



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20540-135
Saksbehandler: Liva Handeland
Dato: 25.03.2026

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til områderegulering med konsekvensutredning anbefales vedtatt

Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl, Områdereguleringsplan Slettebakken, Arealplan-ID 66340000

Saken gjelder

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Slettebakken i Årstad, med detaljregulering av felleshallene ved Slettebakken bybanestopp. Saken har tidligere også blitt kalt Slettebakken idrettsby.

Norconsult og Asplan Viak har vært konsulenter for planarbeidet etter 1. gangs behandling. Frem mot 1. gangs behandling var Asplan Viak konsulent alene. Plan og bygningsetaten har samarbeidet med Vibø AS og Grieg Arkitekter om detaljering av felleshallene.

Planområdet strekker seg fra Bergenshallen i nord til Fysak i sør, inkluderer et skogsbelte (Bybaneskogen) og skrenten mot Mannsverk i øst, samt bybanetraséen og Vilhelm Bjerknes' vei i vest. Mellom Slettebakken kirke og Tveitevannet og ved Slettebakken borettslag er det inkludert arealer for å sikre tverrforbindelser for gående. Plangrensen er redusert etter varsel om oppstart, ved Slettebakken sykehjem og i sørvest.

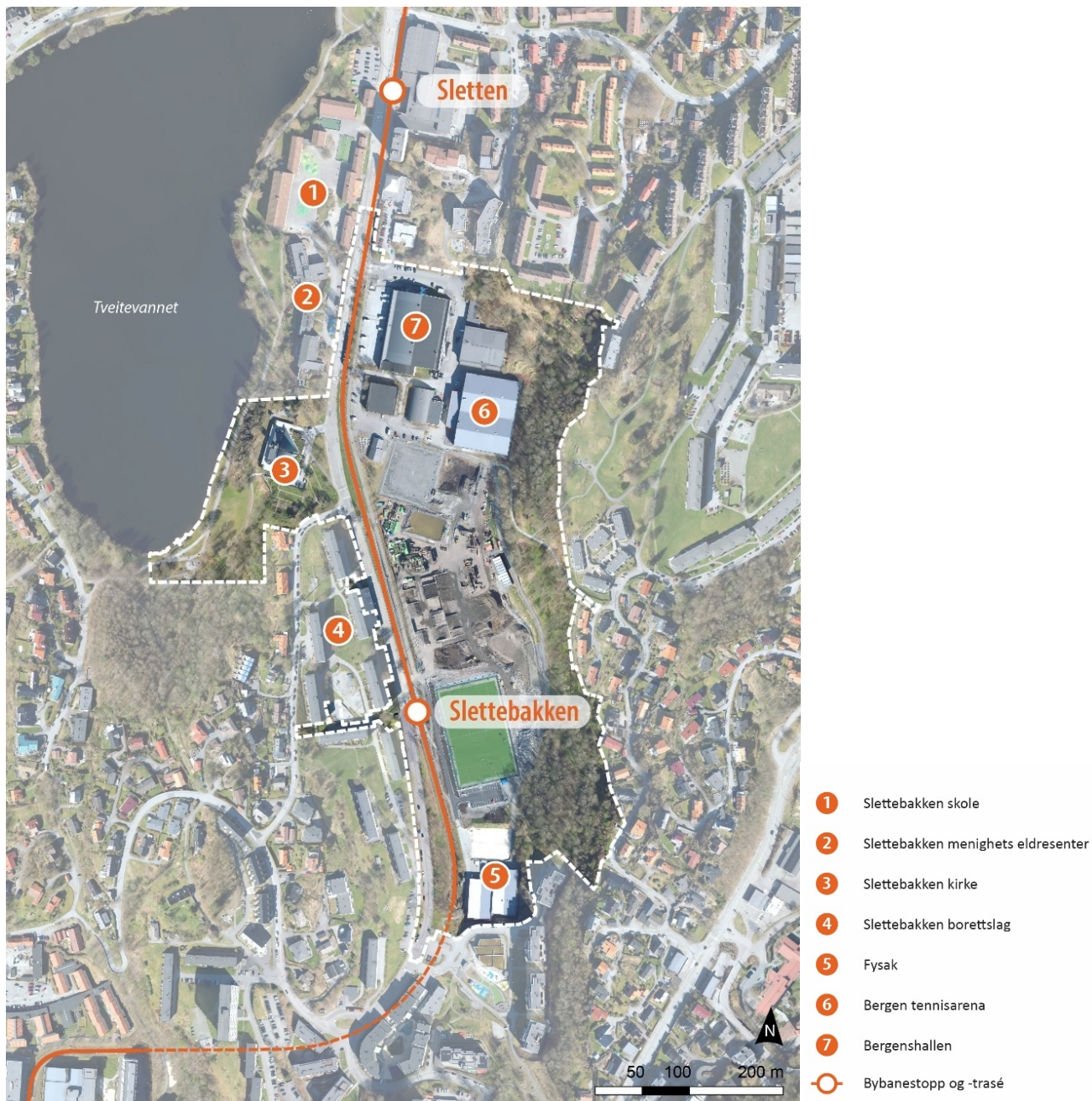
Planområdet er 182,7 daa stort og er i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) i hovedsak avsatt til idrettsanlegg og grønnstruktur. Deler av planområdet inngår i byfortettingssonen. Den nordlige delen av planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø Landås. Områdereguleringen erstatter reguleringsplan for idrettsområdet fra 1963, planID 1115000.

Intensjonen med planforslaget er:

- Tilrettelegge for kompakt byutvikling der «idrettsbyen» på Slettebakken er et sentralt og viktig målpunkt med attraktive idrettsanlegg.
- Styrke gangakser til/fra og gjennom området.
- Bevare gjennomgående grønnstruktur og sikre robust overvannsløsning.
- Etablere nye møtepunkt og legge til rette for både organisert og egenorganisert aktivitet.

Oppstart av planarbeidet ble vedtatt 2019 og planprogram fastsatt i juni 2022. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredninger §6, pkt. a.

Byrådet behandlet forslaget til områdereguleringsplanen ([sak 1217/23](#)) i møtet 29.06.2023, og fattet vedtak om høring og offentlig ettersyn. Fagnotatet beskriver endringene i planforslaget som følge av høringen.



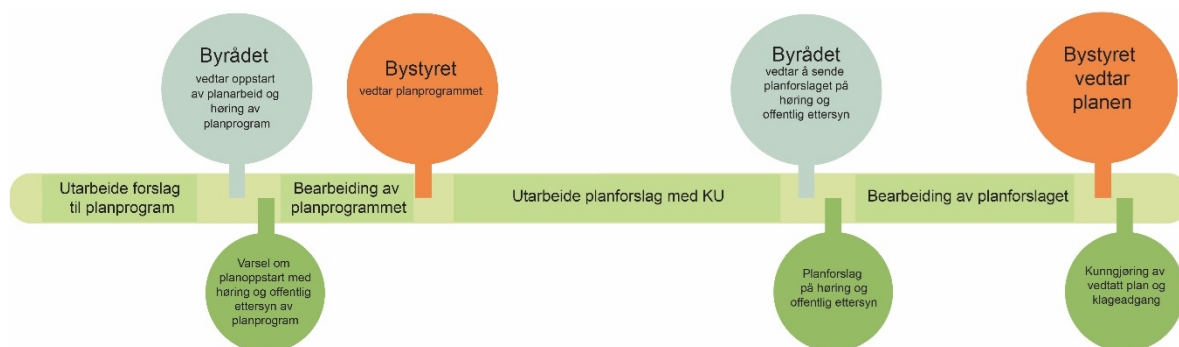
Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er vist med hvitt stiptet omriss. Bybanestopp er også markert.

Planprosess

Med bakgrunn i en mulighetsstudie for framtidig arealbruk på Sletten og Slettebakken, anbefalte bystyret i 2018 at det skulle startes opp arbeid med områdereguleringer for Slettebakken og for Sletten.

Figur 2 viser milepæler i planprosesser som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 6, pkt. a. Milepælene har vært:

- Vedtak om oppstart av planarbeid – 2019
- Varsel om oppstart og høring av planprogram – våren 2020
- Planprogram fastsatt – sommeren 2022
- Offentlig ettersyn – høsten 2023
- Begrenset høring – sommeren 2025



Figur 2: Milepæler i planprosessen. Mørkegrønne bobler viser formelle medvirkningsmuligheter.

Planprogrammet

Bystyret fastsatte den 22.06.22 i [sak 184/22](#) planprogrammet for områdereguleringsplanen på Slettebakken med følgende tilleggspunkt og merknader:

Vedtaks punkt 2: Barn og unge sine interesser skal være eget tema i konsekvensutredningen.

Merknad 1 Bystyret viser til at mange av idrettene som har vært inkludert i høringsprosessen ikke er nevnt i forslaget til planprogram, herunder squash, lacrosse, baseball og petanque. Bystyret ber om at det søkes å inkludere flest mulig av de allerede involverte idrettene i det videre arbeidet, da det kan bli tyngre for disse å komme på banen med sine behov senere i prosessen.

Merknad 2 Bystyret ber byrådet legge til rette for at fysak og felles hall plasseres ved siden av hverandre. Samtidig bør det ses på muligheten for å utvide Gimlehallen slik at denne også kan benyttes som håndballarena.

Merknad 3 Bystyret vil peke på at mer isflate er viktig for likestilling i ishockey. I dag nedprioriteres jenter og kvinner fordi det ikke er nok istid til alle som ønsker å drive med idretten. Derfor er det viktig at Slettebakken idrettsby, uavhengig av hvilket alternativ som velges for videre planprosess, får to isflater.

Merknad 4 Bystyret fremhever at antall innendørs tennisbaner i Bergen er redusert fra 15 til 10 de siste årene, samtidig som byens tennisklubber har opplevd en stor økning i antall medlemmer. Bystyret ber derfor byrådet utrede en mulig utvidelse av Bergen Tennisarena med 4 baner samt ønske om utendørs padel-tennisanlegg, i alle de tre foreslåtte utbyggingsalternativene.

Planforslag til 1. gangbehandling og offentlig ettersyn

I arbeidet med planforslaget frem til 1. gangs høring ble det tydelig at det ikke var tilstrekkelig areal innenfor planområdet til å oppnå alle mål og føringer knyttet til arealdisponering og programmering, som var beskrevet i planprogrammet. I valg av plangrep og formål som skulle inngå i planforslaget, ble levekårshensyn, rekreasjon og idrett prioritert. Videre ble det lagt vekt på at inngrep i grønnstrukturen skulle unngås. For å oppfylle målsettingene for planarbeidet på en best mulig måte utgikk boligformål fra planforslaget.

Byrådet behandlet forslaget til områdereguleringsplanen ([sak 1217/23](#)) i møte 29.06.2023, og fattet vedtak om høring og offentlig ettersyn.

Medvirkning

Plan- og bygningsetaten legger vekt på å sikre en aktiv og god dialog med innbyggerne i planprosessen. Medvirkningsarbeidet frem mot høring og offentlig ettersyn er oppsummert i rapporten «Medvirkningsprosess områdereguleringsplan Slettebakken» som er vedlagt planforslaget.

Som et ledd i reguleringsplanarbeidet har etaten arrangert og utført flere medvirkningsaktiviteter i forbindelse med høring av planforslaget og i etterkant, kort oppsummert under:

- Åpent folkemøte ved høring og offentlig ettersyn 06.09.2023
Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- Kontordager ved høring og offentlig ettersyn høst 2023
Presentasjon av planprogram og orientering om videre planprosess
- Møte med ungdomsrådet 26.09.2023
Presentasjon av høringsforslaget
- Møte med Vestland fylkeskommune 22.09.2024
Presentasjon av høringsforslaget
- Møte med Vestland fylkeskommune 07.11.2024
Presentasjon av alternativsvurdering for gangforbindelse til Mannsverk
- Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse 26.11.24
Presentasjon av alternativsvurdering for gangforbindelse til Mannsverk
- Informasjonsmøte for idretten 09.10.24
Idrettsaktører som ikke er en del av felleshallene
- Vestland fylkeskommune 2024 -vår 2026
Møter om trafikk, fravik fra vegnormalen og endring av signalanlegg
- RAMS- gjennomgang 08.11.2024
VLFK, Bybanen utbygging og Bybanen drift
- Møter med infrastrukturiere høst 2024-desember 2025
Møter om VA-rammeplan med infrastrukturplan med BKK, BIR, Eviny, Bergen vann
- Møte med Slettebakken borettslag 30.09.2025
Merknadsmøte begrenset høring
- Workshop med idrettsklubbene i felleshallen(e) 18.06.2024
Alternativer for oppdeling av felleshallen
- Workshop og møter med idrettsklubbene i felleshallen(e) høst 2023- 2025

Utvikling og programmering av felleshallene- Trane, Gimle, Turnkassen, Bergen Klatreklubb, og idrettsrådet (frem til sommer 2024 også Bergens Turnforening)

- Møte med Trond Mohn, Vibø og idrettsklubbene og idrettsrådet 24.04.2025

Utvikling og detaljering av felleshallene med utbygger og deres arkitekter

- Møter med Vibø og Grieg arkitekter sommer 2025- vår 2026

Utvikling og detaljering av felleshallene med utbygger og deres arkitekter

I tillegg til listen over, har vi hatt tett samarbeid med Bymiljøetaten, Avdeling for Idrett og Etat for idrett om faseplaner, rekkefølgekrav og gjennomføring.

Flere idretter og enkeltutøvere har meldt inn behov for arealer på Slettebakken. For å samordne sine behov organiserte flere idrettslag seg i Slettebakkenalliansen. Alliansen har bestått av SK Trane, Gimle BBK, Bergens Turnforening, Turnkassen, Bergen Klatreklubb og Idrettsrådet i Bergen. Idrettsklubbene som nå er tiltenkt plass i felleshallene er Trane, Gimle, Turnkassen og Bergen klatreklubb. Disse har gått sammen og utvikler nå de to felleshallene under navnet Slettebakken Arena.

PBE har hatt tett dialog og samarbeid med idrettslagene om romprogram og løsninger underveis i planarbeidet. PBE har arrangert flere workshoper hvor idrettslagene var involvert i arbeidet med plangrepet for området rundt felleshallene, samt alternativer for oppdeling av felleshallene. Det ble enighet om at oppdelingen fra en til to haller var det beste alternativet for både byen og idrettene.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.08.2023–06.10.2023. Plan- og bygningsetaten har mottatt 13 private merknader, 21 fra lag og foreninger, i tillegg til 17 høringsuttalelser. Merknadene er oppsummert og kommentert av Plan- og bygningsetaten i merknads- og endringsskjema datert 19.03.2026. Hovedpunktene er omtalt under:

- Positivt at området forbeholdes idrett og offentlige byrom
- Flere lag og organisasjoner har kommet med ønske om tilrettelegging for idretter utendørs som: tennis, basket, petanque, friidrett, skating, parkour mm.
- Det er støtte til etablering av felleshall for flere idretter. Her er det spilt inn ønske om arealer til turn, klatring/buldring, fekting, squash, elitespill håndball, svømmehall, etc.
- Behov for mer arealer for fri lek, egenorganisert aktivitet og rom for kreativitet
- Tilrettelegge for ulike aldre og brukergrupper, legge til rette for Slettebakkens mangekulturelle befolkning og at Årstad er en trangbodd skolekrets med behov for møteplasser utenfor hjemmet
- Bekymringer knyttet til støy fra idrettsområdet
- Viktig at idrettens aktivitet må kunne gjennomføres som vanlig i bygge- og anleggsfasen
- Idrettshaller og bygg som rives må erstattes
- Positivt med ivaretagelse av blågrønne verdier
- Stedsidentitet, stedsutvikling og arkitektur er viktig
- Sosial kontroll og trygghet
- Kulturminnehensyn spesielt for Slettebakken kirke og Bergenshallen
- Parkeringsdekning
- Bærekraftig mobilitet og tilrettelegging for myke trafikanter, også i anleggsfasen
- Eierform for byrom
- Trafikksikkerhet og behov for trafikksikkerhetsvurdering/ revisjon

- Reduksjon av avkjørsler til idrettsområdet

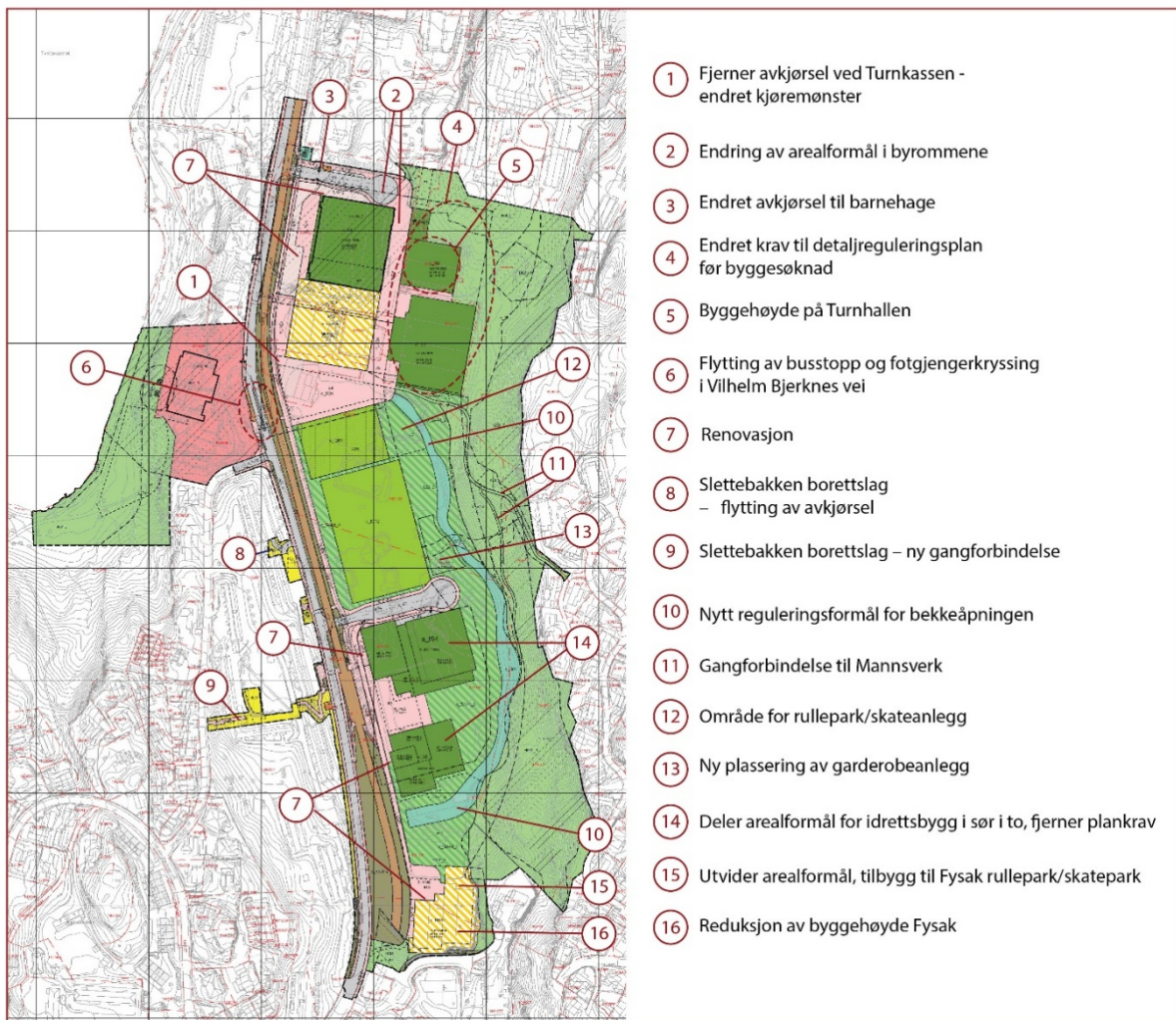
Innsigelser ved offentlig ettersyn

Det ble ikke fremmet innsigelse til planforslaget til offentlig ettersyn.

Administrasjonen i Vestland fylkeskommune vurderte at planforslaget var i strid med overordnet mål om likeverd og inkludering, ved å ikke legge til rette for universell utforming og tilgjengelighet for alle mellom idrettsbyen og de større boligområdene tett på planområdet, og fremmet innsigelse til dette punktet. Da saken ble behandlet politisk i fylkesutvalget, ble det likevel besluttet at det ikke skulle fremmes innsigelse til planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn av planforslaget fremgår av merknads- og endringsskjema datert 19.03.2026. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. I kartet under er endringene som var til begrenset høring oppsummert.



Figur 3: Oversikt over endringer til begrenset høring

De viktigste endringene er i hovedsak:

- Arealet som inneholder felleshallene, er delt i to og krav om detaljregulering er fjernet. Detaljgraden er økt og det er gitt tydeligere føringer for arkitektur, utforming, fotavtrykk og byggehøyder.

- Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsvurdering, en avkjørsel er fjernet og trafikksystemet bearbeidet, dette er etter innspill fra SVV og VLFK.
- Det er utarbeidet detaljert VA-rammeplan og landskapsplan
- Dagens avkjørsel til Slettebakken borettslag er flyttet lenger nord i planforslaget, fordi den kommer for tett på den nye kryssløsningen i sør. Dersom avkjørselen skulle være plassert som i dag, ville den måtte innlemmes i signalreguleringen, noe som ikke er anbefalt for en privat avkjørsel.
- Etter innspill fra VLFK er tverrforbindelsen til Mannsverk bearbeidet. Det er gjort en alternativsvurdering for ulike løsninger.
- Tverrforbindelse gjennom Slettebakken borettslag, mellom Johan Hjorts vei og Vilhelm Bjerknes vei, er også bearbeidet nærmere. Løsningen var ikke klar til 1.gangsbehandling av planforslaget.

Begrenset høring ble gjennomført 06.06.2025 – 01.07. 2025.

Det kom inn 8 private merknader og 12 uttalelser fra høringsparter til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert i merknads- og endringsskjema datert 19.03.2026.

Endringer etter begrenset høring

Etter begrenset høring er det arbeidet videre med planforslaget og det er gjort noen mindre justeringer. Dette er ikke justeringer som krever nytt offentlig ettersyn.

- Garderobebygget er flyttet lenger nord slik at det blir tettere på både 7erbanen og 11erbanen etter innspill fra Trane og Avdeling for idrett.
- Prefiks o_ er fjernet og eierform er endret fra offentlig til annen eierform. Endringene er gjort etter innspill fra BME, Etat for idrett og Etat for Bygg og eiendom for å gi fleksibilitet til drift og skilting. Områdene skal fortsatt være eid av Bergen kommune og være offentlig tilgjengelig. De aktuelle områdene dette gjelder er adkomstvegene inn til idrettsområdet og tilhørende fortau, flere av samferdselsformålene i nord og ved de nye idrettshallene og Fysak i sør.
- Reguleringsformålene for Turnhallen, Bergen Tennis Arena og felleshallene har også fått endret eierform fra offentlig til annen eierform. Prefiks o_ er fjernet og nye feltnavn er IS2, IS3, IS4 og IS5.
- Renovasjonsformålet f_RA1 var videreført fra gjeldende reguleringsplan for barnehage på Sletten (PlanID 63690000), som delvis overlapper med områdereguleringsplanen i nord. Arealet var ment som renovasjonsløsning for barnehagen og Baptistkirken, men er ikke i bruk i dag. Formålet er tatt ut, fordi arealet ligger i frisktsonen til barnehagens avkjørsel og derfor ikke kan benyttes til renovasjon.
- Etter innspill fra BIR ble avkjørsel til Slettebakken borettslag justert for å sikre tilkomst for renovasjonsbil.
- Det er arbeidet videre med vurdering av kapasitet i kryssutforming og fravik fra vegnormalen etter innspill fra VLFK.
- Rekkefølgekravene er bearbeidet videre for å muliggjøre rask byggestart av felleshallene etter innspill fra Byråd for byutvikling og avd. for idrett. Les mer under overskriften «Gjennomføring og rekkefølgekrav» i dette dokumentet og i kapittel 5.16 i planbeskrivelsen om samme tema.
- I samarbeid med utbygger av felleshallene har vi bearbeidet og ytterligere detaljert planforslaget.



Figur 4: Oversiktsbilde av planforslaget

Om planforslaget

Dette kapittelet beskriver planforslagets hovedinnhold, og hvordan sentrale problemstillinger er håndtert. Se revidert planbeskrivelse med vedlegg, datert 19.03.2026, for utfyllende informasjon.

Hovedformålene som reguleres gjennom planforslaget er idrettsformål og grønnsstruktur. Reguleringsplanen sikrer areal til idrett, og for noen av delfeltene angir bestemmelsene hvilken idrett det er lagt til rette for. Planen sikrer også at de store grønne strukturene opp mot Mannsverk beholdes og etablering av en naturbasert overvannsløsning som strekker seg gjennom store deler av planområdet.

Planforslaget legger opp til at Fysak og de nye felleshallene ligger samlet sør i planområdet og skaper et nytt knutepunkt rundt bybaneholdeplassen. Videre er det prioritert areal til to fotballbaner, en 11-erbane og en 7-erbane. En større aktivitetspark, som skal romme både park og egenorganiserte aktiviteter, strekker seg helt fra allmenningen i nord til Fysak i sør. Formålet er fleksibelt slik at det kan sees nærmere på hvilke aktiviteter det er best å legge til rette for, det er satt krav om at skal være minst 3 sandvolleyball-baner og en basketballbane innenfor dette arealet.

Planforslaget legger til rette for videreutvikling av eksisterende haller i nord. Bergenshallen bevares for isidrett, og det legges til rette for en ny idrettshall med krav om minst én isflate. Innenfor dette byggevolumet må det jobbes videre med prioritering av de ulike idrettene når dette arealet skal detaljreguleres en gang i fremtiden. I planforslaget er det foreslått at isflaten i Bergenshallen beholdes og at det bygges en ny ishall ved siden av denne.



Figur 5: Konseptskisser av hovedgrep

Detaljregulering og krav til detaljregulering

I den nordre delen av planområdet stilles det krav i planbestemmelsene om at det må utarbeides detaljreguleringsplan før nye byggetiltak kan gis tillatelse innenfor feltene o_IS1 og o_KBA1. I dette området er det først og fremst samferdselsarealene mellom byggefeltene det har vært jobbet med i områdereguleringsplanen, og det foreligger pr. i dag ikke konkrete byggeprosjekter her.

For de to felleshallene i byggeområdene IS4 og IS5, lenger sør i planområdet, har det vært jobbet detaljert med å fastlegge bygningsinnhold, romprogram, bygningenes utforming og tilknytning til omgivelsene. Det stilles derfor ikke krav om ytterligere detaljregulering for disse feltene.

Felleshallene

Felleshallene, IS4 og IS5, detaljreguleres gjennom denne planen og bygger på et konkret prosjekt hvor flere idrettsfunksjoner er samlet i de to hallene. Det er tilrettelagt for allidrett/flerbrukshall, turn og klatring og byggene ligger rett ved bybanestoppet og tett på Fysak (felt o_KBA2).

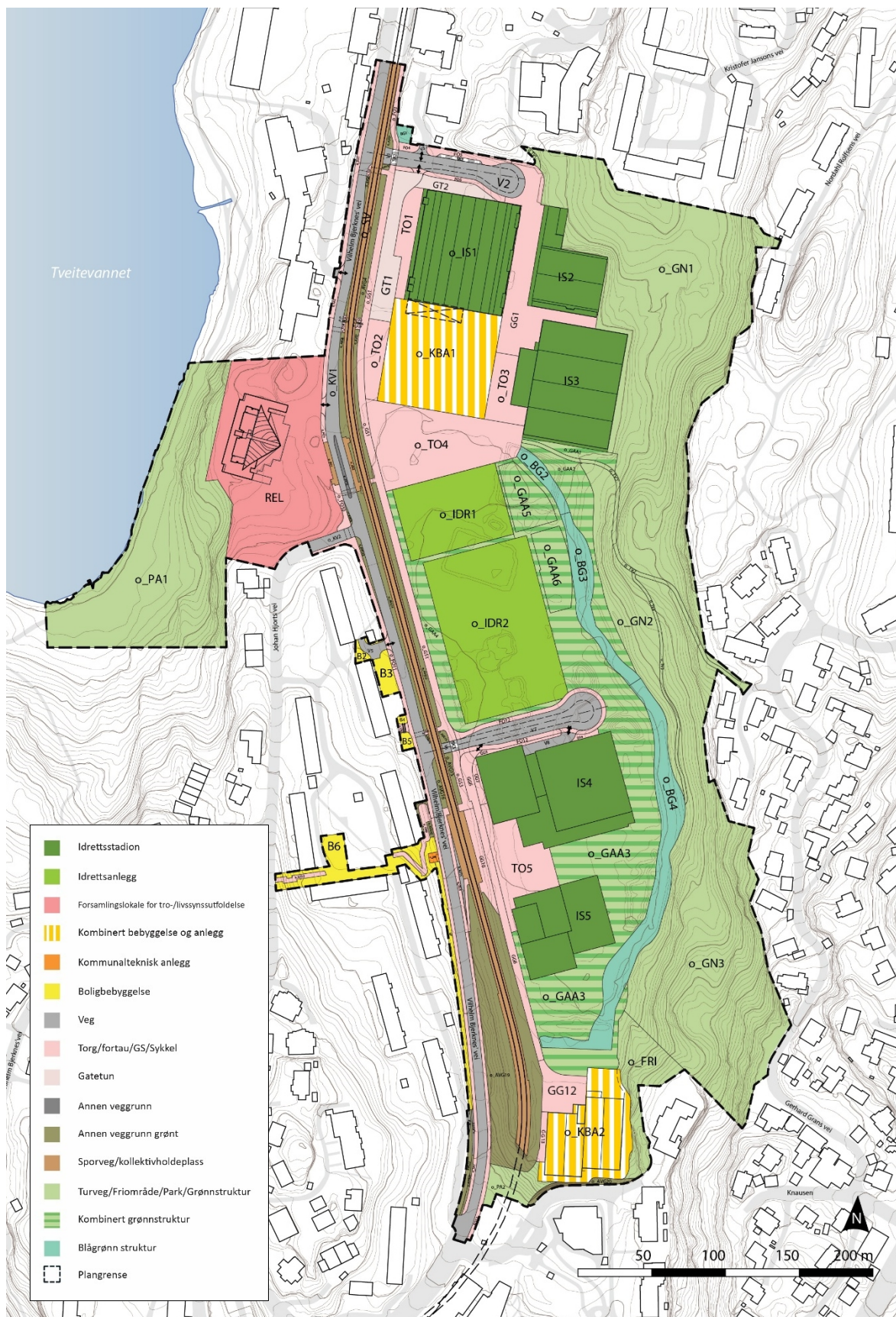
Begge de to hallene er organisert rundt et felles inngangsparti med kaféfasiliteter o.l., som henvender seg mot torget TO5. Det er lagt opp til at fellesareal og aktive fasader henvender seg mot torget for å bidra til mer aktivitet og liv. I tillegg er det satt krav om at publikumsheis fra parkeringskjeller har direkte utgang mot torget. Disse grepene vil bidra til tryggere byrom for alle.

Åpninger i fasaden, kontakt mellom inne og ute og virkningen dette har på trygghetsfølelse og sosial kontroll, er vektet mot de ulike idrettene sitt behov for å kontrollere lysinnslipp inn på idrettsflatene.

I den nordligste hallen, IS4, er det plass til to flerbrukshaller, Gimlehallen er den største og er dimensjonert som en arrangementshall med publikumskapasitet på ca. 2300 tilskuere. Gimlehallen, har areal tilsvarende to håndballflater, som kan deles opp og benyttes til ballidrett og flerbruk til daglig bruk. Den minste av de to flerbrukshallene innenfor IS4 er Tranehallen, med en publikumskapasitet på mellom 400 og 500 tilskuere. I tillegg er det plass til aktivitetsrom og klubblokaler, samt kontorer, personalrom og teknisk rom.

Den sørligste hallen, IS5, inneholder en klatrehall inkludert buldring, en turnhall og en basishall/flerbrukshall. Tribuner til turnhallene er plassert i samme etasje som inngangspartiet, mens garderober er plassert i underetasje på samme nivå som hallene.

Det er potensiale for å maksimere tilrettelegging for sambruk, flerbruk og en mer variert bruk av felleshallene. Ved å for eksempel utnytte høyden kan det skapes rom for lek og aktivitet i fellesarealene og i kantene av idrettsflatene. PBE oppfordrer til at dette arbeides videre med i detaljprosjekteringen.



Figur 6: Diagram av planlagt ny arealbruk. Se arealplankart for mer detaljer.

Is-idrett i nord

Det er avsatt to områder for is-idrett

- o_IS1 (idrettsstadion) Eksisterende idrettsbygg, Bergenshallen.
- o_KBA1 (kombinert bebyggelse og anlegg) Nytt idrettsbygg for idrett og tjenesteyting. Forutsetter sanering i grunnen og rivning av eksisterende bygg: Turnkassen og Gimlehallen.

For **Bergenshallen og ny ishall** kreves detaljregulering. Her må det gjøres videre programmering av hvilke idretter og funksjoner som skal innpasses. Den nye ishallen skal ha minst én isflate på 30 × 60 meter, og byggehøyden gjør det mulig å etablere flere mindre idrettsflater. Dagens tilbygg i Bergenshallen rommer Bergen Klatreklubb og Atletklubb Bjørgvin. Klatreklubben er en av idrettsklubbene som går sammen om utbygging av de nye felleshallene. I den videre programmeringen av Bergenshallen og ny ishall bør det legges til rette for plass til Atletklubb Bjørgvin og andre idretter som har uttrykt ønske om plass til å drive med sin idrett på Slettebakken.

Planforslaget åpner for flere mulige løsninger for utforming av de to byggevolumene og forbindelsen mellom dem, og det er satt et konkret krav om at det skal etableres en gangpassasje på minimum 6 meter bredde, jf. 6.1.3. Det er også stilt krav om felles detaljregulering for områdene, der det må gjennomføres en nærmere vurdering av plassering av treningsflater og kamparena med publikumsfasiliteter for elitekamper. I dette arbeidet må kulturminnet Bergenshallen ivaretas, jf. bestemmelse 5.3.2.a om hensynssonen for Bergenshallen.

Illustrasjonsplanen viser en løsning der isflaten i Bergenshallen bevares som treningsflate, og bygget avkortes mot sør. Ny ishall med publikumskapasitet er plassert i et nytt bygg sør for Bergenshallen, med underjordisk forbindelse mellom byggene.

Turnhallen og Bergen Tennisarena i nord

Innenfor felt IS2 og IS3 er det to eksisterende idrettshaller; Turnhallen og Bergen Tennis Arena. Feltene er en videreføring av dagens fotavtrykk, og hallene kan bli stående med dagens bruk, eller de kan benyttes til andre idretter. Gangforbindelsen mellom de to feltene er regulert i områdereguleringsplanen. Omdisponering av arealer og ombygging som avviker vesentlig fra områdereguleringsplanen, vil utløse krav om detaljregulering.

Utvidelse av Bergen Tennis Arena er vurdert i planprosessen. En utvidelse på baksiden av hallen, inn i skogen, ble vurdert som negativ og er i konflikt med målet om å bevare og utvikle grønnstrukturen. Utvidelse mot vest og mot sør vil være i konflikt med viktige ganglinjer i planområdet. Til offentlig ettersyn viste planforslaget et felles utbyggingsformål for Turnhallen og Bergen Tennisarena. På dette tidspunktet var Bergens Turnforening en del av idrettsklubbene som var tiltenkt bruk i ny felleshall, og PBE pekte på muligheten for en utvidelse av Bergen Tennisarena innenfor felles utbyggingsareal. Bergens Turnforening blir nå værende i Turnhallen. For å forenkle mulige utbedringer av eksisterende haller, har hallene hvert sitt arealformål i endelig planforslag.

Fotballbaner og garderobebygg

Før sanering av avfallsdeponiet på Slettebakken lå det en 11-erbane med kunstgress, en ballbinge og flere grusbaner i dårlig stand i området. For å kunne sanere avfallsdeponiet

måtte kunstgressbanen fjernes. Bymiljøetaten bygget derfor en midlertidig kunstgressbane lenger sør mot Fysak. Her er det også satt opp et midlertidig brakkebygg med garderober. Den midlertidige kunstgressbanen ligger på området hvor de nye felleshallene er planlagt og må fjernes før denne utbyggingen kan starte.

I områdeplanen er byggeområdet o_IDR1 og o_IDR2 (idrettsanlegg) satt av til en 11-erbane og en 7-erbane for fotball. Det er sikret i bestemmelsene at det til enhver tid, inkludert i bygge- og anleggsfasen, skal være en 11-erbane tilgjengelig for bruk innenfor planområdet. Det vil si at det må bygges en ny 11-erbane, før den eksisterende banen kan tas vekk.

Garderobene i Tranehuset er tilstrekkelig for 11-erbanen, men når 7-erbanen bygges, vil det bli behov for flere garderober. På dette tidspunktet er det dermed behov for et nytt bygg som kan inneholde tilsvarende tilbud som Tranehuset inneholder i dag, i tillegg til garderober. Garderobebygget kan plasseres innenfor enten innenfor o_GAA5 eller innenfor o_GAA6.

Tranehuset

Tranehuset ligger innenfor areal regulert til allmenning/torg, o_TO4 og er planlagt revet. Bygget kan bli stående i en overgangsperiode frem til allmenningen skal realiseres. Huset fungerer i dag som forsamlingslokale både for idrettslaget, nærmiljøet og frivillige aktører.

De nye felleshallene vil ha flere fellesfunksjoner og undervisningsrom. Trane idrettslag (nå del av Bergensdalen Idrettslag), blir en integrert del av felleshallene, og får egen flerbrukshall her. Det er sannsynlig at store deler av aktiviteten som i dag foregår i Tranehuset vil flyttes til den nye felleshallen. Til tross for dette har både områdesatsingen og idrettsklubben Trane tydelige innspill om at Tranehuset bør erstattes når det på sikt må rives. Dette er begrunnet i at det utgjør et viktig samlingspunkt for nærmiljøet. Planforslaget imøtekommer dette behovet ved å åpne for at det etableres et forsamlingslokale i andre etasje av garderobebygget. Det åpnes også for kiosk/utsalgssbod og lager i det nye garderobebygget.

Byrom

Det legges til rette for sammenhengende byrom og bystruktur med gatetun (o_GT1-5) og torg (TO1, o_TO2, o_TO3, o_TO4 og TO5). Torgene ligger i hovedsak langs Vilhelm Bjerknes vei og er knyttet til inngangen til planlagt ny ishall, allmenningen mellom nye idrettsbygg og fotballbaner ved gangforbindelsen mot Mannsverk i øst og Tveitevannet i vest, og til de to planlagte felleshallene i sør ved bybanestoppet.

Myke trafikanter skal prioriteres og det skal legges til rette for opphold. Størstedelen av planområdet blir i hovedsak bilfritt. To armer med snusirkel i enden løser tilkomst for de aller fleste brukere av planområdet som kommer med bil eller spillerbusser o.l. I nord er tilkomst til parkeringsgarasje direkte fra den nordligste av disse to armene. I sør, må det kjøres over byrommet foran Bergenshallen for å nå parkeringskjeller under fremtidig ishall innenfor o_KBA1.

Alle byrom innenfor planområdet er offentlige byrom og skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det tillates å kjøre til o_KBA2, FYSAK, for personer med nedsatt funksjonsevne, samt varelevering, renovasjon og annen nyttetraffikk.

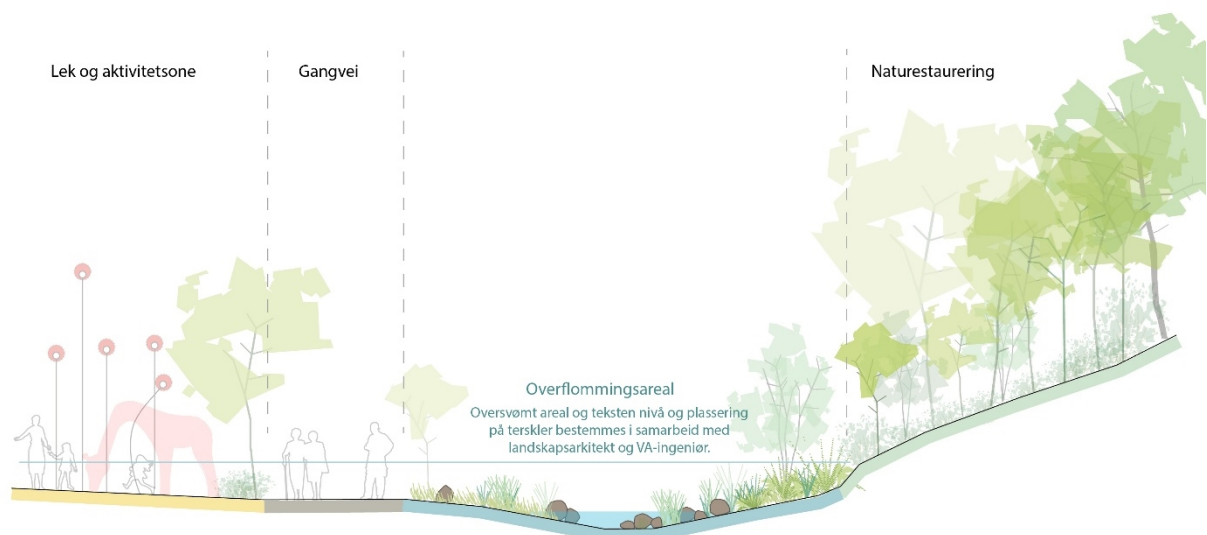
Aktivitetsparken og skogen

En viktig målsetting med idrettsbyen er å sikre arealer til organisert idrett, men også til egenorganisert aktivitet, særlig tilrettelagt for ungdom. Mellom Fysak i sør og allmenningen i nord er det tilrettelagt for aktivitetspark, et sammenhengende areal med formål grønnstruktur/nærmiljøanlegg (o_GAA1-6). Aktivitetsparken er et viktig element som binder hele planområdet sammen. Her er det lagt opp til ulike aktivitetssoner med tilbud for alle aldersgrupper som er tilgjengelig for egenorganisert aktivitet og krever ikke deltakelse i organisert idrett. Det anbefales at et eget område tilrettelegges særlig for ungdom.

Etterspurte funksjoner fra medvirkningsprosessene som turveg, møteplasser og aktivitetssoner inngår i dette formålet. En annen viktig tilbakemelding fra medvirkningsprosessene har vært at området i dag oppleves som øde og utrygt. For å motvirke dette er det gjort følgende grep:

- Sikret åpninger i deler av fasaden som vender mot aktivitetsparken
- Oppdeling til to felleshaller med torg mellom
- Turveier langs bekken og i Bybaneskogen

Endelig programmering av aktivitetsparken vil skje i detaljprosjekteringsfasen. Det vil også trolig være nødvendig med midlertidige faser, hvor store deler av arealet regulert til o_GAA1, o_GAA2, o_GAA3, o_GAA4 opparbeides med en enklere og mindre detaljert avslutning enn endelig situasjon.



Figur 7: Prinsippskisse for naturbasert overvannsløsning. Norconsult (2026).

Bekken som i dag ligger i rør, skal åpnes opp. Overvann innenfor området skal ledes til denne nye naturbaserte overvannsløsningen. Bekken er planlagt ved foten av Bybaneskogen (o_GN og o_FRI) og vanntilførselen vil variere sterkt, avhengig av nedbørsmengdene. Tidvis kan den være tørrlagt, mens den i andre perioder vil kunne flomme over. Derfor skal bekken etableres med kantsoner som beplantes med vegetasjon som tåler å stå under vann i perioder.

Gjenåpning av bekken og integrering av den i parken, utgjør ryggraden i prosjektet. Den spiller en tredobbelt rolle:

- økologisk, ved å skape nye levesteder for planter og dyr
- sosialt, som møteplass og promenade
- teknisk, ved å håndtere overflatevann.

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.

Tverrforbindelser

Mulighetsstudien for Sletten og Slettebakken viser at det i dag er få tverrforbindelser i området, og at de som finnes bør forbedres. Ett av målene som ble definert i planprogrammet for områdereguleringsplanen var å videreutvikle dagens tverrforbindelser og å utvikle nye forbindelser gjennom planområdet, samt sikre god tilkomst mot Tveitevannet for alle brukergrupper.

Planen legger opp til flere oppgraderinger og noen nye koblinger. Det er gjort grundige arbeider med alternativsvurdering på flere av forbindelsene. Dette var en del av den begrensede høringen. Snarveger og forbindelser internt og til/fra Idrettsområdet er listet opp under:

Tabell 1: Oversikt over tverrforbindelser som enten opprettholdes, forbedres eller er nye

Turveger og snarveger som oppgraderes eller opprettholdes		Nye turveger og snarveger	
o_TV1	Turveg helt nord i planområdet. Opprettholdes som i dag	o_GG9 og o_GG11	Ny kobling gjennom Slettebakken borettslag. Les mer om dette under denne tabellen.
o_TV2	Koblingen mot Mannsverk i øst. Oppgradering for å få til bedre stigning	o_TV3	Ny kobling mellom idrettsområdet og eksisterende turveg
o_TO4	Videreføring av koblingen mellom Mannsverk og Tveitevannet. Større oppgradering til byrom/allmenning.	o_GAA2- o_GAA4	Det skal etableres en ny gangveg langs med den gjenåpnede bekken.
#3	Gangkobling mellom Bergenshallen og ny ishall innenfor o_KBA1. Oppgradering.	o_FRI	Det tillates å anlegge nye gangstier og turveger innenfor areal satt til o_FRI.
#8	Mulighet for trinnfri kobling mellom Tveitevannet gjennom området rundt Slettebakken kirke. Oppgradering Les mer om dette under denne tabellen.		
# 17	Turveg nord for FYSAK. Oppgradering		
o_GN1 – o_GN3	Eksisterende stier skal tas vare på. Opprettholdes		
o_FRI	Eksisterende stier skal tas vare på. Opprettholdes		

Det er sikret i bestemmelsene at eksisterende gangnett opprettholdes i bygge- og anleggsfase og at dersom det ikke er mulig, så skal gangnettet erstattes av tilsvarende gangforbindelser.

Tverrforbindelsen gjennom Slettebakken borettslag

Mellom Johan Hjorts vei i vest og Vilhelm Bjerknes' vei, ved bybanestoppet i øst, går det et mye brukt tråkk gjennom Slettebakken borettslags arealer. Tråkket fungerer som snarvei både for beboerne og andre. I planforslaget som var på høring høsten 2023, ble det derfor foreslått et bestemmelsesområde og en planbestemmelse som åpnet for å etablere en gangforbindelse på samme strekning.

Etter høringen har PBE vurdert flere alternativer, se planbeskrivelse og notat (Trappeløsninger, Johan Hjorts vei). Den anbefalte løsningen er:

- **Trapp** mellom de øvre lavblokkene, fra Johan Hjorts vei til det sentrale nivået mellom lavblokkene
- **Rampe** videre ned til Vilhelm Bjerknes' vei, med landing ved kryssingspunktet til bybanestoppet og idrettsområdet i sør

En trinnfri løsning hele veien fra Johan Hjorts vei er vurdert å kreve store terrenginngrep og gir liten nytte. Rampen på det nederste strekket vil samtidig gi bedre tilgjengelighet med barnevogn og sykkel for beboerne i lavblokkene. Dette temaet var en del av den begrensede høringen, der det også ble varslet en justering av plangrensen for dette området.

Borettslagets styre er negative til enhver form for offentlig gangvei gjennom borettslagets eiendom og frykter for økt støy og innsyn for beboerne.

PBE mener gangforbindelsen er en viktig snarvei til både bybanestoppet og idrettsområdet, og at det er viktig å sikre allmenn gangforbindelse gjennom området. Det er sikret at nærliggende boliger skjermes mot innsyn fra den nye gangforbindelsen. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til dette tiltaket, men reguleringsplanen gir grunnlag for ekspropriasjon.

Tverrforbindelse ved Slettebakken kirke

Det går i dag en trapp forbi Slettebakken kirke som kobler turveien mellom Tveitevannet og Sletten. Fordi dagens turvei stopper i en trapp ved kirken, legger planforslaget opp til å legge turveien noe om slik at forbindelsen kan bli trinnfri hele veien. Dette vil gi en mer tilgjengelig og sammenhengende tverrforbindelse, både mot Tveitevannet og videre sørover mot Fantoft.

Slettebakken kirke og Bergen kirkelige fellesråd har uttrykt bekymring for at økt ferdsel gjennom kirkeområdet kan virke sjenerende for besøkende på gravplassen. PBE vurderer likevel at dette strekket er viktig å utbedre, da det utgjør en sentral kobling i gang- og turveinettet i området. Areal for en trinnfri forbindelse her, er sikret gjennom et bestemmelsesområde. For å realisere forbindelsen, må en gå i dialog med Slettebakken kirke og Bergen kirkelige fellesråd. Slik forbindelsen er regulert (bestemmelsesområde), vil den ikke gi grunnlag for ekspropriasjon.

Barn og unges interesser

Planforslaget avsetter store arealer til egenorganisert utendørs lek, idrett og aktivitet. I tillegg legger planen opp til at størsteparten av utomhusarealene skal være tilnærmet frie for biltrafikk. I kombinasjon med gode møteplasser på torg og allmenning, gir planen derfor rom for vesentlig bedring av mulighetene for sosial interaksjon. De nye idrettsbyggene med flere

funksjoner vil være viktige målpunkt for barn og unge. Den økte aktiviteten i planområdet vil bidra til økt trygghetsfølelse for barn og alle andre som ferdes eller oppholder seg i området.

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 byrom, og åpne fasader med god kontakt også mot grøntområde/nærmiljøanlegg. Illustrasjonsplanen viser hvilke fasader som skal være åpne og hvilke som skal være aktive. Åpne og aktive fasader er sikret i bestemmelsene ved at formingsveileder for felleshallene datert 19.03.2026 er gjort retningsgivende for fasader innenfor IS4 og IS5, og illustrasjonsplanen datert 23.02.2026 er gjort retningsgivende for resten av planområdet.



Figur 8: Illustrasjon av felleshallene. Grieg arkitektur (2026).

Felleshallene består av flere idrettshaller som kunne ha blitt utformet som store, lukkede volum. Det er gjort flere grep i planen for å unngå dette. Byggenes volum dempes ved at flere idrettshaller senkes ned i terrenget. Videre er de ulike idrettshallene satt sammen slik at bygningene oppleves som flere bygningskropper av varierende størrelse. Bebyggelsen skal være variert, samtidig som hvert enkelt bygg utgjør sin del av en tydelig arkitektonisk helhet, med elementer og uttrykk som går igjen i ulik grad.

Disse kravene og andre intensjoner og prinsipper om arkitektonisk kvalitet, er konkretisert i formingsveileder for felleshallene datert 19.03.2026. Intensjoner og prinsipper i formingsveilederen skal legges til grunn for utforming av bebyggelse innenfor IS4 og IS5. I tillegg er den retningsgivende for all ny bebyggelse og fasadeendring innenfor planområdet i sin helhet. Byggeområdene med plankrav, har krav om å lage en egen formingsveileder i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Alle byrom skal utformes med god og varig kvalitet i materialbruk i bygulvet og ha god belysning. Det skal legges til rette for gode oppholdssoner, funksjonell bruk og variert aktivitetstilbud med fokus på egenorganisert aktivitet. Byrom skal ha en tydelig arkitektonisk helhet, med elementer og uttrykk som går igjen i ulik grad.

Mobilitet

Planområdet har meget god kollektivdekning, med nær og god tilgjengelighet til holdeplass for både buss og bybane. Planforslaget legger til rette for at folk i hovedsak 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. Reguleringsplanen legger til rette for bilparkering i parkeringskjeller under Felleshall nord og delvis under torget, TO5, med maksimalt 100 parkeringsplasser. Det legges også til rette for 100 parkeringsplasser i nord under ny ishall, i alt 200 plasser. Grunnlaget for parkeringsbehovet er dokumentert i mobilitetsplanen og tar hensyn til at Slettebakken idrettsby har en regional rolle.

Det er ikke lagt opp til parkering og oppstilling av kjøretøy på torget ved arrangement da dette er løst i tilkomstvei med snusirkel like nord for hallene. Det er vurdert at kjøring må minimeres i et område der det er mange barn og unge som beveger seg. Det er lagt opp til at besøkende, også ved store arrangement i hovedsak skal benytte seg av kollektiv, sykkel og gange.

Planforslaget legger til rette for et sammenhengende gangnett i planområdet. Store deler av gangnettet i planområdet oppnår universell utforming eller kan utformes trinnfritt.

Det er planlagt sykkelfelt langs vestsiden av Vilhelm Bjerknes' vei der det i dag er kantparkering i sørlig del av planområdet. Langs østsiden av samme strekning beholdes dagens fortau. Sykling i retning mot nord, blir som i dag i blandet trafikk. I planforslaget som var til 1. gangs behandling, ble det foreslått et enveisregulert sykkelfelt, altså et sykkelfelt som ligger høyere enn kjørebane og som er tydelig fysisk avskilt. Vestland fylkeskommune ønsker imidlertid å teste et ordinært sykkelfelt først, og eventuelt endre løsningen til enveisregulert sykkelvei senere. Reguleringsplanen bruker formålet *sykkelanlegg*, som åpner for begge løsninger.

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

Medvirkningsarbeidet har pekt på at området i dag oppleves som lite trafiksikkert. For å bedre trafiksikkerheten regulerer planforslaget tydelige områder for gange og sykkel, og avgrensede og tydelige areal for bilkjøring i lav hastighet.

Det har vært et tett samarbeid med Vestland fylkeskommune knyttet til avkjørsler og kryssing av bybanesporet både for kjøretøy og myke trafikanter. Det er søkt om fravik for alle løsninger som avviker fra veinormalen. Samtlige fravik er godkjent, enkelte av dem på visse vilkår. Det er også gjennomført en RAMS-vurdering¹ av kryssingspunktene med bybane.

VA-rammeplan med infrastrukturplan

VA-rammeplanen skal angi prinsipppløsninger for planområdet, sammenheng med overordnet hovedsystem og vise dimensjonering, overvannshåndtering og flomveier. For å sikre helhetlig planlegging av VA-systemet viser VA-rammeplanen eksisterende VA-system og flomveier for et litt større område i nord.

¹ RAMS = Reliability – Availability – Maintainability – Safety.

VA-rammeplanen er revidert etter 1.gangsbehandling og inkluderer endringene i plangrepet. Detaljeringsgraden er økt siden vi nå detaljregulerer felleshallene og området rundt.

For å sikre trinnvis utbygging har det vært nødvendig å se på VA-systemet for de første fasene av utbygging på Slettebakken, felleshallene, delvis gjennomføring av aktivitetsparken og fotballbanene, i sammenheng. Les mer om gjennomføring i kapittelet om gjennomføring og rekkefølgekrav lenger nede i dette dokumentet og i planbeskrivelsen.

Det er gjort en hydrologisk og hydraulisk analyse for bekken som også viser sikker høyde for flom. Beregningene viser at ved en klimajustert 100-års styrtregnflom vil vannet kunne stå høyere enn overkant gulv i hallene. Terrenget rundt felleshallene er derfor utformet som en terskel som stopper vannet fra å nå frem til hallene. I plankartet er det satt faresone for flom, H320_2, for bekken og for arealet som vil overflommes ved styrtregn. Både kantsonen for bekken og de delene av aktivitetsparken som ligger innenfor faresonen for flom, er planlagt for å kunne tåle oversvømming.

Endringer i terrengbearbeiding rundt bekken vil påvirke hvor stort areal som vil overflommes, og siden bekken går tett på de nye felleshallene og på garderobebygget er det viktig at den hydrologiske og hydrauliske analysen følges i det videre arbeidet. Dette, samt at tiltak innenfor faresonen skal ivareta frie flomveier, er sikret i bestemmelsene.

Støy

Siden det ikke skal bygges støyfølsom bebyggelse innenfor planområdet er det ikke behov for nærmere utredning av støy fra vegtrafikk og bybane. Støyrapporten som ble utarbeidet før 1.gangsbehandling viste derimot at det kunne være behov for ytterligere støyvurderinger fra skateanlegg.

Etter dette er det gjort en enkel vurdering av alternative plasseringer av skateanlegg/rullepark med tanke på støy (se vedlegg). Det er i forslag til områdereguleringsplanen konkretisert plassering av areal for etablering av skateanlegg/rullepark for å unngå at tiltaket overstiger anbefalte grenseverdier for støyende tiltak mot omkringliggende bebyggelse. Det er funnet plass to steder innenfor planområdet, og det tillates skateanlegg/rullepark innenfor bestemmelsesområde #7 (o_GAA3 og o_GAA5) og innenfor en utvidet del av Fysak, i nordlig del av o_KBA2. Plasseringen innenfor bestemmelsesområde #7 krever ingen støyskjerming, mens tiltaket innenfor o_KBA2 vil kreve takoverbygg og vegger i øst og vest, for å tilfredsstille støykrav mot nærliggende støyfølsom bebyggelse.

Blågrønne verdier og naturmangfold

Konsekvensutredningen for 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 skogen i øst er bevart. Det legges til rette for bekkeåpning i samsvar med KDP Overvann. Grønnstrukturen mellom Sletten og Tveitevannet er sikret og gangforbindelsene er forbedret.

Sanering av avfallsdeponiet

En stor del av planområdet har tidligere vært brukt som avfallsdeponi. Bymiljøetaten har gjennomført saneringsarbeidet og massene er gravd opp, sortert, vasket og rensset. Mest mulig av massene som ikke gir utslipp til vann, er deretter gjenbrukt på stedet. Dette er masser som er klassifisert som forurenset og i reguleringsplanen er det derfor lagt inn en hensynssone forurensning for området som er sanert. Over de gjenbrukte massene er det lagt minimum 1 meter med rene steinmasser. Sluttrapporten for saneringen av Slettebakken avfallsdeponi omtaler dette arbeidet nærmere.

Det er også rester etter det tidligere avfallsdeponiet i grunnen under Turnkassen og Gimlehallen. Saneringen av massene ble her utsatt i påvente av erstatningshaller for idrettene som bruker byggene. Avrenningen fra disse områdene er nå vurdert som forsvarlig. Statsforvalteren, som er ansvarlig myndighet for forurensning, krever derfor ikke lenger at massene under disse byggene må fjernes. Gimlehallen og Turnkassen må derfor ikke rives som følge av saneringen av det tidligere avfallsdeponiet, slik det først var antatt. Det er lagt en egen hensynssone for forurensning over en større del av planområdet, der det ikke er sanert.

Klimanorm og klimagassberegning

Bergen kommune har et mål om å være et lavutslippssamfunn innen 2030. De direkte utslippene skal reduseres, og vi skal utvikle en sirkulær økonomi. Klimanormen er et verktøy og en målestokk for utslippsreduksjon i arealplanlegging som skal supplere kravet til klimagassberegninger i reguleringsplaner.

Planforslaget (hele planområdet) oppnår en samlet score på 1,8 poeng i klimanormen som er utarbeidet for planforslaget. Dette er nedgang fra 2 poeng, som var scoren ved 1.gangsbehandling 2023. Årsaken til at poengsummen er lavere nå, handler i hovedsak om at det per i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å sikre en del av de foreslåtte tiltakene i klimanormen. Poengsettingen i klimanormen gjenspeiler dermed ikke nødvendigvis klimaambisjonene i prosjektet, men tydeliggjør hva som er sikret i reguleringsplanen.

Plangrepet har sikret mest mulig gjenbruk/videreføring av eksisterende haller. Det må arbeides videre med reduksjon av klimagassutslipp i fremtidig detaljreguleringsplan for byggeområdene i nordlig del av planområdet. Tidligere klimaanalyser viste at valg av lavutslippsløsninger for energiforsyning som kan utnytte spillvarme, termisk lagring og fornybar energiproduksjon vil ha mye å si, spesielt fordi byggene skal inneholde ishaller.

Klimagassberegning for felleshallene

Det er utarbeidet en klimagassberegning for felleshallene. Klimagassberegningen skal gi grunnlag for veloverveide valg når det gjelder gode klimatiltak. Totalt utslipp i byggets levetid er anslått å være over 19 millioner kg CO₂e, hvor de høyeste utslippene er knyttet til materialer, energi, tomtebearbeidelse og byggeplass.

Klimagassberegningen baserer seg på referansebygg og inneholder derfor ingen endelige materialvalg. Store takhøyder og omfanget av parkeringskjeller gir høye utslipp. Det anbefales å bruke robuste materialer, lavkarbonbetong og vurdere krav til stål, resirkulert innhold og ombruk. I bestemmelsene er det derfor sikret at materialbruk samlet sett skal gi

minst 30 % reduksjon i klimagassutslipp, og at betong gjennomsnittlig skal tilfredsstill lavkarbonklasse A eller bedre. Det finnes ingen egen referansekategori for idrettshaller, og industribygg er derfor brukt som nærmeste sammenligningsgrunnlag.

Det stilles også krav om utslippsfri bygge- og anleggsplass, inkludert utslippsfri byggvarme og maskiner.

Området omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarme, men unntak kan gis dersom alternative løsninger gir lavere utslipp. Det er ikke utført energiberegninger i denne fasen; beregningene bygger på TEK17-rammekrav for idrettsbygg og legger til grunn energibrønner. Det åpnes for etablering av solenergi på tak i kombinasjon med fordrøyning.

Referansetallene som er brukt er høye, men utbygger har vist til grep som kan bidra til å redusere utslippene. Det er blant annet ambisjoner om gjenbruk av materialer. PBE oppfordrer til at utbygger av felleshallene jobber videre med gjenbruk av materialer og materialer med lavt klimafotavtrykk.

Virkninger etter naturmangfoldloven

§8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det framgår av veileder til Naturmangfoldloven kapittel II Alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk at kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Konsekvensutredningen for temaet naturmangfold ble utarbeidet i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger og veileder V712 Konsekvensanalyser, og vurderte 7 ulike utbyggingsalternativer som inngikk i en mulighetsstudie. Kartleggingen av naturtype-lokaliteter følger Miljødirektoratets «Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2» (Miljødirektoratet, 2021). Konsekvensutredningen (Asplan Viak) er datert 14.12.2022. Utredningsområdet omfatter planområdet og influensområdet (utenfor planområdet) samlet. Influensområdet er Tveitevannet og skogsområdet sør for vannet. Det er vurdert at konsekvenser for vannmiljø er tilstrekkelig utredet og overvåket gjennom arbeidet som Bymiljøetaten har utført på området når de har sanert den tidligere bossfyllingen innenfor planområdet. Det er derfor ikke gjort egne vurderinger av konsekvenser for vannmiljø som en del av planarbeidet. Registreringene ble utført i vekstsesongen. Kartleggingen vurderes derfor som egnet med tanke på vurdering av naturmangfoldverdiene i dette området, - til tross for at en del usikkerhet er knyttet til artsgrupper som ikke er undersøkt, som sopp, insekter og fugl. Noe usikkerhet er også knyttet til hvor store terrenginngrepene blir ved etablering av åpent bekkeløp.

I tillegg til konsekvensutredningen ble det utført en tilleggsanalyse for å vurdere alternative tverrforbindelse mot Mannsverk, herunder oppgradering av eksisterende turvei og stiforbindelser i Bybaneskogen (notat Norconsult 17.12.2024). Skogens alder og tilstand ble da vurdert, med særlig vekt på rødlistearten Ask (askeskuddsyke). Friske og syke asketrær, samt størrelse, ble registrert og innmålt. Resultatene ble tatt med i vurderingen ved analyse av alternative trasévalg.

PBE vurderer på denne bakgrunn at kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til denne plansakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§10 - Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Naturmangfoldloven angir at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det fremlagte planforslaget medfører ikke oppføring av ny bebyggelse som berører Bybaneskogen. Skogen kan imidlertid, i noen grad, bli påvirket av den anbefalte bekkeåpningen langs skogkanten.

Den anbefalte oppgraderingen av eksisterende turvei mellom Gerhard Gransvei og idrettsparken, samt oppgradering av eksisterende stiforbindelse mot sør vil i noen grad bidra til fragmentering og forringing av naturmangfoldet fordi det stedvis må etableres murer for å unngå fyllings- og skjæringsutslag. PBE har beregnet at negative effekter som følge av bekkeåpning og oppgradering langs eksisterende turvei og stier vil berøre mindre enn 5 % av skogen.

PBE vurderer at økosystemet ikke blir utsatt for urimelig økt belastning ved gjennomføring av planforslaget.

§9 - Føre-var-prinsippet:

I Naturmangfoldloven stilles det krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for planforslaget, men det er likevel knyttet en del usikkerhet til:

- manglende registrering og undersøkelse av artsgrupper som sopp, insekter og fugl.
- størrelsen på terrenginngrep som følger av åpningen av bekkeløpet med flomsone.
- behovet for bygging av murer for å unngå for store fyllings- og skjæringsutslag ved oppgradering av eksisterende turvei og stier.

I planbestemmelsene er det stilt flere krav som skal bidra til å sikre at naturmangfoldet så langt som mulig ivaretas i forbindelse med tiltak i området, eksempelvis:

- terrenginngrep skal ta hensyn til omkringliggende terreng, landskapselementer, naturverdier, kulturmiljø og kulturminner.
- eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig
- ved tilplanting/ny beplantning i planområdet skal det så langt det er mulig benyttes stedegne og pollinatorvennlige planterarter
- det skal benyttes hjemmehørende og pollinatorvennlige planter
- i naturområder tillates ikke inngrep som forringer naturområdet/ naturverdier/ naturmangfold. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal bevares. Skjøtsel og sikringstiltak tillates.
- friområde skal opprettholde sin funksjon som naturområde
- turveien skal tilpasses terreng og naturverdier
- Innenfor sone H560_1 skal naturtypen naturbeitemark ivaretas.
- Innenfor sone H560_2 og 3 skal naturtypen hagemark ivaretas

PBE vurderer samlet sett at kunnskapen om hvilke virkninger tiltak etter planforslaget kan ha for naturmiljøet er tilstrekkelig og at føre var- prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven krever at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Prinsippet blir gjeldende i planforslaget og kan for eksempel omhandle reetablering og erstatning av vegetasjon

§12 - Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater».

For å redusere grad av negativ påvirkning stilles det i bestemmelsene krav til tilpasning til omkringliggende terreng, bevaring av naturverdier, revegetering, erstatning av trær/vegetasjon og tiltak som bidrar til å fremme biologisk mangfold. I tillegg gis det føringer for anleggsperioden og videre forvaltning/ skjøtsel av områder.

Teknisk infrastruktur

VA-rammeplan med infrastrukturplan viser løsning for ny infrastruktur i bakken og omlegging av eksisterende infrastruktur. Planområdet inngår i området hvor det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, og det er tegnet trasé for tilkobling til felleshallene. Det er sikret trasé for fjernvarme inn til felleshallene/Slettebakken arena, men hoved-energikilden vil trolig bli energibrønner.

Eksisterende fjernvarme ligger delvis i masser som ikke er sanert, og dette vil måtte legges om i forbindelse med bygging av ny ishall.

Gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

Byrådets saksfremstilling til offentlig ettersyn pekte på at det måtte arbeides videre med faseinndelt utvikling og at det burde utarbeides kostnadsanalyse for gjennomføring av planen før sluttbehandling. Det er laget foreløpige overordnede faseplaner som viser avhengigheter og hvilke tiltak som naturlig henger sammen for å oppnå en effektiv gjennomføring. Faseplanene er ikke juridisk bindende, men tydeliggjør hva som må bygges først, hva som må eller kan bygges samtidig, hva som kan bygges ut midlertidig m.m. Krav til innhold i utomhusplanene gir også et godt bilde av hvilke deler av utbyggingen som påvirker og/eller er avhengig av hverandre.

Bymiljøetaten har fått utarbeidet et kostnadsgrunnlag for alle tiltak som foreslås i områdeplanen med unntak felleshallen. Felleshallene inkludert parkeringskjeller skal finansieres av private midler.

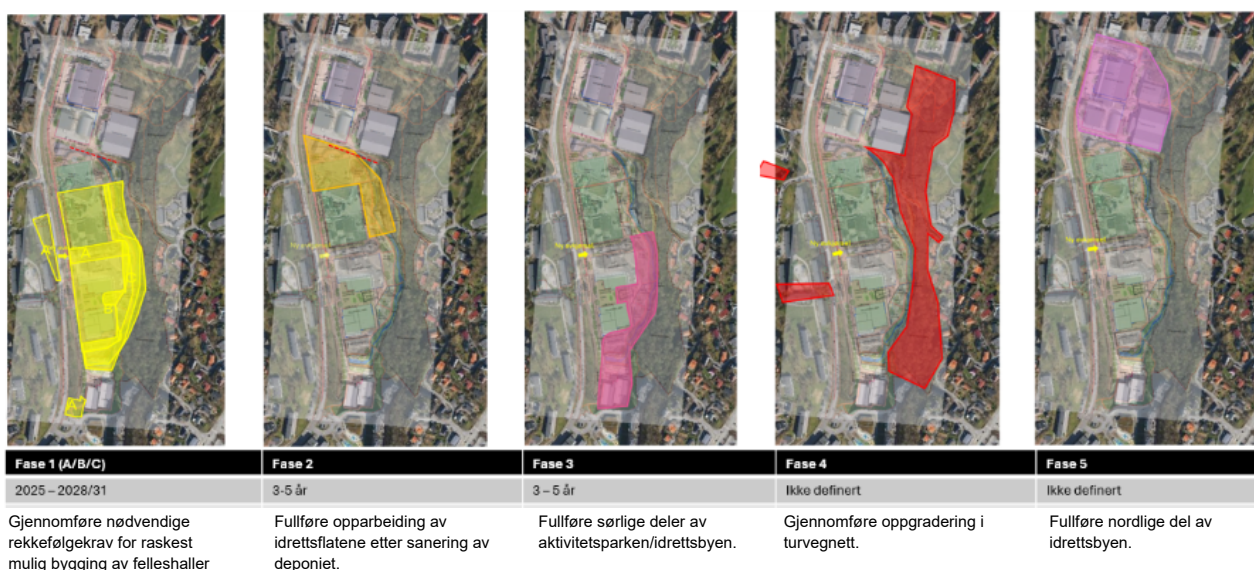
Det er lagt særlig vekt på fase 1: tiltak som må være realisert for at felleshallene skal kunne tas i bruk. Fase 1 er videre delt i tre underfaser knyttet til krav til igangsetting, midlertidig

brukstillatelse og ferdigattest. Etablering av tiltak i fase 2 til fase 5 ligger lenger frem i tid og er avhengig av fremtidig finansiering.

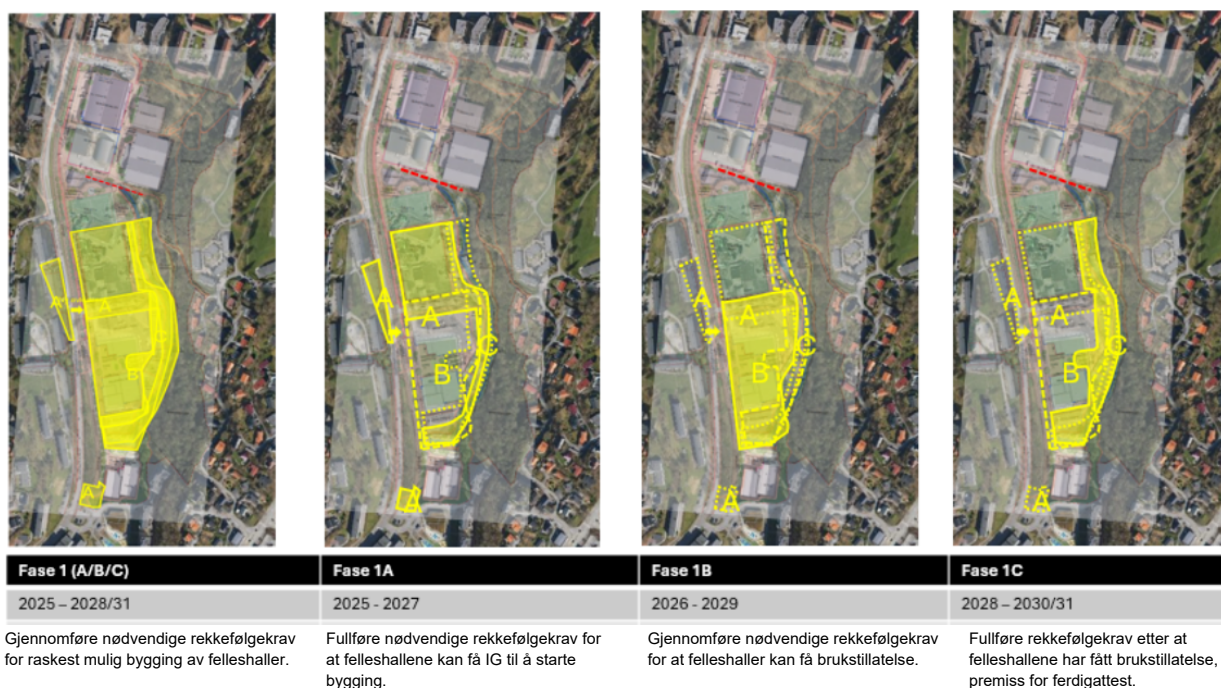
Gjennomføringen av Slettebakken Idrettsby vil gå over mange år, og ifølge kostnadsoverslaget nevnt over vil det trolig medføre kommunale investeringer i størrelsesorden 1 – 1,3 milliarder kr. Finansieringen og utbyggingen vil skje over mange år. Faseplanen fokuserer på å de tiltakene som er nødvendig for at felleshallene skal kunne realiseres, dette utgjør fase 1.

Innenfor planområdet er det tre aktører som skal bygge samtidig på tilstøtende areal i nær fremtid. Dette er Etat for idrett, Bymiljøetaten og Slettebakken Arena (utbygger av felleshallene). Det innebærer at flere større byggeprosjekt: felleshallene (planlagt privat finansiering), fotballbanene (planlagt offentlig finansiering) og utomhusarealet (planlagt offentlig finansiering) som binder det hele sammen, etter all sannsynlighet, vil være under bygging på samme tid. Bymiljøetaten har ansvar for å koordinere de ulike prosjektene og aktørene og skal sikre at grensesnitt og avhengigheter mellom de tre aktørene blir ivarettatt og optimalisert.

Foreløpige anslag viser en kostnad på kr 271 mill. – angitt middelvei. Det er vanskelig å angi dette som det endelige budsjettbehovet for fase 1, men 271 mill. synes å være et godt utgangspunkt for å få realisert de nødvendige tiltakene. I vedtatt handlings- og økonomiplan 2026-2029 er det avsatt kr 136,6 mill., og det mangler 135 mill. for at fase 1 kan realiseres.



Figur 9: Oversikt over de fem hovedfasene i utbyggingen av Slettebakken idrettsby.



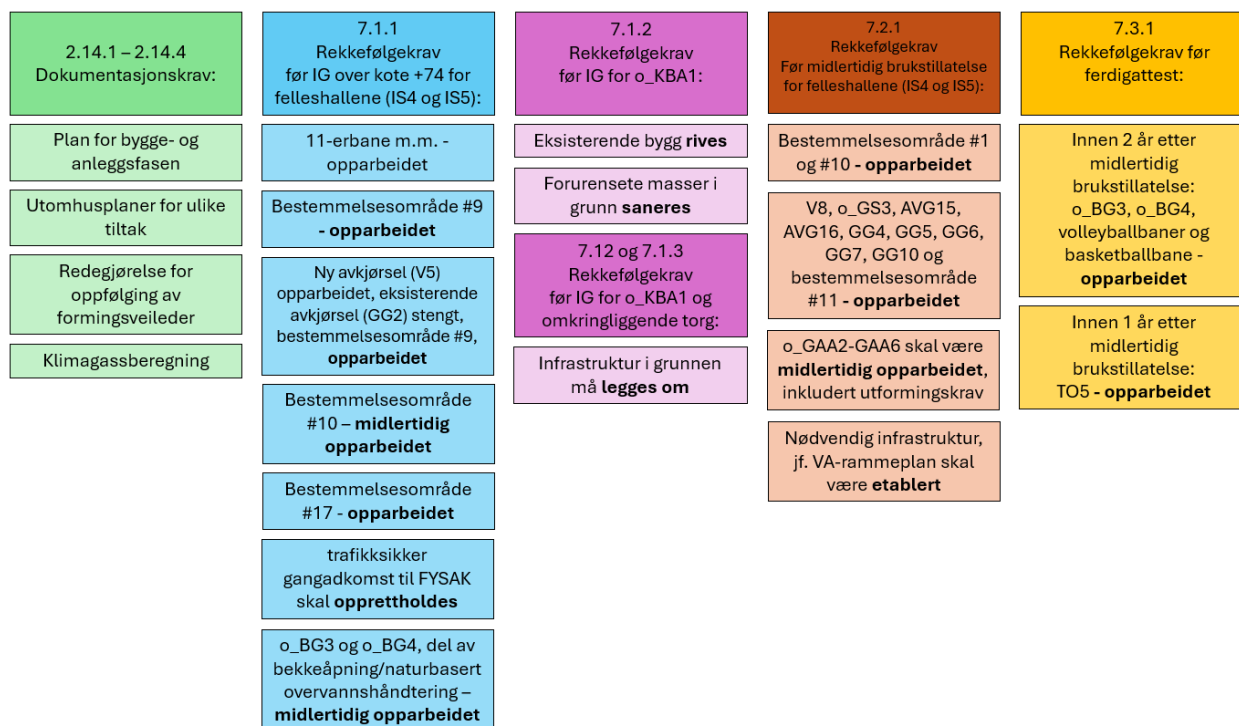
Figur 10: Oversikt over de tre delfasene av fase 1.

For mer informasjon om dette, les vedlegget «Faseplan og kostnadsvurdering for gjennomføring av Slettebakken idrettsby».

Plan for bygge- og anleggsfasen, skal sikre at gjennomføringen er helhetlig, forsvarlig og at den hensyntar omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Både faseplanene og krav satt til utomhusplanene, vil være gode utgangspunkt for denne. Dette er sikret i områdeplanens dokumentasjonskrav/bestemmelser.

Rekkefølgekravene er oppsummert i figur 6. Ut over krav om rivning av eksisterende bygg, sanering av forurenset grunn og omlegging av infrastruktur under bakken, er det ikke gitt rekkefølgekrav til den nordlige delen av planområdet. Disse vil fastsettes i fremtidig detaljreguleringsplan. For området i sør er det kun satt rekkefølgekrav til fase 1. De påfølgende fasene er avhengig av fremtidige økonomiske bevilgninger for å kunne realiseres.

Rekkefølgekrav angir hva som må være etablert før det kan gis tillatelser til å starte bygging eller ta bygg i bruk, men sier ikke noe om hvem som skal utføre tiltakene. På Slettebakken vil oppgaver og ansvar, som nevnt, koordineres og fordeles mellom Slettebakken Arena, Bymiljøetaten og Etat for idrett. Illustrasjonen under viser en oppstilling av alle rekkefølgekravene. For mer informasjon se planbeskrivelsen og planbestemmelsene.



Figur 11: Oversikt over planens rekkefølgekrav.

Kultur

Det har kommet ønsker om arealer til andre funksjoner inn i området, og i forbindelse med detaljreguleringen av Bergenshallen og ny ishall bør det vurderes å legge til rette for kultur, nærmiljø og frivillige aktører.

Tilfluktsrom

I perioden fra 1998-2024 har det vært et gitt nasjonalt midlertidig fritak fra plikt om å bygge tilfluktsrom i nye bygg. Som følge av den geopolitiske utviklingen vedtok Stortinget i 2025 (Meld. St. 9 Totalberedskapsmeldingen) at plikt til å etablere tilfluktsrom skal gjeninnføres. Pr. primo 2026 foreligger imidlertid verken nytt regelverk eller kriterier for krav til bygging, og inntil dette er på plass vil fritak fortsatt kunne innvilges.

Det ligger i dag et offentlig tilfluktsrom nord for Turnhallen og i deler av Turnhallen. I den offentlige debatten har det vært pekt på at idrettshaller kan bygges med tilleggsfunksjon som tilfluktsrom. Områdereguleringsplanen har ikke tatt stilling til dette, men behovet for tilfluktsrom bør vurderes videre i byggesaken. Særlig parkeringskjellerne kan være aktuelle.

Anbefaling

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget vedtas.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-2 og 12-3, vedtas følgende forslag til områderegulering:
 - a. Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl, Områdereguleringsplan Slettebakken, arealplan-ID 66340000
vist på plankart, sist datert 19.03.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 19.03.2026.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-14, j.fr. 12-12 vedtas følgende forslag til oppheving:
 - a. Oppheving av eldre reguleringsplan Årstad. Slettebakken, Idrettsområde. PlanID 11150000.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 19.03.2026

Reguleringsbestemmelser datert 19.03.2026

Temakart bestemmelsesområder, hensyns -, og faresoner datert 19.03.2026

Planbeskrivelse datert 19.03.2026

Illustrasjonsplan datert 23.02.2026

Illustrasjonssnitt datert 23.02.2026

Formingsveileder for felleshallene 19.03.2026

Merknadsskjema offentlig ettersyn datert 19.03.2026

Merknadsskjema begrenset høring datert 19.03.2026

Medvirkningsprosess områdereguleringsplan Slettebakken datert 18.11.2022

Klimanorm datert 19.03.2026

Klimagassberegning for felleshallene datert 02.03.2026

Sluttrapport for sanering av Slettebakken avfallsdeponi datert 29.08.2025

Faseplan og kostnadsvurdering av Slettebakken idrettsby datert 10.03.2026
Mobilitetsplan datert 31.05.2023
Trafikksikkerhetsvurdering datert 20.09.2024
RAMS-vurdering datert 09.12.2024
Trafikkberegninger kapasitet 03.10.2025
Tegningshefte veg datert 12.02.2026
Rapport – Alternativer for tverrforbindelse Slettebakken borettslag datert 14.10.2024
Rapport – Alternativer for tverrforbindelse Mannsverk datert 17.12.2024
Notat - Tverrforbindelse gjennom Slettebakken borettslag datert 21.01.2025
Tegningshefte – Tverrforbindelse Slettebakken borettslag datert 21.01.2025
Tegningshefte – Tverrforbindelse Mannsverk datert 21.01.2025
Gangvei fra kirken til Tveitevannet datert 31.05.2023
VA-rammeplan med infrastrukturplan datert XX.XX.2026
Tegningshefte - VA-rammeplan med infrastrukturplan datert XX.XX.2026
Vedlegg 1 - Overvannsberegning datert XX.XX.2026
Vedlegg 2 – Hydrologisk og hydraulisk analyse datert XX.XX.2026
Vedlegg 3 - Revisjonslogg datert XX.XX.2026
Vedlegg 5 - Overvannshåndtering datert XX.XX.2026
Vedlegg 5 – Overvannssystemet datert XX.XX.2026
Uttale fra Bergen Vann – VA-rammeplan med infrastrukturplan datert XX.XX.2026
ROS-analyse datert 31.05.2023
Bergenshallen og ny ishall datert 31.05.2023
Tilstandsrapport – Bergenshallen datert 12.01.2023
Utredningsnotat datert 31.05.2023
Sammenstilling av konsekvenser KU-tema 17.01.2023
Konsekvensutredning - Landskapsrom og bylandskap datert 17.01.2023
Konsekvensutredning - Kulturminner og kulturmiljø datert 17.01.2023
Konsekvensutredning – Naturmangfold datert 11.01.2023
Konsekvensutredning – Friluftsliv og byliv – barn og unges interesser datert 17.01.2023
Skateanlegg og støy – Enkel vurdering datert 11.03.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 19.03.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20540
og saksnummer 201743730