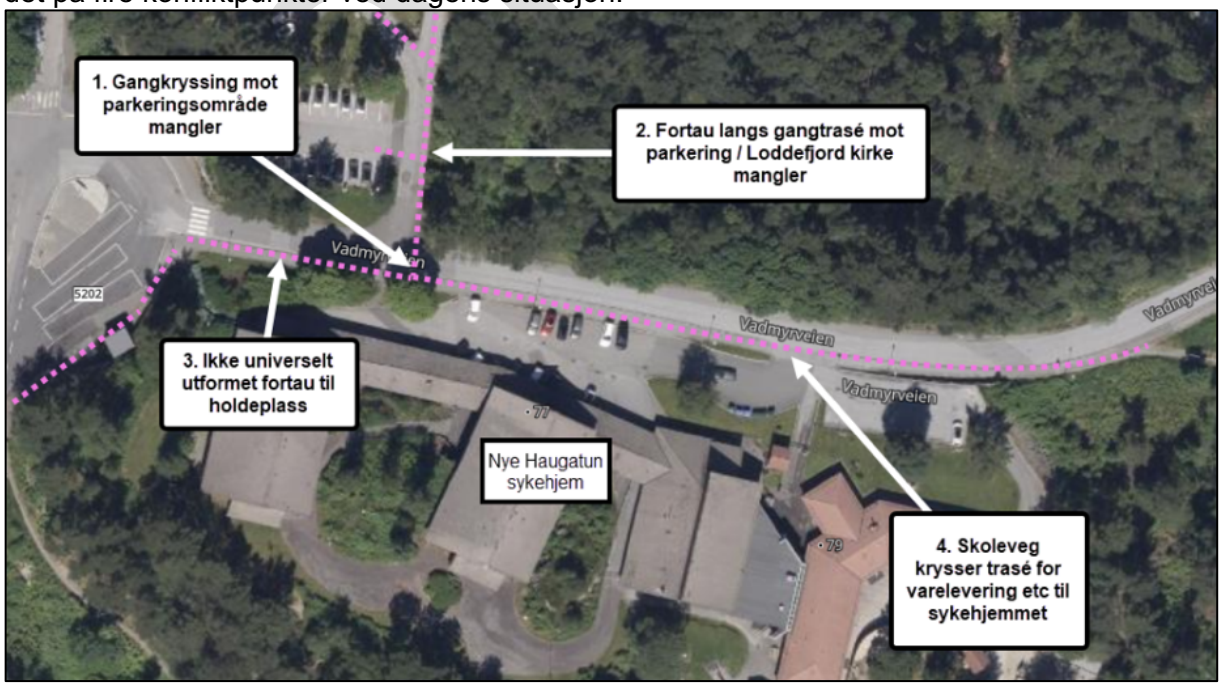
Videreføring av skog-/friluftslivsområde, regulering av naturpark og krav om etablering av nye gangforbindelser er tiltak i planen som er positive i et folkehelseperspektiv.

Barn og unges interesser er omtalt under 4.12.

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

Trafikksikkerhet
Det er utarbeidet mobilitetsplan og trafikkvurdering som del av planarbeidet[3]. I denne pekes det på fire konfliktpunkter ved dagens situasjon.



Figur 33: Konfliktpunkter i gangnettet

[3] Multiconsult 2026

Følgende tiltak anbefales og er lagt til grunn i utforming av plangrepet, for å oppnå et trafikksikkert vegsystem tilknyttet sykehjemmet:

- *Myke trafikanter:* Separat gangareal for myke trafikanter langs privat del av Vadmyrveien, samt ny fotgjengerkryssing over kommunal veg Vadmyrveien
- *Varelevering / renovasjon:* vegløsningen må utformes slik at blindsone for lastebil minimeres. Dersom varelevering utføres med rygging, må dette skje i områder med lite gangtrafikk, tilbaketrukket fra viktige gangaksene
- *HC-parkering:* Universell utforming fra hovedinngang til HC-parkeringsplasser må sikres.
- *Ambulanse, bårebil og taxi/av- og påstigning:* funksjonene plasseres nært riktige innganger. Kjøring bør skje utenom de viktigste gangaksene i området.
- *Parkering:* avkjørsel til parkering separeres fra gangareal for å bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter.

I de påfølgende kapitlene beskrives løsningene som reguleres for å ivareta disse forholdene, samt vurderinger som er gjort underveis. Samlet sett vurderes det at planarbeidet med disse tiltakene støtter opp om trafikksikringsplan for Bergen kommune 2022–2025, herunder strategiene om å fremme myke trafikanter og utbedre utrygge punkt og strekninger.

Mobilitet
I mobilitetsplanen vurderes samlet tilgjengeligheten til planområdet som middels god. Kollektivtilgjengeligheten vurderes som svært god, mens tilgjengelighet for gående og syklende vurderes som middels god. Følgende tiltak anbefales for å øke andelen som reiser til/fra Haugatun på en bærekraftig måte:

- Sykkelparkeringsdekning i tråd med KPA 2018 og lett tilgjengelige og tyverisikre sykkelparkeringsplasser. Plassene anbefales etablert under tak, og på gateplan framfor i kjeller.
- Servicestasjon for sykkel
- Gode garderober med dusjmulighet. Separat tilbud for damer og herrer, oppbevaringsskap og tørkeskap for våte klær/sko.
- Ladeplasser for el-biler
- Ladestasjon for batteri til el-sykkel
- Kampanjer om og premiering av grønn mobilitet. Eksempelvis «sykle til jobben»-aksjon, gratis sykkelservice til syklende og informasjon om helsegevinstene ved gange/sykling.
- Universell utforming av gangareal og uteområder. Dette gir økt tilgjengelighet for alle og dermed mulighet for flere å benytte gange/bærekraftige reiser.

I planen reguleres sykkelparkeringsdekning i tråd med KPA2018. Bergen kommunes funksjons- og areaprogram for sykehjem stiller i tillegg egne krav til utforming av sykkelfasiliteter, inklusive garderober tett på sykkelparkering og ladeskap for el-sykkelbatterier. Ladeplasser for el-bil er allerede etablert innenfor parkeringsplass P1, og universell utforming av gangarealer og uteområder er en forutsetning ved etablering av sykehjem. På den bakgrunn vurderes det at planforslaget understøtter mål om å øke andelen bærekraftige reiser.

4.7.2 Gange
Som nevnt under 4.7.1 anbefaler mobilitetsplanen at det etablere fotgjengerkryssing over kommunal veg Vadmyrveien, samt fortau nordover, for å øke trafikksikkerheten på forbindelsen fra Haugatun mot parkeringsplassen, kirken og videre nordover.

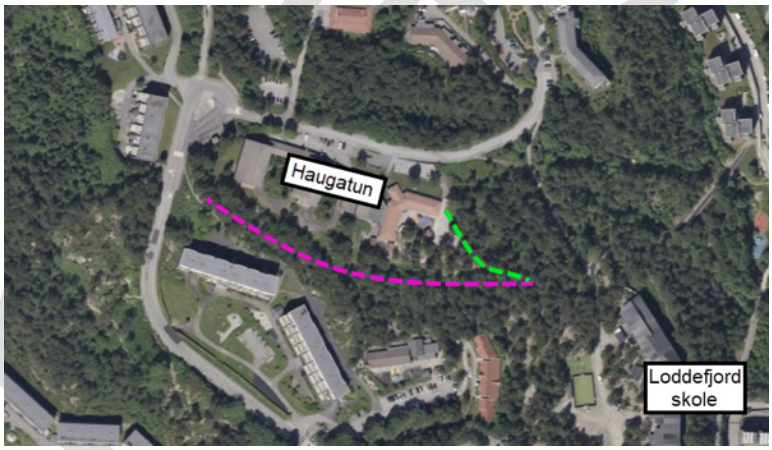
Forslag

Fortau langs Vadmyrveien
Fortau langs kommunal veg Vadmyrveien er utbedret i forbindelse med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter og reguleres derfor som i dag. Det stilles rekkefølgekrav til etablering av ny fotgjengerkryssing over den kommunale vegen tilknyttet nytt fortau langs privat del av Vadmyrveien nordover mot parkeringsplassene i formål P1 og P2. Utover trafikksikker tilkomst til parkeringsplassene, vil dette også fange opp gangstrømmer mot Loddefjord kirke og videre nordover. Fortausløsningene er nærmere beskrevet under 4.7.6.

Sti sør for Haugatun
Ved planoppstart kom det innspill fra Bymiljøetaten om at stiforbindelse sør for Haugatun, foreslått i rapporten «*Reparasjonstiltak for gangnettet i bydelssenteret Loddefjord*» (markert med rosa linje i figuren under), måtte vurderes som del av planarbeidet. Terrenget her er bratt, og dersom det skulle etableres en universell gangforbindelse, ville dette medføre behov for inngrep i naturområdet – dette er i utgangspunktet ikke ønskelig. I samråd med Bymiljøetaten ble det derfor tidlig i planarbeidet vurdert at en ny gangforbindelse her ville måtte utformes som en stedstilpasset sti/tråkk, uten krav til universell utforming.

I et mobilitetsperspektiv vil en slik sti kunne bidra til et marginalt bedret tilbud for gående som skal fra boligområdene i nordvest til Loddefjord skole, da avstanden er litt kortere.

En problemstilling ved etablering av en offentlig gangforbindelse sør for Haugatun, vil være innsyn til beboerrommene i det nye sykehjemmet. Særlig ved en eventuell forsterket avdeling, vil det være behov for skjerming for å ivareta beboernes verdighet. Med bakgrunn i dette, og ønske om å minimere inngrep i naturområdet, er det valgt å ikke stille krav til etablering av denne forbindelsen.



Figur 34: Vurdert stiforbindelse markert med rosa linje, regulert forbindelse med grønn linje.

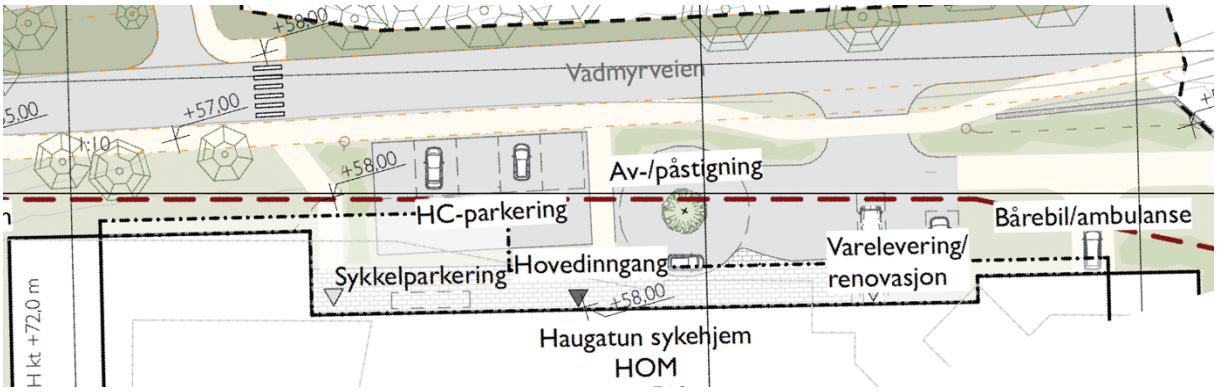
Det er heller valgt å stille krav om at det etableres en ny sti som kobler park o_PA1 med eksisterende gangsystem i øst (markert med grønn linje i figuren under). Denne kan føres videre via formål HOM til kommunal vei Vadmyrveien. Stien er nærmere omtalt under 4.4.2.

4.7.3 Sykkel
Både kommunal og fylkeskommunal del av Vadmyrveien inngår i det definerte sykkelnettet i *Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030*, men det er ikke etablert separate løsninger for syklende i dag. I planforslag for områdeplan Loddefjordåsen reguleres det sykkelveg med fortau langs fv. Vadmyrveien, noe som vil være positivt for syklende til Haugatun.

Det reguleres ikke nye sykkeltiltak i veginfrastrukturen i plan for Haugatun, men det reguleres annen veggrunn langs fv. Vadmyrveien i tråd med planforslag for områdeplan Loddefjordåsen, for å hensynta løsninger foreslått i områdeplanen.

Parkeringsdekning for sykkel reguleres i tråd med krav til byfortettingssone BY i KPA2018. For sykehjem tilsvarer dette minimum 1 sykkelparkeringsplass per 10 senger, som utgjør 15 sykkelparkeringsplasser ved etablering av 150 sengeplasser. I illustrasjonsplanen er det lagt til grunn at sykkelparkering for ansatte løses innomhus, og vist mulighet for å plassere sykkelparkeringsplasser for besøkende tett på hovedinngang.

HØRING



Figur 35: Utsnitt fra illustrasjonsplan viser mulig plassering av sykkelparkeringsplasser ved hovedinngang.

4.7.4 Kollektivtilbud

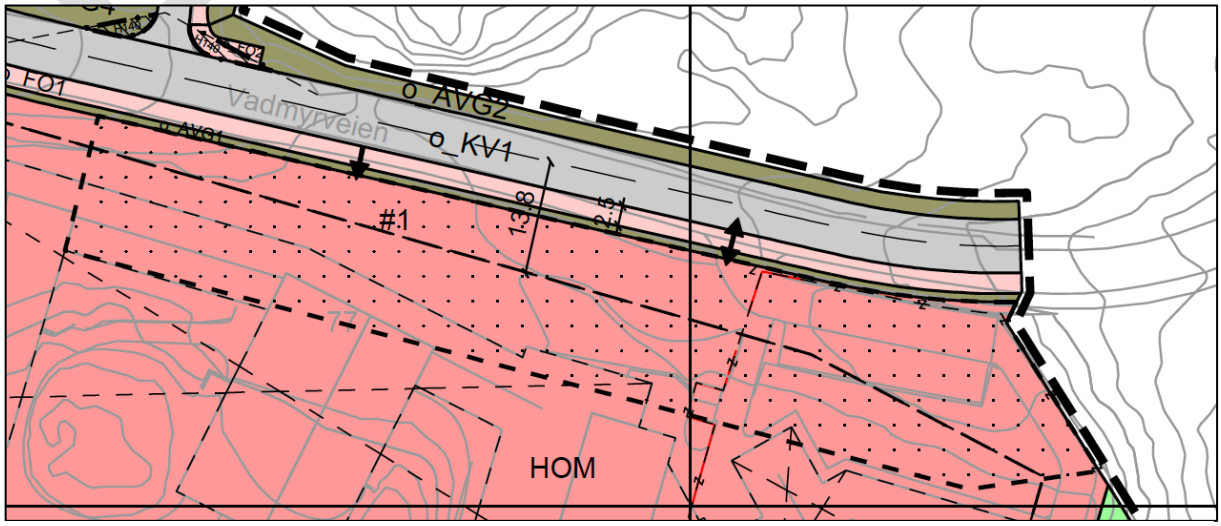
I henhold til mobilitetsplanen klassifiseres kollektivtilbudet som «svært godt». Bussholdeplass Vadmyra ligger rett vest for planområdet, mens Loddefjord terminal ligger i ca. 1,3 kilometers gange mot sørøst. Det er planlagt ny kollektivterminal ved Storavatnet, som ferdigstilles i 2027/28, samt ny gang og sykkelbru over Rv555. Terminalen vil ligge med en gangavstand på ca. 550 meter fra planområdet.

Planforslaget medfører ikke behov for å avsette nytt areal for kollektivtransport.

4.7.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

I tillegg til gode løsninger for gående og syklende skal planen sikre effektiv og trafikksikker bilbetjening av sykehjemmet. Innenfor formål HOM er det behov for å sikre tilkomst og oppstillingsplass for varelevering, renovasjon, ambulanse, bårebil, brannbil og driftskjøretøy, i tillegg til adkomst for personbiler/taxi for grupper som har behov for å kjøres helt til hovedinngang. Plassering og utforming av løsninger for dette, har vært mye diskutert i utvikling av plangrepet.

For at de mange funksjonene som skal ivaretas ikke skal bli for arealkrevende, legges det til grunn sambruk av arealer der dette er mulig. For å samtidig sikre fleksibilitet i neste fase, reguleres ikke en konkret utforming av arealene, men et bestemmelsesområde (#1) som angir et område på bakkeplan funksjonene skal løses innenfor. Løsninger helt eller delvis under bygg (kjeller/inntrukket i bygg) kan etableres utenfor bestemmelsesområdet.

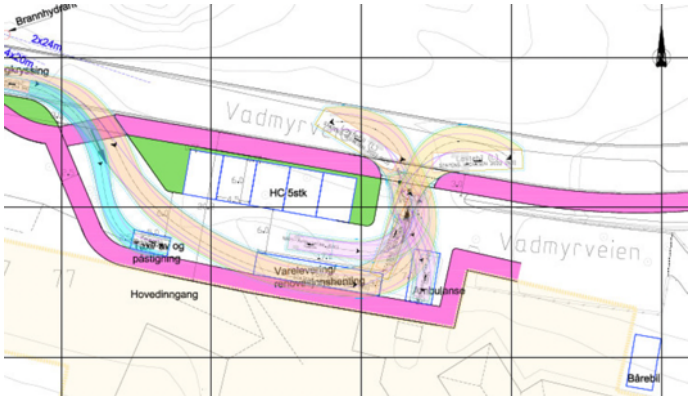


Figur 36: Utsnitt av plankart viser utstrekning av bestemmelsesområde #1.

Til grunn for bestemmelsesområde ligger to helhetlige løsninger for inn-/utkjøring, biloppstilling for nød/nytte, av-/påstigning og HC-parkering, som viser at det er realistisk å få plass til funksjonene innenfor avsatt området. For varelevering og renovasjon er dimensjonert kjøretøy lastebil (L) lagt til grunn, for å sikre robusthet i plangrepet. Det er sannsynlig at det i stor grad vil benyttes mindre kjøretøyer, særlig for varelevering.

Alternativ 1

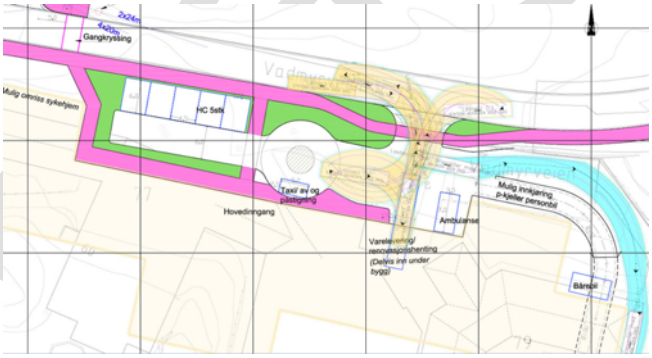
- Envegskjørt løsning, med én innkjøring og én utkjøring.
- Varelevering/renovasjon plassert parallelt med Vadmyrveien/fasade.
- Lagt til grunn at bygget kan krage ut over funksjonene her. Dette medfører behov for ekstra høyde i byggets første etasje.



Figur 37: Alternativ 1 med sporing

Alternativ 2

- Samlet inn- og utkjøring.
- Varelevering/renovasjon plassert vinkelrett på Vadmyrveien/fasade. Dette medfører at biler må rygge.
- For å unngå at bygget skyves langt mot sør, er det vist mulighet for å trekke renovasjon/varelevering delvis inn i bygget, i tillegg til utkraging som i alternativ 1.



Figur 38: Alternativ 2 med sporing.

Renovasjonsløsning
Sykehjemmet i HOM skal kobles mot bossug som er etablert ved Loddefjordåsen behandlingssenter. Fraksjoner som ikke går over bossug, håndteres innendørs i formål HOM, og fraktes ut på hentetidspunkt.

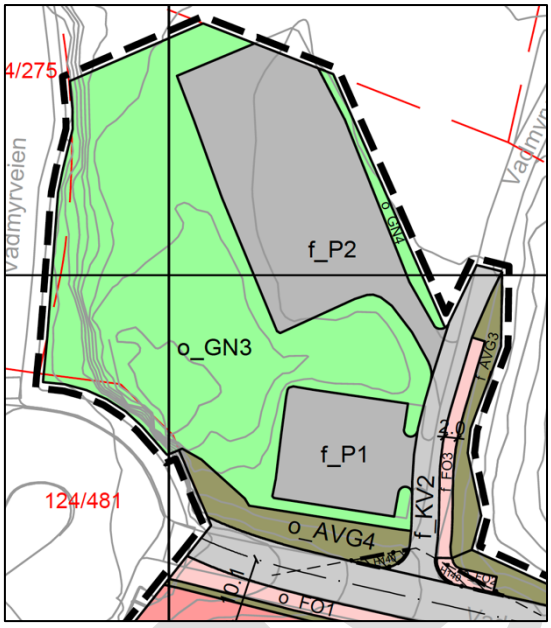
Branntilkomst
Tilkomst for brannbil til hovedinngang er sikret i begge løsninger som vist, gjennom tilrettelegging for dimensjonerende kjøretøy lastebil (L). Brannoppstillingsplass for stigebil forutsettes løst i forkant av hovedinngang. Regulerte byggegrenser sikrer også at det er mulig å etablere tilkomst for mannskapsbil på østsiden, til tomtens sørøstlige hjørne. Løsning vil avhenge av bygningskonseptet som velges i neste fase, og vil måtte konkretiseres videre.

4.7.6 Vei og parkering

Parkeringsplasser for bil
I planen reguleres parkeringsdekning i tråd med krav til byfortettingssone BY i KPA 2018. Dette tilsvarer inntil 3 parkeringsplasser per 10 sengeplasser for sykehjemsformål, hvorav minst 10 % skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Dersom det etableres 150 sykehjemsplasser på Haugatun, tilsvarer dette 45 parkeringsplasser, hvorav minst 5 HC-plasser.

Parkering er i hovedsak tenkt løst som overflateparkering innenfor de eksisterende parkeringsplassene i formål P1 og P2, som har tilstrekkelig kapasitet til å løse hoveddelen av parkeringskravet ved 150 sykehjemsplasser.

Dette er en videreføring av prinsippløsninger anbefalt i planforslag for områdeplan Loddefjordåsen, hvor det er gjennomført en overordnet vurdering av fremtidig parkeringsbehov. I denne er lagt grunn etablering av 100 sykehjemsplasser og 90 barnehageplasser på Haugatun, og foreslått 6 parkeringsplasser på egen grunn og øvrige plasser innenfor eksisterende overflateparkeringsareal. Barnehageformålet er nå tatt ut av plan for Haugatun, men parkeringsbehovet er sammenlignbart ved etablering av 150 sykehjemsplasser.



Figur 39: Hoveddelen av parkeringsdekningen forutsette løst innenfor formål f_P1 og f_P2

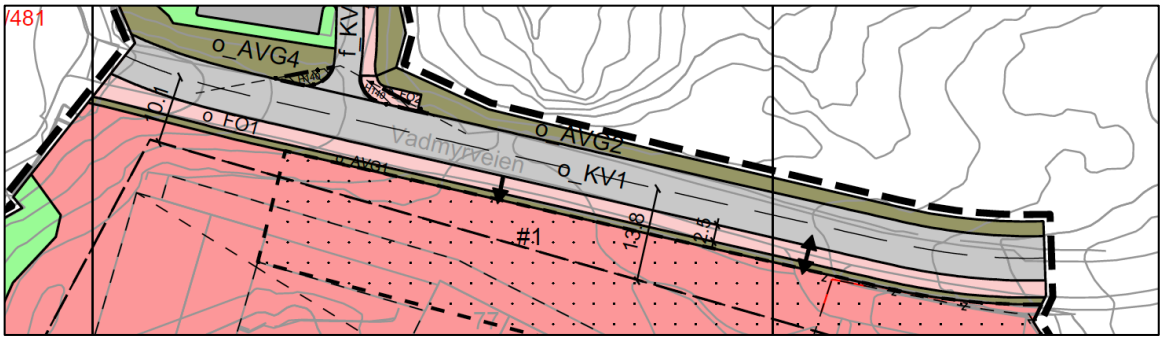
I reguleringsbestemmelsene åpnes det også for at det kan etableres parkeringsplasser innenfor formål HOM:

- *Overflateparkering*: Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres inntil 6 overflateparkeringsplasser, tilrettelagt som HC-parkeringsplasser eller korttidsparkering for pårørende, tett på byggets hovedinngang. Biloppstillingsplasser for nød- og nytte omtalt i 4.7.5, kommer i tillegg.
- *Parkeringskjeller*: Med tanke på terrenginngrep og økonomi, er det i utgangspunktet ikke ønskelig å etablere parkeringskjeller. Arealbehov for biltilkomst og -oppstilling er likevel så omfattende, at det er vurdert hensiktsmessig å sikre mulighet for å vurdere dette nærmere i neste fase. På grunn av stigningsforhold, vil en eventuell parkeringskjeller trolig være forbeholdt mindre kjøretøy. Dersom det i neste fase besluttes å gå videre med parkeringskjeller, åpner bestemmelsene slik de står, for at deler av parkeringskravet kan dekkes innenfor formål HOM.

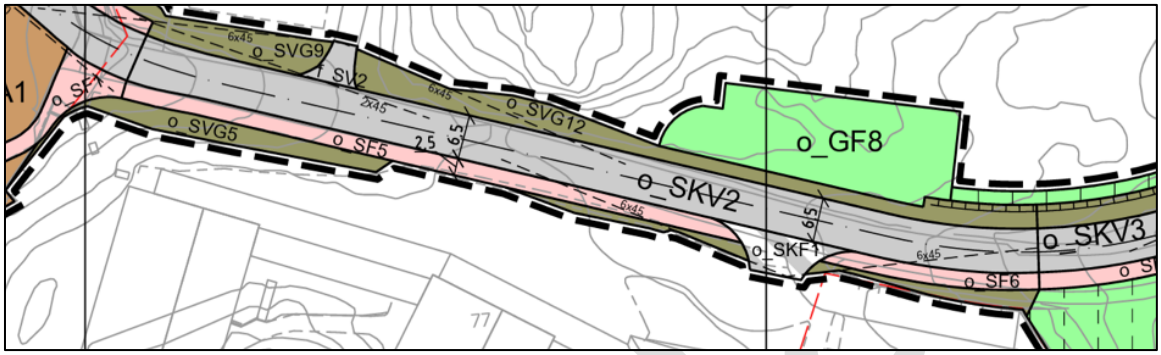
Trafikkmengder
Det er gjennomført trafikkvurderinger som del av planarbeidet. Her fremkommer det at planforslaget vil medføre en trafikkreduksjon sammenlignet med full bruk av eksisterende bygg på Haugatun, fra om lag 365 kjøretøy/døgn til om lag 225 kjøretøy/døgn. Fremtidig timetrafikk i maks-time estimeres til 47 biler morgen og 52 biler ettermiddag i planlagt situasjon, mot henholdsvis 97 og 105 biler i dag

Planforslaget medfører altså en reduksjon i trafikkmengde tilsvarende 40 % ÅDT og om lag 50 % i maks-timen, med tilsvarende redusert belastningen på fv. 5202 Vadmyrveien og kv. Vadmyrveien. Det vurderes derfor at planforslaget ikke utløser behov for nye tiltak på Vadmyrveien.

Kommunal veg Vadmyrveien (o_KV1, o_FO1)
Veg og fortau er nylig oppgradert i forbindelse med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter, og reguleres videre som i gjeldende plan.



Figur 40: Utsnitt av plankart for Haugatun



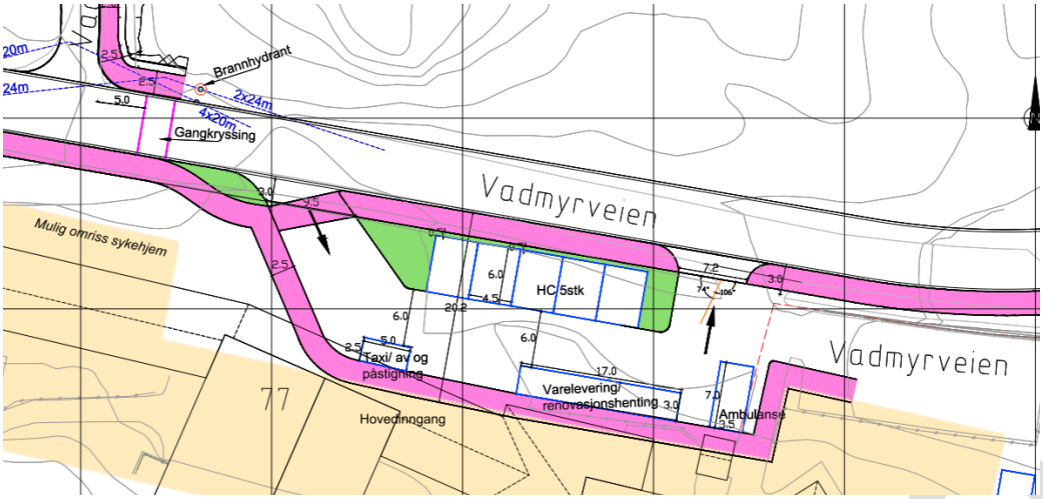
Figur 41: Utsnitt fra gjeldende plan

Avkjørsel
Regulert avkjørsel til Haugatun videreføres ikke i planforslaget, da det ønskes fleksibilitet til å utforme løsninger i neste fase. Som nevnt under punkt 4.7.5 er det i planfasen vurdert to ulike kjøremønstre, alternativ 1 med én innkjøring og én utkjøring, og alternativ 2 med samlet inn- og utkjøring. For å sikre at begge løsningene er mulige å etablere, er det vist én innkjøringspil og én inn-/utkjøringspil i plankartet. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at bare én av løsningene skal realiseres, for å unngå uoversiktlige situasjoner der kjøretøy som kjører inn avkjørsel med inn- og utkjøring, ikke har areal til å snu.

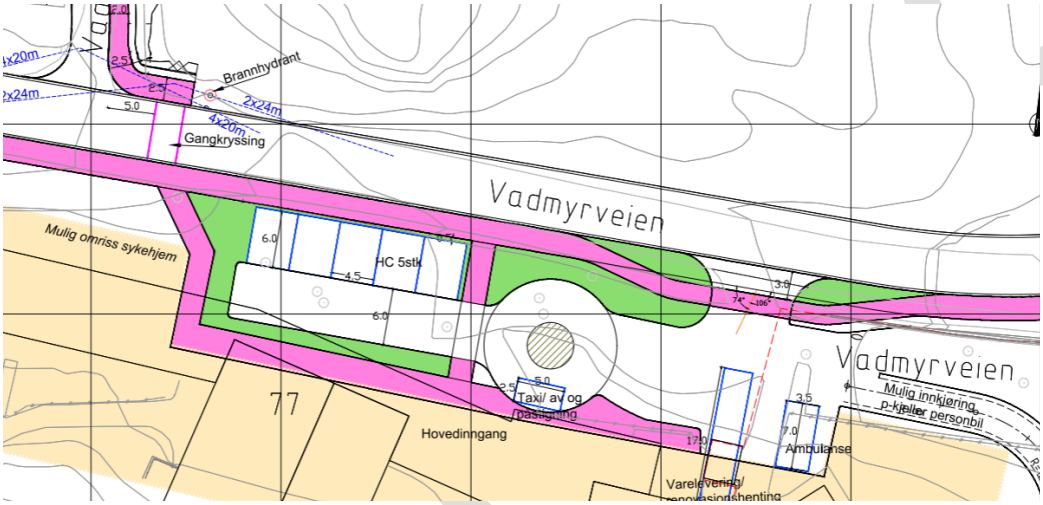
For å sikre ytterligere fleksibilitet, åpnes det i reguleringsbestemmelsene for at avkjørslene kan forskyves inn til 2 meter i retning øst-vest, og inntil 5 meter sørover. Forskyvning sørover kan være nødvendig for å ivareta trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Figur 42 og Figur 43 nedenfor, viser hvordan dette kan løses. I begge alternativene er fortauet trukket sørover for å øke sikt mot fortauet ved innkjøring, og det er satt av tilstrekkelig areal til at lastebil (L) kommer vinkelrett på avkjørsel, slik at gode siktforhold mot fortauet sikres også ved utkjøring. I et trafikksikkerhetsperspektiv er det generelt anbefalt å ha så få avkjørsler som mulig, og alternativ 2 er derfor lagt til grunn i illustrasjonsplanen. I henhold til mobilitetsplanen, er det imidlertid fordeler og ulemper ved begge alternativer, og beste helhetsløsning vil avhenge av byggets endelige plassering og organisering av økonomifunksjoner i bestemmelsesområde #1. Av den grunn er det innarbeidet fleksibilitet i plangrepet.

FORSLAG



Figur 42: Alternativ 1: to avkjørsler – én for innkjøring og én for utkjøring.

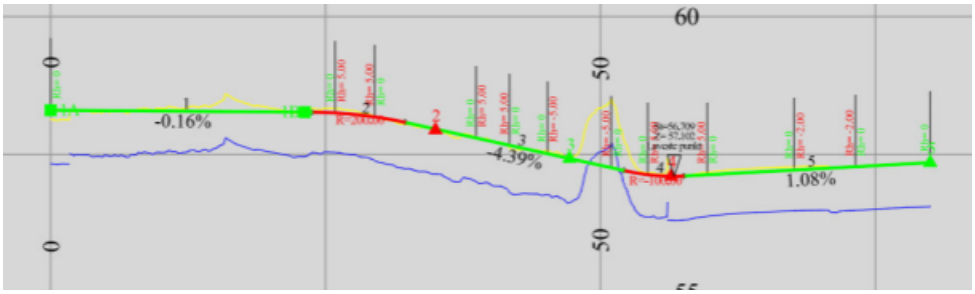


Figur 43: Alternativ 2: inn-/utkjøring samlet i én avkjørsel.

Fotgjengerkryssing over Vadmyrveien

Ny fotgjengerkryssing over Vadmyrveien er ikke vist i plankartet, men er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene, hvor det stilles rekkefølgekrav til tilrettelagt kryssing før det gis brukstillatelse for sykehjemmet.

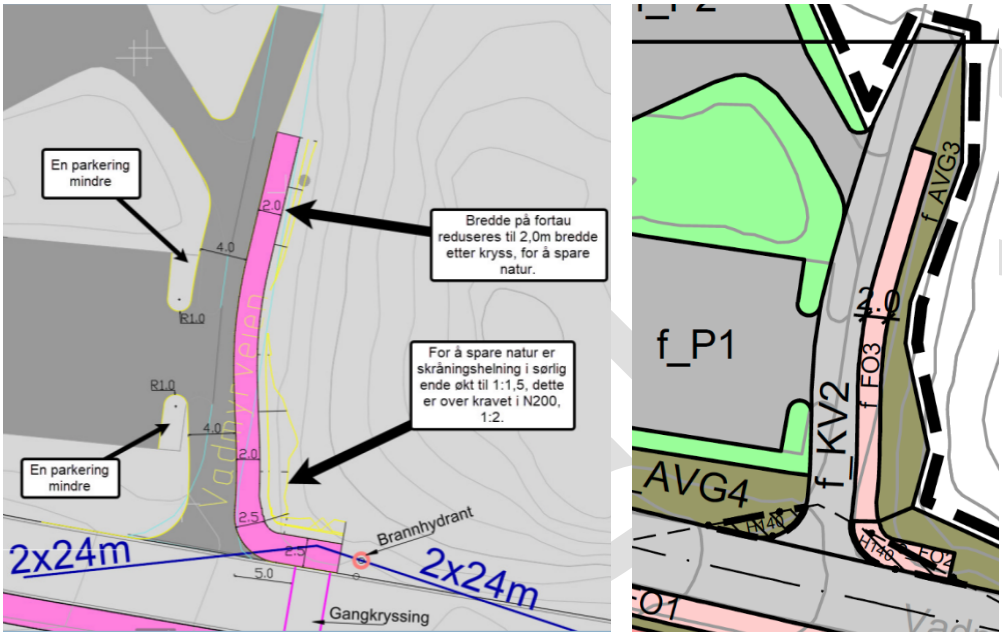
Krysningspunktet foreslås etablert 5 meter øst for privat veg Vadmyrveien. Dette sikrer at bilister som skal østover fra parkeringsområde, kan rette opp bilen før de skal se etter kryssende gående/syklende. Denne plasseringen sikrer også at gangforbindelsen mellom parkering og hovedinngang til sykehjemmet kan utformes universelt i lengderetning (se Figur 44). På grunn av stigningen til Vadmyrveien, vil imidlertid tverrfall være om lag 5 %, og dermed ligge over krav til universell utforming (2 %).



Figur 44: Lengdeprofil fra P1 til skissert plassering av hovedinngang til sykehjemmet.

Privat veg Vadmyrveien (f_KV1, f_FO2)
Felles veg Vadmyrveien reguleres med noe omlagt trasé sammenlignet med dagens situasjon, og med nytt fortau som sikrer trafikksikker adkomst til parkeringsplassene P1 og P2.

Fortauet (o_FO2 og f_FO3) reguleres med bredde på 2,5 meter i sør, men innsnevres så til bredde 2 meter for å redusere inngrep i terreng og natur i øst. Av samme årsak er det også lagt til grunn brattere skråningshelning for sidearealet (f_AVG3) enn gjeldende håndbok-krav. Selve vegarealet (f_KV2) er også skjøvet noe vestover, sammenlignet med i dag. Fortauet reguleres med offentlig eierform langs kommunal veg og felles eierform lang privat veg.



Figur 45: Nytt fortau langs privat veg Vadmyrveien

4.8 Vannforsyning og avløp
Det er utarbeidet VA-rammeplan som del av planarbeidet.

4.8.1 Vannforsyning og slukkevann
Eksisterende kommunal vannledning i Vadmyrveien har ikke tilgjengelige kummer for direkte tilknytning i planområdet. Det foreslås derfor tilknytning via etablering av ny kommunal kum. Fra denne etableres privat vannledning frem til nytt bygg. Dersom det i senere fase avklares splitting av sprinkler- og forbruksvann utomhus, skal dette etableres i privat kum. Endelig plassering av vannkum og tilhørende ledningstrase fastsettes i senere fase.

Fra nyetablert kum er det planlagt en privat vannledning vestover over grønt-/uteområdet mellom Haugatun og Loddefjordåsen behandlingssenter, for fremtidig brannvannsuttak til Haugatun sykehjem. Ledningen etableres i forbindelse med opparbeidelse av uteområdet til Loddefjordåsen behandlingssenter og omfattes ikke av denne planen. Fra tilkoblingspunktet planlegges det ny privat vannledning frem til ny kum ved sørøstre hjørne av nytt bygg. Denne etableres som privat kum med uttak for brannvann.

Brannvann
Tilgjengelig vannmengde vurderes å oppfylle krav til brannvannsuttak. Endelig plassering av vannkummer og brannvannsuttak fastsettes i senere fase, når byggets plassering og utforming er avklart.

Sprinkler
Med utgangspunkt i tilgjengelig trykk i det kommunale ledningsnettet, vurderes det som sannsynlig at det vil være behov for etablering av sprinklerpumpe og tank. Dersom det kommunale vannledningsnettet ikke har tilstrekkelig kapasitet til å levere nødvendig vannmengde til sprinklerformål, må dette løses ved etablering av eget sprinklervannsbasseng. Endelig løsning og dimensjonering av sprinkleranlegget må avklares i senere faser.

4.8.2 Spillvann
Ny privat spillvannsledning planlegges tilknyttet eksisterende privat spillvannsledning oppstrøms kommunalt ledningsnett. Eksisterende privat spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere estimert fremtidig spillvannsmengde. Behov for fettutskiller vil også bli vurdert i senere fase.

Overvannsløsning og flomveier er nærmere omtalt under 4.9.5.

4.9 Blågrønne verdier
4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv
Som nevnt under kapittel 0 er eksisterende registrert friluftslivsområde prinsipielt angitt i naturbase, og omfatter blant annet eksisterende vei- og overflateparkering. Deler av eksisterende barnehages uteoppholdsareal ligger innenfor byggegrensen i formål HOM og vil bebygges og/eller opparbeides som uteoppholdsareal tilknyttet sykehjemmet.

Tilgang for allmennheten vil avhenge av utbyggingskonsept og hvilke funksjoner som etableres tilliggende utearealet, men vil med stor sannsynlighet medføre en reduksjon av allmennhetens tilgjengelighet, fysisk og/eller opplevd, til deler av dette arealet. Arealet er imidlertid inngjerdet i dag, og benyttes av allmennheten bare utenfor barnehagens åpningstid. Samlet sett vurderes endringen å ha liten påvirkning på friluftsområdet.

Deler av eksisterende barnehages uteoppholdsareal reguleres til offentlig park (o_PA1) med krav om at eksisterende terreng og vegetasjon skal videreføres, og tilrettelegges for naturlek og opphold. Det stilles videre krav om at det skal etableres en sti til området, innenfor regulert turdrag (o_TD). Det er videre lagt til grunn at formålet skal inngå i en visuell og/eller funksjonell sammenheng med park og friområde som er planlagt etablert lengre øst, som del av utbyggingen av Loddefjordåsen behandlingssenter. Dette er tiltak som kan bidra til å styrke tilgang og aktiv bruk av friluftslivsområdet, og som til en viss grad vil kunne avbøte at deler av eksisterende barnehagetomt bebygges eller gjøres mindre tilgjengelig enn i dag.

Sør og nord i planområdet reguleres eksisterende skog med naturformål (GN) med tilknyttede bestemmelser, og sikrer dermed videreføring som i dag.

Samlet vurderes det at tiltak etter planen i liten grad påvirker eksisterende friluftslivsområde.

4.9.2 Jordressurser
Planforslaget berører ikke jordressurser.

4.9.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser
I naturmangfoldrapporten konkluderes det med at planforslaget gjennom enkle tilpasninger og avbøtende tiltak i anleggsfase, vil ha relativt liten negativ konsekvens for naturmangfoldet i planområdet.

Det anbefales at:
1. inngrep i stedegen natur minimeres og at økologiske korridorer opprettholdes.
2. fremmede skadelige arter som blir berørt håndteres forsvarlig.

Forslag

3. fremmede skadelige arter fjernes, da dette vil ha en positiv effekt for det stedlige naturmangfoldet.
4. eventuelle hekkende måker på anleggsområdet ivaretas i anleggsperioden.

Under følger en oppsummering av hvordan disse forholdene er håndtert i planen:

- Eksisterende natur og skog sikres videreført gjennom regulert formål naturområde - grønnstruktur (o_GN), park (o_PA1) og turdrag (o_TD), med tilknyttede bestemmelser.
- For alle formål i planområdet stilles krav om at eksisterende vegetasjon, terreng og større trær registrert i naturmangfoldrapporten, i størst mulig grad skal videreføres.
- Bestemmelsene stiller krav til forsvarlig håndtering av fremmede arter, avbøtende tiltak for å ivareta hekkende fugler og marksikring ved tiltak i nærheten av større trær. Oppfølging skal dokumenteres i plan for bygge- og anleggsfasen, og det stilles rekkefølgekrav til gjennomføring av nødvendig sikring før tiltak igangsettes.

Utover dette anbefaler naturmangfoldrapporten flere forhold som også bør følges opp gjennom videre planlegging og realisering av tiltak i planområdet. Dette inkluderer:

- Tiltak for revegetering etter anleggsfasen, inkludert bruk av stedegen vegetasjon og at eldre trær som må felles, legges igjen i planområdet.
- Anbefalinger til ny vegetasjon
- Etablering av grønne tak
- Miljørisikovurdering ved anleggsgjennomføring.

Bruk av pollinatorvennlige arter og stedegen vegetasjon i nyplanting, er sikret i planens bestemmelser. Øvrige anbefalinger, inkludert bruk av grønne tak, bør følges opp i konkurranse- og realiseringsfasen av prosjektet.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)
Med utgangspunkt i gjennomført befaring (mai 2026) og gjennomgang av relevante offentlige miljødatabaser, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for planarbeidet. Detaljert fremmedartskartlegging bør utføres nærmere anleggsfase, i områder som blir berørt.

Føre-var-prinsippet (§ 9)
Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når en ikke har tilstrekkelig kunnskap til å vite hva slags påvirkninger avgjørelsen vil ha for naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget regnes som tilstrekkelig for dette prosjektet. Det er ikke vurdert at tiltaket vil ha negative ringvirkninger utover lokal påvirkning i influensområdet, ved implementering av anbefalte avbøtende tiltak.

Det bør under prosjektering gjennomføres en overordnet miljørisikovurdering for å identifisere arbeider som kan medføre risiko for naturmangfoldet. Relevante risikoreduserende tiltak for anleggsarbeidet vil da bli beskrevet når prosjektet er mer detaljert. Tiltakene bør inkluderes i en miljøoppfølgingsplan (MOP). Med dette som utgangspunkt vurderes det derfor at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)
Eksisterende grøntområde sør i planområdet reguleres til naturområde - grønnstruktur. Reguleringsbestemmelsene åpner ikke for nye tiltak her, utover normal skjøtsel.

I østre del av planområdet er økologisk korridor noe redusert som følge av at arealet benyttes som midlertidig rigg- og anleggsområde under utbyggingen av Loddefjord behandlingssenter. I naturmangfoldrapporten anbefales det at utbyggingen på Haugatun

Forslag

begrenser ytterligere inngrep i naturområdet i østre del, for å hindre at denne økologiske korridoren reduseres ytterligere. I planen stilles krav om at eksisterende vegetasjon og terreng skal videreføres i dette området. Det åpnes for etablering av en stedstilpasset sti. Det er videre sikret gjennom planens bestemmelser at sykehjemmets uteoppholdsarealer skal gis en naturlig avslutning mot skogen i sør (o_GN1).

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
På generelt grunnlag bør tiltak utføres mest mulig skånsomt. Plassering av midlertidige rigg- og anleggsområder bør ta hensyn til naturområdene med stedegen natur. I planen stilles krav om utarbeidelse av plan for bygge- og anleggsfasen, hvor tiltak for marksikring og håndtering av fremmedarter er blant temaene som skal omtales. Det stilles rekkefølgekrav til etablering av nødvendige sikringstiltak før igangsettelsestillatelse gis.

4.9.4 Terrenginngrep og massehåndtering
Tiltak etter planene skal i all hovedsak etableres innenfor allerede bebygd tomt, noe som reduserer behov for terrenginngrep. Omfang av eventuell kjeller er ikke fastsatt i planfasen, men i henhold til reguleringsbestemmelsene skal dette begrenses til maksimalt 35 % av arealet innenfor byggegrensen. Dette tilsvarer om lag 2 800 m².

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares. Nødvendige terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng. Ved tiltak nært eksisterende trær og terreng som skal bevares, skal marksikring gjennomføres.

4.9.5 Overvannshåndtering
Det planlegges etablert ny overvannsledning på nordsiden av nytt bygg, tilsvarende dagens situasjon. Overvann innenfor byggegrensen skal håndteres via fordrøyning, for å sikre at påslippsmengden til kommunalt ledningsnett ikke overstiger eksisterende forhold.

Fordrøyningsanlegget er foreslått plassert under kjørbart areal på nordsiden av bygget - endelig plassering vil fastsettes når byggets form og plassering er avklart. Ved videre detaljering skal lokal overvannshåndtering prioriteres, med løsninger som fremmer infiltrasjon og naturlig fordrøyning. Der det er hensiktsmessig skal permeable dekker benyttes, og grønne arealer prioriteres. Det skal tilstrebes bruk av blågrønne løsninger i videre detaljprosjektering.

Nedbørfelt og flomveier
Det planlagte tiltaket vurderes å ikke medføre vesentlige endringer i dagens overvannssituasjon. Det er kun utbyggingsområdet i HOM, samt området mot Vadmyrveien i nord, som vil påvirkes av utbyggingen. Øvrige områder vil ikke få endret avrenningsmønster, og overordnede flomveier forblir uendret. Det vurderes derfor at nedstrøms områder ikke vil få endret flomsituasjon som følge av tiltaket.

Overflatevann som i dagens situasjon renner østover gjennom grøntområdet, vil i fremtidig situasjon fanges opp av en avskjærende, åpen grøft som etableres i forbindelse med utbyggingen av Loddefjordåsen behandlingssenter. Grøften leder vannet videre til eksisterende bekk ned mot Loddefjordveien. Parkeringsarealene vil i hovedsak få uendret avrenning, med unntak av forbedrede fallforhold mot terreng i forbindelse med reasfaltering.

Det er utført overvannsberegninger for fremtidig situasjon med en klimafaktor på 1,4. Beregningene er avgrenset til de arealene som vil bli tilknyttet lukkede overvannsystemet. Nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet til 142 m^3, som tilsvarer 71 m med DN1600 rør. Endelig nødvendig fordrøyningsvolum og plassering må avklares i senere fase.

Forslag

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløsninger og klimatiltak

Tiltak som er innarbeidet i planforslaget for å minimere klimagassutslipp er kort oppsummert under. Etat for utbygging har også en egen klima- og miljøstrategi, som er premissgivende for etatens utbyggingsprosjekter i alle faser, og som gir føringer ut over det som er mulig eller hensiktsmessig å sikre i en reguleringsplan. Det er henvist til denne strategien der det er relevant for å synliggjøre ambisjonsnivået som ligger til grunn for Haugatun sykehjem.

Mobilitet

- Bil- og sykkelparkeringsdekning reguleres i tråd med krav i KPA2018.
- Gangnettet suppleres gjennom regulering av ny fotgjengerkryssing over kv. Vadmyrveien, etablering av nytt fortau nordover og turdrag/sti øst for Haugatun. Dette er tiltak som støtter opp under et trygt, attraktivt og effektivt gangnett, som igjen kan stimulere til at flere velger å gå.
- Planforslaget medfører etablering av en stor arbeidsplass tett på godt utbygget kollektivtilbud og tett på sykkelnett definert i Sykkelstrategi for Bergen.

Arealbruk

- Nytt sykehjem etableres på en tomt som allerede er bebygget, og gir dermed ikke arealbeslag i ubebygde/grønne områder.
- Eksisterende skog og natur videreføres og sikres. Deler av eksiterende barnehagetomt videreføres ubebygd og opparbeides som offentlig park (o_PA1).
- Planen begrenser handlingsrom for å etablere kjeller og stiller krav om skånsom terrengbehandling.

Materialer

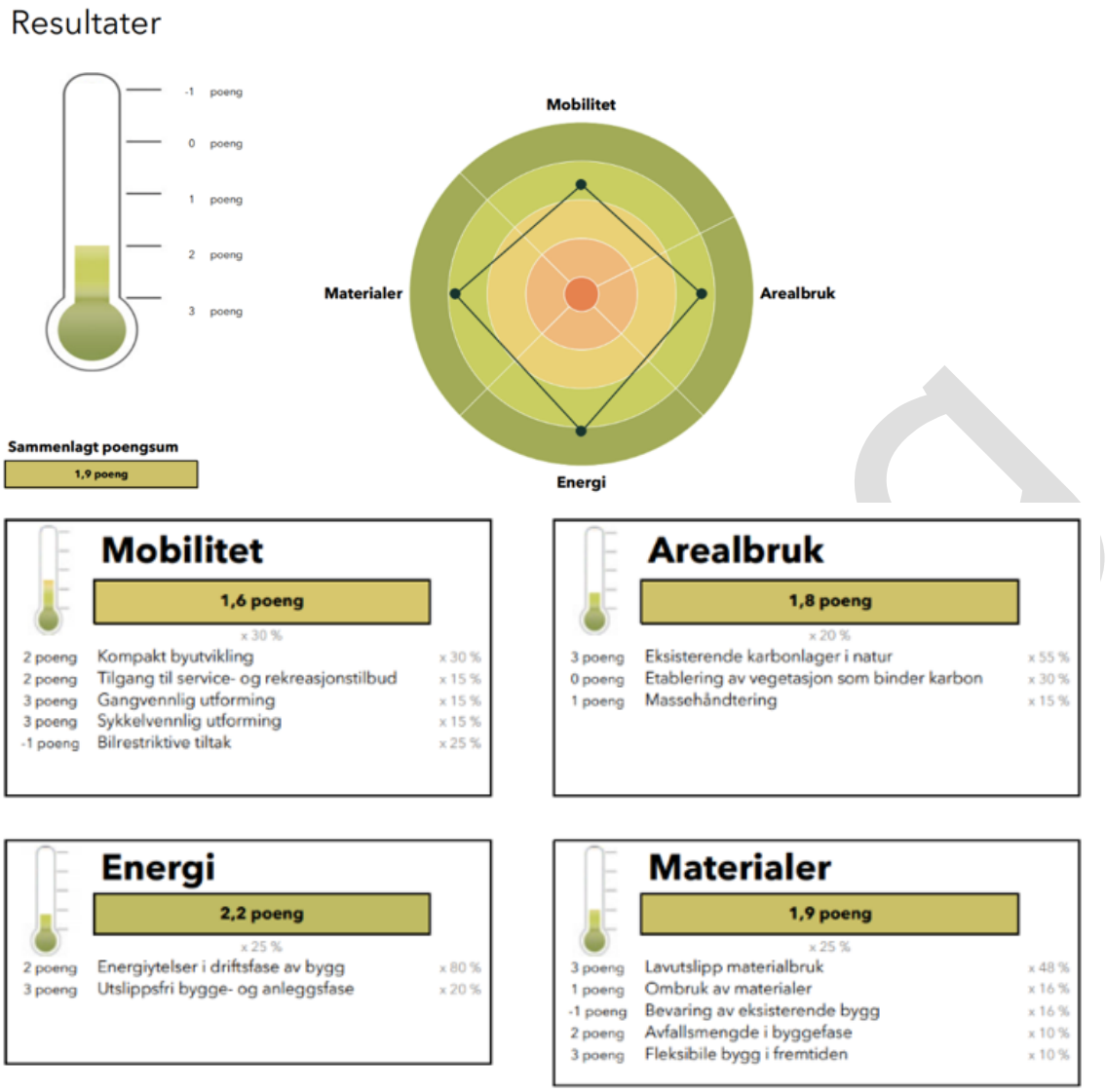
- Planen medfører at eksisterende bygg på Haugatun rives. Byggenes tekniske standard ble vurdert i forkant av planarbeidet, og det ble konkludert med at disse ikke er i tråd med planens mål. Riving av eksisterende bygg har dermed vært en forutsetning i planforslaget.
- Det stilles ikke spesifikke krav til materialbruk eller ombruk i planens bestemmelser. EFUs klima- og miljøstrategi gir imidlertid føringer både når det gjelder ombruk, materialgjenvinning og valg av nyproduserte materialer.

Energibruk

- Tiltaket ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er i denne fasen ennå ikke besluttet hvilken energiløsning som vil benyttes. I henhold til EFUs klima- og miljøstrategi skal bygg oppfylle energimål for *nesten nullenergibygg* (nZEB). Løsninger som for eksempel energibrønner vil vurderes.
- Det åpnes for etablering av solenergianlegg på tak i reguleringsbestemmelsene.
- Det er ikke anledning til å stille krav om utslippsfri anleggsplass i reguleringsplaner. EFUs klima- og miljøstrategi angir imidlertid ambisjoner om utslippsfri byggeplasser som vil ligge til grunn for prosjektet.
- Eksisterende nettstasjon ligger i bygg som rives og har ikke tilstrekkelig kapasitet for nytt sykehjem. Det må derfor etableres ny nettstasjon.

Klimanorm er fylt ut i henhold til Bergen kommunes mal og veileder, og ambisjonsnivået satt med utgangspunkt i føringer gitt i EFUs klima- og miljøstrategi. Planforslaget scorer godt på alle parameterne, og gis en samlescore på 1,9 – som tilsvarer høye klimaambisjoner.

Forslag



Figur 46: Utsnitt av resultater fra klimanorm.

4.10.2 Klimagassberegninger

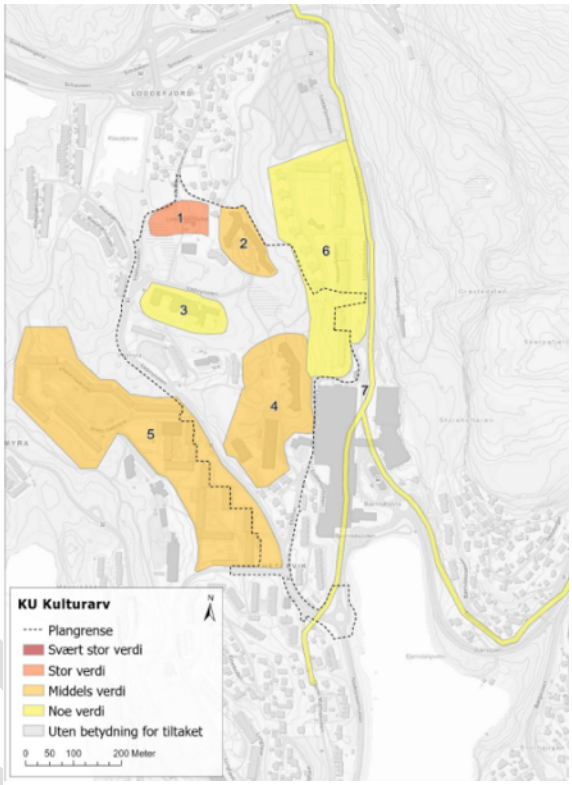
I henhold til gjennomførte klimagassberegninger vil totalt utslipp over livsløpet til bygget ligge på 27 130 tonn CO_2-ekvivalenter. *Energibruk i drift* og *transport i drift* står for største delen av utslippet. Totalt utslipp fra materialer er beregnet til 338 $kgCO_2e/m^2$ BTA. Dette er høyere enn EFU sin målsetning for år 2032, som er 186 $kgCO_2e/m^2$. Også for tema energibruk viser beregningene avvik sammenlignet med EFUs egne mål. Dette henger sammen med prosjektets tidlige stadium og at konkrete løsninger ennå ikke er prosjektert, og dermed ikke kan legges til grunn i klimagassberegningen. Det anbefales å benytte klimagassberegninger aktivt i videre prosjektering, slik at det sikres at en når målene i EFUs klima- og miljøstrategi.

4.11 Kulturmiljø

Det er utarbeidet en forenklet kulturminnedokumentasjon som del av planarbeidet.
Den forenklede kulturminnedokumentasjonen gjengir i all hovedsak informasjon framstilt i konsekvensutredninger, kulturminnegrunnlag og kulturminnedokumentasjon utarbeidet i forbindelse med planarbeid de senere årene – som samlet sett gir et svært godt kunnskapsgrunnlag om kulturminneverdiene i og rundt planområdet.

4.11.1 Verdivurdering

I konsekvensutredning utarbeidet for Loddefjordåsen områdeplan[4] er de kulturhistoriske verdiene i og rundt planområdet på Haugatun beskrevet og vurdert. Av disse vurderes delområdene 1-4 i Figur 47 som relevante for plan for Haugatun. Under gjengis en kort beskrivelse av disse delområdene, samt verdivurdering fra konsekvensutredningen.



Figur 47: Verdivurdering fra KU Loddefjordåsen

Loddefjord kirke (delområde 1)
Like nord for planområdet ligger Loddefjord kirke, som ble innviet i 1926. Kirken er tegnet av bergensarkitekten Ole Landmark, og er oppført som listeført kirke i Riksantikvarens kulturminnedatabase. Bygningen er oppført med hvitpusset tegl på kraftig gråsteinfundament, er enskipet, og har et kobbertekket tårn delvis trukket inn i skipet. Kirken ligger omgitt av grønt, med kupert landskap i et definert landskapsrom, og bygg og landskap inngår i et helhetlig kulturmiljø. I konsekvensutredningen er Loddefjord kirke vurdert til *stor verdi*.

Frieda Fasmers Minne (delområde 2)
Frieda Fasmers Minne sykehjem ble tegnet av Kåre Frølich i 1970 og fikk nytt tilbygg av Cubus v/Bertram D. Brochmann i 1996. I KU kulturmiljø i plan for Loddefjordåsen, er bygget vurdert til *middels verdi*.

Haugatun (delområde 3)
Haugatun ble opprinnelig oppført som barneskole i 1980, tegnet av arkitekter Peder A. Risterud. Skolen ble lagt ned i 1989 og ombygget til kontorer i 1990. Bygget er et eksempel på skolearkitektur fra 1980-tallet og fremstår som et nyere tids kulturminne med visse arkitektoniske kvaliteter, og er vurdert å ha *noe verdi*.

Loddefjord skole (del av delområde 4)
Sørøst for planområdet ligger Loddefjord skole. Skolen ble bygget i 1973, og er tegnet av arkitektgruppen CUBUS. Bygningen ble tildelt Houens diplom for god arkitektur i 1988 og er i Byantikvaren i Bergen sin kulturhistoriske rapport «*Kommunale skoler i Bergen: Kulturhistorisk rapport om skolebygg fra 1724 til 1979*» vurdert til å ha svært høy arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi. I KU-en vurderes Loddefjord skole å ha lokal/regional verdi som kulturminne og vurderes til å ha *middels verdi*.

I kulturminnegrunnlag for KDP kollektivsystem Bergen vest, delområde Loddefjord (Byantikvaren 2019), trekkes overordnede verneverdier frem, sammen med en anbefaling til hvordan disse bør følges opp i videre utvikling. Følgende er vurdert å være særlig relevant for Haugatun:

Drabantbyen
Loddefjord fremstår i dag som en helhetlig modernistisk drabantby med et tydelig historisk

[4] Norconsult, *Konsekvensutredning for Loddefjordåsen* (2025)

særpreg fra vår nære fortid, med flere gode bokvaliteter. Det fremheves som viktig at et utvalg av boliger og fellesbygninger med tidstypiske arkitektoniske særtrekk bevares, og at de historiefortellende hovedstrukturene i bebyggelsen søkes ivaretatt. Videre bør grøntstrukturer og gangforbindelsene i bomiljøene forsterkes og videreutvikles.

4.11.2 Virkningsvurdering kulturmiljø

Planen åpner for at eksisterende Haugatun bydelshus rives og at ny bebyggelse oppføres. I KU for kulturarv i områdeplan for Loddefjordåsen, er riving og nybygg lagt til grunn. Her vurderes konsekvens for delområde 3 Haugatun som *sterkt forringet/ødelagt*, i og med at eksisterende bygg rives. Konsekvensgrad vurderes videre, i henhold til KU-metodikken som benyttes, som en sammenstilling av verdivurdering og påvirkning. For Haugatun gir sammenstilling av *noe verdi* og påvirkning *sterkt forringet,* samlet konsekvensgrad *noe konsekvens (-)*. Riving og nybygg på Haugatun er ikke vurdert å gi påvirkning på kulturmiljøet ellers.

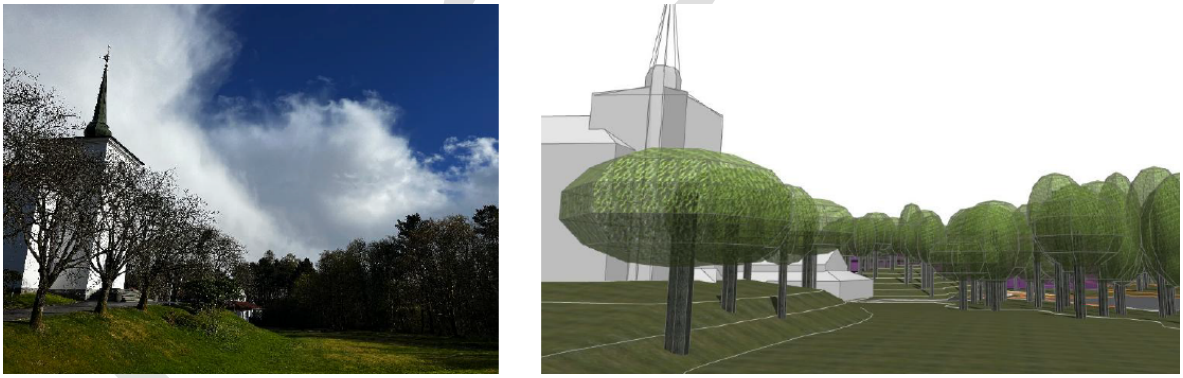
KU-en foreslår følgende avbøtende tiltak;

- *Nytt sykehjem på Haugatun bør i størst mulig grad videreføre eksisterende utforming.*

Disse vurderingene har overføringsverdi til planforslaget for Haugatun. Plangrepet er imidlertid konkretisert videre, sammenlignet med det som er lagt til grunn i KU-en, og det gjøres derfor mer konkrete vurderinger for de ulike delområdene under. Det er her ikke benyttet tilsvarende metodikk som i konsekvensutredningen. Illustrasjonsvolumet som er utarbeidet i planfasen er lagt til grunn for virkningsvurderingen.

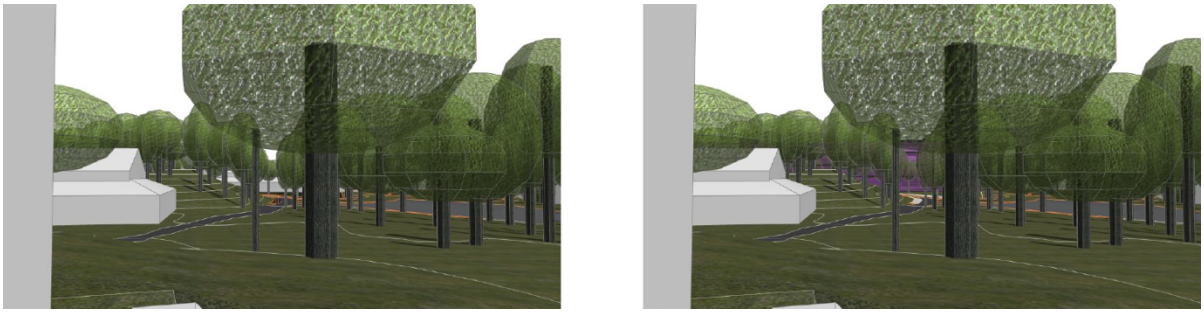
Loddefjord kirke

På grunn av eksisterende topografi og vegetasjon, vil det nye sykehjemmet i liten grad oppleves i en visuell sammenheng med Loddefjord kirke. Sett fra nord mot sør, vil kirken fremdeles oppleves å ligge i et grønt parkrom avgrenset av en vegetasjonsskjerm i sør.



Figur 48: Fotoet til venstre viser dagens situasjon og modellutsnittet til høyre planlagt situasjon. Det nye sykehjemmet på Haugatun er lite synlig.

Sett fra selve kirketrappen, vil Haugatun sykehjem være noe mer synlig bak vegetasjonen. Det nye bygget reguleres med større byggehøyde enn dagens bygg, og vil kunne bidra til at området fremstår tettere enn i dag, da sikt mot neste vegetasjonssjikt begrenses. Effekten av dette vurderes imidlertid å ikke være vesentlig. Etablering av nytt fortau nordover mot kirken vil også kunne bli synlig fra kirketrappen.



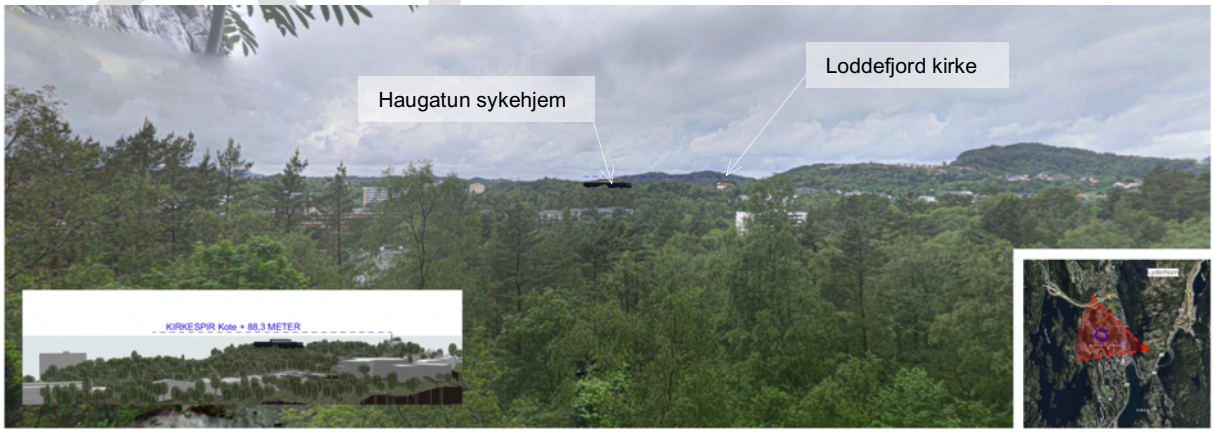
Figur 49. Sett fra kirketrappen mot Haugatun. Eks. situasjon tv., planlagt situasjon th.

For å vurdere virkningen det nye sykehjemmet kan ha for opplevelsen av kirken fra området rundt, er det søkt etter punkter i bystrukturen hvor sikt mot kirken oppleves som en sentral og tydelig kvalitet. Som det fremgår over, vil sikt fra nord ikke påvirkes. Fra nærområdet i sør, er det i liten grad sikt mot kirken fra bystrukturen i dag, da den ligger i et parkrom øverst på åsen, omgitt av vegetasjon.

For vurdering av påvirkning på større avstand (fjernvirkning) er det videre søkt etter punkter som er viktige på nabolags- eller bydelsnivå – dette kunne eksempelvis være Loddefjord terminal, friluftslivsområdet rundt Storavatnet eller ulike leke- og idrettsplasser. Synlighet fra vegsystemet eller enkelteiendommer er vurdert som mindre relevant i denne sammenhengen.

Generelt er det identifisert få relevante punkt. Dette henger sammen med at området består av flere mindre, vegetasjonsdekte høydedrag, og at en derfor må på relativt stor avstand, og høyere i landskapet, for å kunne lese kirken som et strukturerende element. Klatrefeltet ved Sildaberget, sørvest for planområdet, er valgt ut som et unntak, som også illustrerer den avstand og høyde som skal til for å oppleve sykehjemmet og kirken i en visuell sammenheng.

Fotomontasjen under viser at sykehjemmet vil kunne bli noe synlig, men ikke blokkere sikt mot kirken eller opplevelsen av kirken som omgitt av et grønt landskapsrom. Dette vil trolig være representativt også fra andre fjernvirkningspunkter. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om farge- og materialbruk skal bidra til å dempe byggets skalavirkning. Dette vil kunne bidra til å redusere den beskjedne visuelle påvirkningen ytterligere.



Figur 50: Fotomontasjen viser at nytt sykehjem med de høyder som er regulert, vil kunne stikke noe over vegetasjonen. Sikt mot kirken ivaretas fra Sildaberget.



Figur 51 Fugleperspektiv fra sørøst

Loddefjord skole og Frieda Fasmers minne.
Nybygget er i svært liten grad synlig fra skoleplassen. Som det fremgår av perspektivene, vil nytt sykehjem i liten grad bli synlig fra Loddefjord skole. Et nytt tilbygg er også under planlegging på Loddefjord skole, noe som vil kunne redusere visuell kontakt mellom sykehjemmet og eksisterende skoleplass ytterligere, og påvirke skolen som kulturminne i større grad enn utbyggingen på Haugatun.



Figur 52: Sett fra Loddefjord skole. Eksisterende situasjon tv., planlagt situasjon th.

Frieda Fasmers minne ligger med såpass stor avstand og med noe høydeforskjell til Haugatun, og vil ikke påvirkes visuelt av det nye sykehjemmet.

Haugatun
Planforslaget medfører at eksisterende Haugatun rives. Dette er i strid med Byantikvarens vernevurdering, potensiale for transformasjon og bruksendring fremheves.

I KU for Loddefjordsåsen er det anbefalt at eksisterende byggs utforming i størst mulig grad videreføres i nytt bygg. Dette er ikke sikret i planforslaget for Haugatun sykehjem. Det grunnleggende målet for planarbeidet er å skape rammer for flest mulig gode sykehjemsplasser innenfor tomtens tåleevne, i tråd med gjeldende retningslinjer og krav til utforming. Eksisterende bygg er reist som skole/barnehage, og gir dermed formsvar til helt andre funksjoner og behov enn det sykehjemmet skal romme. Heller enn å ta utgangspunkt i eksisterende bygg, er det i planforslaget lagt opp til at en i videre detaljering skal utvikle et nytt, stedstilpasset formsvar, tilpasset den nye funksjonen det tilrettelegges for. Følgende grep er tatt for å sikre dette;

- Krav om nedtrapping av byggehøyde mot øst og vest
- Regulering av skog/grønt sikrer videreføring av grønn buffersone mellom nye og eksisterende bygg i området
- Krav til at material- og fargebruk som bidra til å dempe byggets skalavirkning.

Drabantbyen Loddefjord
Selv om dagens Haugatun ikke har samme arkitektoniske og kulturhistoriske verdi som eksempelvis Loddefjord skole, er dette et tidstypisk fellesbygg i drabantbyen. Som nevnt

over, stiller planen heller ikke krav om at eksisterende bygg skal være premissgivende for nytt byggs utforming. Sammen med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter vil Haugatun sykehjem bidra til en vesentlig fortetting av området. Selv om dette utgjør en mindre del av drabantbyen, vil disse aspektene påvirke opplevelsen av kulturmiljøet på Loddefjordåsen. Samtidig innebærer utbygging på Haugatun at en allerede bebygd tomt benyttes, snarere enn å fortette ubebygde områder ytterligere. Regulert park og naturområder bidrar til å opprettholde grønne buffere mellom byggene, eksisterende gangforbindelser styrkes og en ny sti etableres.

Oppsummering
Oppsummert vil planforslaget ha negativ virkning på eksisterende Haugatun som kulturminne og påvirke opplevelsen av drabantbyen gjennom fortetting. Planforslaget vil i liten grad påvirke opplevelsen av Loddefjord kirke eller andre kulturminneverdier rundt planområdet.

4.12 Barn og unges interesser

Relokalisering av eksisterende barnehage vil representere en usikkerhet for barna og familiene som berøres direkte, men kan også oppleves negativt i et nærmiljøperspektiv, da en i uteoppholdsarealet til barnehagen mister en arena tilrettelagt for lek og egnet for uformelle møter. Det er imidlertid politisk besluttet at det skal etableres ny Haugatun barnehage innenfor nærområdet, og disse virkningene vil derfor være midlertidige.

Et sykehjem har ikke de samme forutsetningene som en barnehage, når det gjelder å kunne fungere som naturlig møteplass for nærmiljøet. Det er likevel tatt grep i planen, for å sikre at kvaliteter for nærmiljø, barn og unge sikres;

- Deler av eksisterende barnehages uteoppholdsareal reguleres videreført som park (o_PA1) tilrettelagt for naturlek og opphold, jf. kapittel 4.4.2.
- Eksisterende skog er også en viktig og mye brukt arena for lek og rekreasjon. Denne sikres videreført i planen, og knyttes mot parkarealet gjennom krav til etablering av stiforbindelse innenfor formål o_TD.
- Vadmyrveien benyttes som skolevei. I planen stilles krav om etablering av ny fotgjengerkryssing og fortau nordover, i tillegg til utforming av trafikksikre løsninger der avkjørsel til nytt sykehjem kommer i konflikt med fortau o_FO1.

I henhold til *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen* (RPR BU) § 5d, skal det ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet for lek, skaffe fullverdig erstatningsareal. I rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging* er det gitt utdypende forklaring til RPR BU. Krav om erstatningsareal tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet, eller arealets nytteverdi for lek og opphold, ikke de formelle eller reguleringsmessige forholdene. Kravene til erstatningsareal vil allikevel ikke gjelde ethvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvisset seg om at de generelle kravene til lek oppfylles – det vil si at lekearealene er trygge, store nok til å egne seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider og kan brukes av ulike aldergrupper.

I dette tilfellet, er det deler av barnehagens uteoppholdsareal, og funksjon som møteplass for nærmiljøet utenom barnehagens åpningstid som er relevant bruk. Denne funksjonen vil erstattes ved etablering av ny Haugatun barnehage, i tråd med politisk vedtak. Innenfor selve planområdet reguleres deler av barnehagetomten til offentlig park med krav om tilrettelegging for naturlek/opphold, en ny stiforbindelse mellom parken og nærområdet og formell sikring av eksisterende skog. Disse arealene grenser mot eksisterende og planlagte områder for lek og rekreasjon i øst og sør, og vil inngå i en sammenheng med disse. Samlet sett vil det være god tilgang på varierte lekearealer på Loddefjordåsen, i tråd med kravene gitt i RPR BU.

Forslag

I videre prosjektering av sykehjemmet, bør det også vurderes om det er funksjoner/rom innendørs som kan fungere for flerbruk/sambruk opp mot nærmiljøet i bydelen.

Faste ruter for skoleelever
Loddefjord skole har forsterket avdeling, og barn med ulike diagnoser. Mange av disse liker å gå turer langs faste ruter i området rundt skolen. I merknad til planoppstart oppfordrer Loddefjord skole derfor til at det søkes løsninger der en unngår mange endringer i området.

Siden planforslaget i hovedsak tilrettelegger for endringer innenfor formål HOM, vil eksisterende gangsystem i liten grad påvirkes. Det åpnes for enkelte tilpasninger av eksisterende fortau langs kv. Vadmyrveien (o_FO1), nytt fortau langs eksisterende vei nordover mot Loddefjord kirke (o_FO2, f_FO3), samt en ny stiforbindelse innenfor o_TD. Stien knyttes sammen med sti- og gangvegsystemet og skogen rundt Loddefjord skole, og vil på sikt kunne bli et supplement til de faste rutene. Denne stien vil etableres tett på en midlertidig gangveg som er etablert i forbindelse med utbygging av Loddefjordåsen behandlingssenter. I bestemmelsene åpnes det for at den nye stiens kan tilpasse seg den midlertidige gangvegens trasé, noe som kan bidra til noe større kontinuitet i dette området.

Planforslagets påvirkning på gangsystemet rundt Loddefjord skole vil altså være begrenset i utbygget situasjon, men det vil kunne bli midlertidige endringer i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det sikres trygg skolevei i anleggsfasen, ref. 4.13.1.

Medvirkning
Direkte medvirkning med barn og unge er vurdert i planprosessen. Etter en helhetsvurdering er det imidlertid konkludert med at det ikke vil være hensiktsmessig å gjennomføre en slik medvirkningsprosess nå, med bakgrunn i planens formål og detaljgrad, samt overlappende planområde med annet pågående planarbeid og godt kunnskapsgrunnlag fra tidligere gjennomførte medvirkningsprosesser.

Områdesatsingen i Loddefjord har gjennomført en rekke medvirkningsprosesser i Loddefjord, også med barn og unge, og har god oversikt over ulike gruppers ønsker og behov. Innledningsvis i planarbeidet ble det derfor gjennomført et møte med områdesatsingen og barn og unges representant i Bergen kommune, for å få innspill til planarbeidet, inkludert hvordan barn og unge kunne involveres. I møtet kom det fram at det er større behov for tilrettelegging for naturlek enn tradisjonelle lekeplasser, og at barn gjerne kan involveres for å gi innspill tettere på realisering av tiltak. Dette vil særlig være aktuelt når det gjelder konkretisering av innhold og utforming av park i o_PA1 og sti i o_TD. Det ble også nevnt at mange barn kan ha glede av å observere byggearbeider, og ble oppfordret til både informasjon og trygge observasjonssteder i anleggsfasen.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Skole og barnehage

I forbindelse med oppstart av planarbeid, ble det i merknader uttrykt bekymring rundt konsekvenser av nedleggelse av Haugatun barnehage kunne få for barnehagekapasitet i Loddefjord. Undervegs i planarbeidet har det imidlertid blitt politisk besluttet at Haugatun barnehage ikke skal avvikles, men flyttes innenfor Loddefjord eller Vadmyra skolekrets (sak 78/26). Selv om barnehagetilbudet i selve planområdet avvikles, vil tilbudet dermed opprettholdes på bydelsnivå. Planforslaget utløser ikke i seg selv behov for etablering av nye skole- eller barnehageplasser.

Skolevei
Vadmyrveien er en viktig gangakse og benyttes som skolevei både til Loddefjord og Sandgotna skole. Begge skoler har forsterkede avdelinger, og en del elever benytter i tillegg stisystemet rundt skolen aktivt. I planforslaget stilles krav om opparbeiding av trygg

Forslag

fotgjengerkryssing, både i form av nytt krysningspunkt over Vadmyrveien og ved ny avkjørsel til sykehjemmet i formål HOM.
Planens bestemmelser stiller krav om at skolevei mot Sandgotna og Loddefjord skole skal opprettholdes i anleggsfasen. Nødvendig midlertidig omlegging skal være trafikksikker og ikke gi vesentlig omvei. Videre skal fremkommelighet for rullestolbrukere sikres også i anleggsfasen, innenfor det som er mulig å oppnå innenfor eksisterende forhold.

4.13.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget medfører at det blir større konsentrasjon av eldre- og omsorgsinstitusjoner på Loddefjordåsen. Dette kan være positivt med tanke på mulighet for synergi og samarbeid på tvers av disse, men gir også redusert funksjons- og tjenestemiks i området, sammenlignet med dagens situasjon. Større funksjonsmiks er generelt ønskelig i et byutviklingsperspektiv.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, og tilstrekkelig til å imøtekomme utbyggingen. Planforslaget medfører ikke behov for å etablere nytt areal for idrett.

4.14 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse i planarbeidet. Etter fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, ble planområdet vurdert å være moderat sårbart for skog- og lyngbrann og farlig gods, og det er gjennomført risikoanalyse som konkluderer med at de mulige uønskede hendelsene har akseptabel risiko. Det er identifisert risiko- og sårbarhetsreduserende tiltak det vil være nødvendig å følge opp for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet.
Tiltakene er oppsummert under, sammen med kommentarer om hvordan de følges opp:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Oppfølging
Store nedbørs-mengder/overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og VA-rammeplanens redegjørelse og tiltak.	Klimafaktor er lagt til grunn for løsningene i VA-rammeplanen. Planen stiller krav om at VA-rammeplan skal ligge til grunn for tiltak i planområdet.
Flom	Tiltak må gjennomføres i tråd med VA-rammeplan. For å sikre helhetlige løsninger må nye tiltak koordineres med tiltak som er under gjennomføring/ planlegges etablert i annet planarbeid.	
Skog- og lyngbrann	Det må sikres god brannberedskap i tørre perioder og i forbindelse med anleggsarbeidet.	Planen stiller krav til utarbeiding av plan for anleggsfasen, der nødvendige tiltak for sikring mot skog- og lyngbrann skal omtales, og rekkefølgekrav til opparbeiding av tiltak før igangsettelsestillatelse gis.
Trafikkforhold myke trafikanter	De trafikale konfliktpunkter ved dagens situasjon som mobilitetsplanen viser til, må løses i det videre arbeidet.	Planen stiller rekkefølgekrav til opparbeiding av fotgjengerkryssing og fortau og til at hensyn til myke trafikanter skal vektlegges ved utforming av løsninger rundt nye avkjørsler.
Sårbare bygg	Det må sikres at vurderte trafikale løsninger rundt sykehjemmet, som fremkommelighet for utrykningskjøretøy og trygg ferdsel for myke trafikanter, blir ivaretatt.	Trafikksikre og universelt utformede gangforbindelser skal sikres i anleggsfasen i henhold til planens bestemmelser. Se punktet over for tiltak i utbygget situasjon.

4.14.1 Klimatilpasning

Både ROS-analyse og VA-rammeplan peker på at store og intense nedbørsmengder vil være en økende utfordring i årene framover. For løsningene i VA-rammeplanen er det lagt inn en klimafaktor, slik at det tas høyde for økt nedbør som følge av fremtidige klimaendringer.

Forslag

Det er ikke registrert lokale forhold ved planområdet som gjør det mer utsatt for naturfare som følger av klimaendringer enn det som gjelder generelt og må håndteres gjennom prosjektering i tråd med gjeldende regelverk.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget omfatter i sin helhet kommunal eiendom, og legger ikke til grunn behov for ekspropriasjon eller offentlig utløsningsplikt. Park (PA), eksisterende skog/natur (GN1-3) og samferdselsformål (KV, FO, AVG) reguleres offentlig gjennom bruk av prefiks o_ i plankartet. Disse arealene er kommunalt eid og driftet også i dag, og medfører slik ingen vesentlig endring sammenlignet med dagens situasjon.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av tilrettelagt kryssing over Vadmyrveien og prosjektering og opparbeiding av trafikksikker fotgjengerkryssing/fortau ved innkjørsel til formål HOM fra Vadmyrveien (o_KV1).

4.16 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettelsestillatelse (felt HOM, KV, FO, P, PA, TD)

- Nødvendige sikringstiltak i anleggsfasen, i tråd med plan for bygge- og anleggsfasen (dokumentasjonskrav).

Før bebyggelse tas i bruk (felt HOM)
Før sykehjem i felt HOM tas i bruk, skal følgende være etablert:

- Tilrettelagt fotgjengerkryssing over kommunal veg Vadmyrveien,
- Avkjørsel fra Vadmyrveien (o_KV1) til nytt sykehjem, inklusive trafikksikker fotgjengerkryssing.
- Fortau o_FO2, f_FO3 og kjøreveg f_KV2.
- Uteoppholdsareal for sykehjemmet
- Parkeringsplasser for sykkel og bil
- Biloppstilling og adkomstsone i bestemmelsesområde #1

Rekkefølge i tid (felt TD)
Dersom midlertidig gangveg regulert i felt #91_6 i plan for Frieda Fasmers 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 at den utformes i tråd med bestemmelse gitt i plan for Haugatun.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Det tilrettelegges for ny bebyggelse bare innenfor felt HOM.
Grad av utnytting for feltet fremgår av tabellen under.

Felt	BRA, m²	Feltareal, m²	%BRA per felt
HOM	15 000	10 948	137 %

I henhold til reguleringsbestemmelsene, skal det innenfor formål HOM ikke regnes tillegg i bruksareal for tenkte plan, areal under bakken (kjeller) eller for overflateparkering.

Planområdet har et totalt areal på 23 523 m². Grad av utnytting for hele planområdet blir med dette 63 % BRA (eksklusive overflateparkering).

Forslag

4.17.2 Arealformål

Feltnavn	Sosi-kode	Formål	Eierform	Areal, m²
1. Bebyggelse og anlegg				
HOM	1168	Helse eller omsorgsinstitusjon	–	10832
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
o_KV1	2011	Kjøreveg	Offentlig	903
f_KV2	2011	Kjøreveg	Felles	194
o_FO1	2012	Fortau	Offentlig	364
o_FO2	2012	Fortau	Offentlig	23
f_FO3	2012	Fortau	Felles	66
o_AVG1	2019	Annen veggrunn, grøntareal	Offentlig	143
o_AVG2	2019	Annen veggrunn, grøntareal	Offentlig	236
f_AVG3	2019	Annen veggrunn, grøntareal	Felles	107
o_AVG4	2019	Annen veggrunn, grøntareal	Offentlig	180
o_AVG5	2019	Annen veggrunn, grøntareal	Offentlig	102
f_P1	2080	Parkering	Felles	316
f_P2	2080	Parkering	Felles	863
3. Grønnstruktur				
o_GN1	3020	Naturområde - grønnstruktur	Offentlig	844
o_GN2	3020	Naturområde - grønnstruktur	Offentlig	4279
o_GN3	3020	Naturområde - grønnstruktur	Offentlig	1888
o_GN4	3020	Naturområde - grønnstruktur	Offentlig	65
o_TD	3030	Turdrag	Offentlig	818
o_TV1	3031	Turveg	Offentlig	74
o_PA1	3050	Park	Offentlig	1225
Totalt, planområde				**23523**

Forslag