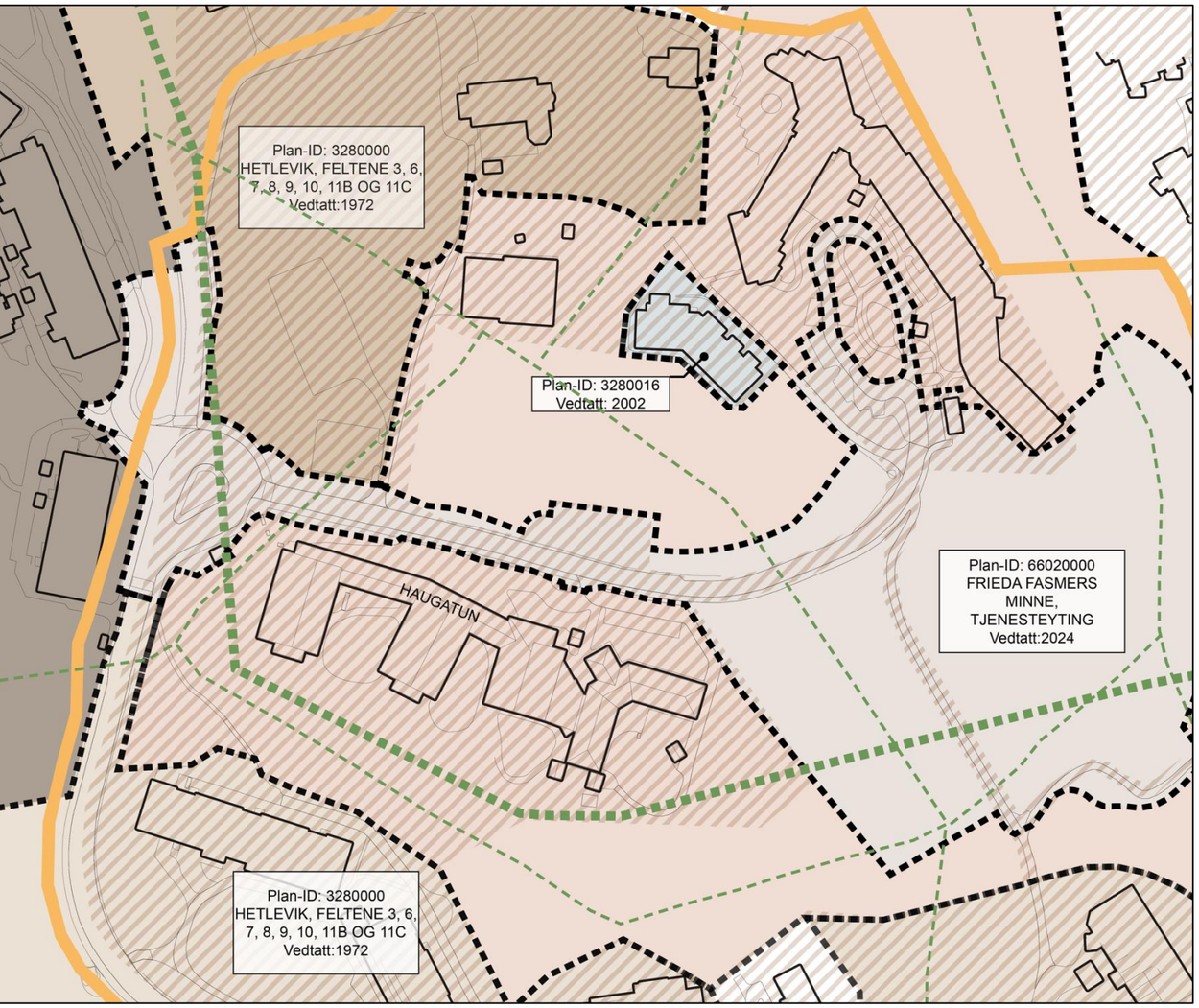
Innledende stedsanalyse for

HAUGATUN SYKEHJEM

24.10.2025 | Vadmyrveien 77 og 79 | Etat for utbygging, Bergen kommune



Plangrense, gjeldende planer
Plangrense pågående områderegulering
Byfortettingssone (KPA2018)
Økologisk korridor (KPA2018)
Blågrønn forbindelse (KPA2018)

Figur 1: Oversikt

1 Oversikt

Planområdet ligger i Loddefjord bydel langs Vadmyrveien og omfatter gnr./bnr. 124/390 og del av 124/180. Området rommer i dag Haugatun bydelshus og barnehage med tilhørende uteområder.

Formålet med planinitiativet er å legge til rette for et nytt sykehjemsbygg. Planområdet inngår i byfortettingssonen i kommuneplanens arealdel (2018), med krav til effektiv arealutnyttelse og god kobling til kollektivtransport.

Planområdet er totalt ca. 110 dekar. Av dette er ca. 16,6 dekar avsatt til bebyggelsesformål. Terrenget er kupert, og en markert skrent i sør reduserer det effektive utbyggbare arealet til om lag 11,8 dekar.

Overordnede planer og retningslinjer

- **Reguleringsplan:** Gjeldende plan (1994, plan-ID 4601_3280013): offentlig bebyggelse og offentlig friområde.
- **Kommuneplanens arealdel (2018):** Avsatt til byfortettingssone (sone 2) og grønnstruktur.
- **Hensynssoner og blågrønne forbindelser:** Blågrønne forbindelser og økologisk korridor (KPA2018) går sør og vest for eksisterende Haugatun bydelshus.
- **Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet:** Loddefjordåsen behandlingssenter (Plan ID 66020000). Tidligere prosjektnavn «Nye Frieda Fasmers sykehjem».
- **Planer under arbeid:** Eiendommene ligger i pågående områderegulering Loddefjordåsen (Plan ID 70000000), med formål annen offentlig/privat 2

2 Landskap og historie

Planområdet er preget av kupert terreng med små koller, skåler, berg i dagen og en markert sørvendt skråning. Dette gir gode sol- og lysforhold, samtidig som landskapet danner naturlige flomveier som må håndteres ved ny bebyggelse. Planområdet inngår i et grøntdrag med furuskog og lyngbunn, som gir området et naturpreget uttrykk.

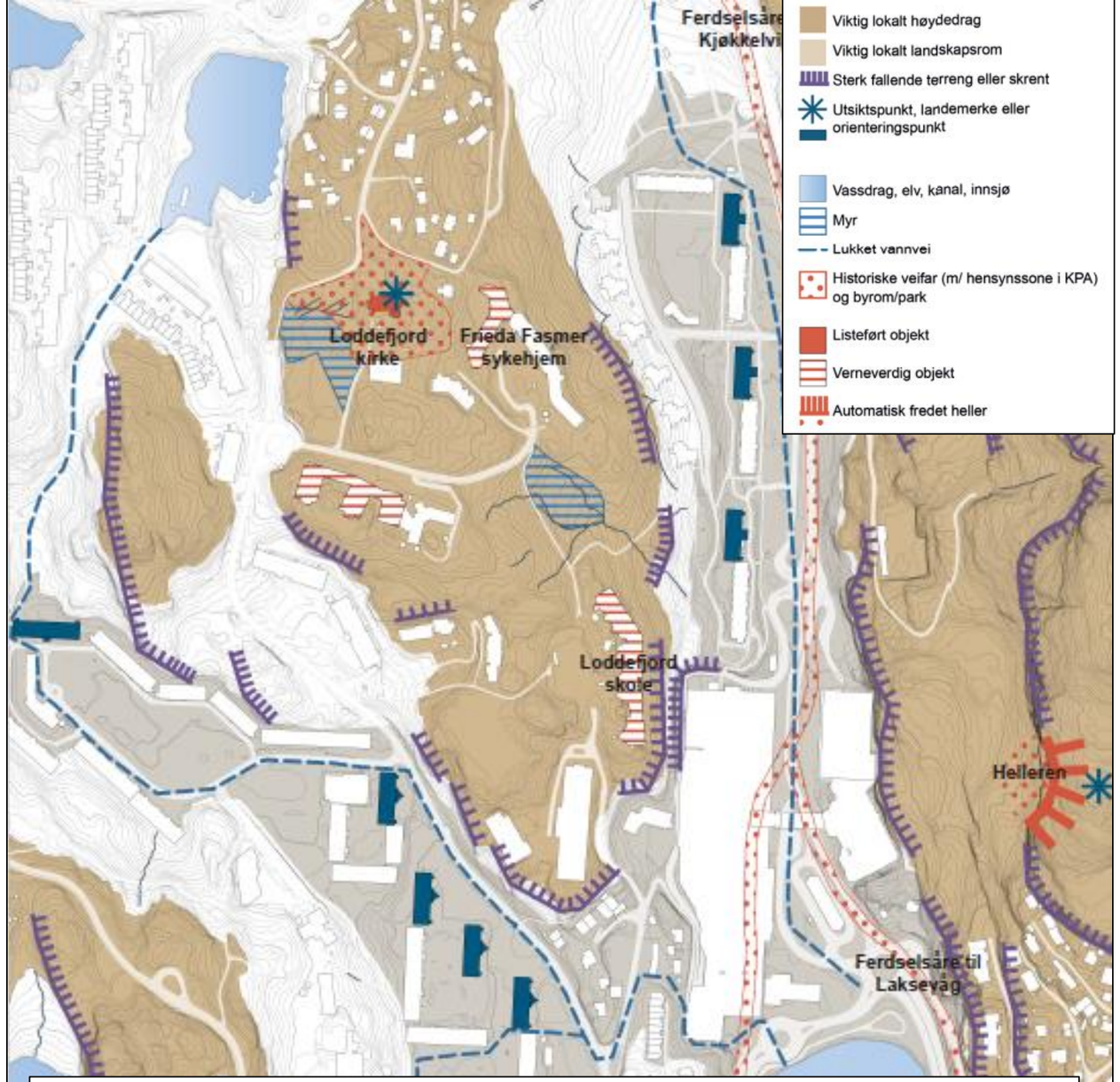
Før utbyggingen var landskapet preget av beitemark og myr. Loddefjord kirke, tegnet av Ole Landmark og oppført i 1926, ligger på et høydedrag og er et viktig landemerke omgitt av park og gravlund. På 1950–60-tallet kom prestebolig og sykehjem, og fra 1970 ble området utviklet med skoler, barnehager og fritidstilbud som følge av stor boligutbygging i Loddefjord. Høyblokkene i Lyderhorn og Vestre borettslag er tydelige orienteringspunkter og en del av Loddefjords identitet.

Eksisterende bygningsmasse er tilpasset terrenget med volumer som følger kotene.

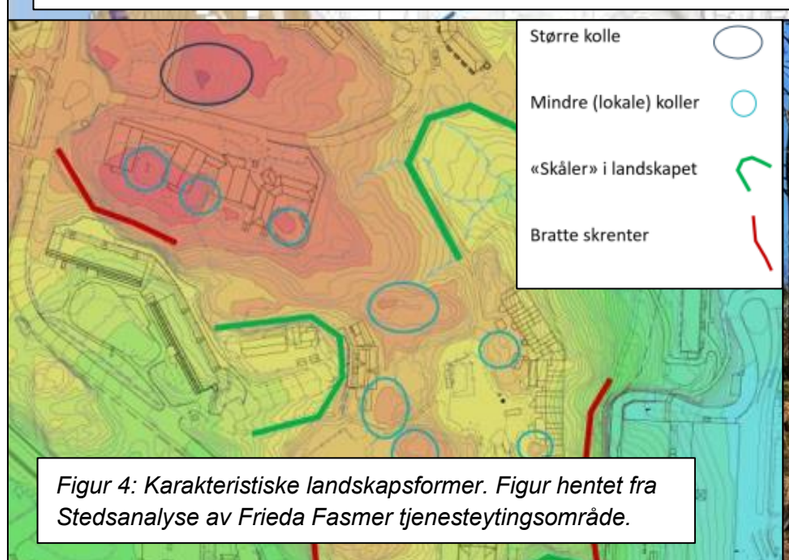
Planforslaget skal omfatte fjernvirkninger, med særlig fokus på hvordan ny bebyggelse vil påvirke opplevelsen av både Loddefjord kirke og Loddefjord skole. Konsekvenser skal dokumenteres fra viktige punkter som kirkeinngangen og skoleområdet, med Storetveit kirke som mulig referanse for god landskapstilpasning.

Samlet sett har planområdet en tydelig identitet preget av natur, kupert topografi og kulturhistoriske referanser. Fremtidig utvikling bør bygge videre på disse kvalitetene gjennom terrengtilpasning, landskapsgrep og respekt for eksisterende kulturmiljø.

Figur 2: Snitt gjennom tomten. Hentet fra enkel stedsanalyse verifikasjon Haugatun (2023).

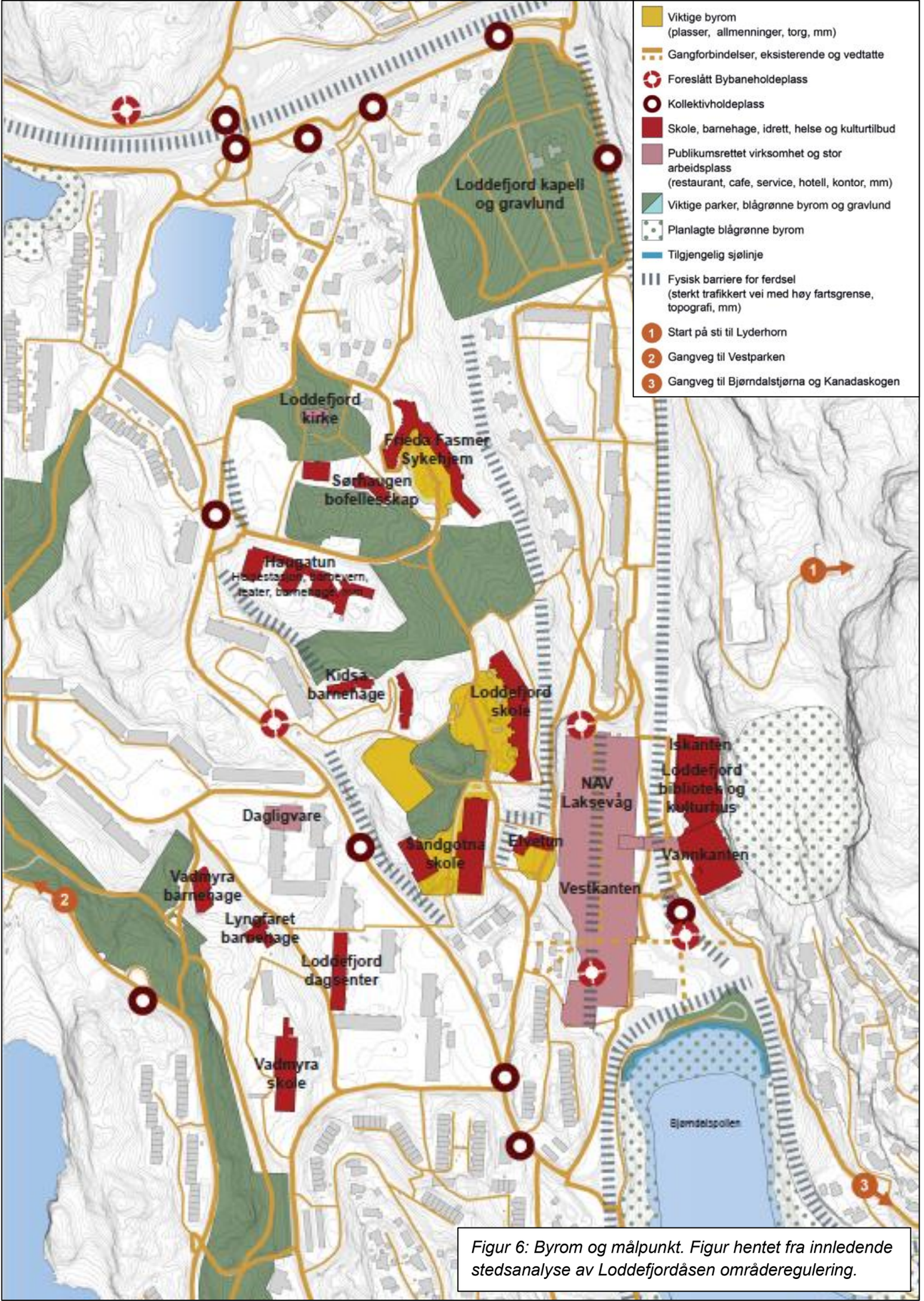


Figur 3: Landskap og historie. Figur hentet fra innledende stedsanalyse av Loddefjordåsen områderegulering.



Figur 4: Karakteristiske landskapsformer. Figur hentet fra Stedsanalyse av Frieda Fasmer tjenesteytingsområde.

Figur 5: Bilde av bratt skrent sett fra nedsiden av Haugatun i sør/vest.



Figur 6: Byrom og målpunkt. Figur hentet fra innledende stedsanalyse av Loddefjordåsen områderegulering.

3 Byrom og målpunkt

Gangtraseer og tilknytning
Analyseområdet har flere gangforbindelser. Mot nord, leder Frieda Fasmers vei til Loddefjord kirke og Sotravegen. Vestover går gangveier gjennom borettslag til nærliggende skogsområder. Østover er det fortau til Frieda Fasmers behandlingssenter, og forbindelse til Loddefjord skole og Loddefjord sentrum. På nabotomten bygges Loddefjordåsen behandlingssenter (tidligere kalt «Nye Frieda Fasmers behandlingssenter»). En bratt skrent i sør begrenser adkomsten.

Kollektivtransport
Lokalbuss (linje 3 og 3E) har holdeplass rett vest for planområdet. Større holdeplasser ved Sotravegen (ca. 650 m) og Loddefjord terminal (ca. 950 m) gir god dekning.

Kjøreveier og trafikk
Biladkomst til Haugatun skjer i dag via Vadmyrveien, med eksisterende avkjørsel og parkering. Vadmyrveien er oppgradert i forbindelse med bygging av nye Loddefjordåsen behandlingssenter, med fortau på én side av hensyn til naturinngrep. I arbeidet med planforslaget til Loddefjordåsen områdereguleringsplan er det vurdert at Vadmyrveien har tilstrekkelig kapasitet også for nytt sykehjem på Haugatun.

Viktige byrom og rekreasjonsområder
Planområdet ligger på en høyde med utsikt mot Lyderhorn, og grenser til nærliggende viktige skogsområder for lek og rekreasjon. Adkomstsiden er preget av asfalt og parkeringsplasser. I *Fagnotat - H0810 To nye sykehjem: Verifikasjonsrapport sykehjem 1 - flerbruksbygg Haugatun sykehjem og barnehage - 08.11.2023*, har PBE anbefalt en større grad av bygatepreg for veien forbi sykehjemmet. De anbefalte derfor i veiledningsmøtet 05.11.2024, at det langs Vadmyrveien utvikles et inviterende byrom med grønne møteplasser. Gatetun ved Loddefjordåsen behandlingssenter vil også styrke byromskvalitetene i området.

Sykkelnett
Den kommunale delen av Vadmyrveien er i forbindelse med Loddefjordåsen behandlingssenter, oppgradert med bredere kjørebane og fortau, som gir god fremkommelighet. Planforslaget til Loddefjordåsen områdereguleringsplan foreslår sykkelvei med fortau langs fylkesveien Vadmyrveien, noe som vil gjøre sykling tryggere og mer attraktivt. Tiltakene følger Bergen kommunes sykkelstrategi 2019–2030.

4 Bebyggelse

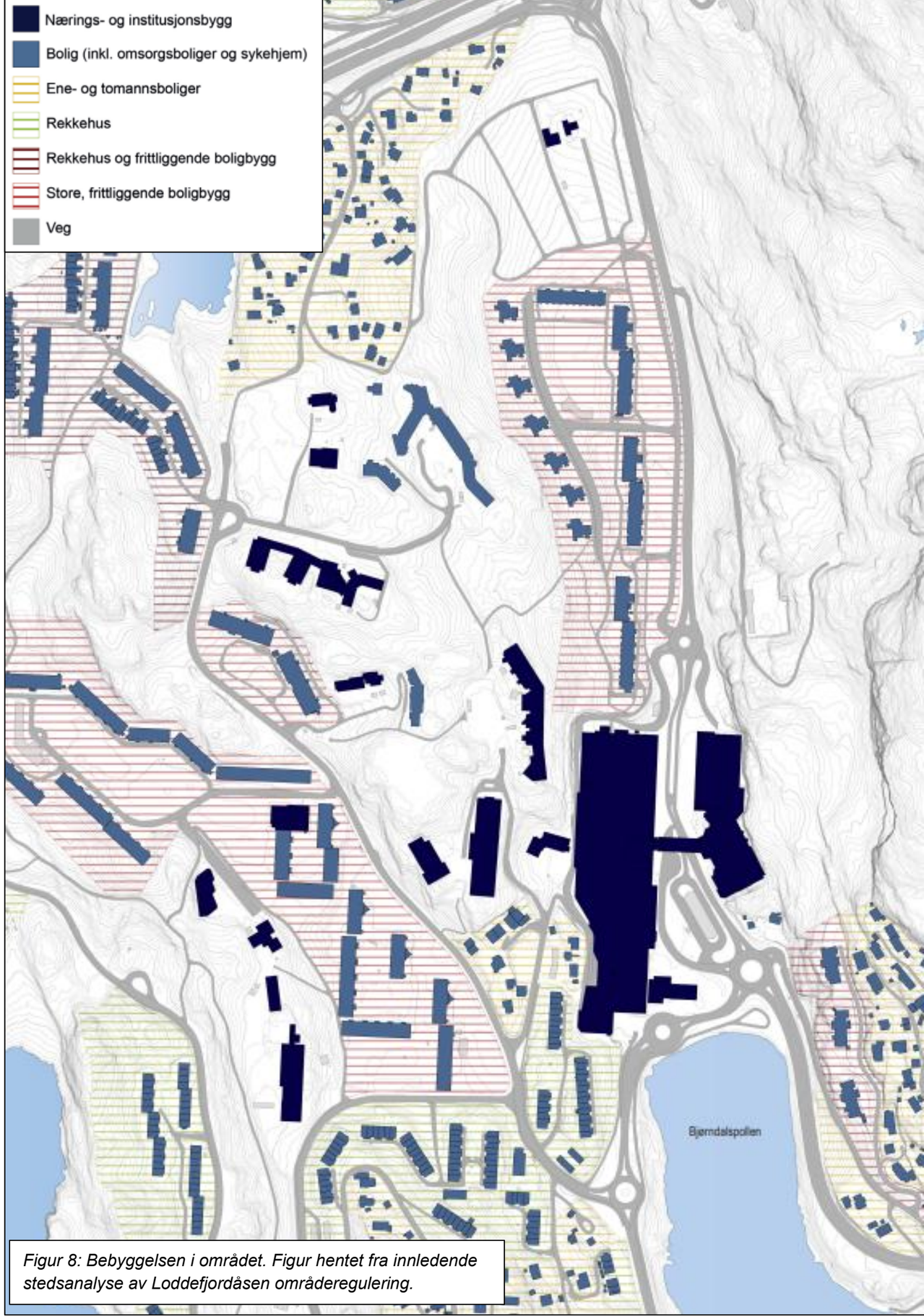
Området langs Vadmyrveien preges i dag av en variert bebyggelsesstruktur med offentlige bygg som bydelshus og barnehage i sentrum. Eksisterende bygningsmasse på Haugatun består av et teglsteinsbygg i Vadmyrveien 77 fra 1989 (bydelshus/helsestasjon) og et barnehagebygg i Vadmyrveien 79 fra 1990. Byggene er organisert i en lineær struktur, tilpasset terrengets naturlige form.

Byantikvaren har vurdert teglsteinsbygget til å ha middels verneverdi, mens barnehagebygget er vurdert til å ha liten verneverdi. Tilstandsanalyse for eksisterende bygningsmasse angir at tekniske installasjoner, vinduer, tak og fasader er langt forbi levetid. I tillegg er det radonproblematikk og omfattende innvendige oppgraderingsbehov.

Figur 7: Bilde av Haugatun byggene slik de står i dag. Hentet fra Byantikvarens vernevurdering.

Bebyggelsen rundt planområdet består hovedsakelig av boligblokker og rekkehus, supplert av institusjonsbygg som Frieda Fasmers behandlingssenter og Loddefjord skole. Nye Loddefjordåsen behandlingssenter bygges mellom planområdet og Frieda Fasmers behandlingssenter.

Byggehøydene i området følger i stor grad bygningens funksjon. Eneboliger og offentlige funksjoner har 1–3 etasjer, boligblokker fra 4 til 12 etasjer. Kupert terreng gjør at boligblokkene ikke fremstår som veldig dominerende.



Figur 8: Bebyggelsen i området. Figur hentet fra innledende stedsanalyse av Loddefjordåsen områderegulering.

Støysone, gul (KPA2018)
Manglende tilrettelagt fotgjengerkryssing
Planlagt fortau

Figur 9: Bo- og bymiljø

5 Bo- og bymiljø

Nærmiljø
Nærmiljøet består av et etablert boområde, preget av boligblokker, rekkehus, eneboliger og offentlige funksjoner som skole, kirke og helsetjenester. Dette gir grunnlag for et flerfunksjonelt nærmiljø der mange daglige behov kan dekkes innen gangavstand fra planområdet.

Folkehelse og rekreasjon
Nærområdet har god tilgang til grøntområder og stinettverk, noe som kan være positivt i et folkehelseperspektiv. Planområdets sørvendte skråning og nærliggende grøntdrag gir mulighet for å etablere uteområder som både brukere av sykehjemmet og lokalsamfunnet kan benytte.

Analyseområdet ligger i levekårssone 40 Loddefjord. Folkehelseoversikten fra 2024 indikerer en opphopning av negative folkehelseindikatorer innenfor sonen, eksempelvis er dette en av sonene med høyest andel uføretrygdede, lavest andel fysisk aktive og høyest andel som røyker i Bergen. Andelen som opplever ensomhet er høyest i byen, mens andelen som opplever høy sosial støtte er lavest. Dette kan være relevant for planarbeidet når det gjelder eventuell tilrettelegging for sosiale møteplasser, videreføring eller styrking av eksisterende gangforbindelser og grønnstruktur.

Sosial infrastruktur, møteplasser og trygghet
Nytt sykehjem vil møte behovet for flere sykehjemsplasser, men vil også kunne fungere som ressurs i bydelen gjennom uterom og møteplasser hvor det kan legges til rette for møter på tvers av generasjoner. Bebyggelsen i området vender seg mest mot indre rom, noe som skaper tydelige for- og baksider og begrenser kontakt med omkringliggende gater og natur. Dette kan påvirke trygghet og tilgjengelighet negativt, særlig på baksidene av bygg som Loddefjord skole og Frieda Fasmers behandlingssenter.

Støy
En liten del i vestsiden av planområdet ligger innenfor gul støysone.

6 Sammenstilling

Den innledende stedsanalysen viser at planområdet har en tydelig identitet preget av kupert terreng, grønne omgivelser og kulturhistoriske referanser.

Prinsipper for videre planarbeid:

- **Terrengtilpasning:** Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses områdets topografi og organiseres langs eksisterende terrenglinjer. Det bør legges vekt på å bevare lokale landskapselementer som koller, knauser og vegetasjon, og utnytte naturlige formasjoner der det er hensiktsmessig. Dagens utearealer har gode solforhold, og det bør vurderes å videreføre disse som utearealer der det er hensiktsmessig. Solforhold og drenering vurderes som del av den helhetlige utformingen.
- **Kulturmiljø:** Landskapsgrep, materialbruk og fargevalg skal harmonere med stedets karakter og naboskapet til Loddefjord kirke, slik at kulturmiljøet videreføres.
- **Fjernvirkninger:** Visuelle og landskapsmessige konsekvenser for kirken og skolen skal dokumenteres.
- **Bygatepreg og trygghet:** Ny bebyggelse skal bidra til å gi Vadmyrveien økt bygatepreg. Mulighet for grønne møteplasser som inviterer til aktivitet og fellesskap skal vurderes. Ny bebyggelse skal utformes slik at tydelige for- og baksider unngås.
- **Parkering:** Eksisterende parkeringsplasser nord for Vadmyrveien videreføres. Parkerings- og logistikkfunksjoner sør for Vadmyrveien må tilpasses ønske om økt gatepreg.

Oppsummert har Haugatun et godt utgangspunkt for videreutvikling som sykehjem, med tydelige kvaliteter i landskap, grønnstruktur og kulturmiljø. Gjennom terrengtilpasset bebyggelse, økt gatepreg, helhetlig utforming av utearealer og respekt for stedets karakter kan prosjektet bidra til positiv byutvikling og tilføre området nye kvaliteter. Hensynet til Loddefjord kirke, Loddefjord skole, eksisterende terreng og lokale møteplasser skal ivaretas, slik at tiltaket fremstår som en naturlig og bærekraftig videreføring av områdets identitet.

- Eksisterende Haugatun forutsettes revet
- Økt gatepreg: henvendelse og dels aktiv fasade mot Vadmyrveien
- Bygge langs kotene
- Terrengtilpasning / grønt preg vektlegges ved utforming
- Ivareta økologisk korridor og blågrønn forbindelse (KPA2018)
- Kulturmiljø: hensynta kirken og Loddefjord skole
- Parkering: videreføre eksisterende overflateparkeringe
- Vurdere tiltak for trygg fotgjengerkryssing

Figur 10: Sammenstillingskart. Markeringene i kartet er prinsipielle og må ikke leses som konkrete løsningsforslag

Kildeliste

- Bergen kommune. (u.å.). *Kommuneplanens arealdel 2018*. Hentet 13. oktober 2025 fra https://www.bergen.kommune.no/arealplaner
- Bergen kommune. (2019). *Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030*. Hentet 13. oktober 2025 fra https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/utredninger-og-strategier/sykkelstrategi-for-bergen-2019-2030
- Bergen kommune. (2024). *Detaljregulering for Frieda Fasmers Minne (Plan ID 66020000)*. Hentet 13. oktober 2025 fra https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2022/20583
- Byantikvaren i Bergen. (2020). Vernevurdering. Haugatun kultursenter – tidl. Haugatun barneskole, Vadmyrveien 77 og 79 (Bnr.124, bnr.180, 390)
- HLM Arkitektur. (2023). Verifikasjon – Haugatun enkel stedsanalyse, 15. juni 2023
- Bergen kommune. (2020). Innledende stedsanalyse for områdereguleringsplanen for Loddefjordåsen, 3. revisjon, desember 2020
- Norconsult. (2018). Stedsanalyse Frieda Fasmer tjenesteytingsområde, 6. desember 2018