



Byrådssak /26

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56722-143

Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 m.fl., Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen (planID 70560000). Sluttbehandling av detaljregulering

Hva saken gjelder:

Arkitektgruppen Cubus foreslår på vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging, detaljregulering for ny idrettshall på Garnes i Arna bydel. Hensikten med planforslaget er å erstatte dagens Bjørnarhall med en ny, større idrettshall.



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

Planarbeidet har bakgrunn i *Idrettsplan 2017-2027* for Bergen kommune, der behovet for oppgradering av anlegget er beskrevet. Dagens idrettshall ble etablert i 1986 og er i dårlig forfatning. Hallen brukes av idrettslaget Bjørnar og barne-, ungdoms- og videregående skoler i området, og er ikke stor nok til å dekke dagens eller fremtidens behov.

Overordnede føringer

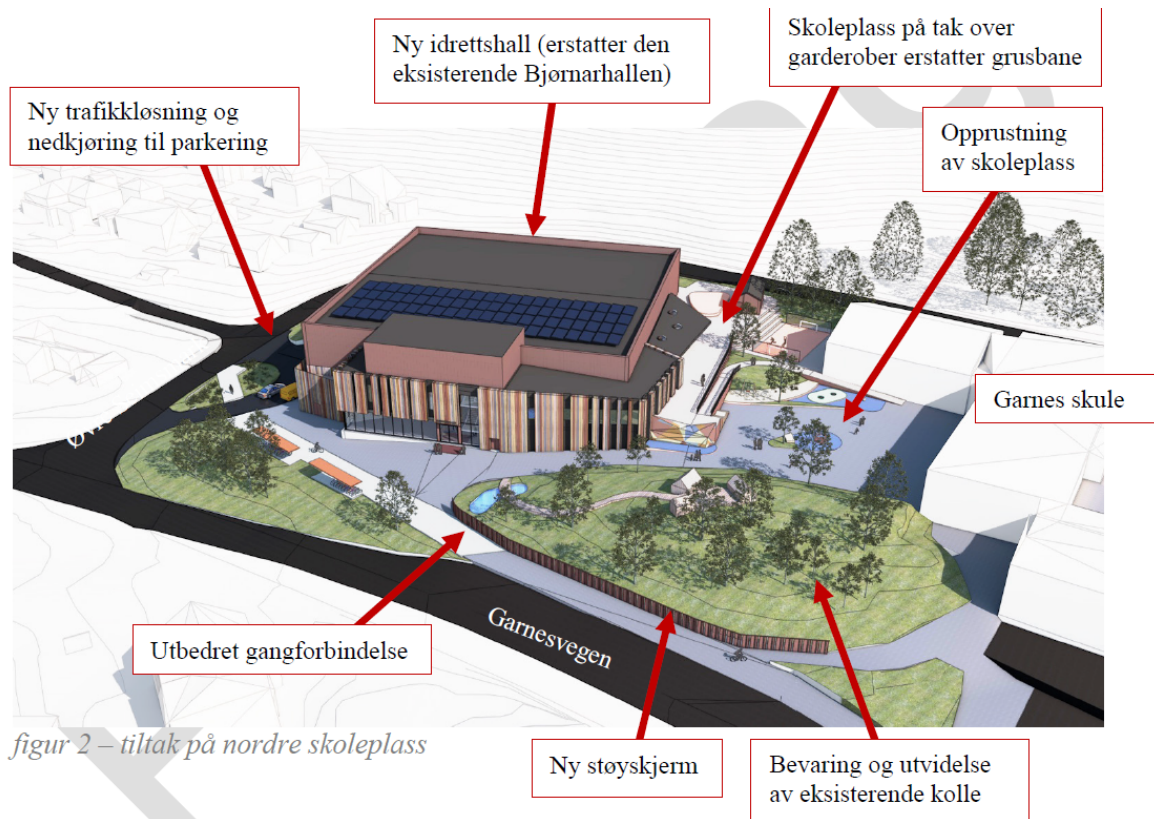
I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet i øvrig byggesone.

Plasseringen av idrettshallen er politisk vedtatt gjennom kommunens *Idrettsplan 2017-2027* og *Idrettsplan 2023-2027 - Rullering av anleggsdel*. Plasseringen ønskes på grunn av nærheten til Garnes skule (barneskule), Garnes ungdomsskule og Arna videregående skule. To av skolene leier timer i hallen til kroppsøving, og den videregående skolen har idrettslinje som bruker hallen. Sammen med vedtatt plan for Garnes ungdomsskole (planID 65940000

vedtatt 2021), legger planforslaget til rette for videreutvikling av området til skole- og idrettsformål, og et møtested i nærmiljøet.

Innholdet i planforslaget

Planen tilrettelegger for etablering av ett nytt bygg i planområdet, i form av ny idrettshall med tilhørende parkeringskjeller innenfor felt o_IS. Utover dette planlegges ikke nybygg, med unntak av at det tillates etablering av et mindre tilbygg og støttefunksjoner for Gernes skule innenfor felt o_UN.



figur 2 – tiltak på nordre skoleplass

Figur 3. Planlagte tiltak innenfor planområdet

Målet om en dobbelhall, med aktivitetsflate på 48 x 45 meter og fri høyde i hallen på 7 meter, har vært premissgivende for plangrepet. Ny hall vil ha over dobbelt så stort fotavtrykk som dagens hall og bli 3 meter høyere. Hallen skal oppføres med variasjon i materialitet som tydelig deler volumet opp, som vist i *Fotomontasje, perspektiv datert 01.07.24*.

Den nye Bjørnarhallen blir et nærmiljøanlegg som er foreslått med følgende fasiliteter:

- Idrettshall med dobbel spilleflate for håndball mm.
- Aktivitetsrom (dans, bordtennis, kampsport mm.)
- Garderobefasiliteter
- Arealer for drift og administrasjon
- Sosialt rom
- Kiosk
- Styrkerom
- Lager/ oppbevaring

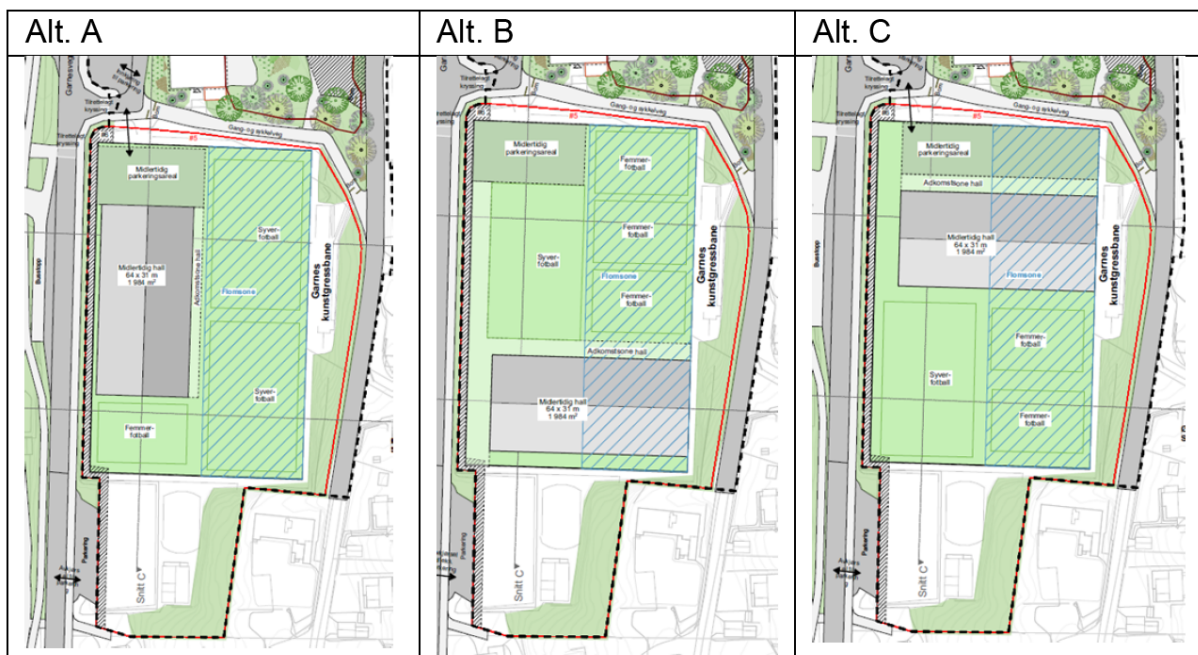
Ny idrettshall beslaglegger deler av barneskolens uteareal (i hovedsak eksisterende grusbane). Som erstatning for dette, skal nordre del av skoleplassen (bestemmelsesområde #1 i plankart) oppgraderes. Skoleplassen vil få ny utforming, men størrelsen vil være omtrent som dagens.

I planforslaget legges det til rette for ny trafikkløsning nord for hallen, 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 trafikkøy. Det er satt krav om å etablere minimum 50 og maksimalt 80 bilparkeringsplasser i parkeringsanlegg under grunnen.

Midlertidig hall

Ettersom skolene har kroppsøving i dagens idrettshall, er det nødvendig med alternative arealer i byggeperioden. Det legges opp til å etablere en midlertidig hall innenfor bestemmelsesområde #5, som omfatter dagens kunstgressbane. Midlertidig idrettshall skal ha en maksimal grunnflate på 2000 m² BRA, maksimal bredde på 35 meter og maksimal lengde på 65 meter. Maksimal mønehøyde er 13 meter og maksimal gesmishøyde er 9,5 meter.

Da planforslaget var til begrenset høring, ble det vist tre ulike muligheter for plassering av hallen innenfor bestemmelsesområde #5 i plankartet. Planforslaget åpner for alle alternativene, og det legges opp til at forslagsstiller må finne den løsningen som best ivaretar de lokale interessene når det gjelder håndball og fotball, og naboer i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Midlertidig parkeringsareal er vist i nordlige del av bestemmelsesområde #5.



Figur 4. Alternative plasseringer av midlertidig hall og parkering

Medvirkning og prosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.03.2021. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.02.2024–09.04.2024. Det ble mottatt 4 private merknader og 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endrings skjema datert 20.11.2024.

I innspillene pekes det blant annet på:

- Mulige forbedringer i gangforbindelser og trafiksikkerhetstiltak.
- At kvalitet i utforming av fasade, støyskjerm og inngangsparti må sikres.
- At hensyn til Garnes skule må sikres i bygge- og anleggsperioden.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn innebærer i hovedsak:

- Nye bestemmelsesområder #3 og #4 for sikre gangforbindelser i skoleområdet.
- Nytt bestemmelsesområde #5 for å sikre muligheten til oppføring av midlertidig idrettshall som erstatning i bygge- og anleggsperioden.
- Justert byggegrense ved idrettshall blant annet for plassering av renovasjonspunkt.
- Justert byggehøyde på idrettshall for å muliggjøre plassering av teknisk rom mot øst.
- Bestemmelsene er bearbeidet blant annet for å bedre sikre hensyn i bygge- og anleggsperioden og kvalitet på utforming av idrettshall, støyskjerm og uteareal.

Tilbakesending av planforslag

Plan- og bygningsetaten sluttbehandlet planforslaget og sendte det til Byrådsavdeling for byutvikling (BBU) den 12.12.2024.

I etterkant av offentlig ettersyn ble det lagt inn nye bestemmelser og et bestemmelsesområde #5 i plankartet som sikret muligheter for etablering av en midlertidig idrettshall. Da saken ble sendt over til byrådsavdelingen oppdaget man at denne endringen ikke har blitt belyst for interessenter og omkringliggende bebyggelse. Saken ble dermed sendt i retur til Plan- og bygningsetaten (brev fra BBU, datert 14.05.2025). Byrådsavdelingen ba om at hallen i større grad må beskrives i planforslaget og at det må innarbeides bestemmelser om størrelse og utforming. Det ble også bedt om at konsekvensene av den midlertidige hallen belyses. Byrådsavdelingen ba om at det gjennomføres en begrenset høring.

Plan- og bygningsetaten sendte planforslaget på begrenset høring i perioden 11.06.2025–04.07.2025. Ved begrenset høring var den midlertidige idrettshallen sikret i bestemmelsene 5.5.1-5.5.6 og i plankartet ved bestemmelsesområde #5. Ved begrenset høring ble det vist til ulike alternativer (A-C) for mulig plasseringer av en midlertidig idrettshall i vedlegget *illustrasjoner, snitt og solanalyse*, datert 07.05.25. Endringene er utdypet i notat *Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall*, datert 14.05.25.

I forbindelse med den begrensede høringen ble det mottatt 6 private merknader og 8 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i merknads- og endringsskjemaet for begrenset høring, datert 30.01.2026.

Hovedtrekk av merknader og uttalelser ved begrenset høring:

- Noen naboer ga innspill på plasseringen av hallen, og viste til at alternativ C egnet seg best for dem.
- Arna-Bjørnar fotball viser til at den midlertidige idrettshallen er i konflikt med deres bruk av banen, og har bedt om en aktiv dialog. I etterkant av merknadene har forslagsstiller og fotballklubben inngått dialog.
- Bymiljøetaten peker på nødvendigheten av å ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter.
- Vestland fylkeskommune ber om bedre samsvar med reguleringsplan for Garnes ungdomsskule. Vei og infrastruktur som ikke er eksisterende må sikres med rekkefølgekrav.

Endringer i planforslag som følge av begrenset høring

Det er gjort endringer i bestemmelse 5.5.4 og 6.1.2 for å imøtekomme merknad fra Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune. Utover dette er det ikke gjort endringer i planforslaget.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat og et tilleggsnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet og tilleggsnotatet i sin helhet.

Plangrep

PBE viser til at utfordringen i planprosessen har vært å finne et helhetlig plangrep som ivaretar trafikksikkerhet 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 løsninger for idrettshall, skoleplass og trafikk- og parkeringsløsninger (se planbeskrivelsen). PBE har vektlagt barn og unge sine interesser, herunder skolens uteareal og trafikksikkerhet, 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. PBE slutter seg til hovedgrepet i planforslaget.

Utforming av ny hall

Det er satt krav om variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet. Dette vil sammen med avtrapping av høyder mot skolegård og inngangsparti, bidra til å redusere volumvirkning av hallen. Nybygget vil endre utsikten noe for nærmeste naboer i nord, men vil i liten grad påvirke solforholdene. Etter PBE sin vurdering er viktige premisser som trafikksikkerhet, uteareal til skolen og hensyn til omgivelsene ivare tatt, og det er gjort grep for å dempe volumvirkningen. PBE slutter seg derfor til foreslått volum og utforming av ny idrettshall.

Løsninger på takflate

Takflaten på hoveddel av idrettshall er omtrent 2330 m² og bør, etter PBE sin vurdering utnyttes på best mulig måte. Det foreslås at takflaten over idrettshallens hovedvolum skal etableres med vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering, alternativt tillates etablering av solenergi. Forslagsstiller ønsker ikke å sikre krav til vegetasjon eller mengde fordrøyning på tak. Dette begrunnes med at slike krav vil kunne påvirke vekt og dimensjonering av bærekonstruksjoner og dermed kreve økte byggehøyder, samt grunnet ønske om fleksibilitet. Bestemmelse 3.1.2.e åpner for at taket kan etableres kun med solenergiløsninger.

Naboer har påpekt utfordringer med overvann i området. Det er behov for større tiltak utenfor planområdet for å øke kapasiteten på overvannsnett for å forbedre situasjonen. Det er nødvendig å fordrøye overvann på takflaten for at oppføring av ny hall ikke skal gi økt avrenning av overvann fra tomten. Takflaten har mer kapasitet enn det som trengs for å hindre økt avrenning, og PBE anbefaler å utnytte mer av denne kapasiteten for å forbedre dagens situasjon. Etter PBE sin vurdering må også deler av taket etableres med vegetasjon som kompensasjon for økt andel tette flater og nedbygging av mindre grøntareal på eiendommen.

PBE anbefaler at det sikres etablering av vegetasjon og fordrøyning av overvann på minst halvparten av takarealet. Vegetasjon, overvannshåndtering og energiløsninger kan løses på samme areal eller kombineres på ulike måter. PBE foreslår derfor følgende: *Punkt 3.1.2.e strykes og erstattes med følgende formulering: Takflaten over idrettshallens hovedvolum skal etableres med minst 50 % vegetasjonsdekke og fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Det kan i tillegg etableres solenergi eller andre fornybare energiløsninger. Vegetasjonsdekke, fordrøyningsmagasin og/eller energiløsninger kan løses på samme areal eller kombineres på ulike måter.*

Etter PBE sin vurdering vil dette gi tilstrekkelig fleksibilitet og er i tråd med skisserte løsninger som fremgår i planbeskrivelsen. PBE kan ikke se at krav om vegetasjon eller fordrøyningsmagasin vil gjøre det nødvendig med økte byggehøyder.

Skolens uteareal

Ny idrettshall vil beslaglegge deler av barneskolens uteareal. Som erstatning skal nordre del av skoleplassen (bestemmelsesområde #1 i plankart) oppgraderes. Det er sikret flere kvaliteter som er erstatning for dette, blant annet 100 m² areal for ballek for småbarn og

oppføring av støyskjerm. Etter PBE sin vurdering er kvalitetshevingen på nordre skolegård tilstrekkelig erstatning for utearealet som går tapt.

Plangrepet legger begrensninger for framtidige utvidelser av barneskolen ved at ny idrettshall beslaglegger tilgjengelig areal. Dette vurderer PBE som akseptabelt ettersom skolen har noe restkapasitet. Det er heller ikke planlagt utvidelser av skolen og elevtallsprognosen tilsier at elevtallet vil synke fram mot 2030. Mulig plassering av nytt skolebygg for Arna skal konsekvensutredes i planarbeidet for områdereguleringen for Arna, gnr. 286, bnr. 107 mfl., Storanaset (planID 71190000).

Mobilitet og samferdsel

Området har relativt dårlig busstilbud utenom skoleruter og mangler sammenhengende gang- og sykkeltilbud til Indre Arna sentrum. Vestland fylkeskommune ønsker å starte et nytt planarbeid for gang- og sykkeløsninger langs Garnesvegen, men det er usikkert når eventuell utbedring av gang- og sykkeltilbud eventuelt vil skje. Bruk av ny idrettshall vurderes derfor å i stor grad bli bilbasert.

Etablering av fortau langs Øvre Seimsmark har vært vurdert, men det vil være utfordrende blant annet på grunn av knapt areal (vil gå på bekostning av enten skoleplass, private eiendommer eller naturområder). Eksisterende gangforbindelse langs Garnesvegen fra busstopp til kryss Øvre Seimsmark videreføres heller ikke i planforslaget ettersom det ikke finnes gangtilbud videre nordover. Det forutsettes at dette vurderes i fylkeskommunens kommende planarbeid for Garnesvegen.

Det er foreslått en rekke øvrige tiltak for gående i planforslaget (planbeskrivelse s. 63) Etter PBE sin vurdering vil de samlet sett bidra til å forbedre forholdene for gående, særskilt barn og unge, i området.

Parkering

Parkering er grundig vurdert og diskutert i planprosessen. Vurderingene er basert på innspill fra naboer, idrettslag og barneskolen, registreringer av dagens parkeringssituasjon samt estimat av framtidig kapasitet og endring i bruksmønster. Naboer har påpekt uoversiktlige situasjoner knyttet til gateparkering i forbindelse med arrangement i hallen, og flere har ytret bekymringer rundt vedtatt redusert parkeringsdekning i ungdomsskole-planen.

Parkeringsnormen i KPA 2018 stiller krav til 1-4 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per 10 personer for idrettshaller. I henhold til parkeringsveilederen til Bergen kommune skal (mulig) antall samtidig tilstedeværende personer legges til grunn. Det er lagt vekt på å dekke hverdagsbehovet i hallen, og at planforslaget ikke må skape økt gateparkering i nærområdet. Det er gjort beregninger av parkeringskrav for både 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.

I planforslaget foreslås mellom 50 og 80 bilparkeringsplasser løst i parkeringskjeller under hallen. Antall plasser er innenfor rammene i KPA og er estimert å dekke framtidig hverdagsbehov. Det er sikret en minimumsdekning, men også åpnet for fleksibilitet til at nøyaktig antall kan fastsettes i byggesaken. Ved større arrangement må det både legges opp til sambruk med skolens parkeringsplasser og at arrangør planlegger tiltak for å håndtere trafikkavviklingen.

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 vurdert ulike parkeringsløsninger, herunder parkering på overflaten. Etablering av parkeringskjeller får negative virkninger knyttet til utspredning, behov for massetransport, økt materialbruk, økte kostnader og arealbehov. Parkeringskjeller er likevel lagt til grunn som eneste reelle alternativ for å dekke behovet, unngå økt gateparkering og unngå konflikter i forbindelse med bruk av eksisterende plasser. Andre fordeler er at det ryddes opp i dagens parkeringssituasjon, og med parkering under bakken unngås konflikt med lekeareal og ganglinjer. Forslag til parkering er landet gjennom dialog i planprosessen, og PBE slutter seg til foreslått løsning.

Midlertidig hall

Til begrenset høring kom det innspill om at en etablering av en midlertidig idrettshall på eksisterende kunstgressbane, vil ha store negative konsekvenser for dagens bruk av banen. Dette var innspill fra naboer og dagens brukere av kunstgressbanen, NFF Hordaland, IL Friidrett og Arna-Bjørnar fotballklubb. Det vises til at dagens bruk av fotballbanen er svært aktiv, og at dette vil ha negative konsekvenser for den lokale idretten. PBE peker på at hensikten med en midlertidig idrettshall er å sikre at dagens bruk av Bjørnarhallen og skolens interesser blir ivaretatt når Bjørnarhallen skal reetableres.

Etat for utbygging, Byråd for næring, kultur og idrett og Arna-Bjørnar fotballklubb har en pågående dialog om løsninger, hvor det blant annet sees på etablering av en annen idrettshall, som da kan dekke behovet for Bjørnarhallen og fotballklubben. Det ble avholdt et møte den 29.08.2025 med Plan- og bygningsetaten, Etat for utbygging og Avdeling for idrett vedrørende mulig samkjøring av prosess for ny fotballhall. En slik prosess vil medføre utvidelse av planområdet, nye faglige vurderinger av alle plantema og nødvendige prosessuelle trinn. I møtet vurderte Plan- og bygningsetaten at det er mest hensiktsmessig å sluttbehandle reguleringsplan, med forslag om plassering av midlertidig idrettshall slik det nå foreligger. Plan- og bygningsetaten vurderer at etablering av en midlertidig idrettshall vil ha negative konsekvenser for fotballklubben og den lokale idrett, men etter en samlet vurdering er det en midlertidig situasjon og kan derfor aksepteres.

Naturmangfold

Det er ikke kjente naturverdier i tiltaksområdet. Nye tiltak i planforslaget er i hovedsak på bebygde og opparbeidede flater. Etter PBE sin vurdering får planforslaget liten eller ingen virkning for naturmangfold, og planforslaget medfører lav samlet belastning (jf. naturmangfoldloven (nml.) § 10).

Bygge- og anleggsperioden

For å verne elever på Garnes skole mot støy, er det sikret at sikkerhetsgjerdene rundt anleggsplassen skal være tett og støydempende. Det er også stilt krav om utarbeiding av planer for håndtering av støy, støv, vibrasjoner og trafikksikkerhet i bygge- og anleggsperioden, og at dialog med skolen og berørte naboer må være del av planene. PBE vurderer temaet som tilstrekkelig ivaretatt. Etersom skolene har kroppsøving i dagens idrettshall, er det nødvendig med alternative arealer i byggeperioden. Det åpnes i planforslaget for at midlertidig erstatningshall kan oppføres på idrettsarealene sør i planområdet. PBE slutter seg til forslaget.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten har foreslått følgende vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:*
 - a. *Detaljregulering, Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 m.fl., Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen. Arealplan-ID 70560000, vist på plankart datert 03.12.24*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.02.26 med følgende endring:*
 - i. *Punkt 3.1.2.e strykes og erstattes med følgende formulering: Takflaten over idrettshallens hovedvolum skal etableres med minst 50 % vegetasjonsdekke og fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Det kan i tillegg etableres solenergi eller andre fornybare energiløsninger. Vegetasjonsdekke, fordrøyningsmagasin og/eller energiløsninger kan løses på samme areal eller kombineres på ulike måter.*

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket av reguleringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Vurderinger knyttet til finansiering av prosjektet følges opp i kommunens handlings- og økonomiplan.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet ønsker å være en tydelig og samarbeidsorientert partner for idretten i Bergen. Idrett og friluftsliv bidrar til bedre folkehelse, økt livskvalitet, gode opplevelser og følelsen av mestring. Deltakelse i organiserte aktiviteter fremmer inkludering, gir struktur i hverdagen og legger grunnlag for varige vennskap. Byrådet vil legge til rette for en målrettet utvikling av idrettsanlegg og samarbeide tett med idrettsaktørene for å etablere varierte, fleksible og funksjonelle anlegg i hele byen. Det er et mål at barn og unge skal ha gode muligheter til å utøve idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet sitt.

Byrådet er derfor positivt til reguleringsplanen som legger til rette for at Bjørnarhallen skal erstattes av en ny hall, som vil møte de gjeldende og fremtidige behovene i området, og vil være et viktig bidrag til nærmiljøet. Området rundt Bjørnarhallen og Garnes skule gis et løft hva gjelder aktivitetstilbud og utearealer, og den nye hallen og skolens uteareal vil sammen utgjøre nærmiljøanlegg av høy kvalitet, som vil bli målpunkt for ulike brukergrupper gjennom hele dagen og uken.

Byrådet stiller seg i hovedsak bak plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men vil kommentere noen forhold utdypende.

Utforming av ny hall

Det fremkommer av saken at det er gjort grundige vurderinger av hvordan volumet av ny idrettshall kan tilpasses tomten best mulig. Det er gått flere runder for å komprimere romprogrammet mest mulig uten å gå på bekostning av hallens funksjon. Grunnet minimumskrav til spilleflater er selve hallvolumet lite fleksibelt i størrelse og form. For å motvirke en rigid og monoton fremtoning er publikumsarealer og støttefunksjoner plassert som lavere volumer langs vest- og sørsiden av hallvolumet, som bidrar til å skalere ned bygningsvolumet mot Garnesvegen og Garnes skule og tillater mer åpne fasader der personer ferdes.

Byrådet mener det er gjort gode grep for å sikre god utforming av hallen, uten at dette går utover funksjon. Det er i bestemmelsene sikret at hallen skal oppføres med variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet samt at det skal etableres glassfelt ved inngangsparti i byggets 1. etasje for å synliggjøre aktivitet i bygget og skape visuell sammenheng mellom ute og inne. Byrådet vurderer at den nye hallen vil arkitektonisk sett være bedre tilpasset omgivelsene og utgjøre en betydelig oppgradering sammenlignet med dagens hall.

Parkering

Byrådet er opptatt av at den nye idrettshallen skal betjene nærmiljøet, men at den også blir gjort tilgjengelig for brukere som ikke har mulighet til å gå eller sykle til hallen. Planforslaget stiller krav om etablering av minimum 50 og maksimum 80 nye plasser i parkeringskjeller under hallen. Av disse plassene skal 10% være utformet og reservert for bevegelseshemmede og minimum 10% av plassene skal være utformet med elbillader.

Byrådet ser at parkering har blitt grundig vurdert i planforslaget, gjennom vurdering av alternative parkeringsløsninger for å unngå etablering av parkeringskjeller, herunder sambruk med Garnes skule, Garnes ungdomsskule og Arna videregående skole. Grunnet behov for et betydelig antall nye plasser ble parkeringskjeller vurdert som eneste reelle alternativ. Byrådet mener at det i planforslaget er lagt opp til funksjonelle og trafikksikre parkeringsløsninger, gjennom etablering av parkeringskjeller.

Krav til nye plasser i planforslaget ligger under eller i nedre sjikt i KPA. Byrådet vektlegger at det er vurdert som lite hensiktsmessig å planlegge parkering ut ifra hallens maksimale kapasitet, da parkeringsbehovet ved ekstraordinære arrangementer kan avvikles ved sambruk med omkringliggende tilbud. Det er positivt at det er kommet frem til en parkeringsdekning som dekker behovet i en hverdagssituasjon. Av hensyn til negative økonomiske og arealmessige konsekvenser ser byrådet at det ikke er hensiktsmessig å øke antall parkeringsplasser i parkeringshuset.

Midlertidig hall

Det har for byrådet vært viktig at oppføringen av den midlertidige hallen ble grundig vurdert i planforslaget, og det er positivt at naboer og dagens brukere av kunstgressbanen, NFF Hordaland, IL Friidrett og Arna-Bjørnar fotballklubb, er blitt gitt anledning til å komme med merknader og innspill gjennom begrenset høring. Etablering av ny idrettshall vil gi et stort løft til området, men det er tydelig at byggeperioden vil være en stor utfordring. Byrådet har forståelse for at en plassering av midlertidig håndballhall på deler av kunstgressbanen vil være utfordrende for Arna-Bjørnar, uavhengig av hvilke av de tre alternativene man legger til grunn. Det er på bakgrunn av dette starter en prosess med en reguleringsplan for en ny privatfinansiert fotballhall på tilgrensende areal til reguleringsplanen denne saken omhandler. Dersom reguleringsprosessen for det tilgrensende arealet viser at fotballhallen er gjennomførbar, vil den fungere som midlertidig håndballhall i byggeperioden for Bjørnarhallen. En vil i så tilfelle unngå de negative konsekvensene for fotballmiljøet av en midlertidig hall på deler av kunstgressbanen.

Garnes skule

En konsekvens av ny, større hall er at grusbanen sør for dagens hall blir bygget ned og noe av uteareal for barneskolen beslaglegges. Det er imidlertid innarbeidet en rekke bestemmelser som sikrer at det gjenstående arealet får en kvalitetsheving. Skoleplassen i bestemmelsesområde #1 vil bli universelt utformet med minimum ett lekeapparat særlig tilrettelagt for barn med funksjonsnedsettelse, samt få et mer variert innhold enn dagens situasjon. Naturtomten vil bevares og utvides, og tilrettelegges for lett lek. Det foreslås også etablering av nye sitteamfi i tilknytning til ny ballbinge og under tak langs idrettshallens sørvendte vegg, som blant annet kan benyttes i undervisning. Byrådet vurderer at disse grepene samlet sett er tilstrekkelig erstatning for utearealet som går tapt.

Det er imidlertid lite gjenstående areal på tomten for fremtidige utvidelser av barneskolen, da ny idrettshall vil beslaglegge større deler av tomten enn dagens situasjon. Dette kan hindre fremtidig utvidelse av Garnes skule, da man ikke vil kunne etablere mer skoleplass for en større skole. Dette vurderes som akseptabelt ettersom skolen har noe restkapasitet. Det er heller ikke planlagt utvidelser av skolen og elevtallsprognosen tilsier at elevtallet vil synke fram mot 2030.

For byrådet er det svært viktig at det sikres god dialog med skolen i byggefasen. Det er positivt at planforslaget er innarbeidet med bestemmelser som verner elever på Garnes skule mot støy, herunder krav om at sikkerhetsgjerdene rundt anleggsplassen skal være tett og støydempende. Det er også stilt krav om utarbeiding av planer for håndtering av støy, støv, vibrasjoner og trafiksikkerhet i bygge- og anleggsperioden, og at planer for dialog med skolen og berørte naboer må være del av planene. Byrådet vurderer at hensynet til skolen i bygge- og anleggsperioden er tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Løsninger på takflate

Idrettshallens hovedvolum vil ha en takflate på ca. 2330 m², som skal benyttes til ulike miljø- og klimatiltak i form av overvannshåndtering, biologisk mangfold eller energiproduksjon. Det er i bestemmelsene satt krav om at takflaten over idrettshallens hovedvolum skal etableres med vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Alternativt tillates etablering av solenergi. PBE anbefaler at det sikres etablering av vegetasjon og fordrøying av overvann *på minst halvparten* av takarealet, og anbefaler i den forbindelse en endring av bestemmelsene. Byrådet mener at gjeldende bestemmelse ivaretar hensynet til både overvannshåndtering, energiproduksjon og biologisk mangfold, samtidig som bestemmelsen gir tilstrekkelig med fleksibilitet. Det anses som mest hensiktsmessig at fordelingen av disse funksjonene gjøres i forbindelse med prosjektering og byggesaksbehandling. Byrådet anbefaler derfor ikke foreslått endring av bestemmelsene.

Konklusjon

Byrådet er positive til reguleringsplanen som nå fremmes til sluttbehandling. Gjennom realiseringen av planforslaget vil det tilføres positive kvaliteter til nærmiljøet, svare ut behovet for større og oppgradert idrettshall og samtidig ivareta hensyn til uteareal for skolen, myke trafikanter og trafiksikkerhet. Planforslaget anbefales vedtatt slik det foreligger.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

I henhold til plan- og bygningslovens (2008) § 3-3, 2. ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan etter § 12-12. Utvalg for byutvikling skal avgi innstilling i saken, jf. Reglement for bystyret og utvalgene 2023-2027, punkt 6.8.2 første ledd.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12, jf. 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- a) Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 m.fl., Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen. Arealplan-ID 70560000, vist på plankart datert 03.12.2024.
- b) Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.02.2026.

Dato: 17. mars 2026

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Tilleggsnotat, datert 12.02.2026 med tilhørende vedlegg:
Reguleringsbestemmelser, datert 09.02.26

Merknads- og endringsskjema, datert 30.01.26
Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall, datert 13.05.25
Illustrasjoner, snitt og solanalyse, datert 07.05.25

Fagnotat, datert 10.12.2024 med tilhørende vedlegg:
Plankart datert 03.12.24
Planbeskrivelse datert 03.12.24
Illustrasjonsplan datert 06.11.24
Snitt og oppriss datert 01.07.24
Fotomontasje, perspektiv datert 01.07.24
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.07.23
Lengde- og tverrprofiler veg, og andre vegtegninger datert 24.06.24
ROS-analyse datert 11.10.23
VA-rammeplan datert 18.10.23
VA-rammeplan – tegninger datert 20.12.23
VA-rammeplan - supplerende informasjon A datert 20.12.23
VA-rammeplan - supplerende informasjon B datert 21.06.24
Kulturminnedokumentasjon datert 27.04.23
Støyrapport datert 05.09.23
Renovasjonsteknisk plan datert 01.07.24
Trafikk- og mobilitetsanalyse datert 05.07.24
Klimagassberegning, datert 04.10.23
Energirapport datert 31.05.23
Vurdering av områdestabilitet datert 08.06.23
Miljøsaneringsbeskrivelse datert 14.10.21
Mulighetsstudie for ombruk og gjenvinning av materiale datert 01.10.21