



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20628-51
Saksbehandler: Marita Sørensen Solaas
Dato: 15.02.2024

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Arna, gnr. 284 bnr. 64 mfl. Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen
arealplan-ID 70560000**

Om planforslaget

Arkitektgruppen Cubus foreslår på vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging, detaljregulering for ny Bjørnarhall på Garnes i Arna bydel. Hensikten med planforslaget er å erstatte eksisterende hall med en dobbel idrettshall med tilhørende parkeringskjeller. I planforslaget legges det til rette for ny trafikkløsning nord for Bjørnarhallen, med atkomst til parkeringskjeller, og snusløyfe for renovasjon og varelevering. Det foreslås en mindre utbedring av krysset mellom fylkesveg Garnesvegen og kommunal veg Øvre Seimsmark, med etablering av trafikkø. Garnes skule er inkludert i planområdet, og det sikres en oppgradering av nordre del av skolegården. Eksisterende idrettsområder sør for Garnes skule reguleres til offentlige idrettsformål, men det foreslås ikke endringer her.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.



Figur 1 og 2: Planområdet er vist med rødt omriss.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.03.21. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 22.01.24. Det har vært tidskrevende å lande omforente løsninger knyttet til parkering, trafiksikkerhet og skolens uteareal, samt utarbeide VA-rammeplan. Det er avholdt en rekke møter med Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, Helsevernenheten, Bymiljøetaten, Byantikvaren, Byarkitekten, Bergen Vann og LUKS. Byrådsavdeling for skole, barnehage og idrett (BBSI - bestiller¹) har hatt dialog med Bjørnar Håndball og rektor ved Garnes skule. Disse har videre tatt dialogen opp imot elever og foreldreutvalget.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 8 private merknader og 11 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 06.07.23. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Naboer påpeker utfordringer med parkering i gater/nærområdet i forbindelse med arrangement i hallen. De ber om at det sikres tilstrekkelig parkeringsdekning.
- Trafiksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas, med et særlig fokus på barn og unge.
- Det må sikres gode uteareal for Garnes skule. Utearealer som beslaglegges av ny hall, må erstattes. Uteareal på bakkeplan må prioriteres foran andre arealformål.
- Overvannshåndtering må ivaretas med åpne blågrønne løsninger som også kan brukes til lek/rekreasjon. Det må vurderes hvorvidt bekk i rør kan åpnes. Naboer påpeker eksisterende utfordringer med overvann i området.
- Hensyn til nærmeste naboer må ivaretas. Mulige negative konsekvenser som soltap og økt støy må unngås.
- Hensyn til nærmeste naboer må ivaretas også i bygge- og anleggsperioden.
- Støyreducerende tiltak, fremkommelighet og trafiksikkerhet må ivaretas i bygge- og anleggsperioden.
- Medvirkning fra de som skal bruke området, særskilt barn og unge, er viktig i utforming av møteplasser, gang- og sykkelforbindelser og ute- og lekeområder.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst i plandokumentene. Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremgå av fagnotatet til sluttbehandling. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

Lokalisering

Tomten er avsatt til offentlig formål i eldre reguleringsplan (arealplan-ID 6700000, vedtatt 1989). I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet i øvrig byggesone hvor det ikke tillates vesentlig nybygging. Ny idrettshall er å anse som vesentlig nybygging, og

¹ Etter valget høsten 2023 er byrådsavdelingene omorganisert, og idrett ligger nå under Byrådsavdeling for næring, kultur og idrett (BNKI), men dialog i prosessen har vært med BBSI.

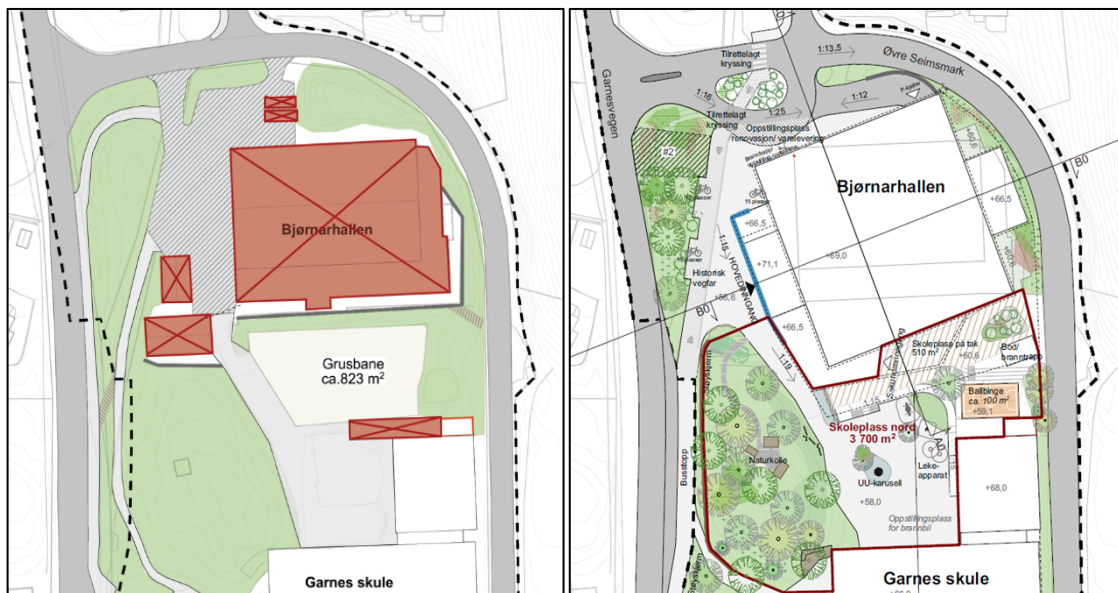
planforslaget er ikke i samsvar med KPA. Planforslaget er heller ikke i samsvar med regionale og statlige retningslinjer som tilsier at viktige funksjoner skal legges i sentrale områder. Plasseringen er imidlertid politisk vedtatt gjennom kommunens *Idrettsplan 2017-2027* og påfølgende *Idrettsplan 2023–2027 - Rullering av anleggsdel*. Det er videre avsatt midler til prosjektet i kommunens handlings- og økonomiplan.

PBE har bedt om at det vurderes alternative plasseringer av ny idrettshall i bydelen på grunn av den usentrale plasseringen. Forslagsstiller viser til at tilsvarende vurderinger er gjort tidligere. Det er ønskelig å videreføre dagens plassering på grunn av nærheten til Garnes skule (barneskole), Garnes ungdomsskule og Arna videregående skule, som blant annet leier timer til kroppsøving i hallen. Barneskolen og videregående skole mangler egne lokaler til kroppsøving. I tillegg tilbyr den videregående skolen en idrettslinje som bruker fasilitetene.

Det er vurdert som en fordel at ny idrettshall ligger i et etablert skole- og idrettsområde med nærhet til kollektivholdeplasser. I *Idrettsplan 2017–2021* er det anbefalt å videreutvikle området på Garnes med barneskole, ungdomsskule, Bjørnarhallen og kunstgressbane som en felles idretts- og oppvekstpark. I 2021 ble det vedtatt detaljregulering for ny Garnes ungdomsskule (arealplan-ID 65940000, heretter kalt ungdomsskole-planen) som sammen med dette planforslaget legger til rette for utvikling av området til skole- og idrettsformål, og møtested i nærmiljøet.

Plangrep

Eksisterende idrettshall fra 1986 er i dårlig forfatning, og ikke stor nok til å dekke verken dagens eller fremtidige behov. Det foreslås derfor at eksisterende hall rives/demonteres og erstattes med en ny og større hall.



Figur 3 og 4: Figur til venstre viser eksisterende situasjon, bygg som er forutsatt revet markert med rødt (figur 61 i planbeskrivelsen). Figur til høyre viser foreslått fremtidig situasjon fra illustrasjonsplan datert 19.10.23).

Nye tiltak som følge av planforslaget er begrenset til nordre del av planområdet:

- ny idrettshall (arealformål idrettsstadion, felt o_IS i plankart)
- vegarealene nord for hallen
- nordre del av skolegården til barneskolen (arealformål undervisning felt o_UN, bestemmelsesområde # 1).

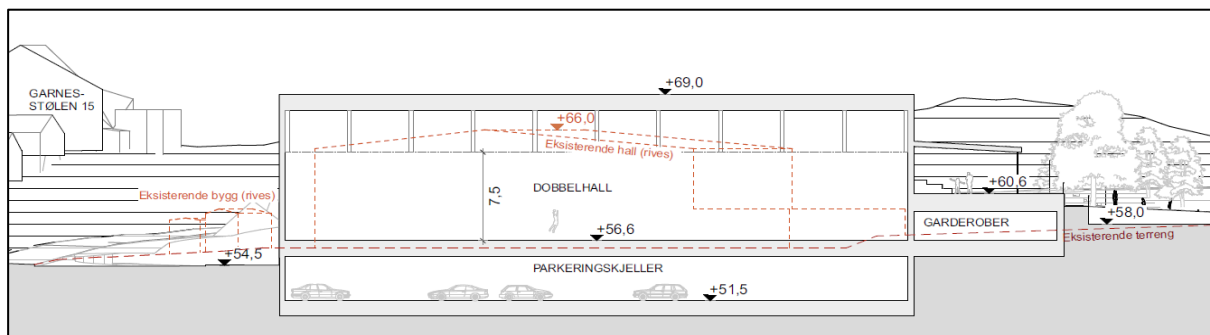
Det er begrenset med areal på tomten og flere interesser som gjør seg gjeldende. Utfordringen i planprosessen har vært å finne et godt og helhetlig plangrep som ivaretar trafiksikkerhet og parkeringsbehov på den ene siden, og skolens uteareal og idrettshallens funksjoner på den andre siden. I løpet av planprosessen er det utredet og vurdert en rekke alternative løsninger². De valgte løsningene er landet etter dialog med aktuelle parter. PBE har vektlagt barn og unge sine interesser, herunder skolens uteareal og trafiksikkerhet, men også at ny idrettshall er et etterspurt og ønsket tiltak, som i seg selv er et positivt tiltak for barn og unge i Arna. Vi slutter oss til hovedgrepet i planforslaget.

Volum og byggehøyder

Ny idrettshall skal være en dobbelhall med aktivitetsflate på 48 x 45 meter. Dette har vært førende for planarbeidet. Ny hall vil ha over dobbelt så stort fotavtrykk som eksisterende hall. Foreslått maksimal grad av utnyttning for idrettstadion (felt o_IS) er 210 %-BRA. Grad av utnyttning overstiger maksimal grad av utnyttning for øvrig byggesone som i henhold til KPA skal være 45 %-BRA.

Eksisterende hall har byggehøyde tilsvarende kote +66. I planforslaget foreslås maksimal byggehøyde kote +69 for hoveddel av hallen. Støttefunksjoner foreslås plassert som lavere volumer mot vest og sør (maksimal byggehøyde kote +66,5). Garderober foreslås plassert delvis nedsenket i terreng mot sør (maksimal byggehøyde kote +60,6).

I planforslaget er det lagt inn mulighet for plassering av teknisk rom på tak over inngangsparti opp til kote +71,1. For å unngå stor høydevirkning mot inngangspartiet, anbefaler vi at teknisk rom plasseres i kjeller eller mot vest dersom det må plasseres på tak, slik at maksimal byggehøyde ved inngangsparti blir kote +66,5.



Figur 5: Snitt nord sør (snitt A0) fra vedlegg snitt og oppriss datert 21.08.23.

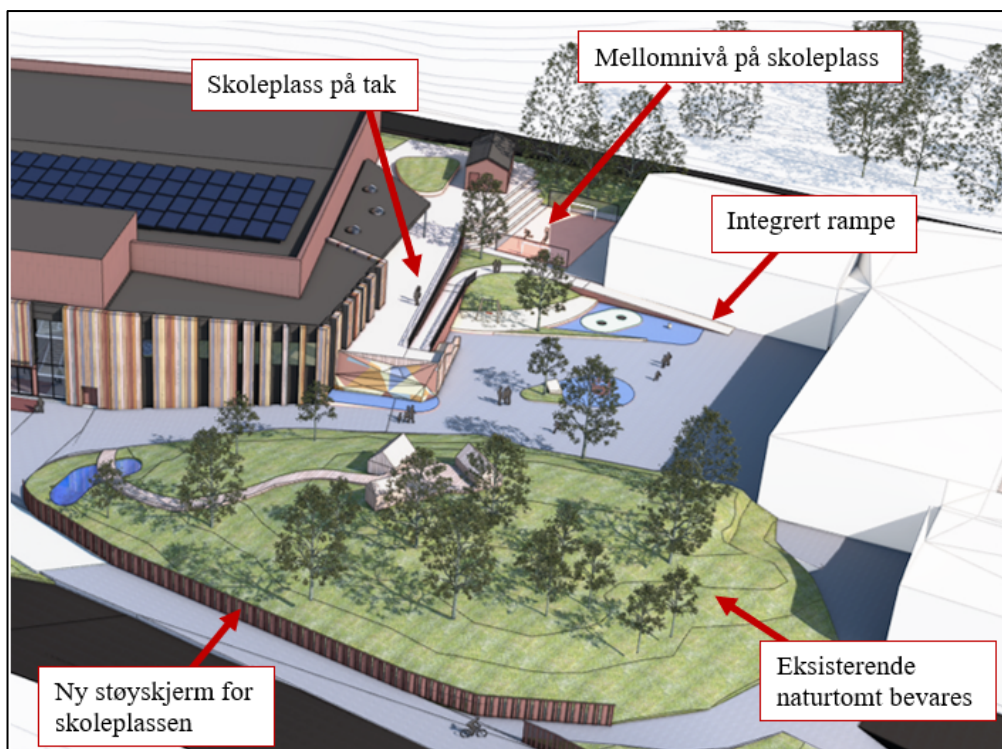
Hallen skal utføres med variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet som vist i vedlegg *fotomontasje, perspektiv datert 06.07.23* (bestemmelse 3.1.2.c.). Dette vil sammen med avtrappingen av byggehøyder bidra til å redusere høydevirkning av hallen. Foreslått nybygg vil endre utsikten noe mot sør for nærmeste naboer i nord (Garne-stølen 2, 13 og 15), men vil i liten grad påvirke solforholdene (se vedlegg *fotomontasje, perspektiv datert 06.07.23* og *sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.07.23*).

² Alternative løsninger er redegjort for i *Appendiks 1 - Vurderinger av alternative løsninger i planarbeidet* i planbeskrivelsen.

Ved planoppstart anbefalte vi at ny hall skulle ha lavere byggehøyde enn eksisterende hall. Vi har videre anbefalt at mulighetene for å redusere volumet blir vurdert. Idrettshallen er lite fleksibel i størrelse og form. Ifølge forslagsstiller er romprogrammet redusert så mye som mulig uten å gå på bekostning av hallens funksjoner. Det er vurdert å senke volumet ned i terrenget for å redusere høyden, men dette lar seg ikke kombinere med parkeringskjeller under hallen. Etter vår vurdering er viktige premisser som trafikksikkerhet, uteareal til skolen og hensyn til omgivelsene ivaretatt, og vi slutter oss derfor i hovedsak til foreslått hallvolum.

Skolens uteareal

Ny hall vil beslaglegge deler av barneskolens uteareal (eksisterende grusbane). Som erstatning er det sikret at nordre del av skoleplassen (vist som bestemmelsesområde #1 i plankart) skal opparbeides for å gi skoleplassen et kvalitetsløft (se figur 6).



Figur 6: Foreslått utforming av nordre skoleplass bestemmelsesområde #1 (figur 62 i planbeskrivelsen).

Planforslaget innebærer at skoleplassen vil få en endret utforming, men størrelsen vil være tilnærmet lik dagens skoleplass. Hovedgrep for nordre del av skoleplassen er:

- Omtrent 510 m² av utearealet erstattes på tak over garderobene til hallen.
- Deler av uteareal etableres under tak mot hallen.
- Mulighet for ballek erstattes med ny, liten ballbinge.
- Støyskjerm blir etablert mot fylkesveg.
- Eksisterende naturkolle blir bevart. Sammen med redusert støy nivå på uteareal og mindre tilrettelegging for lek arealet få svært gode kvaliteter.
- Lekeområde skal få en universelt utformet tilkomst, og det skal være minst et universelt utformet lekeapparat. I ungdomsskole-planen er det regulert for en forsterket avdeling som også skal være for barneskoleelever. Universell utforming er dermed ekstra viktig i dette planforslaget, for å gi mulighet for lek med jevnaldrende ved barneskolen.

Det vil bli skapt en nivåforskjell på ca. 2,5 meter mellom uteareal på tak og resterende del av utearealet. Det er ikke optimalt med nivåforskjeller i utearealet, men det er vist en utforming som kan gi flere soner med ulike aktiviteter. Overgangene skal bearbeides slik at skoleplassen oppleves enhetlig ved blant annet etablering av rampe som skal være en integrert del av skoleplassen. Det bør vurderes hvordan den nye nivåforskjellen i enda større grad kan utnyttes til løsninger som kan bidra til barnas opplevelser, læring og lek, for eksempel ved bruk av åpne overvannsløsninger. Etter vår vurdering er de viktigste kvalitetene sikret, men vi ønsker innspill til foreslått utforming av skolegården (bestemmelser punkt 5.1).

Barneskolen har i dag mindre uteareal enn anbefalingene tilsier. Det har derfor blitt undersøkt mulighet for å øke størrelsen på skolens uteareal. Det er vurdert ulike alternativer uten at en løsning er funnet. Det er blant annet vurdert areal i skog mot øst (gnr. 284, bnr. 1), men ettersom arealet ligger atskilt fra skolegården med kommunal veg er det ikke aktuelt som erstatningsareal. Vi har derfor undersøkt om området kan sikres som et tilleggsareal til skoler og barnehager i området. Dette har vi gått vekk i fra fordi arealet er i privat eie, og forslagsstiller ikke har ønsket å starte prosessen med å erverve arealet. Vi har konkludert med at en kvalitetsheving på nordre skolegård er akseptabel erstatning for grusbanen som blir beslaglagt av ny hall.

Fremtidig utvikling av barneskole

Barneskolen har i dag omtrent 6 250 m² uteareal innenfor skolegården. I tillegg brukes kunstgressbane (11 000 m²) både av barne- og ungdomsskolen. Barneskolen har kapasitet til 350 elever, og anbefalt størrelse på utearealet³ tilsvarer 16 250 m². Utvidelse av hall legger begrensninger på eventuelle fremtidige utvidelser av barneskolen. Etter vår vurdering kan dette aksepteres ettersom det ikke foreligger planlagte tiltak for skolen i gjeldende skolebruksplan, skolen har restkapasitet (322 elever i skoleåret 2023/2024), og elevtallsprognosen tilsier at elevtallet vil synke frem mot 2030. Samlet ny boligutbygging i områderegulering for Indre Arna (arealplan-ID 63130000) og områderegulering for Storanaset (arealplan-ID 71190000) kan bli utfordrende for skolekapasiteten i Garnes og Ådnamarka opptaksområder. I fagnotat til offentlig ettersyn for Indre Arna-planen (datert 22.06.23) har PBE anbefalt at det settes av areal til skole på Storanaset, og at det i videre arbeid med områdereguleringen gjøres ytterligere vurderinger om fremtidig skolebehov.

Samferdsel

Med en dobling i hallkapasitet, må det regnes med økt aktivitet og trafikk til og fra hallen. Det er et overordnet mål at økning i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektiv, men dette krever større tiltak knyttet til utbedring av kollektiv-, gang- og sykkeltilbud i området. Området har relativt dårlig kollektivdekning (utenom skoleruter), og det mangler sammenhengende gang- og sykkeltilbud til Indre Arna sentrum.

Statens vegvesen fremmet et planforslag for gang- og sykkeltilbud langs Garnesvegen (arealplan-ID 63560000) som lå ute til offentlig ettersyn høsten 2019. I etterkant har Vestland fylkeskommune overtatt planarbeidet, og planarbeidet skal startes på nytt igjen med bakgrunn i revurderte løsninger. Det har vært dialog med fylkeskommunen om dette i løpet

³ I henhold til Funksjons- og arealprogram for skoleanlegg 2021 revidert 16.04.2023, som viser til Helsedirektoratets anbefalinger fra 2003.

av planprosessen. Det er dermed usikkerhet rundt tidspunkt for etablering av fremtidig tilbud for myke trafikanter langs Garnesvegen. Tilkomst til hallen er vurdert til å i stor grad bli bilbasert.

Bilparkering - dekning

I planforslaget foreslås minimum 50 og maksimalt 80 bilparkeringsplasser løst i parkeringskjeller under hallen. Det er mottatt innspill fra naboer om utfordrende situasjoner med gateparkering i nærområdet i forbindelse med arrangement i Bjørnarhallen. Vi har også notert bekymringer rundt vedtatt redusert parkeringsdekning i ungdomsskole-planen. Lav parkeringsdekning er et verktøy for å redusere biltrafikk, men området er bilbasert. Vi har lagt vekt på at lav parkeringsdekning ikke må forverre trafikksikkerheten. Med bakgrunn i dette har vi krevd grundige vurderinger av temaet, og *trafikk- og mobilitetsanalyse datert 30.06.23* er supplert og revidert flere ganger i løpet av prosessen.

Som vurderingsgrunnlag er det gjennomført registreringer av dagens parkeringssituasjon, samt gjort estimeringer av fremtidig kapasitet og antatt endring i bruksmønster. Mye av dagens trafikk til hallen er barn og unge som blir kjørt til trening. Det er antatt at snusløyfe med mulighet for henting/levering kan erstatte 10 % av dagens etterspørsel etter parkeringsplasser.

I trafikkanalysen er det konkludert med at fremtidig etterspørsel vil ligge mellom 40 og 50 parkeringsplasser i hverdager. Det er potensial for sambruk med skolenes parkeringsplasser, men samtidig må det tas høyde for at det er aktivitet på skolene også på ettermiddags- og kveldstid. I henhold til KPA skal parkering for idrettshaller i øvre byggesone være 1–4 plasser per 10 personer, beregnet ut fra mulig samtidig antall tilstedeværende personer i hallen. Det er gjort beregninger både for 700 personer (som er estimert maksimal kapasitet ved større og mer sjeldne arrangement) og 400 personer (som er antatt å skje oftere i en høy hverdags- og helgesituasjon) (se tabell 1).

Tabell 1: Oversikt over krav og forslag til parkering (fra planbeskrivelsen).

	Krav KPA (700 personer)	Krav KPA (400 personer)	Planforslaget (nye plasser)	Total i planområdet (nye og eksisterende)
Bil	70-280	40-160	50-80	70-100
Sykkel	140	80	55	100

Det er forsøkt å finne et parkeringsnivå som ikke skaper økt fremmedparkering i nærområdet, og som heller ikke gir vesentlig negativt utslag i form av økt kostnadsnivå, økt biltrafikk og arealbeslag. Det er lagt til grunn at det er lite hensiktsmessig å planlegge for maksimal kapasitet og sjeldne situasjoner, og fokusert på å dekke hverdagsbehovet.

En parkeringsdekning mellom 50 og 80 parkeringsplasser er antatt å både dekke fremtidig behov og vil være innenfor rammene gitt i KPA. 80 plasser er foreslått som en øvre begrensning og er mulig å etablere under hallens fotavtrykk. Foreslått dekning er antatt å redusere fremmedparkering, men det kan fortsatt forekomme ved større arrangement. Ved større arrangement må det både legges opp til sambruk med skolenes parkeringsplasser og at arrangør planlegger tiltak for å håndtere trafikkavviklingen (for eksempel busstransport og parkeringsvakter).

Bilparkering - løsning

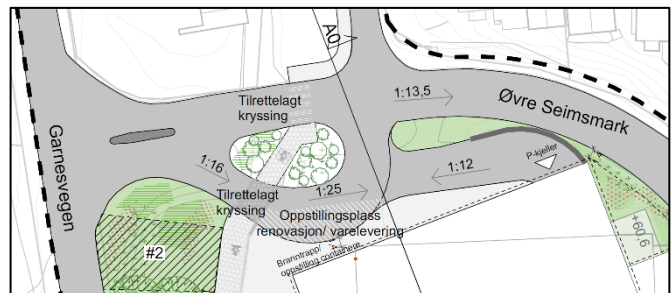
Behov for antall parkeringsplasser henger tett sammen med valgt løsning med parkeringskjeller. Det ble i første rekke søkt å løse parkering på overflaten. Parkeringskjeller er likevel lagt til grunn som eneste reelle alternativ for å dekke behovet, unngå økt fremmedparkering og trafikkfarlige/uoversiktlige situasjoner som følge av dette, samt unngå konflikter i bruk av eksisterende parkeringsplasser. Ulike løsninger for parkering er vurdert:

- fullt sambruk med skolenes parkeringsområder
- utvidelse av parkeringsplass ved Garnes skule
- parkering på overflate ved hall
- parkering på tak
- parkeringsplass langs kv. Øvre Seimsmark.

Etablering av kjeller under bakken har negative virkninger knyttet til utsprenging, behov for massetransport, økt biltrafikk, økt materialbruk, øke kostnader og arealbehov. Fordelene med løsningene er at det ryddes opp i dagens parkeringssituasjon som i trafikkanalysen er beskrevet som uoversiktlig. Med parkering under bakken unngås også konflikt med lekeareal og ganglinjer, og at areal på overflaten brukes til parkering. Vi ber om innspill til foreslått løsning for parkering og antall parkeringsplasser.

Trafikkløsning ved hall

Nord for hallen foreslås en envegskjørt snusløyfeløsning (felt KV3 i plankart) med nedkjøring til parkeringskjeller (felt KV4 i plankart). Løsningen er i hovedsak utarbeidet for å løse renovasjon og varelevering til hallen. Det er likevel tatt høyde for at løsningen også vil brukes til henting/levering (kiss & ride) av barn og unge som skal på trening eller på skole/SFO. Ifølge trafikkanalysen gir løsningen en oversiktlig og trafikk sikker situasjon som samler trafikk i utkanten av området, avgrenser kjørbart areal og unngår behov for rygging. Dette er en forbedring fra dagens situasjon hvor det foregår parkering og manøvrering med biler i udefinerte områder rundt hallen, herunder på grusbanen mellom hallen og skolen. Skolens hjertesone vil også bli bedre definert.



Figur 7: Foreslått trafikkløsning ved hall, utsnitt fra illustrasjonsplan datert 19.10.23.

Planforslaget innebærer også utbedring av krysset mellom fylkesveg Garnesvegen og kommunal veg Øvre Seimsmark med dråpeøy (felt o_AV1 i plankart) for å styre trafikken bedre i krysset.

Vurdering av felles trafikkløsning for barneskole og hall

Etter vår anbefaling er det vurdert å samle parkering, varelevering og renovasjon for barneskole og idrettshall. Med én samlet løsning kunne eksisterende parkeringsplass til barneskolen (felt P i plankart) bli frigjort til annen bruk, og biltrafikk sør for barneskolen kunne vært unngått. Forslagsstiller har valgt å videreføre dagens trafikkløsninger ved barneskolen. Forslagsstiller ønsker å videreføre skolens parkeringsplass ettersom den vurderes som viktig for total parkeringsdekning i nærmiljøet og fordi den benyttes i forbindelse med aktivitet på

kunstgressbanen. Forslagsstiller vurderer fellesløsning for varelevering og renovasjon som utfordrende fordi skolen og hallen har ulike behov, og begge krever levering tett opp til bygg.

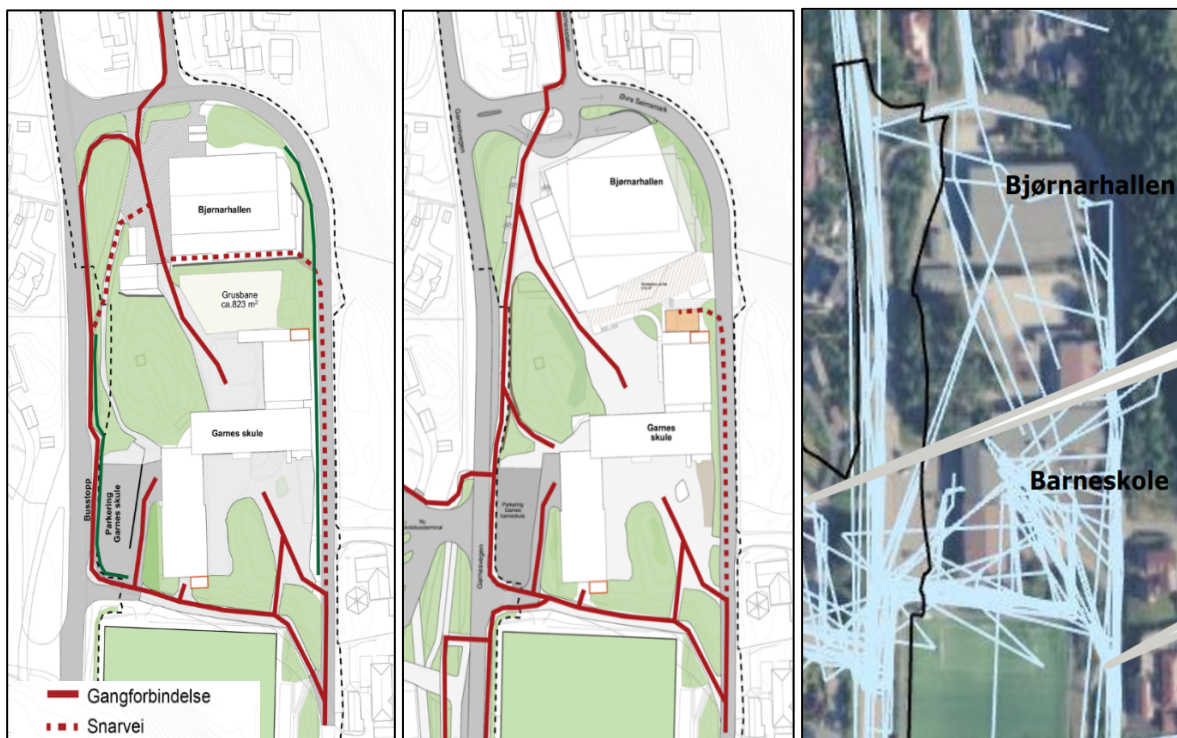
Tilrettelegging for gående

Barnetråkkanalyse datert 28.02.20, utarbeidet i forbindelse med ungdomsskole-planen, er benyttet som kunnskapsgrunnlag for vurdering av behov for tilrettelegging for gående (se figur 10). I planforslaget legges det opp til at historisk vegfar til den Christianske postveg blir ny hovedgangakse nord fra Garnesstølen, til Bjørnarhallen, busstopp i Garnesvegen og videre til skolene på motsatt side av vegen (se illustrasjonsplan og figur 9). Det er positivt at det historiske vegfaret forsterkes som viktig gangakse, og at det legges til rette for krysningspunkt over kv. Øvre Seimsmark. Det er uheldig at gående må krysse gjennom snusløyføløsningen. Ulike plasseringer er vurdert, men også her er begrenset areal en utfordring. Gangaksen i historisk vegfar er foreslått regulert i plankart innenfor byggefeltet o_IS, og vi ber innspill på hvorvidt denne bør reguleres som offentlig gangveg.

Eksisterende gangforbindelse langs Garnesvegen fra busstopp til kryss Øvre Seimsmark videreføres ikke i planforslaget ettersom det ikke finnes gangtilbud videre nordover. Det sikres heller ikke nytt gangtilbud nordover langs Garnesvegen, men forutsettes at dette skal vurderes i fylkeskommunens kommende planarbeid for Garnesvegen. Det er avsatt et bestemmelsesområde #2 for å sikre et område for mulig, fremtidig etablering av gangforbindelse til et gangtilbud langs Garnesvegen. Løsningen er utarbeidet i dialog med fylkeskommunen. Utbedring og tilrettelegging av gangakse langs historisk vegfar kan i teorien lede gangtrafikken via Garnesstølen hvor det finnes fortau i dag, men barnetråkkanalysen viser at barn og unge beveger seg langs Garnesvegen selv om det ikke er fortau der. Dette understøtter behovet for fremtidig tilbud nordover langs Garnesvegen.

Forslagsstiller har vurdert behov for fortau langs kv. Øvre Seimsmark (se punkt 11.3.1 i planbeskrivelsen), og konkludert at det ikke bør etableres fortau her. Det vises blant annet til at etablering av fortau vil gå på bekostning av skoleplassareal eller resultere i nedbygging av natur, samt at strekningen ikke påvirkes av nye tiltak som følge av planarbeidet. Vegstrekningen langs hallen ser ut til å være lite brukt av barn og unge, men i barnetråkkanalysen er det vist en viktig ganglinje sørfra frem til barneskolen og hallen. Det er også synlig snarveg over autovernet mellom vegen og hallen, se figur 8. I planbeskrivelsen vises det til at eksisterende snarveg mellom vegen og hallen vil bli bedre tilrettelagt med nivåhevingen i nordre del av skolegården, men man må fortsatt krysse autovernet. Vi ser at det er utfordrende å regulere fortau langs kv. Øvre Seimsmark, men etter vår vurdering må det vurderes om det kan sikres andre tiltak for å forbedre gangatkomst og øke trafikksikkerheten sørfra langs Øvre Seimsmark frem til hallen.

På det nærmeste ligger byggegrensen til ny idrettshall 1,4 meter fra veg (felt o_V1), og avkjørsel til parkeringskjeller (felt KV4) ligger tett inntil vegen. Etter vår vurdering er dette akseptabelt ettersom vegen foreslås regulert med breddeutvidelse i kurven for å ivareta fremkommelighet og sikt, og det stilles rekkefølgekrav til utbedringen



Figur 8: Viser gangtraseer i dagens situasjon (figur 43 i planbeskrivelsen)

Figur 9: Viser gangtraseer i fremtidig situasjon, tiltak regulert i ungdomsskole-planen og planforslag for Bjørnarhallen (figur 76 i planbeskrivelsen).

Figur 10: Fra barnetråkkanalyse datert 28.02.20, vedlegg til ungdomsskole-planen.

Sykkelparkering

Vi har åpnet for redusert krav til sykkelparkering ettersom det ikke finnes trygt sykkeltilbud i området og tilgjengelig areal på overflaten er begrenset. I ungdomsskole-planen ble det lagt til grunn en dekning omtrent 35 % lavere enn kravet i KPA. Tilsvarende dekning er lagt til grunn i planforslaget for Bjørnarhallen. Det stilles krav om etablering av minst 55 nye sykkel-parkeringsplasser for idrettshall. Minst 30 av disse må etableres nær hovedinngang. Det legges også opp til en sambruk med barneskolens sykkelparkeringsplasser.

Skolen har i dag 45 sykkelparkeringsplasser, mens kravet i KPA tilsvarer 128 plasser ved full kapasitet. For skole og hall vil samlet krav være 208 plasser etter KPA. I planforslaget legges det opp til totalt 100 sykkelparkeringsplasser. Det er vist mulighet for opptil 50 plasser nord for parkeringsplassen til Garnes barneskule (se illustrasjonsplan), men dette er ikke sikret i planforslaget. Arealet er en asfaltert flate som ligger atskilt fra resten av skolens uteareal. Her er det mulig å legge til rette for en etablering av trygg og attraktiv sykkelparkeringsplass uten at det går på bekostning av uteareal. Dette bør vurderes nærmere. Det er også mulig å legge til rette for flere sykkelparkeringsplasser i kjeller, men det er ønskelig med plassering på overflaten for bedre tilgjengelighet.

I sykkelstrategi for Bergen 2020-2030 inngår strekningen mellom skole- og idrettsområdet og Arna sentrum som del av sykkelnettet som skal prioriteres for tilrettelegging. Området ligger i sykkelavstand til Indre Arna sentrum og fremtidig utviklingsområde på Storanaset. Det er dermed et potensial for økt bruk av sykkel til skolene og idrettsområdene, men det mangler trygt sykkeltilbud for barn og unge. Etter vår vurdering er det viktig at et fremtidig sykkeltilbud sikres i kommende planforslag for Garnesvegen.

Klimagassreducerende tiltak

Det foreslås at takflaten på idrettshallens hovedvolum skal etableres med solceller eller tilsvarende energiproduksjon, vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Med bakgrunn i beregnet energibehov foreslås det at minst 25 % av takflaten skal ha solcellepanel, og at øvrig areal kan utformes på ulike måter med vegetasjon/fordrøyningsareal. Vi oppfordrer til å vurdere løsninger hvor fordrøyning, solenergi og vegetasjon kan kombineres på ulike måter, for eksempel på samme areal, for å utnytte takflaten på best mulig måte. Som et tiltak som kan øke naturmangfold, anbefaler vi at det sikres at en del av takflaten etableres med vegetasjon.

Klimagassberegning datert 04.10.23 viser at transport i drift og materialbruk er de største utslippspostene. I vedlagt *Mulighetsstudie for ombruk og gjenvinning av materiale datert 01.10.21* er det vurdert som lite aktuelt å gjenbruke deler av eksisterende hall til ny hall på grunn av nybyggets størrelse og funksjoner, men materialene kan gjenbrukes i andre prosjekter. Det er fastsatt mål for klimaavtrykk fra materialer, men dette er ikke sikret i planforslaget. Vi ønsker i videre prosess å undersøke det juridiske mulighetsrommet for å fastsette bestemmelser om materialbruk med lavt klimaavtrykk.

Forslagsstiller har egne miljø- og klimamål forankret i kommunens Grønn strategi. Disse er lagt til grunn for prosjektet. Målene er også lagt til grunn for klimagassberegningen selv om de ikke er sikret planforslaget. Det er begrenset hva som er mulig å fastsette i bestemmelser etter plan- og bygningsloven. For eksempel:

- Forslagsstiller planlegger fossilfri byggeplass, men uttalelse fra departementet tilsier at det ikke er anledning å fastsette i bestemmelser.
- Det var foreslått bestemmelse om maksimalt levert energibehov. Denne ble strøket ettersom det ikke er anledning å fastsette bestemmelser som gir strengere effektivitetskrav enn byggeteknisk forskrift (TEK17).

Overvannshåndtering

Bekk fra skogsområdet øst for hallen går i rør/overvannsledninger langs dagens hall og videre ut i fjorden i vest. Åpning av bekk er vurdert, men det er ikke plass til dette innenfor tomten. Ved bygging av ny hall med kjeller må overvannsledninger legges om (redegjort for i *VA-rammeplan datert 18.10.23 med vedlegg*). Det innebærer blant annet at overvannsledning flyttes fra privat eiendom Garnesstølen 2, (gnr. 284, bnr. 176, felt BF i plankart) og legges i kommunal veg.

Naboer har påpekt eksisterende utfordringer med overvann i området. Det er behov for å øke kapasiteten på overvannsnett for å forbedre situasjonen, men det vil kreve større tiltak utenfor planområdet. Vannet som går i nevnte overvannsnett kommer fra et 7,92 hektar stort nedbørsfelt i skogen øst for planområdet. I planforslaget legges det opp til lokal overvannshåndtering slik at oppføring av ny hall ikke fører til økt avrenning.

Takflaten på hallen har kapasitet til å fordrøye mer vann enn det som trengs for å hindre økt avrenning. Økt fordrøyning bør vurderes som et videre tiltak for å forbedre dagens situasjon. Det er uvisst hvor stor betydning det vil ha ettersom mye av vannet kommer fra det store nedbørsfeltet i øst. Det bør også vurderes om det er nødvendig med tiltak for å sikre at overvann i flomveg ikke går inn på private eiendommer som grenser til området.

Konklusjon

Vi slutter oss til planforslaget med følgende anbefalinger for videre prosess:

- For å unngå stor høydevirkning mot inngangsparti må maksimal byggehøyde mot inngangsparti i vest være kote +66,5.
- Det bør vurderes hvordan nivåforskjell i skolens uteareal i enda større grad kan utnyttes til løsninger som kan bidra til barnas opplevelser, læring og lek,
- Det må vurderes tiltak for å forbedre gangatkomst og øke trafikksikkerheten sørfra langs Øvre Seimsmark frem til idrettshallen.
- Det bør vurderes å sikre etablering av felles sykkelparkeringsplass for idrettshall og barneskole nord for barneskolens parkeringsplass.
- Det bør sikres at en del av takflaten etableres med vegetasjon som et naturmangfoldtiltak.
- Det bør vurderes om økt fordrøyning på tak kan gi forbedret situasjon for overvann.
- Det må vurderes om det er nødvendig med tiltak for å sikre at vann i flomveg ikke går inn på private eiendommer som grenser til området.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

Arna, gnr. 284 bnr. 64 mfl. Øvre Seimsmark – Bjørnarhallen, arealplan-ID 70560000
vist på plankart, datert 11.01.2024,
med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 30.01.2024

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 11.01.24

Reguleringsbestemmelser datert 30.01.24

Planbeskrivelse datert 30.01.24

Merknadsskjema datert 06.07.23

Illustrasjonsplan datert 19.10.23

Snitt og oppriss datert 21.08.23

Fotomontasje, perspektiv datert 06.07.23

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.07.23

Lengde- og tverrprofiler veg, og andre vegtegninger, datert 03.05.23

ROS-analyse, datert 11.10.23

VA-rammeplan datert 18.10.23

VA-rammeplan - supplerende informasjon datert 20.12.23

VA-rammeplan - tegningsvedlegg datert 21.12.23

Kulturminnedokumentasjon datert 27.04.23

Støyrapport datert 05.09.23

Renovasjonsteknisk plan datert 24.05.23

Trafikk- og mobilitetsanalyse datert 30.06.23

Klimagassberegning, datert 04.10.23

Energirapport datert 31.05.23

Geo-teknisk vurdering datert 08.06.23

Miljøsaneringsbeskrivelse datert 14.10.21

Mulighetsstudie for ombruk og gjenvinning av materiale datert 01.10.21

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se: www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/PLAN-2022/20628