



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20540-13

Saksbehandler: Liva Handeland

Dato: 06.06.2023

**Forslag til områderegulering med konsekvensutredning – offentlig
ettersyn
Årstad, Gnr. 160, Bnr 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken
arealplan-ID 66340000**

Sammendrag

Saken gjelder forslag til områderegulering for Slettebakken. Planområdet omfatter dagens idrettsområde fra Bergenshallen i nord til Fysak i sør, tilstøtende del av Bybaneskogen i øst, og Slettebakken kirke og tilgrensende områder ned mot Tveitevannet.



Figur 1 Illustrasjon av planforslaget

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av Slettebakken for idrett, aktivitet og grønnstruktur. Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) i hovedsak avsatt til idrettsanlegg og grønnstruktur, og deler inngår i byfortettingssone. Områdereguleringen skal erstatte gjeldende reguleringsplan for idrettsområdet fra 1963, planID 1115000.

Oppstart av planarbeidet ble vedtatt i februar 2020, og planprogram fastsatt i juni 2022. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §6, pkt a.

Utredningsfasen høsten 2022 omfattet konkretisering av alternativer, og vurdering, vektning og sammenstilling i henhold til liste over plan- og utredningstema gitt i planprogrammet. Det ble vurdert flere alternativer enn angitt i planprogrammet som konsekvens av innspill fra idrett og nærmiljø. Det ble avdekket at tilgjengelig areal ikke kunne gi plass til boliger og samtidig ivareta grønnstruktur og ønsket idrettsprogram. Alternativene inneholder varianter med og uten boligformål. Anbefalt plangrep er uten nye boliger, og har prioritert å legge til rette for idrettsformål, grønnstruktur og uteområder med møteplasser for rekreasjon, lek og aktiviteter.

Plangrepet vil bidra til bedre gangforbindelser gjennom området, gode møteplasser og aktivitetsområder for nærmiljøet, og bevaring og sikring av blågrønne verdier. Idrettshallene i nord inngår i en bystruktur med gaterom og allmenning, og nytt idrettsbygg (felleshall) midt i området vender seg mot bybanestoppet med et torg. Aktivitetspark med åpen bekk binder sammen området fra Fysak i sør til allmenning og tverrforbindelse i nord. Plangrepet tilfører området funksjoner og kvaliteter både for nærmiljø og allmenn bruk, og for den organiserte idretten. Det er et gammelt bossdeponi under deler av planområdet, det pågår sanering som vil gi byggeklar tomt i 2024. Sanering av den nordligste delen av bossdeponiet er utsatt til Gimlehallen og Turnkassen kan rives.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Mål for områdereguleringen

Planforslaget skal legge til rette for kompakt byutvikling der «idrettsbyen» på Slettebakken vil være et sentralt og viktig målpunkt med attraktive idrettsanlegg. Gangaksene gjennom området skal styrkes, gjennomgående grønnstruktur bevares i tillegg til at planen sørger for at området blir mer robust med krav til at overvann i stor grad håndteres i åpen løsning.

Planprosess



Det ble gjennomført en mulighetsstudie for Sletten og Slettebakken som så på potensiale for fortetting og utvikling i området, bystyret behandlet oppfølging av mulighetsstudien i 2017 og anbefalte at det ble startet arbeid med områdereguleringer av Slettebakken og av Sletten.

Oppstart og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet og høring av forslag til planprogram 08.02.2020, med høringsfrist 24.03.2020. Det ble mottatt 31 private merknader og 15 uttalelser fra

høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema datert 25.04.2022. Merknadene gjelder i hovedsak ønsker om:

- et variert idrettstilbud, helst med bedre og flere tilbud enn dagens situasjon
- areal for egenorganisert aktivitet
- trafikksikre løsninger og nye koblinger for gående og syklende
- gode og trygge møteplasser- både inne og ute
- bevaring av mest mulig ubebygde natur
- at nye bygg har flere åpne fasader
- bevaring av kulturminner og andre funksjonelle bygg i området
- at pris og størrelse på ev. boliger er tilpasset barnefamilier

I høringsperioden av planprogrammet (februar/mars 2020) ble det avholdt åpent folkemøte og kontordager.

Som del av planprosessen har det også vært gjennomført møter med referansegrupper for idrett og nærmiljø, dette har gitt informasjon om flere ønsker og arealbehov for inne- og uteområder. Ut over folkemøte, kontordager og møter med referansegrupper har det også vært gjennomført barnetråkk med 5.trinnselever, plansmie i kommunen og en digital, åpen spørreundersøkelse. Det er vedlagt en egen medvirkningsrapport som dokumenterer prosessen. I de ulike medvirkningsprosessene er det særlig gitt tilbakemeldinger om at folk er opptatt av:

- Gode utendørsarealer til opphold og rekreasjon
- Tilstrekkelige og gode idrettsfasiliteter
- Bevare gode bomiljø
- Tiltak for økt trygghet

Planprogram

Et planprogram skal avklare hvilke tema som skal utredes, og hvordan utredingen skal gjennomføres. Bystyret fastsatte den 22.06.22 i [sak 184/22](#) planprogrammet med en del tillegg og endringer.

Hvordan disse er løst i planforslaget svares ut under:

Vedtak pkt 2 om at barn og unges interesser skal inn som eget tema i konsekvensutredningen:

Dette er vurdert som en del av fagtema friluftsliv og byliv fordi den etablerte metoden for dette tema er utviklet også med tanke på barn og unges interesser.

Merknad 1 om å søke å inkludere flest mulig av idrettene som har hatt innspill til oppstart av planarbeidet i det videre arbeidet:

Hovedformålene som reguleres gjennom planforslaget er idrettsformål og grønnstruktur. Reguleringsplanen sikrer areal til idrett, og for noen av delfeltene angir bestemmelsene hvilken idrett det er lagt til rette for. For de øvrige delfeltene vil det jobbes videre med prioritering av de ulike idrettene.

Merknad 2 om at Fysak og ny felleshall bør ligge samlet og utvide Gimlehallen til håndballarena:

Planforslaget legger opp til at Fysak og ny felleshall ligger samlet sør i planområdet og skaper et nytt knutepunkt rundt bybaneholdeplassen. Arealer for basket er foreslått i den delen av felleshallen som er tiltenkt ballidrett, multihallen. Denne er

dimensjonert som en arrangementshall, men i daglig bruk er det areal tilsvarende tre store håndballflater som kan benyttes til ballidrett og flerbruk.

Merknad 3 om å prioritere ny isflate med tanke på å bygge opp under likestilling innen ishockey:

I planforslaget er det foreslått at isflaten i Bergenshallen beholdes og at det bygges en ny ishall tilkoblet denne.

Merknad 4 om å inkludere utvidelse av Bergen Tennisarena i alle alternativer:

Alle alternativene som er konsekvensutredet inneholder utvidelse av Bergen Tennisarena (BTA). Flere av alternativene hadde utvidelse av BTA mot øst, inn i Bybaneskogen. Konsekvensen av dette ble vurdert som negativ og er i konflikt med målet om å bevare og utvikle grønnstrukturen. I ett av alternativene var utvidelsen av BTA lagt mot nord, der som Bergen Turnhall ligger i dag. Planforslaget muliggjør en slik utvikling.

I saksfremstillingen presiseres det fra byrådet at planarbeidet ikke må være låst til valg av ett av alternativene, men må kunne benytte element fra de ulike alternativene for å oppnå et best mulig planforslag.

Planforslaget har hentet styrker fra de ulike alternativene, og kombinert disse.

Byrådet ber om at det skal legges stor vekt på gjenbruk og transformasjon av bygg som verktøy for reduserte utslipp.

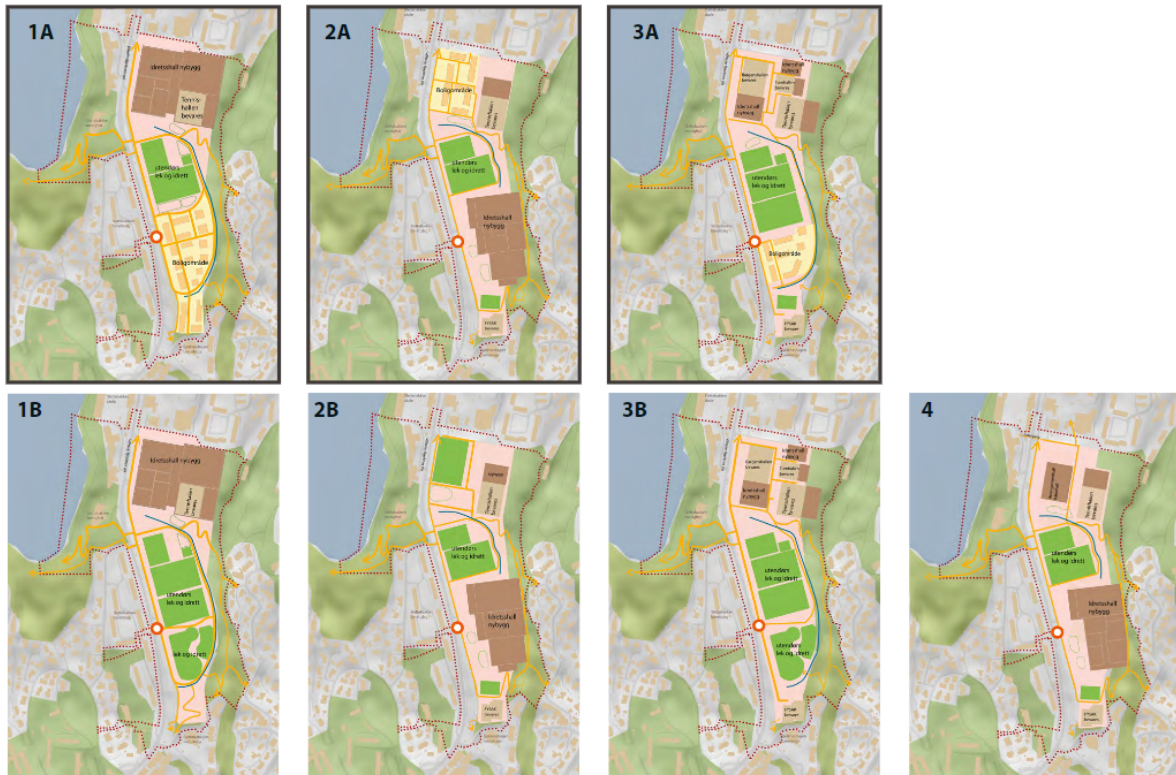
Planforslaget er fleksibelt og gir rom for at store deler av den eksisterende bygningsmassen på Slettebakken kan beholdes. Bergenshallen foreslås bevart på grunn av kulturminneverdi, stedsidentitet, arkitektonisk kvalitet og mengden betong.

Konsekvensutredning og tilleggsvurdering

En konsekvensutredning (KU) skal identifisere miljøverdier i området og vurdere virkningene som følger av planlagte tiltak. Følgende tema er konsekvensutredet:

- Kulturmiljø og kulturminner
- Naturmangfold
- Friluftsliv og byliv, barn og unges interesser
- Landskapsrom og bylandskap

Som del av planprogrammet ble det utviklet tre alternativ for å imøtekomme behov i området, samt svare på anbefalinger fra mulighetsstudiet. Etter fastsettelse av planprogrammet har det vært gjennomført medvirkningsprosesser som har avdekket behov for å vurdere flere alternativer. Til utredningsfasen er det derfor definert to varianter av alternativ 1-3, med og uten bolig, samt et alternativ 4 som ytterligere svarer på ønsker fra idretten. I vurderinger av konsekvenser og måloppnåelse er alternativ 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b og 4 sammenliknet med et 0-alternativ (gjeldende reguleringsplan).



Figur 2 Alternativer til utredningsfasen.

KU av miljøtema konkluderer sammenlagt med alternativ 3B som det beste av alternativene som ble utredet. Det er i tillegg til miljøtemaene vurdert flere plantema for alle alternativene. Dette var nødvendig for å finne best mulig plangrep, og for å oppfylle idrettsbehovene. Temaene som er vurdert er særlig idrett og egenorganisert aktivitet, men generelle byutviklingstema og levekår som en del av dette, har også bidratt i vektingen av alternativene.

Videre har gjennomføring vært et tema, særlig ønske om mest mulig kontinuerlig drift av aktivitetene som holder til på Slettebakken. Vurderingene av alternativene og arbeidet i utredningsfasen er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen og vedlagt utredningsnotat.

Utredningene har vist at det er behov for å hente styrker fra de ulike alternativene framfor å rendyrke ett alternativ til et videre planforslag og utredningsfasen munnet ut i skisse til planforslag som ble drøftet i møte med byrådet februar 2023. Etter dette ble det gitt tilslutning til å gå videre med anbefalt planskisse og videreutvikle denne til ferdig planforslag.



Figur 3 Anbefalt plangrep

Arealkonflikter

Utredningsarbeidet har tydeliggjort at målformuleringer for planarbeidet inneholder flere målkonflikter. Det er ikke tilstrekkelig areal innenfor planområdet for å oppnå alle mål og føringer knyttet til arealdisponering og programmering som er beskrevet i planprogrammet og medvirkningsprosesser.

Utredningsfasen konkluderer dermed med at følgende hensyn ikke kan oppfylles samtidig:

- Bygge ut Slettebakken med flere idrettsfunksjoner/idrettsbygg
- Legge til rette for boliger
- Ivareta og utvikle grønnstruktur
- Sette av areal til egenorganisert aktivitet og møteplasser

Det er flere årsaker til at planforslaget i større grad må prioritere mellom bruk av areal

- Økte internasjonale, nasjonale og kommunale føringer og forventninger til bevaring og styrkning av natur.
- Saneringsprosjektet baserer seg på i størst mulig grad å gjenbruke massene på stedet, dette er en endring fra tidligere og innebærer at idrettsformål ikke kan plasseres under bakken i den grad som var forutsatt i mulighetsstudien for Sletten og Slettebakken.
- I medvirkningsprosessene og fastsettelse av planprogram har det framkommet flere og større ønsker/behov for idrettsfunksjoner.

Boliger

I valg av plangrep som skal inngå i planforslag er det lagt vekt på at inngrep i grønnstruktur må unngås. Dette har også påvirket vurderingen av om de kan gis plass til boliger i planforslaget. På den ene siden ville boliger og dermed flere innbyggere på Slettebakken bidra til økt positiv sosial kontroll, men nye boliger vil i liten grad bidra til å bedre levekårene for de som bor i området i dag. Boligutbygging kan gi et mer variert område og god bymessig struktur.

Det er likevel vurdert at utbygging av idrettsformål, må prioriteres fremfor boligbygging, særlig ettersom området allerede er avsatt til idrettsområde i KPA. En eventuell omdisponering av et etablert idrettsområde i bruk av barn og unge vil medføre at kommunen må finne erstatningsareal i tråd med føringer i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, og KPA. Det er vanskelig å finne nytt egnet areal utenfor planområdet, myr eller annet grøntareal kan ikke tas i bruk av naturhensyn, og andre arealer er tidkrevende å finne og økonomisk kostbare.

Et annet moment som gjelder kommunens kostnader, er investeringsbehovet for nye haller. I planforslaget er det prioritert å bevare en stor del av bygningsmassen. Dersom boliger skulle blitt prioritert, ville det ikke vært nok areal til å bevare så mye av de eksisterende bygningen og dette ville skapt et større investeringsbehov for nye haller. Det vil si at selv om boligene kunne bidratt til inntekter til kommunen, så ville ikke nødvendigvis regnestykket blitt bedre enn med plangrepet som nå foreligget uten boliger. Sammen med vurderinger opp mot levekårshensyn, er det derfor lagt til grunn at boliger må utgå for å sikre best mulig samlet måloppnåelse.

Viktige grep fra utredning:

Med bakgrunn i konsekvensutredning og andre vurderinger som er gjennomført i utredningsfasen, er følgende momenter løftet frem som viktige for å sikre minst mulig konflikt med miljøtema og best mulig måloppnåelse for prosjektet:



- Bevare Bergenshallen
- Bevare grønnstrukturen
- Åpen overvannshåndtering med gjenåpning av bekk
- Sikre en allmenning på tvers av planområdet samt en god og aktiv kobling gjennom planområdet
- Sikre forbindelse for myke trafikanter fra allmenningen mot Adolph Bergs vei
- Videreutvikle Slettebakken som idrettsområde, med bearbeiding av store bygningsvolum
- Legge til rette for kompakt byutvikling, uten boliger
- Ivareta byliv gjennom åpne og aktive fasader på tilstrekkelig store deler av bygningsmassens 1.etasje
- Ny idrettshall med utforming som styrker byrommet mot Vilhelm Bjerknes vei, og er godt knyttet til bybaneholdeplassen
- Gode utendørs arealer for ulike grupper som er tilgjengelig også for egenorganisert aktivitet uten at det krever deltakelse i organisert idrett
- Fysak beholder sin lokalisering, og vil sammen med nye idrettsfunksjoner bli godt integrert i forlengelse av aktivitetsparken

Figur 4 Viktige føringer fra utredningsarbeidet

Planforslaget

Foreslått arealbruk i området er vist i illustrasjonsplanen under. Plankart og bestemmelser gir de juridiske rammene for det enkelte arealformål.



Figur 5 Illustrasjonsplan

Isidrett i nord

Det er avsatt to områder for isidrett

- o_IS1 (idrettsstadion) eksisterende bygg, Bergenshallen.
- o_KBA1 (kombinert bebyggelse og anlegg) for idrett og tjenesteyting. Nytt idrettsbygg. Forutsetter at Turnkasen og Gimlehallen rives.

Det er utfordrende å sikre både bevaring av kulturminnet Bergenshallen og volum til ishall med tilstrekkelig tilskuerkapasitet. Planforslaget åpner for ulike løsninger for de to byggevolumene og koblingen mellom dem. Foreløpig anbefaling er å bevare isflaten i Bergenshallen som en treningsflate, samtidig som bygget avkortes i sør. Ny isflate med publikumskapasitet plasseres i nytt bygg. Det er sannsynlig at tilstrekkelig publikumskapasitet i kombinasjon med aktive funksjoner mot tilstøtende byrom best kan oppnås med ny isflate som ligger nord-sør. Det er satt krav om detaljregulering som må se nærmere på mulige løsninger.

Andre idrettsbygg i nord

Innenfor felt o_IS2 ligger det to eksisterende idrettshaller, Turnhallen og Tennishallen. Disse hallene kan bli stående med dagens bruk, eller de kan benyttes til andre idrettsformer. Det vil også være mulig å bygge på hallene, eller rive dem og bygge nytt. Store endringer vil utløse krav om detaljregulering, samlet for begge byggene. Det ligger et eget bestemmelsesområde #8 som sikrer at gangforbindelse på tvers ivaretas ved eventuell nybygging.

Fotballbaner sentralt

Byggeområdet o_IDR (idrettsanlegg) er satt av til fotballbaner. Området er stort nok til at det kan anlegges en 11'er-bane og en 7'er-bane. Det er sikret i bestemmelsene at det må etableres gangforbindelse mellom de to banene.

Idrettsbygg i sør

I sør er det plassert et større idrettsbygg, o_IS3 som samler flere idrettsfunksjoner i en felleshall. Bygget ligger tett på Fysak (felt o_KBA2) og rett ved bybanestoppet.

Den nordlige delen av hallen, multihallen, har tre håndballflater som kan deles opp i mindre baner til ballidretter og flerbruk. Ved større mesterskap kan hallen omdannes til en kamparena med tilskuertribuner slik som i Åsane Arena. Den sørlige delen av felleshallen er tiltenkt turn og klatring. Det må jobbes videre med rom- og funksjonsprogram for felleshallen.

Det er satt krav til detaljregulering av bygget på grunn av at det er usikkerhet knyttet til hvilke idrettsfunksjoner det skal inneholde. Det må arbeides videre med form, fotavtrykk og byggehøyde, særlig av hensyn til bystruktur og aktivitetsparken.

Byrom

Det legges til rette for sammenhengende byrom og bystruktur med gatetun (o_GT1-5) og torg (o_TO1-3). Torgene ligger langs Vilhelm Bjerknes vei og er knyttet til inngang til ny ishall, allmenningen mellom idrettsbygg og fotballbaner, og til nytt idrettsbygg i sør ved bybanestoppet. Myke trafikanter skal prioriteres og det skal legges til rette for opphold. Nød- og nyttekjøring er tillatt, og tilkomst til parkeringsanlegg i felt o_KBA1 og o_IS3.

Grønnstruktur

Bybaneskogen er sikret med arealformålene naturområde (o_GN) og friområde (o_FRI). Mellom Fysak i sør og allmenningen i nord er det et sammenhengende areal med formål grønnstruktur/nærmiljøanlegg (o_GAA1-4). Åpen bekk, turveg, møteplasser og aktivitetssoner inngår i dette formålet.

Vestsiden av Vilhelm Bjerknes vei

For å sikre den overordnede føringen om forbindelse mellom Tveitevannet og Mannsverk er Slettebakken kirke (REL) og del av grønnstrukturen rundt Tveitevannet (o_PA1) med i planforslaget. Eksisterende gangveg og trapp langs kirken, og del av parken inngår i bestemmelsesområde #3 med krav om trinnfri turveg. Til kirkeområdet er det også knyttet hensynssone bevaring (H570_1).

Del av Slettebakken borettslag er regulert i tråd med dagens bruk (B1 og UTE), men gitt bestemmelsesområde #6 som skal sikre etablering av gangforbindelse til Johan Hjorts vei.

Viktige problemstillinger i planforslaget

Idrett

Flere idrettslag og klubber har gått sammen i Slettebakkenalliansen, de ønsker å samle seg i en felles idrettshall på Slettebakken. Alliansen består av SK Trane, Gimle BBK (basket), Bergens Turnforening, Turnkassen, Bergen Klatreklubb og Idrettsrådet i Bergen. Turnkassen og Gimle BBK holder til i bygg som må rives som følge av saneringen, mens Bergen Klatreklubb holder til i tilbygget til Bergenshallen. Tilbygget har ikke verneverdi og er foreslått revet i planforslaget. Disse klubbene er derfor tiltenkt areal i den nye felleshallen. Felleshallen i sør har tatt utgangspunkt i innspill fra Slettebakkenalliansen og arealbehovet er i hovedsak løst, men det er skissert med et annet oppsett. For å få plass til en arrangementshall og for bedre å legge til rette for sambruk viser planforslaget en multihall der flatene for flerbruk og ballidrett er samlet.

I dag har turnidretten Turnkassen med bruksareal på 1078 m² og fastmontert utstyr, og Turnhallen med bruksareal på 3169m², der turnutstyret ikke er montert fast. Illustrasjonsplanen til planforslaget viser et fottavtrykk på 3040 m² for turn sør i felleshallen.

Planforslaget åpner for at Turnhallen kan bli liggende som i dag og siden det i praksis er en flerbrukshall, er det mulig å tenke seg at denne kan brukes til annen idrett, for eksempel av lokalidretten, mens all turn kan samle felleshall i sør.

Tilgjengelig areal i felleshall er avhengig av høydedimensjoner og prioritering mellom ulike idrettsfunksjoner.

Egenorganisert aktivitet

Planforslaget legger opp til rause byrom og en aktivitetspark med møteplasser, idrett og aktivitet. Det er viktig at dette også er en del av satsingen og utbyggingen som sørger for at området blir et sted som fungerer for både nærmiljøet, idretten og egenorganisert bruk. For best å svare på levekårsutfordringene er det viktig at det legges opp til en inkluderende medvirkning i videre arbeid med plan og gjennomføring av tiltakene på Slettebakken.

Områdesatsing på Slettebakken og frivillighetssentralen startet opp 2023, og begge kreftene er gode støttespillere i det videre arbeidet til innholdet i planen på dette feltet.

Arkitektur og utforming

Planforslaget inneholder idrettsbygg med arealkrevende program. Intensjonen om en bymessig utforming av et stort idrettsområde krever høy kvalitet i utforming av bygg og byrom. Idrettsbyggene skal sikre god kontakt mellom inne og ute, og bidra til aktive, attraktive og trygge uterom. Det er krav om aktive fasader med hovedinnganger og

publikumsrettet virksomhet henvendt mot torg og gatetun, og åpne fasader med god kontakt også mot grøntområde/nærmiljøanlegg. Illustrasjonsplanen angir hvilke fasader det gjelder.

Funksjonsprogrammet med arealkrav gir store volumer, og maksimal fasadelengde i KPA på 70 meter brytes. Idrettsvolum er samlet for å være fleksible og legge opp til sambruk, det bør likevel vurderes nærmere om volumene bør deles opp for å oppnå bedre tilpasning og bystruktur.

I nord er tverrforbindelser på bakkeplan sikret som bestemmelsesområde #9 mellom ishallene, og #8 i område o_IS2 (Tennishallen og Turnhallen) ved evt nybygg.

Fasaden på nytt idrettsbygg i sør vil danne en byromsvegg mot et nytt torg ved bybanestoppet og blir et viktig grep for å skape idrettsbyen Slettebakken som et tydelig sted med mangfold av idrett og aktivitet. I det videre arbeidet bør det undersøkes om idrettsbygget kan deles opp for å skape et mer finmasket byromsnett. Illustrasjonsplanen viser en innendørs vrimesone som binder sammen torg og aktivitetspark, og med krav om aktive fasader. Det er også regulert variasjon i byggehøyde og byggelinje for å bryte opp det massive volumet.

Mobilitet

Slettebakken har meget god kollektivdekning, med holdeplass for både buss og bybane innenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for at folk skal gå, sykle eller bruke buss og bane for å komme til Slettebakken.

Siden noen av idretts- og aktivitetstilbudene som finnes i området ikke bare er for nærmiljøet er det likevel nødvendig å legge til rette for noe bilparkering. Bilparkering er løst i kjeller under ishall i nord og det store idrettsbygget i sør, med maksimalt 100 p-plasser i hver. Grunnlaget for parkeringsbehov fremkommer i mobilitetsplanen.

Planforslaget legger til rette for et sammenhengende gangnett i planområdet.

Store deler av gangnettet i planområdet oppnår universell utforming eller kan utformes trinnfritt. For å skape bedre forbindelser på tvers er det tegnet opp en trinnfri utbedring av forbindelsen forbi Slettebakken kirke. I tillegg er det vist en gangforbindelse mot vest, gjennom Slettebakken borettslag, som kobler Johan Hjortsvei til Vilhelm Bjerknes vei ved bybaneholdeplassen. Det må i dialog med grunneier arbeides videre med å detaljere konkrete løsningsforslag for denne forbindelsen fram mot 2.gangs behandling av planforslaget.

Det er planlagt sykkelfelt langs vestsiden av Vilhelm Bjerknes' vei i bakken lengst mot sør innenfor dagens vegareal. Dette blir da omdisponert fra kantparkering. Langs østsiden av samme strekning beholdes dagens fortau. Syklende nedover bakken mot nord, forblir som i dag i blandet trafikk. Det er ønskelig at en ved prosjektering vurderer hvor det er mulig å heve sykkelfeltet, slik at syklistene mot sør skilles fra andre kjørende med en kant. Dette må sees i sammenheng med konsekvenser for infrastruktur i bakken.

Det er flere tiltak og planer for oppgradering av sykkelnettet i området rundt Sletten. En god kobling mot nord er utfordrende på grunn av det trange gatesnittet mellom bybanen og Slettebakken skole. Dette strekket må få en helhetlig utforming, men ligger utenfor denne planen og må løses i andre planer.

Medvirkningsarbeidet har pekt på at området i dag oppleves som lite trafiksikkert, i planforslaget er det lagt opp til tydelige områder for gange og sykkel, og avgrensede og tydelige areal for bilkjøring i lav hastighet for å løse dette.

Blågrønne verdier og naturmangfold

Konsekvensutredningen av naturmangfold viser at tiltak som medfører bygging inne i Bybaneskogen vil føre til negative konsekvenser for naturmangfoldet. Dette er fulgt opp i planforslaget ved at Bybaneskogen er bevart. Det legges til rette for bekkeåpning i samsvar med KDP Overvann. Grønnstrukturen ned til Tveitevannet er sikret og gangforbindelsene er forbedret.

Klima

Reduksjon av klimagassutslipp for utbyggingen på Slettebakken vil først og fremst være knyttet til valg av lavutslippsløsninger for energiforsyning som kan utnytte spillvarme, termisk lagring og fornybar energiproduksjon. Krav til utslipp for materialbruk inkludert krav til gjenbruk og tilrettelegging for gjenbruk, samt tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv vil også være viktige tiltak. Det er satt krav om fossilfri anleggsplass og til fordrøyningskapasitet på tak.

Sosial infrastruktur

Det er vurdert om det skal legges til rette for hallkapasitet til kroppsøving for Slettebakken skole i planområdet. Alternativ 4 i utredningen svarte blant annet på dette. Løsningen ble lagt vekk fordi skolen vurderer at det blir for langt å gå i det daglige, og gymsal er derfor tenkt løst tilknyttet skolens areal. Det er også vurdert om Øvrebø barnehage, som i dag ligger som en del av skolens lokaler, skal erstattes innenfor planområdet, men det er lagt vekk til fordel for andre arealformål. Det pågår arbeid med kartlegging av behov og utvikling av konseptløsninger for oppgradering og utbygging av Slettebakken skole.

Teknisk infrastruktur

Det er satt krav til felles rørbasert renovasjonssystem for området, plassering av terminal er ikke avklart og dette må løses før sluttbehandling av områdereguleringen.

VA-rammeplan med infrastrukturplan viser løsning for ny infrastruktur i bakken og omlegging av eksisterende.

Omleggingen av fjernvarmenettet må koordineres nøye mot saneringsprosjektet, siden eksisterende fjernvarme ligger i den delen av saneringsprosjektet som er utsatt.

Gjennomføring

Det er en premiss at idrettsaktiviteten i hovedsak kan opprettholdes i de ulike fasene av utbyggingen. Det er sikret minst en 11-fotballbane i alle faser. Arealet under Gimlehallen og Turnkassen er en del av det gamle bossdeponiet, og saneringen der er utsatt i påvente av at aktiviteten der kan flyttes til et annet sted.

For å sikre at utearealene blir opparbeidet som en del av utbyggingen er det satt krav til at torg, gatetun og avkjørsler som ligger til de ulike hallene blir ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de nye byggene.

Kultur

Anbefalingen fra mulighetsstudiet var at lokalsenteret på Sletten styrkes gjennom et nytt flerfunksjonelt bygg tilknyttet Slettebakken skole som kan deles med lokalmiljøet og fungere som møtelokale og grendehus.

Gjennom arbeidet med områdereguleringen på Slettebakken har det vært møter med biblioteket om den lokale biblioteksfilialen på Sletten som i dag ligger inne på Sletten senter. Biblioteket ønsker å være plassert sentralt på Sletten, tett på bybane, senteret og skolen. Gjennom et rom- og funksjonsprogram for Slettebakken bør det også sees på om andre kulturfunksjoner skal få plass sammen med idrett og egenorganisert aktivitet på Slettebakken eller om det skal samles i flerfunksjonsbygget på Sletten.

Videre prosess

Høring:

Medvirkning har vært i fokus gjennom planarbeidet, og deltakelse har vært høy. Plan- og bygningsetaten vil jobbe sammen med områdesatsingen og frivilligheten på Slettebakken for en inkluderende medvirkningsprosess også i høringen, og vi vil å prøve å nå de gruppene av nærmiljøet som ikke så tydelig har fått sagt sin mening til nå. Dette gjelder i første rekke ungdom som ikke bruker Fysak og idrettsområdet, og de deler av nærmiljøet som ikke er med i borettslag.

Idrettsbehov

Planforslaget tar ikke stilling til offentlig/privat utbygging av idrettsformål. For innendørs idrett stilles det kun krav til ny isflate, ellers er ikke idrettsarealene øremerket noen spesielle idretter. Det er potensiale for et mangfold av idretter på Slettebakken, plan- og bygningsetaten anbefaler at det utarbeides et rom- og funksjonsprogram og at det i videre prosess sees nærmere på hvilke idrettsfunksjoner som skal prioriteres på området. Dette kan gå parallelt med det videre planarbeidet,

Plan- og bygningsetaten anbefaler også at det settes i gang et forprosjekt som ser nærmere på utviklingen av Bergenshallen og ny ishall, hvordan best ta vare på kulturminneverdien i Bergenshallen og imøtekomme isidrettens behov for to isflater der den ene har publikumskapasitet for eliteserienivå.

Hvis innhold og utforming av idrettshallene blir godt nok definert før 2.gangs behandling, vil plan- og bygningsetaten vurdere om plankrav for delområder kan tas bort.

Det må arbeides videre med følgende forhold før sluttbehandling:

- a. Arkitektur, utforming, fotavtrykk og byggehøyder for foreslått bebyggelse
- b. Vurdere oppdeling av idrettsvolum i sør
- c. Renovasjonsløsning

Forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-2 og 12-10, sendes følgende forslag til områderegulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Årstad. Gnr 160 bnr 184 mfl. Områdereguleringsplan Slettebakken, arealplan-ID 66340000, vist på plankart, datert 05.06.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.06.2023
2. Følgende eldre reguleringsplan forslås opphevet: Årstad. Slettebakken, Idrettsområde. PlanID 11150000.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

etatsdirektør

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart_66340000 datert 05.06.2023

Reguleringsbestemmelser_66340000 datert 05.06.2023

Planbeskrivelse datert 05.06.2023

- Mobilitetsplan for områderegulering Slettebakken datert 31.05.2023
- ROS-analyse for områderegulering Slettebakken datert 31.05.2023
- Støyrapport for områderegulering Slettebakken datert 31.05.2023
- Bergenshallen og ny ishall datert 31.05.2023

Illustrasjonsplan datert 31.05.2023

- Illustrasjonssnitt datert 31.05.2023, revidert 05.06.2023

Utredningsnotat Slettebakken områdereguleringsplan datert 31.05.2023

- Sammenstilling av konsekvenser KU-tema datert 17.01.2023
- Konsekvensutredning Landskapsrom og bylandskap datert 17.01.2023
- Konsekvensutredning Kulturminner og kulturmiljø datert 17.01.2023
- Konsekvensutredning Naturmangfold datert 17.01.2023
- Konsekvensutredning Friluftsliv og byliv. Barn og unges interesser datert 17.01.2023

VA-rammeplan med infrastrukturplan datert 02.06.2023

Rapport Medvirkningsprosess datert 23.11.2022

Merknadsskjema datert 25.04.2022

Vegtegning avkjørsel C001 datert 31.05.2023

Vegtegning avkjørsel C002 datert 31.05.2023

Vegtegning gangveg D001 datert 31.05.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20540