



Arkitektgruppen Cubus A/S
Halfdan Kjerulfs gate 4
5017 BERGEN
Aashild Lauvsnes Øren

Vår referanse: PLAN-2025/16947-20
Saksbehandler: Jon Fartein Lygre Hoel
Dato: 18.01.2026

Oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun sykehjem

Møtedato: 13.01.2026

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Byrådsavdeling for eldre, helse, omsorg, v/ Elisabeth Mahler Engelsen
Etat for utbygging v/ Irmelin Mellingen, Monica Off, Torhild Kvingedal og Johnny Berg

Plankonsulent: Arkitektgruppen Cubus AS
v/ Arkitektgruppen Cubus v/ Aashild Øren

Kommunen: Jon Hoel, byplan (møteleder/saksbehandler)
Ole Petter Løtvedt, byplan,
Kjell Nordal, byplan
Simon Frigessi, byplan,
Maria Skarvatun, byplan,
Mahsa Sardarabadi, byplan

Del 1: Dialog i møtet

1. Forslagsstillers planinitiativ

Bakgrunnen for planinitiativet er at bystyret i forbindelse med behandlingen av [handlings- og økonomiplan 2026-29](#) har vedtatt at Haugatun bydelshus skal omformes til sykehjem.

Forutsetning i vedtaket er at eksisterende barnehage som holder til i bygget blir avviklet.

Etat for utbygging (heretter kalt forslagsstiller) ønsker å regulere for flest mulig sykehjemsplasser. I det innsendte planinitiativet er det tatt utgangspunkt i 120 sykehjemsplasser, eventuelt forsterkede plasser og produksjonskjøkken. Det er også bestilt vurdering av mulighet for ytterligere økning av sykehjemsplasser.

I planinitiativet er det lagt til grunn å rive eksisterende bygg og oppføre et nytt med et arealbehov på 14300 m².

2. Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Planforums vurdering 06.01.2026:

Oppstart anbefales.

- Kulturmiljøet i området, arkitektoniske kvaliteter og byggets plassering i landskapet skal vektlegges.*
- Planarbeidet må tilstrebe en organisering av sykehjemmet som bygger opp om et møtested i området.*
- Bygget bør tilrettelegges for muligheten for videreføring av sambruk med barnehage. Barnehagens uteareal bør beholdes.*
- Den sammenhengende grønnstrukturen i området skal ivaretas. Grøntarealet i øst må reetableres som grøntareal etter bruk som riggområde.*

Punktene fra planforum ble diskutert i møtet. Forslagstiller var tydelig på at det er bystyrets beslutning å ikke videreføre barnehagen, og at videre barnehagedrift ikke er aktuelt å vurdere.

3. Viktige plantema og føringer

3.1 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal legges til grunn for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

Planinitiativet legger til grunn at nytt sykehjem skal oppføres på areal som er foreslått regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting i [områdeplanen for Loddefjordåsen](#) (heretter «områdeplanen»).

Plan- og bygningsetaten (PBE) er opptatt av at det som bygges innehar en fleksibilitet som muliggjør en annen fremtidig bruk. Forslagstiller sier at riving av eksisterende bygg er et premiss for prosjektet. Dette handler også om at behovet for antall plasser vil overskride handlingsrommet i eksisterende bygg. Muligheter for ombruk av materialer skal kartlegges og vurderes videre i tråd med EFUs klima- og miljøstrategi.

Forslagstiller påpeker at behovet for sykehjemsplasser vil være stort i lang tid fremover, at eventuell fremtidig omdisponering uansett vil kreve nye vurderinger, og at eldre sykehjemsbygg i kommunen vil være mer aktuelle for slik endring før Haugatun.

Forslagstiller ønsker å regulere volum, og at den videre detaljeringen tas i rammesøknad. PBE opplyser om at noe mer detaljering enn volum antagelig må sikres i planprosessen.

3.1.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Loddefjord kirke er et signalbygg og bebyggelsen må underordne seg denne. Utforming av bygget må utnytte naturlige formasjoner der det er hensiktsmessig, og bevaring av lokale landskapselementer som koller, knauser og vegetasjon må vektlegges.

Kommunal del av Vadmyrveien er i tråd med plan 66020000 gjort bredere. PBE vurderer at nybyggets møte med veien må bidra til økt gatepreg. Plassering av byggegrenser blir derav viktig.

3.1.2 Byrom og møteplasser

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger og byrom.

Et planforslag må ha felles uteoppholdsarealer på bakken som inviterer til bruk av beboere og besøkende til senteret. Eksisterende utearealer har gode kvaliteter og bør bevares. Forslagsstiller sier at det er aktuelt å regulere en lekeplass i felles uteoppholdsareal. Å balansere forholdet mellom beboernes behov for skjerming og offentlig bruk av utearealer blir tema som må vurderes i planen.

Alternativ bruk av fellesområder, førsteetasjer, ute/inne osv. i stedet for å tenke fleksibel bruk av hele bygningskroppen.

Forslagsstiller presiserer at det er forskjeller på krav til utearealer til sykehjem sammenlignet med barnehage.

3.2 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturmiljø og landskapsformer skal hensyntas, og det skal vurderes om det er konsekvenser for eventuelle kulturminner. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Fra byantikvaren sin forhåndsuttale til oppstartsmøtet: Vadmyrveien 77 er en teglsteinssteinsbygning der det har blitt gjort gode, arkitektoniske valg sammen med en kvalitetsrik materialpalett. Anlegget fremstår i dag med opprinnelig hovedform og fasadeuttrykk. Summen av dette gir bygningen en tydelig arkitektonisk verdi og lokal verdi. Sett i sammenheng med historieformidling og særegenhet, har anlegget har kun en middels verneverdi. Byggemetoden som er brukt i Vadmyren 77, gjør at anlegget har en robust bygningskropp, som vil kunne være godt egnet til transformasjon og fremtidig bruksendring.

Vadmyrveien 79 er en trebygning, der intensjonen har vært at bygget skal være en sekundær bygning arkitektonisk sett – en bygning som underretter seg teglbygningen. Barnehagen på Vadmyrveien 77, er et bygg med lite særegenhet både arkitektonisk og historisk, og har derfor liten verneverdi»

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon. Alternativt kan det istedenfor kulturminnedokumentasjon legges ved tidligere utarbeidet som innholdsmessig tilsvarer en kulturminnedokumentasjon etter kravspesifikasjonen for private planer. Dokumentasjonen skal være forelagt Byantikvaren for uttale før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

3.3 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående.

Vestland fylkeskommune har i sin forhåndsuttale bedt om utvidelse av plangrensen for inkludering av fylkesveg slik det er vedtatt i [detaljregulering for Loddefjordåsen behandlingssenter](#) (planID 66020000, også omtalt som «nye Frieda Fasmer»). Trafikkløsninger er delvis løst i denne planen, men det kan bli nødvendig med tilleggssutredninger.

PBE er enig i at trafikkløsninger som gjelder dette tiltaket må sikres, men er samtidig opptatt av at allerede regulerte løsninger i plan 66020000 ikke må «nulles ut» av en ny plan. Forslagsstiller sier rekkefølgekrav i plan 66020000 allerede er gjennomført.

I forslag til områdeplan er parkeringsbehovet for nytt sykehjem på Haugatun (forutsatt 100 sengeplasser + barnehage) foreslått dekket ved bruk av parkeringsarealene P3 og P4 på nordsiden av veien, pluss 6 plasser inne på Haugatun-tomten. Til sammen er det beregnet at dette gir ca 48 p-plasser. Kirken og menighetshuset har i dag ca 20 p-plasser på egen grunn. Det må antas at parkeringssituasjonen i området blir et tema videre i prosessen.

Forslagsstiller sier at i et klima- og kostnadsperspektiv er det ikke ønskelig med parkeringskjeller.

3.4 Blågrønne strukturer og landskap

Temakartet *Sammenhengende blågrønne strukturer* skal legges til grunn for planleggingen. Det skal settes av areal til sammenhengende blå og grønn infrastruktur for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

I øst foreslås det å inkludere deler av formål o_GP og o_GF4 i gjeldende plan for å sikre vannpåkobling, omlegging av høypsent og infrastruktur for bossug i bakke. Forslagsstiller sier at infrastrukturarbeidet her er allerede gjennomført. Det er mål å regulere minst mulig av grøntarealene til annet formål eller bruk, og planavgrensningen vil i nødvendig grad reduseres ved innsending av planforslag til førstegangsbehandling.

Ved regulering av grønnstruktur som er i strid med gjeldende plan, må det sikres en opparbeiding som ivaretar GP- og GF-formålet.

3.4.1 Naturmangfold

Det må gjennomføres en naturkartlegging i planområdet med vurdering etter naturmangfoldsloven §§8-12. Alle registreringer av arter og naturtyper skal gjøres tilgjengelig i offentlige databaser (Artskart og Naturbase). Området må også kartlegges for store, bevaringsverdige trær, og eventuelle fremmedarter slik at det kan tas hensyn til disse i videre planlegging. Registreringer og dokumentasjon utført i forbindelse med områdeplanen og nye Frieda Fasmer-planen kan inngå i vurderingen så langt det er relevant.

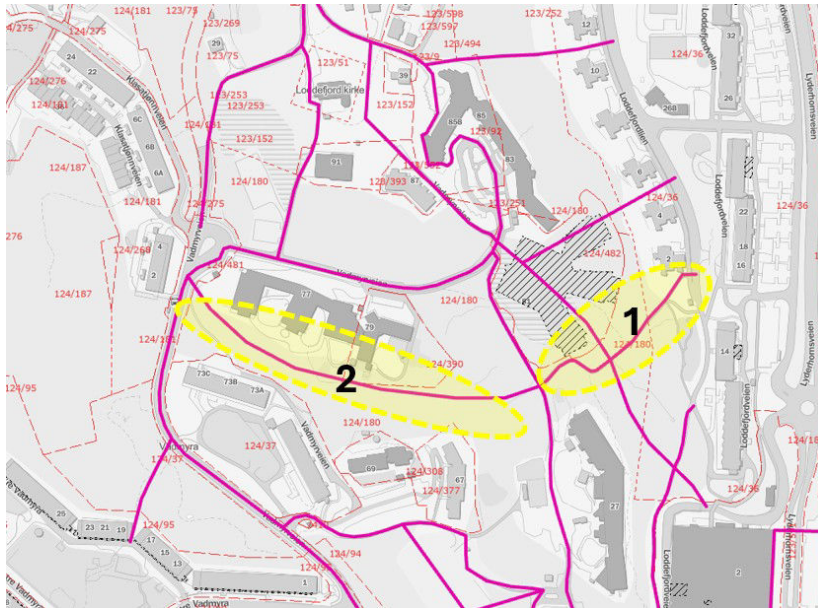
3.5 Barn og unge

3.5.1 Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unge skal alltid vurderes. Det skal redegjøres for barn og unges bruk av området. Relevante utredninger fra områdeplanen må innarbeides i planforslaget.

3.5.2 Gangvei

Grønncorridor må opprettholdes. Samtidig har bymiljøetaten påpekt at tidligere gangekartlegging har pekt ut trasé i denne grøntkorridoren som anbefalt ny trasé (se trasé 2 i bildet under). Trasé 1 er nylig blitt utbedret med asfaltert dekke, håndlist og belysning.



Forslagsstiller sier at ny gangvei i trasé 2 vil være teknisk krevende på grunn av høydeforskjellene. I forslag til områdeplan er den vurdert til å ikke styrke gangnettet i vesentlig grad, og at andre gangveier ved Loddefjordåsen kan potensielt dekke samme målgrupper/-punkt. PBE er likevel av den oppfatning at tursti/gangvei i dette området bør vurderes i planprosessen.

3.5.3 Skole og barnehage

Barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Se gjeldende [skolebruksplan](#) og barnehagebruksplan.

Dersom både Haugatun, Skårungen, Sjøsprøyten og Sæterdal barnehage er avviklet fra 2028/2029 er det forventet en manglende kapasitet i Laksevåg bydel frem til 2035. I 2035 forventes det manglende kapasitet på rundt 150 plasser ut ifra hovedalternativet utarbeidet i 2025 (dekningsgrad på 91 prosent).

3.6 Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

I første møte etter oppstart skal det diskuteres hvilke offentlige instanser som er relevant å ha med videre i prosessen.

3.7 Konsekvensutredning (KU)

Plan- og bygningsetatens slutter seg til forslagsstillers vurdering om at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette forutsetter at maks omfang er under 15000 m².

3.8 Fremdrift og forventningsavklaring

Forslagsstiller påpeker at prosjektet vurderes som tidskritisk for å imøtekomme sterkt økende behov for sykehjemsplasser i Bergen kommune. Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. I første arbeidsmøte etter varsel om oppstart vil det settes sammen en møteserie etter tema og behov. PBE minner om at etter gebyrforskriften fra og med 2025 er det totalt fire møter inkludert i fasen fra etter varsel om oppstart til mottatt planforslag til førstegangsbehandling. Prosessen skal gjennomføres i henhold til prosedyren for [samhandling mellom plan- og bygningsetaten og etat for utbygging](#) (kun tilgjengelig internt).

3.9 Dialog

Plan- og bygningsetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet

4. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

4.1 Rapporter og utredninger

Kravspesifikasjon med sjekklister skal benyttes ved utarbeiding av planmaterieell. Kommuneplanens arealdel med tilhørende vedlegg og veiledere skal legges til grunn. Utfyllende informasjon finnes på nettsiden [Bergen kommune - Veileder private planforslag](#)

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknadsskjema
- 5 Illustrasjonsplan
- 6 Snitt og oppriss
- 7 Fotomontasje, perspektiv
- 8 3D-modell
- 9 Sol- og skyggeillustrasjoner
- 10 ROS-analyse
- 11 VA-rammeplan
- 12 Kulturminnedokumentasjon
- 13 Mobilitetsplan
- 14 Naturmangfoldrapport
- 15 Klimagassberegning
- 16 Gebyrgrunnlag

I den grad det er mulig kan det gjenbrukes eller vises til utredninger gjort i forbindelse med områdeplan for Loddefjordåsen eller detaljplan for Loddefjordåsen behandlingssenter. Dersom det vesentlig avvikes fra forslag til områdeplan, eller nye momenter fremkommer i høringsperioden for varsel om oppstart, må følgende dokumenter vurderes utarbeidet:

- 1 Lengde- og tverrprofiler vei
- 2 Trafikkanalyse
- 3 Støyrapport
- 4 Barnetråkk
- 5 Naturfare (skred, områdestabilitet)

Dette er vår foreløpige vurdering. Nye momenter kan alltid fremkomme og medføre behov for ytterligere dokumentasjon eller endringer. PBE forventer at alt materiale som mottas har gjennomgått kvalitetssikring.

4.2 Arealformål

Offentlig tjenesteyting – helse og omsorg

Grønnstruktur

Parkering

Kjøreveg

Fortau

Kombinert samferdsel/annet (aktuelt for avkjørsler)

4.3 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og om planlagt utbygging fører til eventuelle endringer i slike forhold.

4.4 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

4.5 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt.

Bergen Vann gjør oppmerksom på at det nylig er lagt VA anlegg som pr i dag ikke er registrert i kartverket fordi det er så nytt. Dette fremgår av vedlagt «Frida Fasmer som bygget» tegning. Det er avklart med Etat for utbygging at vannforsyning til det nye bygget kan hentes fra det nye VA anlegget som nå er etablert.

Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til førstegangs behandling.

Tilbakemelding fra Bergen Vann og ledningskart legges ved referatet.

4.6 Renovasjon og varelevering

Avfallshåndteringen og varelevering skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettete,

nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

4.7 Energi og klima

Valg av energiløsninger og byggematerialer, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, skal redegjøres for.

4.8 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikk sikker transport.

5. Rekkefølgekrav

Om det blir aktuelt med nye trafikkrelaterte tiltak utover det som er regulert i plan 66020000, må det vurderes rekkefølgekrav.

Ved eventuelle inngrep i grønnstruktur må tilbakeføring til eksisterende tilstand sikres i plan.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid.

6.2 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieil:

Laksevåg. Gnr. 124, bnr. 180 mfl., Haugatun sykehjem

6.3 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister på arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom Infoland Ambita .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten har plikt til å gjøre seg kjent med gjeldende Veileder private planforslag på etatens nettsider, inkludert Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag .
Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelig kunnskap om plansystemet og prosessene, samt kunnskap om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
Krav til framdrift	PBE er opptatt av god fremdrift i sakene. PBE vil vurdere avslutning av sak dersom oppstart ikke er kunngjort 6 måneder etter oppstartsmøte, komplett planforslag ikke er mottatt innen 12 måneder etter oppstartsmøte, tilbakemelding fra forslagsstiller ikke er mottatt 3 måneder etter mangelskriv er sendt, revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp eller forslagsstiller har skissert en fremdrift, men det likevel har gått lang tid siden dialog/aktivitet i saken. Konsulent og forslagstiller vil bli varslet.
Gebyr	Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrforskrift på kommunens nettsider .

Saksbehandler kontaktes på telefon 40803985, eller e-post Jon.Hoel@bergen.kommune.no.
Bruk saksnummer PLAN-2025/16947 ved kontakt i saken.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Jon Hoel
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Etat for utbygging
Bergen kommune

Vedlegg:

Forslag til planavgrensning

Kart VA-ledninger (dersom mottatt fra VA-etaten)