



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20628-83
Saksbehandler: Marita Sørensen Solaas
Dato: 10.12.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt 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 idrettshall på Garnes i Arna bydel. Hensikten med planforslaget er å erstatte dagens Bjørnarhall med en ny, større idrettshall med tilhørende parkeringskjeller. 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. Garnes skule er inkludert i planområdet, og det sikres en oppgradering av nordre del av skolegården. Idrettsområdene sør for skolen reguleres til offentlige idrettsformål, og det åpnes for at midlertidig erstatningshall kan oppføres der.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.



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

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 20.03.21. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.02.24–09.04.24.

Før offentlig ettersyn var det en grundig prosess hvor flere offentlige høringsparter og representanter fra skole og idrett var involvert (redegjort for i planbeskrivelsen). Løsningene i planforslaget er landet etter denne prosessen, og det ble ikke mottatt særlig kritiske merknader til offentlig ettersyn.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Det ble mottatt 4 private merknader og 12 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 20.11.24. Vi har gått gjennom materialet og vurderer skjemaet som dekkende. I innspillene pekes 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 etter offentlig ettersyn

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn er oppsummert i merknads- og endringsskjema datert 20.11.24. Hovedpunkt i endringene innebærer:

- 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.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til planforslaget, og anbefaler at det vedtas.

Plangrep

Dagens idrettshall fra 1986 er i dårlig forfatning, og ikke stor nok til å dekke dagens eller framtidige behov. Det foreslås derfor at eksisterende hall demonteres og erstattes med en ny, større hall. Nye tiltak i planforslaget er begrenset til nordre del av planområdet: ny idrettshall (felt o_IS i plankart), vegarealene nord for hallen og nordre del av barneskolens uteareal (bestemmelsesområde #1). Utfordringen i planprosessen har vært å finne et 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 løsninger for idrettshall, skoleplass og trafikk- og parkeringsløsninger (se planbeskrivelsen). Vi 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.

Lokalisering

I kommuneplanens arealdel (KPA) ligger planområdet i øvrig byggesone. Planforslaget er ikke i samsvar med KPA som ikke tillater vesentlig nybygging her, eller med statlige retningslinjer som krever at viktige funksjoner plasseres i sentrale områder. Plasseringen av idrettshallen er likevel politisk vedtatt gjennom kommunens *Idrettsplan 2017–2027* og *Idrettsplan 2023–2027 - Rullering av anleggsdel*. Det er avsatt midler til prosjektet i handlings- og økonomiplanen. Plasseringen ønskes videreført på grunn av nærheten til Garnes skule (barneskole), Garnes ungdomsskule og Arna videregående skule. To av skolene leier timer i hallen til kroppsøving, og den videregående skolen har idrettslinje som bruker hallen. Bussholdeplass ligger like ved. Sammen med vedtatt plan for Garnes ungdomsskule (arealplan-ID 65940000 vedtatt 2021, heretter kalt ungdomsskole-planen), legger planforslaget til rette for videreutvikling av området til skole- og idrettsformål, og møtested i nærmiljøet. Det er ikke avsatt arealer til frivillighet- og kulturformål i planforslaget, men både idrettshaller og skoler brukes ofte også til dette.

Volum på ny idrettshall

Mål om 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. Byggehøyden på hoveddelen av ny hall vil bli 3 meter høyere enn dagens bygg. Foreslått grad av utnyttning for idrettshall er 210 %-BRA, og overstiger maksimal grad av utnyttning for øvrig byggesone som skal være 45 %-BRA ifølge KPA.

Hallen skal utføres med variasjon i materialitet som tydelig deler opp volumet som vist i *Fotomontasje, perspektiv datert 01.07.24*. 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 (se *Fotomontasje, perspektiv datert 01.07.24* og *Sol- og skyggeillustrasjoner datert 06.07.23*). Etter vår vurdering er viktige premisser som trafikkisikkerhet, uteareal til skolen og hensyn til omgivelsene ivaretatt, og det er gjort grep for å dempe volumvirkningen. Vi slutter oss derfor til foreslått volum og utforming av ny idrettshall.

Løsninger på takflate

Takflaten på hoveddel av idrettshall er omtrent 2330 m² og bør 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 fordrøying på tak. Dette begrunnes med at slike krav vil kunne påvirke vekt og dimensjonering av bærekonstruksjoner og dermed kreve økte byggehøyder, samt 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 vi anbefaler å utnytte mer av denne kapasiteten for å forbedre dagens situasjon. Etter vår vurdering må også deler av taket etableres med vegetasjon som kompensasjon for økt andel tette flater og nedbygging av mindre grøntareal på eiendommen.

Dette vil også være et positivt bidrag for naturmangfoldet. Vi 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. Vi foreslår derfor at bestemmelse 3.1.2.e strykes og erstattes med en ny formulering som sikrer dette. Etter vår vurdering vil dette gi tilstrekkelig fleksibilitet og er i tråd med skisserte løsninger som fremgår i planbeskrivelsen. Vi kan ikke se at krav om vegetasjon eller fordrøyningsmagasin vil gjøre det nødvendig med økte byggehøyder.

Skolens uteareal

Ny idrettshall beslaglegger deler av barneskolens uteareal (i hovedsak eksisterende grusbane). Som erstatning skal nordre del av skoleplassen (bestemmelsesområde #1 i plankart) oppgraderes. Skoleplassen vil få ny utforming, men størrelsen vil være omtrent som dagens. Omtrent 510 m² av utearealet erstattes på tak på hallens garderober som ligger delvis nedsenket i terrenget. Det vil bli en nivåforskjell på ca. 2,5 meter mellom utearealet på tak og resten av utearealet. Det er ikke gunstig med nye nivåforskjeller i utearealet, men det er lagt vekt på at ramper og høydeforskjeller skal utformes på en måte som tilrettelegger for lek og aktivitet. Viktige kvaliteter som minst 100 m² areal til ballek for småbarn og oppføring av støyskjerm, er sikret. Etter vår 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 vi 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 *Arna, gnr. 286, bnr. 107 mfl., Storanaset* (arealplan-ID 71190000).

Mobilitet og samferdse

Området har relativt dårlig busstilbud utenom skoleruter og mangler sammenhengende gang- og sykkeltilbud til Indre Arna sentrum. Det er et overordnet mål at økning i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektiv, men dette vil kreve større utbedringstiltak. Vestland fylkeskommune ønsker å starte et nytt planarbeid for gang- og sykkeløsninger langs Garnesvegen, og 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.

Tilrettelegging for gående

Etablering av fortau langs kv. Øvre Seimsmark er vurdert, men det vil være utfordrende blant annet på grunn av knapt areal (vil gå på bekostning av enten skoleplass, private eiendommer eller naturområder). Det er innarbeidet krav om markering av gangforbindelse sørfra til idrettshallen gjennom skolegården og undergang gjennom skolebygget (bestemmelsesområde #3) for å oppfordre til at barn og unge velger denne ruten til idrettshallen i stedet for langs vejen som ikke har fortau.

Eksisterende gangforbindelse langs Garnesvegen fra busstopp til kryss Øvre Seimsmark videreføres ikke i planforslaget ettersom det ikke finnes gangtilbud videre nordover. Det forutsettes at dette vurderes i fylkeskommunens kommende planarbeid for Garnesvegen.

Område for mulig, framtidig etablering av gangforbindelse langs Garnesvegen er sikret i plankart (bestemmelsesområde #2), og er avklart med fylkeskommunen.

Øvrige viktige grep for å tilrettelegge for gående i planforslaget er:

- Snusløyfeløsning (felt KV3) nord for hallen samler biltrafikk, inkludert renovasjon og varelevering, i utkanten av området. Skolens hjertesone vil bli bedre definert. Selv om det er uheldig at gående må krysse snusløyfen, er det en forbedring fra dagens situasjon hvor det foregår parkering og manøvrering med biler i udefinerte områder rundt hallen, inkludert grusbanen mellom idrettshallen og skolen.
- Opparbeiding av gangforbindelse langs historisk vegfar.
- Ny gangforbindelse mot vest (bestemmelsesområde #4) fra skolens uteareal til fortau og nytt krysningspunkt over Garnesvegen i ungdomsskole-planen.

Foreslåtte tiltak for gående i planforslaget er vurdert i sammenheng med regulerte tiltak i ungdomsskole-planen. Etter vår vurdering vil de samlet sett bidra til å forbedre forholdene for gående, særskilt barn og unge, i området.

Sykkelparkering

Samlet krav til sykkelparkering for barneskole og hall er ifølge KPA 208 plasser. Skolen har i dag 45 plasser. Planforslaget sikrer minst 55 nye plasser, og det skal legges til rette for sambruk av plasser mellom idrettshall og skolen. Vi støtter forslaget selv om det er lavere enn kravet i KPA. Bakgrunnen er at det ikke finnes trygt sykkeltilbud i området, tilgjengelig areal på overflaten er begrenset, og det er ikke mottatt innspill om behov for sykkelparkering. Planforslaget er heller ikke til hinder for at det kan etableres flere sykkelparkeringsplasser med mer arealeffektive løsninger eller på egnede restareal innenfor felt o_IS eller o_UN dersom behovet oppstår i framtiden.

Området ligger i sykkelavstand til Indre Arna sentrum og framtidig utviklingsområde på Storanaset. Det er potensial for økt bruk av sykkel til skole- og idrettsområdet. Etter vår vurdering er det derfor viktig at trygt sykkeltilbud for barn og unge sikres i kommende planarbeid for Garnesvegen.

Bilparkering

Parkering er grundig vurdert og diskutert i planprosessen. Vurderingene er basert på innspill fra naboer, idrettslag og barneskolen, registreringer av dagens parkeringssituasjon samt estimeringer 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. 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 (se tabell 1).

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 skolenes 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 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 vi slutter oss til foreslått løsning.

Bygge- og anleggsperioden

For å verne elever på Garnes skule 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 planer for dialog med skolen og berørte naboer må være del av planene. Vi vurderer temaet som tilstrekkelig ivarettatt.

Ettersom skolene har kroppsøving i dagens idrettshall, er det nødvendig med alternative arealer i byggeperioden. Det er ikke bestemt hvordan det skal løses, men det åpnes i planforslaget for at midlertidig erstatningshall kan oppføres på idrettsarealene sør i planområdet. Vi slutter oss til forslaget.

Naturmangfold

Det er ikke kjente naturverdier i tiltaksområdet. Nye tiltak i planforslaget er i hovedsak på bebygde og opparbeidede flater. Noen mindre grønne restareal vil gå tapt. Naturkollen i skolegården ivaretas som en del av skolens uteareal med hensynssone grønnstruktur. Det er sikret håndtering av fremmede arter og at ny beplantning skal gjøres med stedegne og pollinatorvennlige planter. Vi anbefaler som nevnt at det sikres vegetasjon på taket til idrettshallen. Etter vår vurdering får planforslaget liten eller ingen virkning for naturmangfold, og planforslaget medfører lav samlet belastning (jf. naturmangfoldloven (nml.) § 10).

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldvurderingene er basert på tilgjengelig informasjon på internett og befaring, og vurderes som tilstrekkelig for å kunne belyse virkningene og konsekvensene av planforslaget i henhold til nml. § 8. Ettersom kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og virkningene for naturmiljøet kjent, er det ikke nødvendig å legge til grunn føre-var-prinsippet i nml. § 9. Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (nml. §§ 11 og 12) er ikke vurdert videre da naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, men skal uansett ivaretas av tiltakshaver ved gjennomføring i henhold til naturmangfoldloven.

Klimatiltak

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. Etat for utbygging har egne miljø- og klimamål som kan legges til grunn for prosjektet, herunder planer om fossilfri byggeplass og fastsatt mål for klimaavtrykk fra materialer.

Anbefalt vedtak:

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

- a. Arna. Gnr. 284, bnr. 64 mfl., Øvre Seimsmark – Bjørnarhallen, arealplan-ID 70560000 vist på plankart, sist datert 03.12.24
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 20.11.24 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.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 03.12.24

Reguleringsbestemmelser datert 20.11.24

Planbeskrivelse datert 03.12.24

Merknads- og endringsskjema datert 20.11.24

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

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