



HOLON BERGEN AS
Tollbodallmenningen 2A
5004 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2025/16311-30
Saksbehandler: Marianne Grytten
Dato: 05.01.2026

Oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Bergenhus. gnr 163 bnr 490 m.fl., Haraldsplass sykehusområde , Arealplan-ID

Møtedato:

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Haraldsplass Diakonale Sykehus AS
v/ Gunnar Hernborg
Plankonsulent: HOLON BERGEN AS
v/ Jan Espen Vik og Live Noren
Kommunen: **Marianne Grytten**, byplan (møteleder/saksbehandler)
Mari Laupsa, byplan
Ann Helen Nessen, byplan
Karthigen Sivakaran, byplan
Ole Martin Byom, byplan

Del 1: Dialog i møtet

1. Agenda for møtet

- Gjennomgang av overordnede føringer og spesielle hensyn
- Drøfting av volum og fotavtrykk

2. Forslagsstillers planinitiativ

Videreføring og utvidelse av eksisterende bruk som sykehus/undervisning, bolig og friområde. Det er lagt opp til 20 000 m² nytt areal, fordelt på sykehusfunksjoner og boliger for eldre fordelt over fire nybygg. Planinitiativet legger i liten grad opp til rivning av eksisterende bebyggelse.

2.1 Planavgrensning

Planavgrensning skal være endelig avklart med saksbehandler hos PBE før det varsles oppstart av planarbeid. Bymiljøetaten ber om at plangrensen utvides til å omfatte kommunal veg Ulriksdal fra øvre avkjørsel til rundkjøringen i Haukelandsveien.



Figur 1: Foreslått planavgrensning

2.2 Plannavn

Bruk følgende plannavn på alt planmaterieell:

Bergehus. gnr 163 bnr 490 m.fl., Haraldsplass sykehusområde

3. Oppstart av reguleringsplanarbeid anbefales/kan tillates.

Oppstart kan anbefales.

- Fagetaten anbefaler forslagsstiller å vurdere hvilke behov som er mest prekære, og starte reguleringsprosess basert på dette
- Bygg D må utgå av hensyn til grønnstruktur og kulturminner
- Gangforbindelser til og gjennom området skal sikres
- Det må utarbeides en mobilitetsanalyse, og parkeringsdekningen bør ikke øke
- Tilkomst til sykehuset må være via rundkjøringen
- Grønnstruktur og kulturminner må hensyntas særskilt i planleggingen

Forslagstiller er uenig i at all utvikling i sør (bygg D) må ses bort i fra, og vil gjøre videre undersøkelser om det er mulig å få til et utgangspunkt med rammer som i større grad

ivaretar grønnstruktur og kulturminner. Dersom dette arbeidet lykkes, vil saksbehandler ta saken tilbake til planforum for å drøfte en mulig endring av premisset.

4. Viktige plantema og føringer

4.1 Byggegrenser og plassering av bygg



Figur 2: Foreløpig volumstudie som viser til sammen fire nye bygg. A, B og C i nord, og bygg D i sør. Illustrasjon: Holon.

4.1.1 Byggehøyder og grad av utnyttning

Foreslått bebyggelse ligger ikke utenfor eksisterende formål i gjeldende reguleringsplan. Avviket fra planen går på at utnyttelse i gjeldende reguleringsplan allerede er fullt ut utnyttet.

A legger seg med omtrent lik høyde som andre bygg i bakke rekke nær fjellsiden. Det må undersøkes om byggets skygge begrenser kvaliteten på areal som brukes i bakkant. Hvordan bygg B og C påvirker boforhold for beboere i eksisterende leiligheter må også hensynstas.

Foreslått bebyggelse i D er svært uheldig av flere grunner. Bygget vil blokkere utsyn fra eksisterende beboerrom/kontorer i sykehuset. Bygget vil komme tett på den vernede lindealleen, der også landskapsrommet rundt alleen er det som gir den en funksjon og en kvalitet. Bygget tar også areal fra landskapsrommet og grønnstruktur i parken som i seg selv har verdi for området og byen. Videre vil volumet ytterligere svekke vernede kulturminner i området ved å ta en dominerende plass i det som i dag er åpent. Foreslått *skywalk* forringer også alleen og landskapsrommet.

4.1.2 Byrom og møteplasser

De overordnede prinsippene for bystruktur skal være sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag.

Sykehusområdet må ses på som en del av byen, der mennesker i nærområdet samt turgåere vil benytte seg av trase gjennom området. St. Olavs Hospital i Trondheim har lyktes med å integrere møteplasser og torg i grepet. I første etasje er det aktive fasader med foaje,

og utadrettede tilbud som kafe, samt poliklinikker. Lik Haraldsplass blir sykehusområdet i Trondheim også aktivert av studenter.

Ivaretagelse av grønnstruktur, trær, park og lindealle vurderes som viktig. Opplevelsesverdi i rekreasjon, samt fjernvirkning av sykehusets åpne grøntområde vurderes som svært betydningsfullt både for sykehusområdets brukere og for byen generelt. Bymiljøetaten påpeker at forskning viser at utsikt mot grønt forkorter lengden på sykehusopphold. De viser til Robert Ulrich forskning: <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/6143402/>

4.2 Bokvalitet og uteoppholdsarealer

I planinitiativet planlegges det for et bygg med omsorgsboliger. Med bolig som formål stilles en rekke krav for å sikre bokvalitet for både nye og etablerte beboere. I tillegg til at planleggingen av bygg A må sørge for at det legges til rette for nok uteoppholdsareal, dagslys, gode sol/skyggeforhold, må det også tas hensyn til eksisterende boliger når det kommer til planlegging av bygg B og C. Bolig som formål innenfor sykehusområdet kan i verste fall begrense mulighetene for utvikling av området i nord.

4.3 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.

Bymiljøetaten vurderer at utvikling i område A kan utløse krav om skredsikring, noe som ofte medfører fjerning av vegetasjon og løsmasser. Dette vil ha negative konsekvenser for natur- og friluftslivsverdiene her. Ifølge registreringer i Naturbase og Kilden omfatter disse verdiene blant annet sentrale byfjell med svært viktig områdeverdi, løvskog med særs høy bonitet, naturtypelokaliteter med rik edelløvskog (DN) og frisk lågurtedelskog (NiN), samt en økologisk korridor inntegnet i det blågrønne temakartet til KPA2018. Natur- og friluftsområdene må bevares.

Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

4.4 Sjø og vassdrag

Møllensdalelven i vest må hensyntas spesielt med tanke på eventuell avrenning fra anleggsarbeid. Områdene A og C ligger nær Møllendalselven, som er definert som et økologisk funksjonsområde for ørret. I henhold til blågrønt temakart til KPA2018 er elven en del av en overordnet blågrønn forbindelse. Selv om ferdige tiltak ikke forventes å påvirke vannforekomsten i vesentlig grad, kan anleggsfasen medføre risiko for avrenning fra byggegrop, noe som må håndteres med nødvendige avbøtende tiltak.

Del 2: Ikke gjennomgått i oppstartsmøtet

5. Plantema som skal redegjøres for som del av planarbeidet

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](#)

5.1 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger § 6.

Bymiljøetaten påpeker at det i planinitiativet kommer frem at temaene friluftsliv, landskap og kulturmiljø er ansett som aktuelle tema, uten at dette er nærmere grunngitt. De ber om at det vurderes om det er andre tema som også er aktuelle, som vannmiljø, naturmiljø og trafikk.

5.1.1 Planprogram

Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med kunngjøring planoppstart. For innsending av forslag til planprogram, se veileder private planforslag [Planprogram](#).

5.2 Fremdrift og forventningsavklaring

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende og være tema i hvert arbeidsmøte. Møteserie må drøftes i første arbeidsmøte etter varsel om oppstart.

5.3 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.

5.4 Medvirkning

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

5.5 Arealformål

Arealformål som kan benyttes på bebyggelse er *Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, Helse- eller omsorgsinstitusjon, Undervisning, Bolig*.

5.6 Byform og arkitektur

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

5.7 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven. Planforslaget skal vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Planinitiativet viser til artsobservasjoner fra Artsdatabankens Artskart. Bymiljøetaten vil understreke at flere av disse funnene ikke er validert av fagpersoner, og at det derfor kan være et misvisende kunnskapsgrunnlag for vurdering av naturmangfoldet i området. Vi ber om at naturmangfoldet kartlegges slik at kunnskapsgrunnlaget blir tilstrekkelig, jfr. nml. §8.

5.8 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det skal redegjøres for om barn og unge bruker området. Barnetråkk bør gjennomføres dersom registreringer ikke allerede foreligger.

5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og det skal vurderes om det er konsekvenser for eventuelle kulturminner. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Planområdet vil erstatte planID 19040000 vedtatt i 2011. Planområdet grenser i nord, vest og sør til H570 bevaring kulturmiljø i KPA2018, det må tas spesielt hensyn til disse i form av nedtrapping, arkitektur, siktlinjer etc. Allerede i 2010, i forbindelse med planarbeidet ble utvidelsen av bruksarealet med 14500 kvm sett som problematisk da det er en vanskelig tomt for videre utbygging.

Mohnegården er regulert til bevaring i gjeldende plan (ID 19040000). Det samme er den eldste delen av Haraldsplass tegnet av Per Grieg, Lindealleen og Regines Minne mm. Områder regulert til bevaring i gjeldende plan må videreføres i ny plan gjennom hensynssone H570.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttale før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

5.10 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.

5.11 Levekår og folkehelse

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

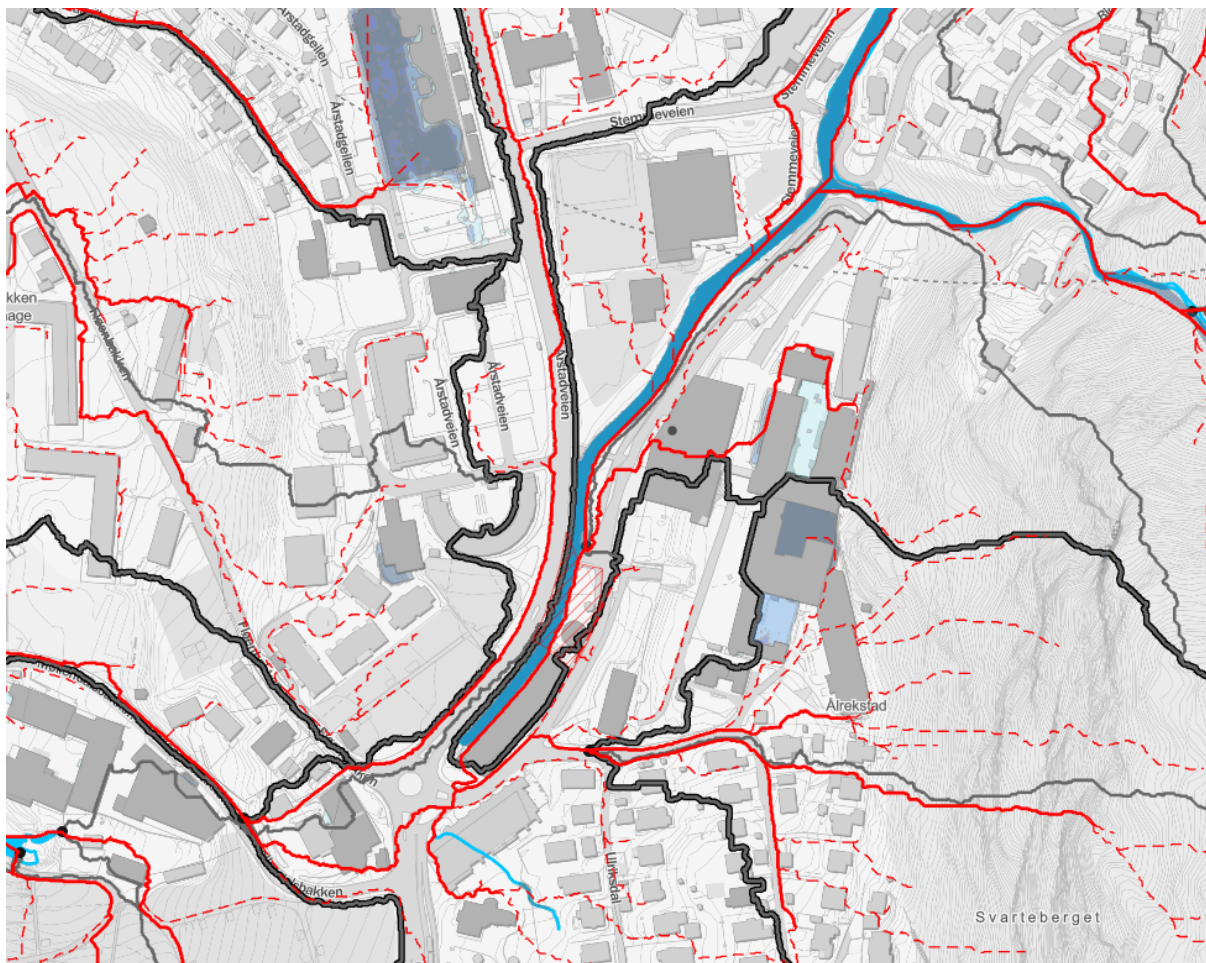
Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

5.12 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Eventuelt overløp kan føres til elv. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positiv uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til førstegangsbehandling.

Ledningskart legges ved referatet. VA-ledningskart viser eksisterende kommunalt og deler av privat VA anlegg som er etablert i området (ledninger som går i bue er ledninger som er etablert i tunnel). Eksisterende anlegg skal være tilgjengelig for utskiftning og reparasjon og tillates ikke overbygget (ledninger som går i bue er ledninger som er etablert i tunnel). Minimumsavstand mellom ledninger og bygg/konstruksjoner er 4 meter.

Dersom tiltak vil komme i konflikt med eksisterende VA anlegg må dette omlegges for utbyggers kostnad.



Figur 3: Utklipp under er hentet fra Kommunedelplan for overvann og viser nedbørfelt, avrenningslinjer forsenkinger.

5.13 Renovasjon

Avfallshåndteringen 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.

For boligområder og kombinasjonsbygg:

Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før førstegangsbehandling.

5.14 Energi og klima

Da det planlegges for nybygg større enn 1000 kvm, og det må derfor leveres klimagassberegning. Dersom riving av eksisterende bygg blir aktuelt, må dette tas med i beregningen.

Det er levert en foreløpig klimanorm. I den videre prosessen anbefaler vi at klimaambisjonene for energi og materialbruk økes. Det er også ønskelig at det arbeides

med å redusere bruk av plast siden plast inneholder mye karbon. Valg av energiløsninger og byggematerialer, og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, skal redegjøres for.

[FutureBuilt \(lenke kontaktinfo\)](#) kan vurderes.

5.15 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.

5.16 Samferdsel, herunder parkering

Statens vegvesen ber om at det i planforslaget må det redegjøres for:

- Hvordan det tilrettelegges for universell utforming, herunder også vegfinning.
- Forventet omfang personreiser til/fra planområdet, fordelt på reisetypen og transportmiddel.
- Forventet kjøretøytrafikk med utrykningskjøretøy, taxi og nyttetrafikk m.v., inkl. tilkomst, oppstillingsplasser og manøvreringsareal for dimensjonerende kjøretøy.
- Konsekvenser for trafikkavvikling i kryss med fylkesveg.
- Konsekvenser av anleggstrafikk.
- Konsekvenser for trafikk sikkerhet.
- Tilrettelegging for og betydning for nullvekstmålet.

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen og prioritere tilrettelegging for gående. Det må utarbeides en mobilitetsanalyse og mobilitetsplan der aktuelle tiltak inkluderes i planen.

5.17 Rapporter og utredninger

Mobilitets- og trafikkanalyse er viktig i planarbeidet. Se ellers vedlagt kravspesifikasjon.

Dette er vår foreløpige vurdering. Det kan komme til nye tema eller momenter underveis og medføre behov for ytterligere utredninger. Vi forventer at alt materiale vi mottar har gjennomgått kvalitetssikring.

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. vil PBE vil vurdere avslutning av sakdersom 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 ellerforslagsstiller 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 40808078, eller e-post

Marianne.Grytten@bergen.kommune.no.

Bruk saksnummer PLAN-2025/16311 ved kontakt i saken.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

Marianne Grytten

Byplanlegger

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Kart VA-ledninger