

# Detaljregulering Damsgårdslunden

## Stedsanalyse



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Damsgårdslunden 15 AS

Tittel på rapport: Detaljregulering Damsgårdslunden

Oppdragsnavn: Detaljplan Damsgårdslunden

Oppdragsnummer: 645074-01

Utarbeidet av: Helene Helland

Oppdragsleder: Henning Stakseng

Tilgjengelighet: Åpen

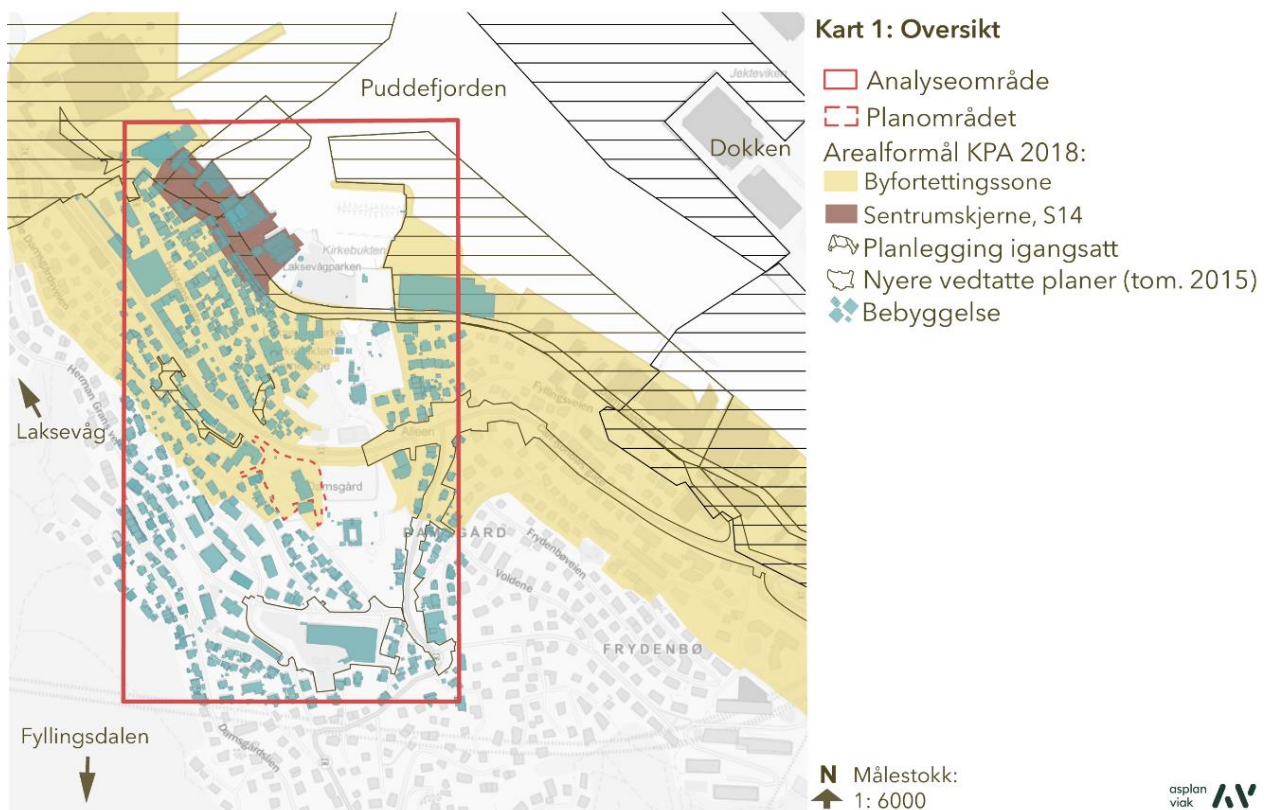
|     |              |               |           |     |
|-----|--------------|---------------|-----------|-----|
|     |              |               |           |     |
|     |              |               |           |     |
|     |              |               |           |     |
|     |              |               |           |     |
|     |              |               |           |     |
| 01  | 5. mar. 2025 | Nytt dokument | HH        | NGH |
| Ver | Dato         | Beskrivelse   | Utarb. av | KS  |

# Innholdsfortegnelse

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. Oversikt                        | 3  |
| 1.1. Kommuneplanens arealdel       | 4  |
| 1.2. Vedtatte planer               | 5  |
| 1.3. Pågående og igangsatte planer | 6  |
| 1.4. Hensynssoner                  | 7  |
| 2. Landskap og historie            | 8  |
| 3. Byrom og målpunkt               | 10 |
| 4. Bebyggelse                      | 11 |
| 5. Bo- og bymiljø                  | 15 |
| 6. Sammenstilling                  | 17 |

# 1. Oversikt

I avgrensning av analyseområdet er det lagt vekt på å få med viktige målpunkt som bussholdeplass, skole, barnehage, dagligvare, samt daldraget fra Melkeplassen ned mot sjøen. De historiske elementene har også vært viktige å få frem. Analyseområdet vil være avgrensningen for resten av stedsanalysen, med unntak av kart 6 som går enda nærmere inn på selve planområdet.



## 1.1. Kommuneplanens arealdel

Med utgangspunkt i gåbyen planlegges det for sentrums-kjerner med byfortettingssoner rundt. Hensikten med byfortettingssonene er, ifølge KPA 2018, at de skal romme tette og varierte boligområder med innslag av næring som ikke er til ulempe for bomiljøene. Planområdet ligger i byfortettingssone BY2, og tilhører sentrums-kjerne S14 som ligger ved sjøkanten i Kirkebukten. Rett øst for området går et større grøntområde som strekker seg fra Damsgård hovedgård og ned til sjøkanten.



Figur 1 Kartet viser arealformål i KPA 2018. Grøntområdet vist i lys grønn farge og planområdet med hvit sirkel. Utsnitt hentet fra Bergenskart.no.

## 1.2. Vedtatte planer

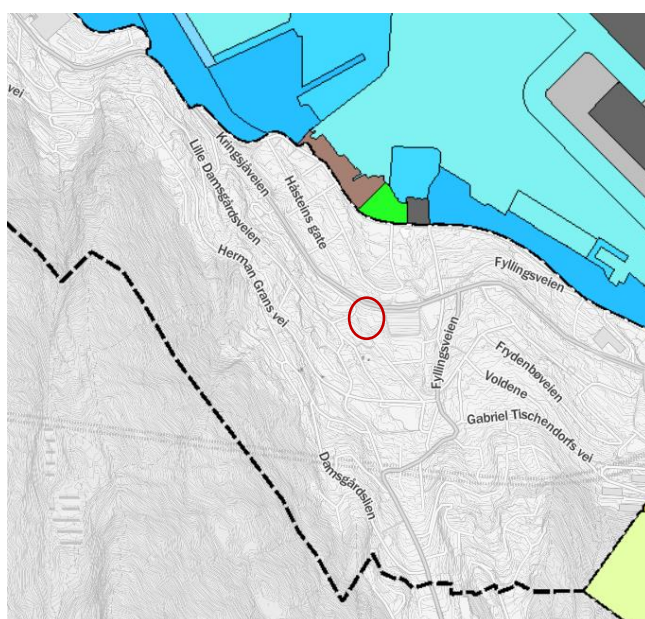
Området har en rekke eldre, vedtatte planer, noen nyere planer (siste 10 år) og flere planer nylig igangsatt.

### Kommunedelplaner

Hele analyseområdet er omfattet av STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG.

PlanID: 65110000 (2019). Arealene i og langs sjøen er omfattet av KDP BERGEN HAVN.

PlanID: 18740000 (2012).



Figur 2 Fargelagte areal viser arealformål i KDP Bergen havn, mens stiplede linjen som omfatter bebyggelsen i vestøstlig retning er KDP for Laksevåg. Utsnitt hentet fra Bergenskart.no.

### Reguleringsplaner:

Det er to nyere vedtatte planer i analyseområdet:

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS – DAMSGÅRD, fra 2017. PlanID: 63270000  
Ett av formålene med planen er å etablere sykkeltilbud mellom Damsgård hovedgård og Gyldenpris slik at det er sammenhengende tilbud fra Danmarks plass til Gravdal.
- LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 150 MFL., HERMAN GRANS VEI, DAMSGÅRD SKOLE, fra 2016. PlanID: 63380000.  
Skolen måtte rehabiliteres, og det ble besluttet å rive skolen og erstatte med nybygg for å øke kapasiteten og etablere trafiksikker løsning for levering og henting av barn.

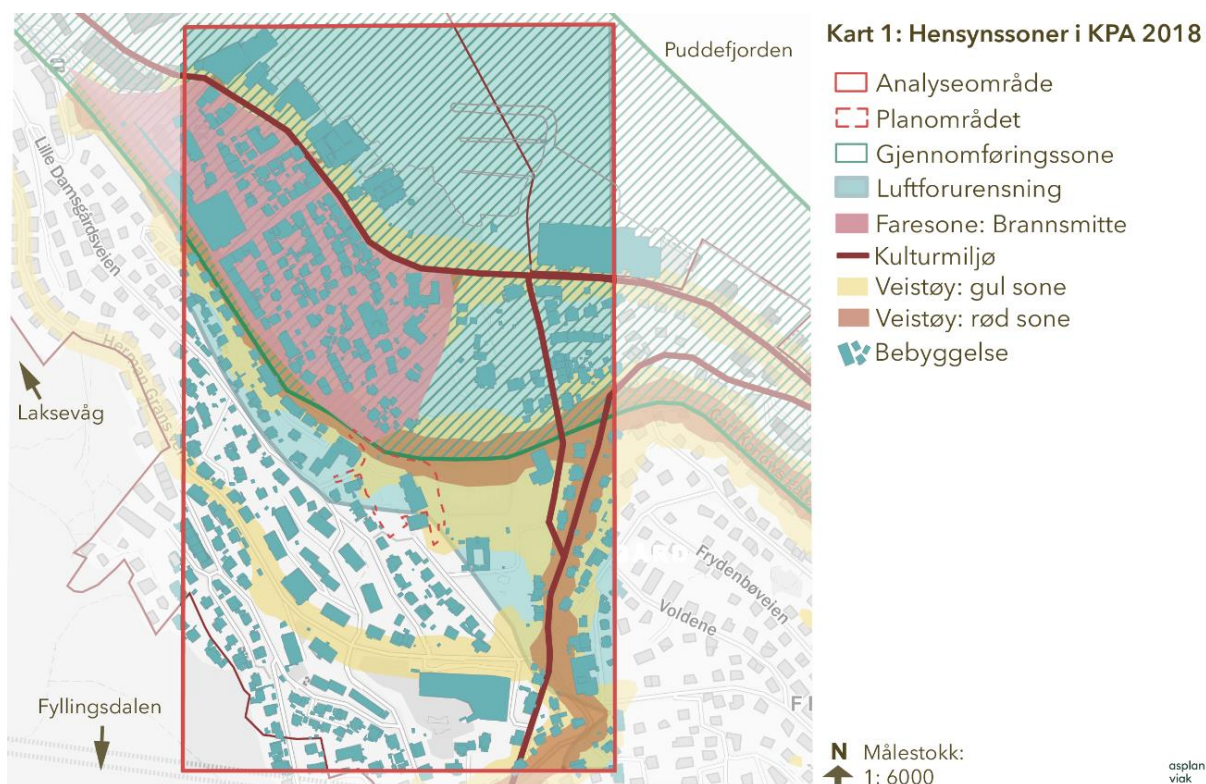
### 1.3. Pågående og igangsatte planer

Damsgård og Laksevåg er områder i transformasjon. Flere planer er igangsatt eller under planlegging i analyseområdet:

- LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 67, 70 MFL., GANGFORBINDELSE LILLE DAMSGÅRDSVEIEN - KRINGSJÅVEIEN OG STADIONVEIEN - NYGJERDET.  
PlanID: 71040000  
Formålet med planen er å sikre offentlig tilgjengelig gangforbindelser for allmennheten som en oppfølging av gåstrategien om at flere skal gå mer.
- LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 42 MFL., GANGFORBINDELSE KRYSS KRINGSJÅVEIEN/HÅSTEINS GATE - JANSONS GATE.  
PlanID: 71050000  
Formålet med planen er å sikre offentlig tilgjengelig gangforbindelser for allmennheten som en oppfølging av gåstrategien om at flere skal gå mer.
- LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2.  
PlanID: 64940000.  
Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse.
- LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN.  
PlanID: 70730000  
Det foreslås en kombinasjon av formål med bolig, næring, kultur og infrastruktur/parkering, i tillegg vil det planlegges for å sikre allmenn tilgang til sjøfronten.
- Laksevåg. Gnr. 153, Bnr. 30, Damsgårdsveien 219.  
Ikke tildelt planid.  
Fra planinitiativet: «Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å transformere dagens situasjon, fra et lukket industri- og lagerområde, til et åpent og attraktivt bolig- og næringsområde, med allmenn tilgang til sjøfronten gjennom en sammenhengende sjøpromenade, tilknyttet gode byrom og uteoppholdsareal.»
- LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET.  
PlanID: 70140000  
Planarbeidet skal legge til rette for sentrumsutvikling langs Johan Berentsens vei og Laksevåg senter, en ny allmenning fra sjø og opp til Kringsjåveien, samt finne ny tomt til ungdomsskole med idrettshall. Det skal etableres felles parkeringsløsninger i planen. Det skal legges til rette for langsiktig transformasjon av området fra industri til by. Planarbeidet skal også avklare muligheter for utfyllinger og nytt byggeland i sjø og avklare tilstrekkelig areal til et framtidig kollektivsystem, som samtidig prioriterer gående og syklende



## 1.4. Hensynssoner



Analyseområdet har mange ulike hensyn som gir føringer for videre utvikling av området. Hele planområdet er omfattet av *hensynssonen Historisk senter Laksevåg*. Ihht. KPA 2018 er formålet med hensynssone kulturmiljø at det skal legges vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur tilpasset omgivelsene. Rett øst for planområdet, omtrent det Fyllingsveien ligger i dag, går et historisk veifar fra Melkeplassen ned til sjøkanten, og videre langs sjøen.

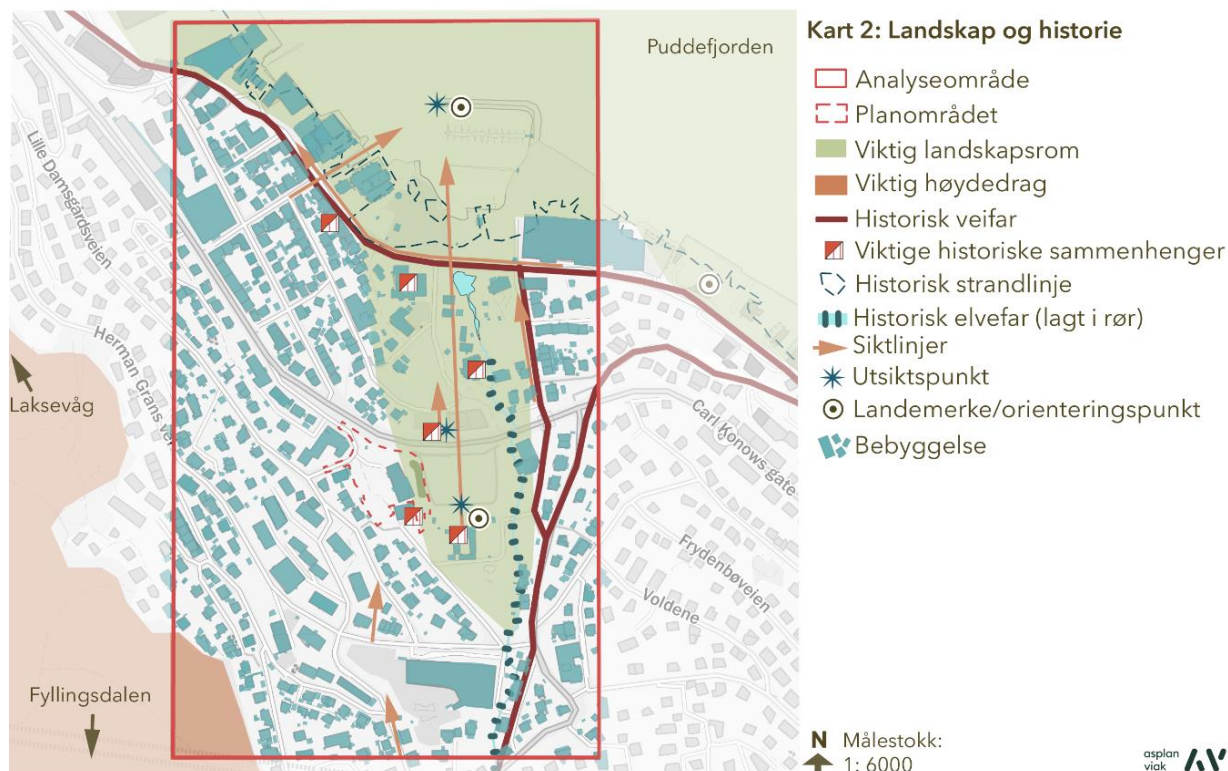
Planområdet er i stor grad berørt av hensynssonen *faresone Luftforurensning*, og er en del av konsesjonsområde for *fjernvarme*. Store deler av planområdet ligger i *gul støysone*, i tillegg til noe rød sone langs Kringsjåveien.

Rett nord for planområdet, langs Kringsjåveien, er det en *gjennomføringssone* for omforming av Laksevåg. Dette viser at området er i en unik posisjon for transformasjon. Laksevåg har potensiale til å bli en flerfunksjonell bymessig bydel, med plass til flere tusen boliger, arbeidsplasser og tilhørende service. Hele området er omfattet av strategisk planprogram for Laksevåg som ble vedtatt i 2019. Jf. KPA 2018 Planbestemmelse § 38.3.1. skal eksisterende bebyggelse «...være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak».

Nord for planområdet, ved sjøen, er det *Sikringssone for forurenset sjøbunn* og i nordvest ligger et boligområde med *faresone: Brannsmitte* og *akutt forurensning*.



## 2. Landskap og historie



Planområdet ligger i landskapsdraget som strekker seg fra Melkeplassen, over Damsgård hovedgård og videre ut i Puddefjorden. Terrengsidene langs Damsgårdsfjellet og Løvestakken skråner ned mot sjølinjen og omkranser området. Koblingen og utsikten til sjøen er viktige kvaliteter i områder, og det er flere steder som fungerer som utsiktspunkt i området. Damsgård hovedgård ligger åpent og fritt i landskapet, og er et både utsiktspunkt og et viktig orienteringspunkt i området. Det er også moloen like utenfor Kirkebukten, som er et gjenkjennbart element i område, og med nærhet til både fjordlandskapet og landskapsdraget opp mot byfjellene.

Det opprinnelige elveleiet til Damsgårdselven følger daldraget, og er i dag delvis lukket. Det er to historiske veifar i området. Damsgårdsveien er den eldste ferdselsveien i denne delen av Laksevåg, og går langs med den historiske sjølinjen ved Puddefjorden. Den historiske tverrforbindelsen mot Fyllingsdalen forbi Damsgård hovedgård følger landskapsdraget over Melkeplassen retning sørover mot Fyllingsdalen.

Det historiske parkanlegget ved Damsgård hovedgård forsterkes av de historiske vann- og veifarene og er viktige historiefortellende element i området. Anlegget forsterkes ytterligere av kulturminnene som ligger i daldraget ned mot sjøen.



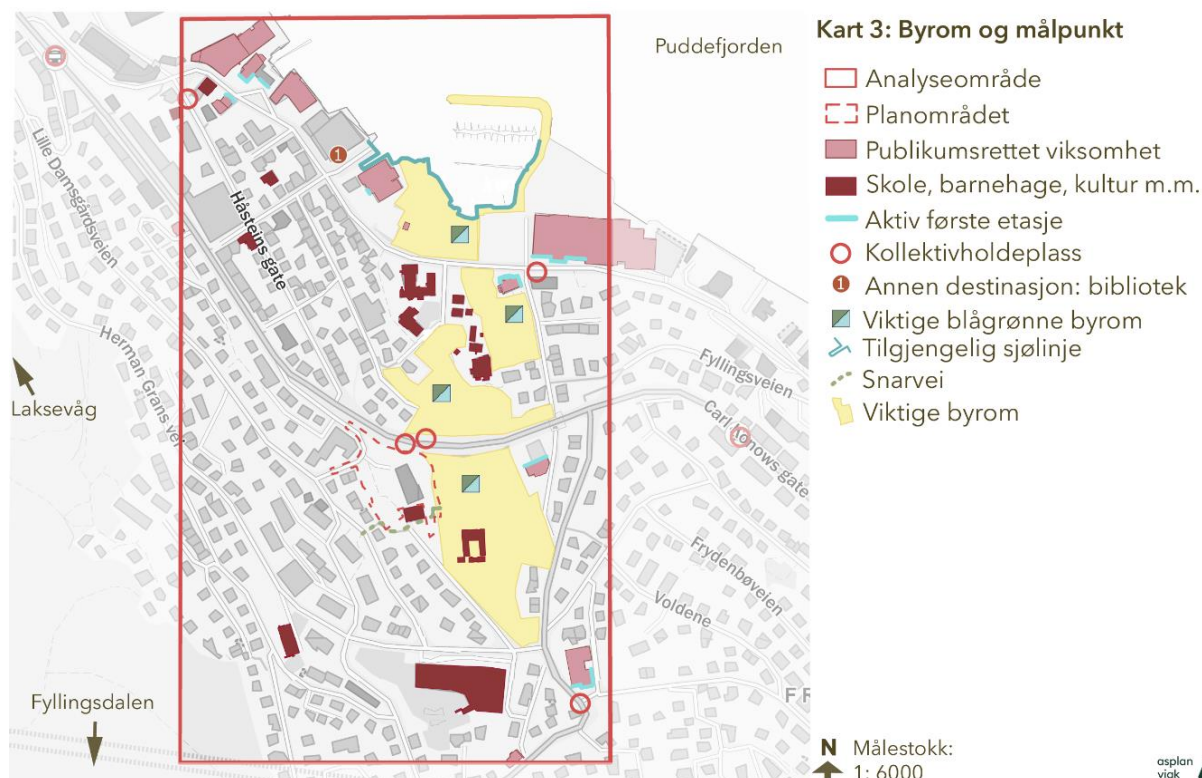
Bilde 1 Damsgård Hovedgård. Foto: Nina Aldin Thune, kilde: Wikipedia Creative Commons.



Bilde 2 Håsteinarparken, nordøst for planområdet. Foto: Linda Nordgreen, Kilde: [Bergen kommune - Håsteinarparken](#)



### 3. Byrom og målpunkt



I analysen er det lagt vekt på å få frem kvaliteter i området som er viktige i hverdagen, med tanke på at formålet med planen er boliger. Planområdet ligger rett ved hovedgjennomfartsåren mellom sentrum og Laksevåg. Det er ca 250 m til fra planområdet til bussholdeplassen i Kringsjøveien, og videre tar det ca. 10 min med buss til sentrum. Laksevåg senter 1 km unna kan man enkelt gå til, alternativt ta en 4 minutters busstur.

Til dagligvarebutikken i Fyllingsveien, ca 330 meter unna, er det 5 min å gå dersom man benytter sti gjennom planområdet. Veien via Damsgårdslungen og Lille Damsgårdsveien/Herman Grans vei er ca 500 meter. Det ligger også dagligvarebutikk nede i Kirkebukten. Til Damsgård skole er det ca 2-300 meter avhengig av hvilke veier man velger. Damsgård skole har 375 elever mellom 1-7 trinn, og har kapasitet til 400 elever. Kirkebukten barnehage ligger ca 350 meters gange nord fra planområdet, og har plass til ca 50 barn i alderen 1-5 år. Den Internasjonale Barnehage ligger 500m sør fra planområdet med ca 30 barn i alderen 1-6 år.

I grøntdraget rett ved planområdet ligger museene Damsgård hovedgård og Laksevåg lokalmuseum omgitt av Håsteinsparken. Grøntdraget ender i Kirkebukten park med småbåthavn og mulighet til å ferdes langs med deler av sjølinjen. Området blir brukt ved større arrangement som St. Hans-feiring og Damsgårdsdagene. Like i nærheten ligger

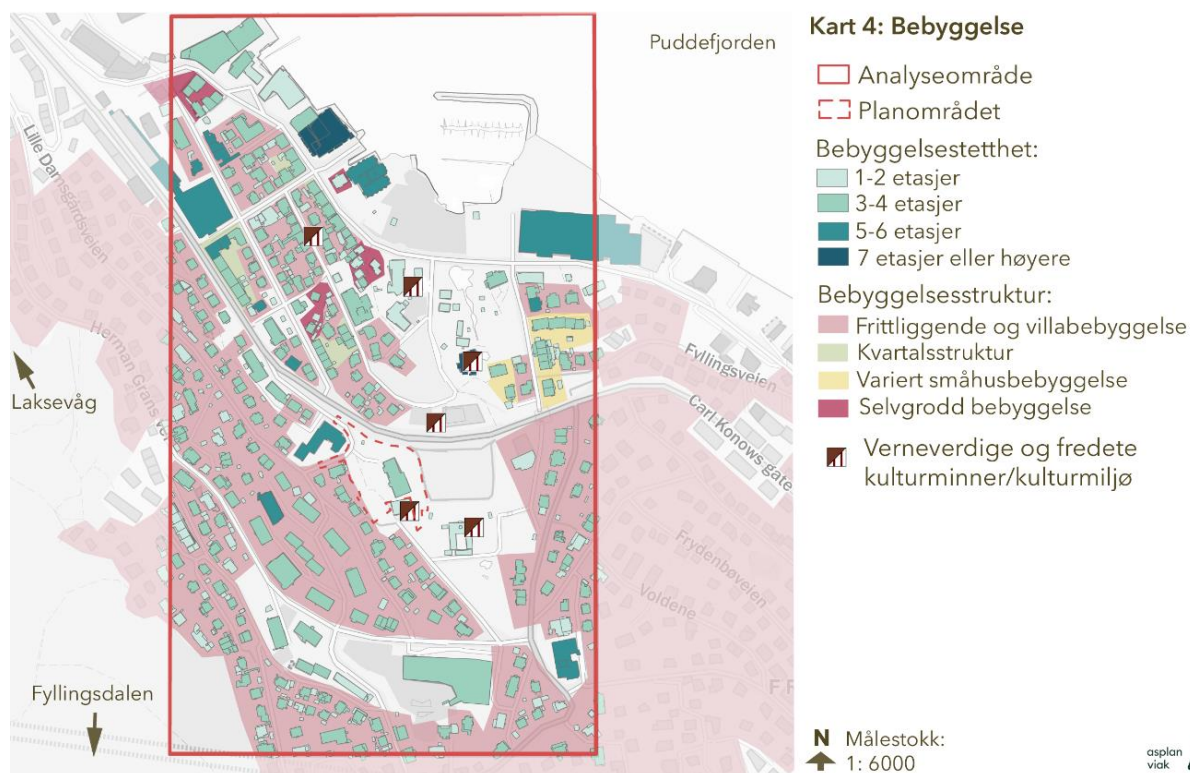
publikumsrettede virksomheter som restaurant (Lyst og fryd), dagligvarebutikk og bibliotek. Hovedandelen av de publikumsrettede byggene ligger langs sjølinjen. Disse er større arbeidsplasser knyttet til industri, lager, fabrikk, terminal og kontor. Bebyggelsesstrukturen og virksomhetenes funksjon langs sjølinjen skaper en barriere for allmenhetens tilgang til sjøen. For eksempel er det etablert en større parkeringsplass på areal rett ved sjøen som kan stenges med port. Flere av de publikumsrettede byggene oppleves også som lukkede, og gir lite tilbake til gateplanet.



Bilde 3 Damsgård skole, i enden av Damsgårdslunden sør for planområdet. Foto: Asplan Viak, 25.02.25

## 4. Bebyggelse

Bebyggelsen i analyseområdet bærer preg av å være bygd ut over tid med byggår fra midten av 1800-tallet frem til i dag. De eldste byggene er den selvgrodde trehus-bebyggelsen i Gamle Laksevåg sentrum, som i dag er verneverdig. Med unntak av noen små områder med kvartalsstruktur og variert småhusbebyggelse, er det i hovedsak frittliggende struktur og villabebyggelse som dominerer området. De fleste boligbyggene er i tre, med liggende kledning, og enkelte murhus. Dominerende bygningshøyde i analyseområde er 3 til 4 etasjer. De fleste byggene har skråtak, med innslag av noen flate tak på de større næringsbyggene i hovedsak. Skråtakene i området er ofte saltak, halvvalmtak eller valmtak.



Området rundt planområdet er gradvis bygd ut fra mellomkrigstiden og frem til i dag. Arbeiderboligene sør for planområdet er store flermannsboliger oppført i mellom- og etterkrigstiden. Det er også flere krigsminner i analyseområdet, for eksempel «speiderhuset» rett ved planområdet, som ble oppført av okkupasjonsmakten som messebygg tilknyttet Damsgård hovedgård. Det er flere verneverdige og fredede kulturminner i området. Disse ligger i daldraget fra Damsgård hovedgård og ned til Puddefjorden. Den gamle trehus-bebyggelsen ved sjøen har status som kulturmiljø. Analysen viser at det er betydelig mer areal benyttet til bolig enn næring i analyseområdet.





Bilde 4 Damsgårdslunden 11, sett mot nord - like sør for planområdet. Foto: Asplan Viak, 25.02.2025



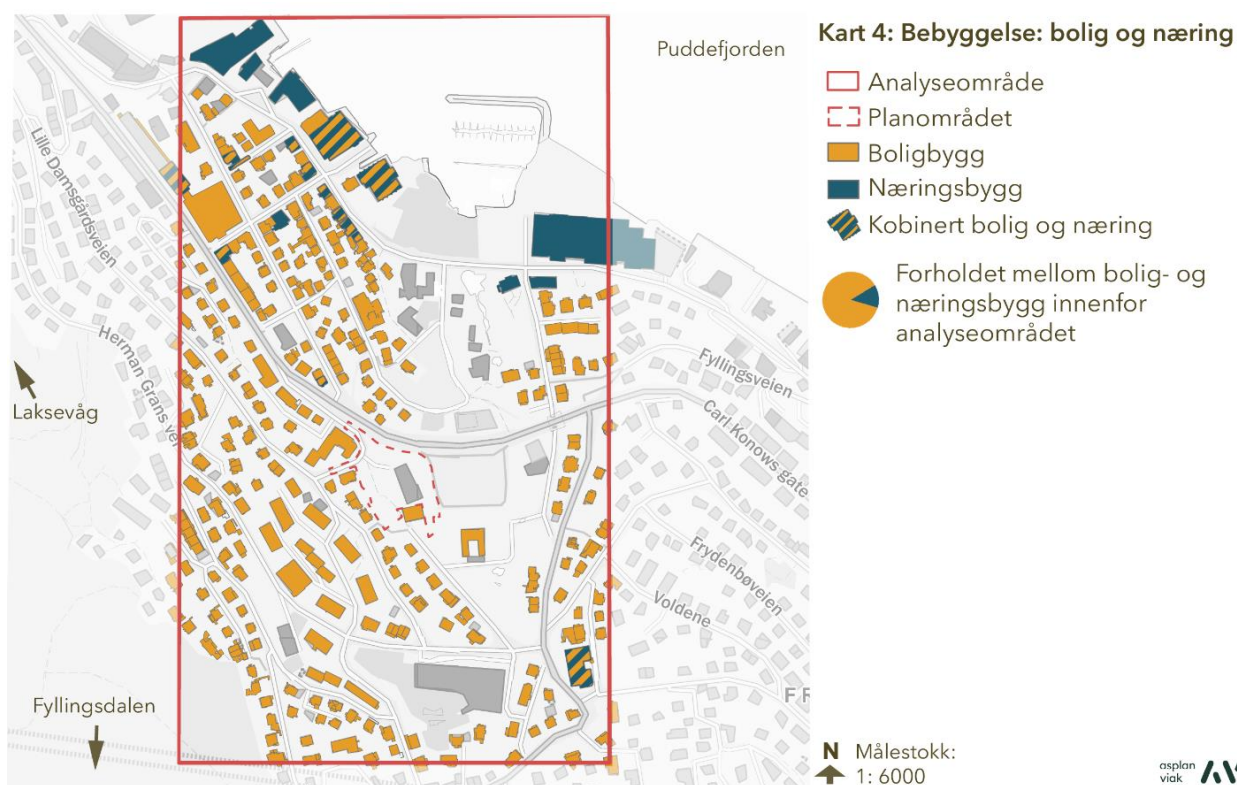
Bilde 5 Herman Grans vei 3, sett mot nord med Damsgård skole i ryggen. Eksempel på arbeide boliger fra mellom- og etterkrigstiden. Foto: Asplan Viak, 25.02.2025



Bilde 6 Eksempel på større leilighetsbygg i nærområdet: Stadionveien 19A. Foto: Asplan Viak, 25.02.2025

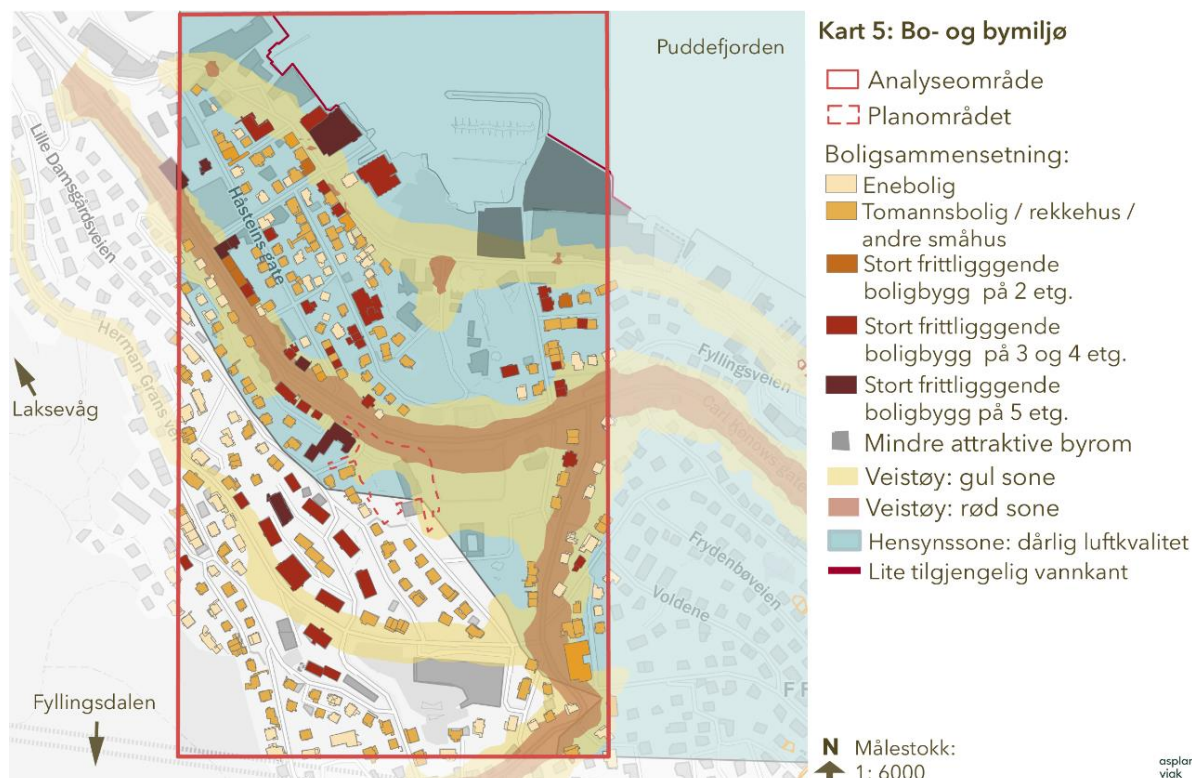


Bilde 7 Eksempel på større leilighetsbygg i nærområdet: Stadionveien 9, sett fra Kringsjøveien t.v., og fra Stadionveien t.h. Foto: Asplan Viak, 25.02.2025.





## 5. Bo- og bymiljø



Bo- og bymiljøanalysen viser at planområdet ligger i en sone med utfordringer knyttet til veistøy og mulig dårlig luftkvalitet (jf. Hensynssoner fra KPA 2018). Tomannsboliger, rekkehus og andre småhus i tillegg til en del eneboliger er dominerende bebyggelsestype i analyseområdet. I tillegg er det innslag av større boligbygg med flere boenheter. Området langs sjøen er preget av næringsvirksomhet. En del areal like ved fjorden er benyttet til parkering som gir lite attraktive byrom. Dette bidrar også til redusert tilgjengelighet til vannkanten enkelte steder.

Gatene er typiske trange bergensgater, der det er sambruk mellom bilister og myke trafikanter, mye gateparkering og generelt dårlig fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse. Der det er fortau er de ofte smale og tidvis i dårlig stand. Området rundt Damsgård skole og deler av Fyllingsveien er derimot oppgradert i nyere tid. Jamfør innledende oversikt kommer det også frem to områder like ved planområdet hvor det arbeides med planer som skal sikre offentlige tilgjengelige gangforbindelser for allmenheten. I Kringsjåveien er det også tosidig sykkelfelt som er en del av en lengre strekning gjennom Laksevåg.

Fra planområdet er det kort vei til Damsgård skole, særlig om det opprettes kobling fra planområdet til vegen Damsgårdslunden. Veien er smal og uten fortau, men med kjøring kun til boligene.

## 5.1. Levekårsrapporten 2019

Planområdet ligger i levekårssone 40 Laksevåg og det bodde totalt 8477 mennesker i sonen da rapporten ble laget i 2019. Sonen er vesentlig større enn analyseområdet og man skal være forsiktig med å generalisere funnen i levekårsrapporten for hele sonen. For eksempel er sonen oppgitt å ha over 50% blokkleieligheter, mens boligsammensetningen i analyseområdet har en hovedandel av rekkehus / andre småhus med 3 boenheter / tomannsbolig og eneboliger. Under presenteres noen av utfordringene fra levekårsrapporten for hele sonen som kan si noe om potensielle utfordringer:

- Høy andel kommunale utleieboliger basert på det totale antallet boliger i sonen.
- Høy andel enslige foreldre og foreldre som røyker
- Høy andel folk som ikke har fullført grunnskole eller videregående, lav medianinntekt og mange barn i lavinntektshusholdninger.
- Høy andel 8 klassinger som rapporterer om psykiske plager.
- Høy andel kvinner og menn som dør før 75 år (omtales som «tidlig død» i rapporten).
- Lav andel som er fysisk aktive på fritiden.
- Høy andel anmeldt kriminalitet.



## 6. Sammenstilling



Kart 6 viser en sammenstilling av viktige funn i analysen, og hvordan disse kan bidra til den videre utvikling av området/planområdet. Det ser ut til at det tidligere har vært en sti gjennom planområdet til Damsgårdslunden. Denne kan gi en viktig kobling mot målpunkt som skole, barnehage og dagligvare. En slik kobling gir også en ny kobling mot tverrforbindelsen som går ved boligene og til grønndraget ved Damsgård hovedgård like ved.

Eksisterende bebyggelse like ved planområdet er strukturert i to rekker. Dette er strukturer som kan videreføres i utforming og plassering av ny bebyggelse på tomten, vist med stiplede streker som kan danne rommene mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse på tomten.

Det grønne området i planområdet er område på tomten som ikke er berørt av veistøy, og dermed kan være viktig med tanke på plassering av uteareal for den nye bebyggelsen. Dette kan gi et diskusjonsgrunnlag i den videre planleggingen. Det er i dag et lite vegetasjonsbelte med trær som skiller planområdet fra Damsgård hovedgård, som det er ønske om å ivareta. Grønndraget gjennom analyseområdet er et viktig kulturminne, og en viktig kvalitet for dem som bor i området.

