

Reguleringsplan, områderegulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12



BERGEN
KOMMUNE

Årstad. Gnr. 160, bnr. 184 mfl.

Områdereguleringsplan Slettebakken

Nasjonal arealplan-ID 4601_66340000

Saksnummer	201743730, 202220540
Vedtatt av bystyret	17.06.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	17.06.2026

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for at idrettsområdet på Slettebakken blir et sentralt og viktig mål- og samlingspunkt for allmennheten, med attraktive idrettsanlegg og bymessige kvaliteter, i tråd med prinsippene om den kompakte gåbyen.

Bergenshallen skal bevares og kan utvides med ekstra isflate og økt publikumskapasitet for å styrke hallen som arena for bredde- og toppidrett. Sør i planområdet planlegges to felleshaller, plassert sentralt i forhold til bybanestoppet Slettebakken.

Det legges til rette for gode offentlig tilgjengelige gangforbindelser, sammenhengende grønnsstruktur og tiltak for overvannshåndtering. Planen legger også til rette for flere offentlige møteplasser utendørs, med varierte funksjoner og aktiviteter for ulike alders grupper. Fysak sørger for areal til egenorganisert og fysisk aktivitet inne. Samlet vil dette bidra til å stimulere aktivitet og sosialt liv og tiltakene skal fremme trygghet, trivsel og bedre levekår i nærområdet.

Endret kjøremønster skal gi redusert trafikkbelastning i idrettsområdet og tryggere forhold for myke trafikanter. God arkitektur, åpne og aktive fasader, samt tilpasning til landskapet skal bidra positivt til omgivelser og byrom. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for valg av løsninger.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 19.03.2026 og til formingsveilederen datert 19.03.2026.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Offentlig tilgjengelighet

2.1.1. Alle byrom, uteoppholdsarealer og samferdselsarealer, skal være tilgjengelige for allmennheten. Med unntak av B1-B5, V5 og V9, skal arealene ikke stenges av eller forbeholdes enkelte brukergrupper.

2.2. 11-er fotballbane

- 2.2.1. Innenfor planområdet skal det til enhver tid, inkludert i rigg- og anleggsfasen, være en 11-er fotballbane tilgjengelig for bruk.

2.3. Estetisk utforming og materialbruk

- 2.3.1. Intensjoner og prinsipper i formingsveileder, datert 19.03.2026, skal legges til grunn for utforming av bebyggelse innenfor IS4 og IS5. Formingsveilederen er retningsgivende for all ny bebyggelse og fasadeendring innenfor planområdet.
- 2.3.2. Konstruksjoner i betong skal utføres slik at de i gjennomsnitt tilfredsstiller lavkarbonbetong klasse A eller bedre, jf. 2.13.4.b. Unntak gjelder for mindre konstruksjoner som mur o.l.
- 2.3.3. Utforming av nye og oppgradering av eksisterende bygninger samt uteanlegg, skal ha høy kvalitet i både uttrykk og materialbruk.
- 2.3.4. Bebyggelsen skal være variert, samtidig skal hvert enkelt bygg utgjøre sin del av en tydelig arkitektonisk helhet, med elementer og uttrykk som går igjen i ulik grad.
- 2.3.5. Store bygningsvolum skal brytes opp gjennom variasjon i materialer, form, fasadesprang/fasadeuttrykk og byggehøyder.
- 2.3.6. Bygg, fasader og fasadehjørner mot byrom skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter og stedets karakter.
- Illustrasjonsplan, datert 23.2.2026, er retningsgivende for hvilke fasader som skal være aktive eller åpne innenfor planområdet.
 - Formingsveileder datert 19.03.2026 retningsgivende for hvilke fasader som skal være aktive, åpne og dempede for IS4 og IS5.
- 2.3.7. Overganger mellom materialer, fasader og tak, samt sokkel og inngangssoner, skal gis en presis og varig detaljering.
- 2.3.8. 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.
- 2.3.9. Løsninger for overvann skal være en del av en helhetlig utforming av byrom og uteareal. Prinsipp i VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 08.04.2026, er retningsgivende.
- 2.3.10. Ved etappevis utbygging skal det sikres en god utforming og overgang til neste utbyggingstrinn.

2.4. Reklame

- 2.4.1. Det skal foreligge en overordnet samplan for all reklame innenfor planområdet.
- 2.4.2. Arenareklame som er orientert inn mot selve anlegget (fotballbanen) tillates, dersom den ikke ved størrelse, antall, utforming og belysning er skjemmende eller til sjenanse for det omliggende miljø, jf. §25 i KPA2018 om skilt og reklame.
- 2.4.3. Skilt med logoer og annen type informasjon ved og på bygg skal inngå som en del av den arkitektoniske helheten, jf. 2.3.
- 2.4.4. Reklame utenfor idrettsanlegg tillates ikke.

2.5. Terrengbehandling

- 2.5.1. Terrenginngrep som utføres som en del av tiltaket, skal ta hensyn til omkringliggende terreng, landskapselementer, naturverdier, kulturmiljø og kulturminner. Terrengbearbeiding skal i størst mulig grad unngå skjæringer over 30 grader stigning, og all terrengbearbeiding skal vegeteres i tilsvarende/samsvarende vegetasjon som omkringliggende arealer. Eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig.

2.6. Vegetasjon

- 2.6.1. Det skal benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter.
- 2.6.2. Det skal i hovedsak benyttes norske arter som har sitt naturlige utbredelsesområde i Bergensregionen ved tilsåing og beplantning. Fremmede arter i risikokategori LO og NK kan tillates. Vegetasjonen skal være slitesterk, pollinatorvennlig og fremme det biologiske mangfoldet.

- 2.6.3. Verdifull natur skal gjenbrukes der det er mulig. Trær skal være en vesentlig del av ny beplantning og det skal plantes i flere sjikt. Planterammesetningen skal gi et variert rotsystem, plantediversiteten skal være minimum 3 arter/m² og flerårige planter skal prioriteres.

2.7. Parkering for sykkel og bil

- 2.7.1. Følgende parkeringsdekning legges til grunn for sykkel og bil:

Arealformål	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)
REL	11	11
o_KBA1	20*	100
GT1, GG1 og o_TO3	40	0
o_GAA4 og o_GAA3	40	0
I tilknytning til garderobebygg innenfor enten o_GAA6 eller o_GAA5	10	0
GG7, GG10 og TO5 ved hovedinngang til IS4	20	0
Bestemmelsesområde #12/ p-anlegg	25*	100
Bestemmelsesområde #16/ o_KBA2	20	0

* Innendørs parkeringsplasser med lademulighet

I tillegg til matrisen over, tillates følgende:

- bussoppstillingsplasser og oppstillingsplasser for varelevering i felt V2 og V7.
- HC-parkering i GT1 og GG12.
- Boligparkering innenfor B2, B3, B4 og B5

- 2.7.2. Kvalitetskrav til sykkelparkering:

- Sykkelparkering skal plasseres tett på funksjonene de skal betjene.
- Innendørs sykkelparkering skal plasseres slik at de gir minst like god tilgang til bruk av anlegget som fra bilparkering.
- Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal være egnet for større sykler som lastesykkel, eller sykkel med henger.
- Sykkelstativ skal være solide, enkel å låse sykkel til og være tilpasset et mangfold av sykler.
- Sykkelstativ skal ha høy kvalitet og være driftssikker.

- 2.7.3. Kvalitetskrav til bilparkering:

- Parkering skal kun plasseres i felles parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #12, under bebyggelse i felt IS4 og torg TO5, og under bebyggelse i felt o_KBA1. Unntak kan gjøres for HC-parkering. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot offentlige byrom.
- Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til heishus og/eller hovedinngang.
- Trappe-/heishus fra parkeringsgarasje skal ha direkte utgang i det offentlige byrom, ikke via idrettshall.
- Parkeringsanlegg skal tilrettelegges for lading. Minimum 10% av parkeringsplassene skal etableres med lademulighet.

2.8. VA-rammeplan med infrastrukturplan

- 2.8.1. VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 08.04.2026, skal følges.
Alternativ til fjerning av eksisterende Ø800 mm overvannsledning er å sette ledningen ut av drift og sikre at den ikke er vannførende.
- 2.8.2. Det skal anlegges en naturbasert overvannsløsning/åpen bekk gjennom området (o_BG2, o_BG3, o_BG4 og bestemmelsesområde #15).
- 2.8.3. Overflatevann skal benyttes som et element i byrommene som vannspeil, regnbed og/eller element som bidrar til aktivitet. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold.
- 2.8.4. Ved etablering av bygg og anlegg skal det enten legges opp til løsninger som forsinker avrenningen i området eller leder overvann på en forsvarlig måte mot o_BG2, o_BG3, o_BG4 og bestemmelsesområde #15. Løsninger som forsinker avrenningen kan for eksempel være grønne tak, blå tak, fordrøyningsmagasin og/eller regnbed.

2.9. Renovasjon

- 2.9.1. Renovasjon skal håndteres inne i bebyggelsen eller som nedgravd avfallsløsning. Renovasjonsløsning, inkludert henteplass og eventuelle nedkast, skal lokaliseres slik at de ikke skaper ulemper for omkringliggende bebyggelse eller uteoppholdsarealer. Det må settes av manøvreringsareal for henting av avfall.
- 2.9.2. Renovasjon for IS4 og IS5 skal plasseres dedikert bossrom inne i bebyggelsen. Oppstillingsplass for renovasjonsbil er innenfor V7, jf. 4.2.2.b. Oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere er ved henting er GG4, jf. 4.2.5.c

2.10. Vannbåren varme og fjernvarme

- 2.10.1. Alle nye bygg innenfor planområdet skal kobles til fjernvarme. Tilknytningsplikten til fjernvarme kan unntas hvis det dokumenteres at klimagassutslippene ved andre energiløsninger er lavere, og belastningen på el-nettet blir akseptabel, jf. KPA2018.
- 2.10.2. Trasé for fjernvarme skal følge VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 08.04.2026. Andre traséer kan benyttes dersom alternativ trasé er kortere og oppfyller alle tekniske krav satt i VA-rammeplanen.

2.11. Illustrasjonsplan

- 2.11.1. Illustrasjonsplan datert 23.02.2026 er veiledende for disponering og prinsipputforming av planområdet.
- 2.11.2. Trær skal utgjøre en vesentlig del av utearealene, inkludert gatetun og torg. Trær skal plasseres slik at større sammenhengende uteområder ikke blir skyggelagt samtidig. Plassering av trær må ikke være til hinder for bevegelseslinjer, eller blokkere siktlinjer.

2.12. Bygge- og anleggsfase

- 2.12.1. Anleggsarbeid/sprengningsaktivitet innenfor o_TV2, o_TV3, o_GN1, o_GN2 og o_GN3 skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
- 2.12.2. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.12.3. Det skal etableres et midlertidig gjerde for å fysisk avgrense bygge- og anleggsområdet.
- 2.12.4. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 2.12.5. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger enhver tids gjeldende retningslinjer.
- 2.12.6. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen og varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.
- 2.12.7. Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av tilsvarende gangforbindelser.
- 2.12.8. Maksimal tillatt mengde generert byggavfall er 40 kg/m² BRA.

2.13. Dokumentasjonskrav

2.13.1. Plan for bygge- og anleggsfasen

2.13.1.a. Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde følgende:

- Trafikkavvikling
- Trafikksikkerhet
- Massehåndtering
- Avrenning
- Hensyn til nærmiljø med tanke på blant annet:
 - Støyforurensing
 - Luftforurensing
 - Lysforurensing
 - Trafikkavvikling og -sikkerhet
- Naturmangfold og tiltak for begrensning av fremmede/uønskede arter

2.13.2. Utomhusplan

2.13.2.a. Til rammesøknad for IS4 og IS5 skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som minimum inneholder følgende arealformål:

- o_GAA3
- TO5
- GG4
- GG5
- GG6
- GG7
- V8
- Bestemmelsesområde #10
- Bestemmelsesområde #11

2.13.2.b. Til rammesøknad for IDR1 og IDR2 skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som minimum inneholder følgende arealformål:

- Nødvendige deler av o_GAA3
- o_GAA4
- Bestemmelsesområde #10

2.13.2.c. Til rammesøknad for tiltak innenfor planområdet som ikke er bebyggelsesformål, skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som inneholder det omsøkte arealet og nødvendige tilgrensende areal. Avgrensning av utomhusplanen skal begrunnes ut fra en samlet vurdering, oppdaterte faseplaner og utbyggingsrekkefølge.

2.13.2.d. Alle utomhusplaner, jf. 2.13.2.a, 2.13.2.b og 2.13.2.c, skal vise løsninger som bygger opp under intensjonene i planen. Utomhusplaner skal i tillegg vise håndtering av overvann, overgang til arealer som grenser mot tiltaket samt eksisterende vegetasjon. Valgte løsninger skal begrunnes og avhengig av type tiltak skal de inneholde nødvendige detaljer om:

- Møblering
- Lekearealer og lekeapparater
- Aktivitetsarealer
- Idrettsarealer
- Oppholdsarealer
- Arealer for uteservering
- Terrengforming og tilpasning av terreng
- Vegetasjon, kantvegetasjon, trær, busker
- Materialer, dekker og belegg

- Murer, trapper, ramper og gjerder
- Belysning og tekniske installasjoner
- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Inngangspartier
- Avfall
- Kjøremuligheter og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- Parkering (HC-parkering på gateplan, sykkelparkering, sparkesykkel, dropsone, bussoppstilling m.m.)
- Bekker, overflommingsarealer og overvannsløsninger

2.13.3. Formingsveileder

2.13.3.a. Til rammesøknad skal det redegjøres for hvordan formingsveilederen, datert 19.03.2026, er fulgt opp.

2.13.4. Klimagassberegning

2.13.4.a. Ved innsending av søknad om tillatelse til byggetiltak for ny bebyggelse skal det vedlegges klimagassberegning for tiltaket.

2.13.4.b. Det skal dokumenteres at konstruksjoner i betong skal utføres slik at de i gjennomsnitt tilfredsstiller lavkarbonbetong klasse A eller bedre, jf. 2.3.2.

2.13.4.c. For IS4 og IS5 skal det dokumenteres at det oppnås minimum 30 % reduksjon av klimagassutslipp fra materialbruk, jf. Klimagassberegning for felleshallene, datert 02.03.2026.

3. Krav om detaljregulering

3.1. Krav om detaljregulering (felt o_IS1 og o_KBA1)

3.1.1. Tiltak innenfor o_IS1 og o_KBA1 kan ikke godkjennes uten at det foreligger vedtatt detaljreguleringsplan.

3.1.2. o_IS1 og o_KBA1 skal reguleres i en felles detaljreguleringsplan. Utstrekningen av detaljreguleringsplanen skal som et minimum inkludere omkringliggende byrom, samt kryss i nord (o_KV1, o_SV, V1 og bestemmelsesområde #1) og nødvendige deler av Vilhelm Bjerknes' vei.

3.2. Innhold i detaljreguleringsplan

3.2.1. I tillegg til Bergens kommunes krav til dokumentasjon for detaljreguleringsplaner, skal følgende utredninger og dokumenter utarbeides og legges til grunn for planarbeidet (listen er ikke uttømmende):

- Dokumentasjoner for hvordan bestemmelsene i områdereguleringen er ivaretatt.
- Formingsveileder i tråd med intensjoner og prinsipper i formingsveileder for IS4 og IS5, datert 19.03.2026.
- Avklaring av hvilke isflater innenfor o_IS1 og o_KBA1 som skal ha arrangementsfunksjon
- Detaljert utredning av flomfare og nødvendige tiltak mot flom, med nødvendig klimapåslag. Utredningen skal dokumentere at flomveier er ivaretatt, at konstruksjoner er dimensjonert for å tåle belastning ved flom, og at planen/tiltaket ikke vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms negativt.
- Tilstrekkelige og oppdaterte trafikkberegninger for kryss i nord (o_KV1, o_SV, V1 og bestemmelsesområde #1). Trafikkberegningene skal blant annet vurdere hvilke konsekvenser stenging av eksisterende avkjørsel ved o_KBA1, o_TO2 og GT1, får for krysset. Dokumentasjon og prosess skal skje i tråd med krav og godkjenning fra vegmyndighet.

3.2.2. Detaljregulering skal i nødvendig grad supplere og detaljere områdereguleringen. Justeringer av formål i områdereguleringen tillates, forutsatt at formålet med områdereguleringen ikke blir satt vesentlig til side.

3.3. Unntak fra plankrav

- 3.3.1. Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, e og § 20-5 kan godkjennes uten at det foreligger detaljreguleringsplan.
- 3.3.2. Innenfor o_IS1 tillates innvendige tiltak som viderefører muligheten for idrett i bygget, og som ikke vesentlig endrer hovedrommet i idrettshallen.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt o_IDR1, o_IDR2, o_IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, o_KBA1 og o_KBA2) (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1. Grad av utnytting

- 4.1.1.a. Tillatt bebygd areal (%-BYA) kommer frem av plankartet.

4.1.2. Regulert gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH)

- 4.1.2.a. Regulert gesimshøyde (GH), regulert mønehøyde (MH) kommer frem av plankartet. Følgende unntak kan tillates:
- Der det er angitt mønehøyde i plankartet er maksimal mønehøyde lik maksimal gesims ved etablering av pulttak. Høyeste punkt på pulttak skal være mot vest. For laveste del av pulttak er maksimal gesims angitt gesimshøyde.
 - Der det ikke er angitt mønehøyde i plankartet tillates det møne på maksimalt 2 meter over maksimal gesimshøyde, dersom takformen gis kvaliteter i tråd med formingsveileder datert 19.03.2026 og bestemmelse 2.3.

- 4.1.2.b. Tekniske installasjoner og trappe- og heishus skal innpasses i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte. De skal plasseres minimum 1,5 meter tilbaketrukket fra gesims og skal til sammen dekke maksimalt 10 % av takflaten.

- 4.1.2.c. Tekniske installasjoner kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 m. Trappe- og heishus kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 2,5 m.

- 4.1.2.d. Takflatene for alle idrettshallene, unntatt Bergenshallen, skal etableres med fordrøyning gjennom vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Det tillates etablert løsning for solenergi i kombinasjon med fordrøyningsløsning.

4.1.3. Byggegrenser

- 4.1.3.a. Arealformålene o_IDR1, o_IDR2, o_IS1, IS2, IS3, IS4, IS5, o_KBA1, o_KBA2 og o_GAA4 har byggegrenser. Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet, sammenfaller de med formålsgrensen for disse formålene.

- 4.1.3.b. Alle utkragninger over offentlige samferdselsanlegg skal ha fri høyde på minimum 5 meter over gategulv.

4.1.4. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

- 4.1.4.a. REL tillates benyttet til forsamlingslokale for religionsutøvelse (Slettebakken kirke) og videreføring av eksisterende barnehage med tilhørende anlegg.

- 4.1.4.b. Eksisterende gangforbindelse gjennom REL, fra o_PA1 til o_FO9 og o_FO10 skal opprettholdes. Ved opparbeidelse av trinnfri gangforbindelse skal det vurderes mulige avbøtende tiltak for å skjerme gravplassen.

4.1.5. Boligbebyggelse (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7)

- 4.1.5.a. I byggeområde B1-B7 er boligbebyggelse videreført fra gjeldende plan Årstad, Slettebakken søndre planID: 10900000.

- 4.1.5.b. Mellom Johan Hjorts vei og fortau, o_FO11, langs Vilhelm Bjerknes vei, skal det etableres en offentlig gangforbindelse ved hjelp av o_GG9, del av B6 og o_GG11. Det tillates å benytte areal innenfor B6 for å skjerme boliger mot innsyn fra den nye gangforbindelsen, 4.2.5.f.

- 4.1.6. Idrettsanlegg – Fotballbane (felt o IDR1)
4.1.6.a. Innenfor o_IDR1 skal det etableres 7-er fotballbane med tilhørende funksjoner.
- 4.1.7. Idrettsanlegg – Fotballbane (felt o IDR2)
4.1.7.a. Innenfor o_IDR2 skal det etableres 11-er fotballbane med tilhørende funksjoner; herunder tribuner o.l.
- 4.1.8. Idrettsanlegg – idrettsbygg (felt o IS1)
4.1.8.a. Bergenshallen (felt o_IS1) tillates videreføring av dagens bruk (idrett) med tilhørende funksjoner, jf. 5.3.2.a.
- 4.1.9. Idrettsanlegg – idrettsbygg (felt IS2 og IS3)
4.1.9.a. Idrettsbygg - Turnhallen/ Bergen Tennis Arena, felt IS2 og IS3, tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner.
- 4.1.10. Idrettsstadion – idrettsbygg (felt IS4 og IS5)
4.1.10.a. Feltene tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Det tillates også bi-funksjoner som undervisningsrom og fellesareal/forsamlingslokaler. IS4 skal inneholde to flerbrukshaller, der en av dem skal være tilrettelagt for større arrangement. IS5 skal inneholde klatreanlegg og turnhaller.
4.1.10.b. Det tillates etablert parkeringsanlegg under bakken i formålet, jf. 6.1.12, vedr. bestemmelsesområde #12.
4.1.10.c. Heis fra til parkeringskjelleren skal plasseres sentralt i forhold til hovedinngangen og ha utgang direkte til torget, TO5. Heisen skal være en del av byggets fasade.
4.1.10.d. Ventilasjon skal integreres i byggets volum og arkitektoniske utforming. Støy fra ventilasjonsanlegget skal ikke forringe oppholdskvalitetene på torg TO5 og o_GAA3.
4.1.10.e. I kantsoner i første etasje kan det integreres elementer mellom bygningens fasade og byrommets flate, herunder sitteplasser. Utformingen skal bidra til gode overganger mellom byrom og bygg. Prinsippsnitt vist i formingsveilederen datert 19.03.2026 er retningsgivende.
4.1.10.f. Fasade skal bearbeides med artikulering, variasjon og materialbruk som gir rytme, skala og dybde, jf. Formingsveileder for felleshallene datert 19.03.2026.
4.1.10.g. Prinsipper for åpne fasadeutforming og førsteetasjer i formingsveileder, datert 19.3.2026, er førende.
4.1.10.h. Tekniske installasjoner, rister, sjakter, solavskjerming og lignende skal innarbeides i fasadeutformingen og ikke fremstå som påmonterte elementer.
4.1.10.i. Fast belysning kan benyttes som en del av den arkitektoniske utformingen for å fremheve fasadens struktur og bruk, men skal være integrert og ikke virke sjenerende for omgivelsene.
4.1.10.j. Bygge- og anleggsarbeid for IS4 og IS5 skal koordineres med bygge- og anleggsarbeid innenfor omkringliggende formål.
- 4.1.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt o KBA1)
4.1.11.a. o_KBA1 tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Hallen skal omfatte minst én isflate på 30 x 60 meter. Innenfor feltet tillates også forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor. Forretning skal være maksimalt 200 m2 BRA.
4.1.11.b. Det tillates etablert parkeringsgarasje under bakken innenfor o_KBA1.
4.1.11.c. De arkitektoniske og kulturhistoriske elementene i o_IS1 skal tillegges stor vekt i utformingen av o_KBA1. Nytt bygg innenfor o_KBA1 skal utformes på en måte som skaper en arkitektonisk sammenheng med o_IS1, Bergenshallen.
- 4.1.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt o KBA2)
4.1.12.a. o_KBA2 tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Innenfor o_KBA2 tillates også undervisning, kulturinstitusjon, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

- 4.1.12.b. Det tillates utvidelse av eksisterende Fysak innenfor o_KBA2 for å etablere utendørs rullepark/skateanlegg med takoverbygg. Anlegget må etableres med tak og vegger mot øst og vest, men kan være åpen mot nord.
- 4.1.13. Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt o_ØK)
- 4.1.13.a. Innenfor felt o_ØK tillates trafostasjon.
- 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
- 4.2.1. Avkjørsler
- 4.2.1.a. Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Nye avkjørsler tillates forskjøvet/ justert med inntil 2 meter.
- 4.2.2. Veg (felt V1, V2, V3, o_ V4, V5, V6, V7, V8 og V9)
- 4.2.2.a. Veg V2 og V7 er adkomstvei og snuplass og skal utformes med dekker som tar hensyn til brukervennlighet for gående og syklister.
- 4.2.2.b. Innenfor V7 tillates oppstillingsplass for buss, nytte- og renovasjonskjøretøy.
- 4.2.3. Torg (felt TO1, o_ TO2, o_ TO3, o_ TO4 og TO5)
- 4.2.3.a. Torgene skal fungere som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder. Gjerder og sprang i dekker skal unngås for å sikre god fremkommelighet. Ved utforming av torgene skal det legges vekt på å skape gode kvaliteter for opphold, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter. Viktige gangforbindelser skal være lesbare og uten hindringer.
- 4.2.3.b. For å bidra til overvannshåndtering skal torgene i opparbeides slik at overvann ledes mot den naturbaserte overvannsløsningen innenfor o_BG2, o_BG3 og o_BG4 i så stor grad som mulig. Regnbed og permeable dekker og andre overvannsløsninger tillates.
- 4.2.3.c. Felt TO1 skal, sammen med GT1, utformes som et sammenhengende bygulv foran Bergenshallen. Byrommet skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon, trær, møbleringssone og skal også sikre tilkomst til parkeringsgarasje under o_KBA1, jf. 4.2.4.b.
- 4.2.3.d. Felt o_TO2 skal utformes som en attraktiv møteplass for opphold mot den nye ishallen i felt o_KBA1, og inneholde kvaliteter som vegetasjon, trær, møblering og benker. Ved utforming av torget skal flomvei fra o_TO4 og videre nordover sikres.
- 4.2.3.e. Felt o_TO3 skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon, trær og møbleringssone.
- 4.2.3.f. Felt o_TO4 skal utformes som et åpent byrom/allmenning som forsterker en viktig gangforbindelse mellom Mannsverk og Tveitevannet. Torget skal fungere som en møteplass og inneholde kvaliteter som leke-, aktivitets-, idretts- og oppholdsarealer, bekk, tiltak for overvannshåndtering, vegetasjon, trær samt møblering og benker. Vegetasjon og vann skal være sentrale elementer på allmenningen. Det skal legges til rette for vannlek og kan legges til rette for utendørs skøytebane.
- 4.2.3.g. Felt TO5 skal utformes som et sammenhengende bygulv som gir tydelig kobling mellom felt IS4 og felt IS5 og bybaneholdeplassen Slettebakken. Torget skal også sikre en god kobling til aktivitetsparken o_GAA3. Torget skal utformes for opphold og aktivitet, og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon og trær, møblering og benker. Torg TO5 skal være offentlig tilgjengelig og for allmenn bruk.
- 4.2.4. Gatetun (felt GT1 og GT2)
- 4.2.4.a. GT1 sikrer tilkomst til parkeringsanlegg innenfor o_KBA1.
- 4.2.4.b. Felt GT1 skal, sammen med TO1, utformes som et sammenhengende bygulv foran Bergenshallen. GT1 kan opparbeides med plantefelt/ trær, sykkelstativ og nedgravd avfallsløsning for renovasjon. Det kan tillates HC parkering innenfor GT1. Plassering skal avklares i detaljreguleringsplan.
- 4.2.4.c. GT2 sikrer tilkomst til driftsinngang på Bergenshallen via GT2.

- 4.2.5. Gangveg/gangareal/gågate og fortau (felt GG1, GG2, GG3, GG4, GG5, GG6, GG7, GG8, GG9, GG10, GG11, GG12, GG13, o FO1, FO2, FO3, FO4, FO5, FO6, FO7, FO8, FO9, FO10, FO11, FO12 og FO13)
- 4.2.5.a. Innenfor GG1 tillates nødvendig kjøring til o_IS1, IS2 og IS3 for drift, vedlikehold og personer med bevegelsesnedsettelse. Det tillates også nedgravde renovasjonsløsninger.
- 4.2.5.b. Innenfor GG6 og GG12 tillates nødvendig kjøring til Fysak, o_KBA2, for drift, vedlikehold og personer med bevegelsesnedsettelse.
- 4.2.5.c. GG4 tillates benyttet som oppstillingsplass for bosskonteinere og hentepunkt for renovasjon knyttet til IS4 og IS5.
- 4.2.5.d. Innenfor GG7, vest for IS4, skal det legges til rette for sykkelparkering.
- 4.2.5.e. Innenfor GG10 er kjøring ikke tillatt, og det skal møbleres slik at det er tydelig at dette arealet er for gående. Feltet skal opparbeides med en tydelig sammenheng med GG6 og TO5.
- 4.2.5.f. o_GG9 og o_GG11 skal sammen med areal innenfor B6, utgjøre en gangforbindelse mellom Vilhelm Bjerknes vei, o_KV1, og eksisterende fortau i Johan Hjorts vei. Nærliggende boliger skal skjermes for innsyn, jf. 4.1.5.b.
- 4.2.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1, o_AVT2, o_AVT3 og o_AVT4)
- 4.2.6.a. Innenfor felt o_AVT1-o_AVT4 kan det settes opp murer, trapper, gjerder og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.
- 4.2.7. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG1 - o_AVG21 og AVG22)
- 4.2.7.a. Innenfor felt o_AVG1 - o_AVG21 og AVG22 skal være grønne vegetasjonssoner og opparbeides med trerekker murer, gjerder, belysning og tekniske bygg/installasjoner til bybanedrift. Siktkrav må til enhver tid ivaretas.
- 4.2.8. Sporveg (felt o_SV)
- 4.2.8.a. Innenfor felt o_SV tillates trasé og holdeplasser for bybane.
- 4.2.8.b. Det er ikke tillatt med annen kjøretrafikk på areal avsatt til o_SV, med unntak av kjøretrafikk i følgende kryssområder:
- Avkjørsel inn og ut fra o_KV1 til V1, o_SK1 og V2
 - Avkjørsel inn og ut fra o_KV1 til V6, o_SK3 og V7
- 4.2.9. Kollektivholdeplass (felt o_KH1 og o_KH2)
- 4.2.9.a. Innenfor felt o_KH1 og o_KH2 tillates holdeplasser for buss.
- 4.2.10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt o_SK1, o_SK2 og o_SK3)
- 4.2.10.a. o_SK1 og o_SK3 kombinert vei og gang- og sykkelvei. Det skal ha nedsenket kantstein mot avkjørsler og fotgjengerareal.
- 4.2.10.b. Innenfor SK2 tillates HC-parkering og/eller sone for av- og påstigning.
- 4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
- 4.3.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_BG1, o_BG2, o_BG3, o_BG4, o_GN1, o_GN2, o_GN3, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_FRI, o_PA1, o_PA2, o_GAA1, o_GAA2, o_GAA3, o_GAA4, o_GAA5 og o_GAA6)
- 4.3.1.a. Innenfor areal regulert til grønnstruktur tillates skjøtsel og skånsom tilrettelegging for ferdsel, opplevelse, lek, egenorganisert fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt der ikke annet framgår av bestemmelser for det enkelte formål.
- 4.3.2. Blågrønnstruktur (felt BG1, o_BG2, o_BG3 og o_BG4)
- 4.3.2.a. Innenfor felt o_BG2, o_BG3 og o_BG4 skal det etableres naturbasert overvannsløsning og kantvegetasjon knyttet til denne. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for overvannsløsningen.
- 4.3.2.b. Den naturbaserte overvannsløsningen skal utformes med utgangspunkt i flomberegninger for 100-årsflom inkludert klimapåslag.

- 4.3.2.c. Det skal etableres en sammenhengende turvei langs med den naturbaserte overvannsløsningen. Turveien skal ha minimum 3 meter bredde og tillates etablert innenfor kantsonen.
- 4.3.2.d. Det skal etableres minst 4 broer eller klopper over bekken og det skal tilrettelegges for lek og kontakt ved vannet. Minst en av broene skal være universelt utformet.
- 4.3.2.e. Det tillates å etablere terskler for å regulere vannstrømmen.
- 4.3.2.f. Det skal vurderes å etablere en klopp i forlengelsen av traséen for det historiske vegfare, jf. 5.3.2.d.
- 4.3.2.g. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor o_BG2, o_BG3 og o_BG4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare.
- 4.3.2.h. Utformingen av bekkeløp og kantsonen langs bekken skal legge til rette for naturbaserte løsninger med et mangfold av arter. Det tillates stedvis erosjonssikring der det er nødvendig.
- 4.3.3. Naturområde - grønnstruktur (felt o_GN1, o_GN2 og o_GN3)
- 4.3.3.a. Innenfor areal regulert til grønnstruktur tillates skånsomme skjøtels- og sikringstiltak. Det tillates ikke inngrep som forringer naturområdet/ naturverdier/naturmangfold.
- 4.3.3.b. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal bevares.
- 4.3.4. Turveg (felt o_TV1, o_TV2 og o_TV3)
- 4.3.4.a. Eksisterende turvei innenfor o_TV1 skal opprettholdes.
- 4.3.4.b. Turvei o_TV2 er en justering av dagens turveg mellom Mannsverk og Slettebakken idrettsområde og kan ha stigningsforhold inntil 1:10. Høydeforskjeller kan tas opp med støttemurer. Inngrep skal gjøres skånsomt for å bevare terreng og natur. Turveien skal tilpasses terreng og naturverdier.
- 4.3.4.c. Turvei innenfor o_TV3 skal kobles på turveg langs den naturbaserte overvannsløsningen innenfor o_BG3, jf. 4.3.2.c.
- 4.3.4.d. o_TV3 skal ha stigningsforhold mellom 1:10 til 1:20. Høydeforskjeller kan tas opp med støttemurer. Inngrep skal gjøres skånsomt for å bevare terreng og natur. Turveien skal tilpasses terreng og naturverdier.
- 4.3.4.e. Det tillates etablering av repos og hvileplasser innenfor o_TV2 og o_TV3.
- 4.3.5. Friområde (felt o_FRI)
- 4.3.5.a. Friområdet, o_FRI, skal opprettholdes med sin funksjon som naturområde. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal tas vare på. Skjøtsel og ev. sikring av skrenter tillates. Det kan anlegges gangsti/-veg innenfor området.
- 4.3.6. Park (felt o_PA1 og o_PA2)
- 4.3.6.a. Innenfor o_PA1 tillates det tilrettelagt for ferdsel, lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og større trær skal tas vare på. Skjøtsel tillates. Turveg langs Tveitevannet skal opprettholdes.
- 4.3.6.b. Gangforbindelsen mellom Tveitevannet og Slettebakken kirke, innenfor o_PA1, skal opprettholdes, men traseen tillates endret for å oppnå trinnfri forbindelse.
- 4.3.6.c. Innenfor o_PA2 tillates tilrettelagt for ferdsel og opphold. Snarvegen som går gjennom o_PA2, bestemmelsesområde #17, skal oppgraderes.
- 4.3.7. Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (felt o_GAA1, o_GAA2, o_GAA3, o_GAA4, o_GAA5 og o_GAA6)
- 4.3.7.a. o_GAA1, o_GAA2, o_GAA3, o_GAA4, o_GAA5 og o_GAA6 skal opparbeides som en helhetlig aktivitetspark med tydelig innslag av vegetasjon og trær. Det skal etableres møteplasser, lek-aktivitets-, idretts- og oppholdssoner. Areal til egenorganisert aktivitet skal prioriteres.
- 4.3.7.b. Programmering og utforming av aktivitetsparken skal sees i sammenheng med programmering og utforming av T05, o_TO4, o_IDR1, o_IDR2, o_BG1, o_BG2 og o_BG3.
- 4.3.7.c. I felt o_GAA1, grønnstruktur/park og nærmiljøanlegg ved IS3, tillates det å etablere støttemurer som tar opp høydeforskjellen i terreng mellom turveien, o_TV2, idrettsbygg, o_IS3, og naturområdet, o_GN1. Inngrepet må gjennomføres på en skånsom måte for å minimere påvirkning på terreng, jf.2.5.1.

- 4.3.7.d. Innenfor o_GAA2, grønnstruktur/ park og nærmiljøanlegg ved o_BG2 og o_BG3, kan det etableres trapp opp mot turvei, o_TV2 og/eller o_TV3.
- 4.3.7.e. Innenfor o_GAA3, grønnstruktur/park og nærmiljøanlegg, skal det etableres områder for egenorganisert aktivitet som blant annet skal inneholde minst 3 baner for sandvolleyball og en basketballbane. Det tillates i tillegg etablert møteplasser, lek- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner innenfor feltet.
- 4.3.7.f. o_GAA3 skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær.
- 4.3.7.g. Innenfor o_GAA4, grønnstruktur/park, nærmiljøanlegg og idrettsanlegg, tillates det etablert idrettsaktiviteter, sykkelstativer, sitteplasser og trær, i tillegg til tribuneanlegg for o_IDR1 og o_IDR2.
- 4.3.7.h. Innenfor o_GAA5, grønnstruktur/park, nærmiljøanlegg og idrettsanlegg tillates det etablert rullepark/skateanlegg, og garderobebygg/forsamlingslokale, jf. 4.3.7.j.
- 4.3.7.i. Innenfor o_GAA6, grønnstruktur/park, nærmiljøanlegg og idrettsanlegg, tillates det etablert garderobebygg, jf. 4.3.7.i.
- 4.3.7.j. Det tillates å etablere ett garderobebygg innenfor o_GAA5 eller innenfor o_GAA6. Bygget kan ha maksimal BYA på 340 m² og maksimalt 200 m² av bygget kan være over to etasjer. Maksimal BRA er 540 m². I tillegg til garderober for o_IDR1 og o_IDR2, kan byggets første etasje inneholde lager og en liten utsalgsbod/kiosk. Det tillates i tillegg forsamlingslokale i bygget.
- 4.3.7.k. Dersom garderobebygget etableres innenfor o_GAA5 skal det vurderes å etablere rullepark/skateanlegg, jf. bestemmelsesområde #7, i tilknytning til garderobebygget.

5. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190, H310, H320, H390)

5.1.1. Frisiktsone (H140)

- 5.1.1.a. I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsone.

5.1.2. Sikringssone bybanetunnel – Slettebakkentunnelen (H190)

- 5.1.2.a. Innenfor sikringssone H190 er tiltak i grunnen som innebærer f.eks. sprenging, peling, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for bybanetunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen.

5.1.3. Faresone skred - Tveitevannet (H310)

- 5.1.3.a. Innenfor faresone skred, H310, kan det være fare for kvikkleireskred.
- 5.1.3.b. I forbindelse med omlegging av gangsti innenfor bestemmelsesområde #8 skal det utføres en vurdering av fare for endring i stabilitet med tanke på sikkerhet for kvikkleireskred før det kan gjøres tiltak.

5.1.4. Faresone flom (H320_1 og H320_2)

- 5.1.4.a. Faresone for flom, H320_1, er aktsomhetssone for flom rundt Tveitevannet. I forbindelse med omlegging av gangsti innenfor bestemmelsesområde #8, skal det sikres at omleggingen ikke forverrer flomsituasjonen innenfor planområdet for eksisterende gangveg langs Tveitevannet.
- 5.1.4.a. Faresone for flom, H320_2, er aktsomhetssone for flom knyttet til naturbasert overvannsløsning og flomveier. Sonen skal ivareta fri flomvei som følge av ekstremnedbør og overvann.
- 5.1.4.b. Alle tiltak innenfor hensynssone H320_2 skal følge den Hydrauliske og hydrologiske analysen datert 05.02.2026. Tiltak skal utformes og plasseres i samsvar med dimensjonerende flomvannstand og sikkerhøyde fastsatt i analysen. Det tillates ikke tiltak som avviker fra analysens forutsetninger eller beregninger, med mindre slike endringer er vurdert og dokumentert gjennom ny eller oppdatert hydrologisk analyse.
- 5.1.4.c. Følgende gjelder for faresone for flom, H320_2:

- Det skal kun etableres tiltak som tåler å stå under vann i en kortere periode og som ikke er til hinder for funksjonen som flomvei.
- Det skal ikke etableres permanente anlegg eller gjøres permanente inngrep som hindrer fri flomvei.
- Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

5.1.5. Annen fare – forurensede masser (H390_1 og H390_2)

- 5.1.5.a. Faresone H390_1 inneholder forurensede masser som må håndteres. Sluttrapport sanering datert 29.08.2025, skal legges til grunn for gjennomføringen av alle tiltak innenfor faresonen.
- 5.1.5.b. Før det kan gjøres tiltak innenfor H390_1 skal det dokumenteres/gjøres undersøkelser som avklarer miljøtilstanden i grunnen, og det skal ved behov utarbeides en tiltaksplan som beskriver hvordan forurensede og/eller rensede avfallsmasser skal håndteres.
- 5.1.5.c. Innenfor faresone H390_2 ligger det rensede avfallsmasser under bakken som ikke skal berøres eller forstyrres på annen måte. Det kan også være forurensede masser som må håndteres innenfor faresonen. Sluttrapport sanering datert 29.08.2025, skal legges til grunn for gjennomføringen av alle tiltak innenfor faresonen.
- 5.1.5.d. Ved bygge- eller anleggstilltak innenfor faresone H390_2 skal det dokumenteres at tiltaket ikke kommer i berøring med rensede avfallsmasser under bakken på en slik måte at det får konsekvenser for miljøtilstanden i grunnen eller vannkvaliteten på avrenningen fra området.
- 5.1.5.e. Dersom det skal gjøres tiltak i grunnen som berører de rensede avfallsmassene, skal det utarbeides en miljørapport og en tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriftens kapittel 2. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

5.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410_1 - , H410_11)

- 5.2.1. Infrastruktursone H410_1, H410_2, H410_3, H410_4, H410_5, H410_6, H410_8 og H410_9
- 5.2.1.a. Innenfor infrastrukturområdene H410_1 – H410_6, H410_8 og H410_9 skal nødvendig teknisk infrastruktur etableres i bakken. VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 08.04.2026, skal legges til grunn for plassering og utforming av teknisk infrastruktur under bakken.
- 5.2.2. Infrastruktursone H410_7
- 5.2.2.a. Innenfor infrastrukturområde H410_7 kan det etableres tilkobling til fjernvarme for IS4 og IS5. Hensynssonen faller bort dersom det gis unntak fra tilknytningsplikten til fjernvarme, jf. 2.10.1.
- 5.2.3. Infrastruktursone H410_10
- 5.2.3.a. Innenfor infrastrukturområde H410_10 ligger infrastruktur i bakken som må legges om.
- 5.2.4. Infrastruktursone H410_11
- 5.2.4.a. Infrastruktursone H410_11 er alternativ trasé for vann- og avløp for IS4, IS5 og/eller garderobebygg innenfor o_GAA5 eller o_GAA6. Hensynssonen bortfaller dersom det viser seg at det ikke er behov for traséen ved gjennomføring av tiltak innenfor nevnte formål.

5.3. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560 og H570)

- 5.3.1. Bevaring naturmiljø (H560)
- 5.3.1.a. Trær som må felles, skal flyttes der de naturlig kan bli liggende og brytes ned. Felte trær skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel.
- 5.3.1.b. Innenfor sone H560_1 skal naturtypen naturbeitemark ivaretas. Grøfting og drenering tillates ikke. Tiltak for skjøtsel og restaurering av naturtypen, herunder bekjemping av fremmede skadelige arter, kan tillates. Ferdsel på eksisterende turstier kan tillates så lenge forannevnte hensyn er ivaretatt.
- 5.3.1.c. Innenfor sone H560_2 og H560_3 skal naturtypen hagemark ivaretas. Ferdsel på eksisterende gangveger, og istandsetting og vedlikehold av disse kan tillates så lenge forannevnte hensyn er

ivaretatt. Tiltak for skjøtsel og restaurering av naturtypen, herunder bekjemping av fremmede skadelige arter, kan tillates.

5.3.1.d. Innenfor sone H560_4 finnes hule eiker. Det tillates ikke tiltak som kan skade de hule eikene.

5.3.2. Bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2, H570_3 og H570_4)

5.3.2.a. Innenfor hensynssone H570_1, Bergenshallen, skal kulturminneverdiene i Bergenshallen bevares og tillates ikke revet. Det skal særlig legges vekt på bevaring av originalt fasadeuttrykk og konstruksjonssystem. Som del av detaljplan kan sørlig del av original konstruksjon for Bergenshallen vurderes forkortet eller forlenget med inntil to moduler.

5.3.2.b. Innenfor hensynssone H570_2, Slettebakken kirke som er nasjonalt listeført, gjelder følgende:

- Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares.
- Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal bevares i sin opprinnelige tilstand.
- Ved nødvendig utskifting skal det tas i bruk samme type materialer som originalt kirkebygg.
- Det skal ikke gjøres inngrep i urnelunden.
- Utomhusanleggene skal bevares som en integrert del av kirkeanlegget. Eksisterende grønnstruktur og terrengforhøyninger øst og nord for kirken skal bevares.
- Eventuell utvidelse av utomhusanlegg knyttet til barnehagen må hensynta kulturmiljøverdiene.

5.3.2.c. Innenfor hensynssone H570_3, skal krigsminne, ammunisjonslager fra 2.verdenskrig bevares. Det

5.3.2.d. Innenfor hensynssone H570_4 har det lagt et historisk veifar. Der man finner spor eller elementer av veifaret, skal disse bevares. Ved tiltak innenfor hensynssonen skal det vurderes om det historiske veifaret kan fremheves som del av utformingen. Reparasjon av murer skal skje med naturstein av samme type som eksisterende murer.

6. Bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde #1 til #17

6.1.1. Bestemmelsesområde #1 – Overgangsfelt nord for Bergenshallen

6.1.1.a. Bestemmelsesområde #1 har krav til særskilt utbyggingsrekkefølge, jf. 7.2.1. Innenfor #1 skal overgangsfelt og tilhørende vegutforming flyttes.

6.1.2. Bestemmelsesområde #2 – Tilfluktsrom

6.1.2.a. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal offentlig tilfluktsrom ivaretas.

6.1.3. Bestemmelsesområde #3 – Gangforbindelse og løsning for sammenkobling av ny og eksisterende ishall o IS1, o KBA1

6.1.3.a. Innenfor #3 skal det etableres en allmenn tilgjengelig gangpassasje i retning øst/vest. Gangpassasjen skal være minimum 6 meter bred.

6.1.3.b. Innenfor bestemmelsesområde #3, skal fremtidige detaljreguleringsplanen fastsette løsning for god overgang mellom eksisterende og ny ishall med vekt på hvordan kulturminneverdien i Bergenshallen ivaretas, jf. 5.3.2.a.

6.1.4. Bestemmelsesområde #4 – Sanering av forurenset grunn

6.1.4.a. Innenfor bestemmelsesområde #4 må sanering av avfallsdeponi være utført før det etableres ny bebyggelse og endelig teknisk infrastruktur under bakken være etablert.

6.1.5. Bestemmelsesområde #5 – Byrom ved o KBA1

6.1.5.a. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det sikres et sammenhengende bygulv og en helhetlig utforming. Torgene o_TO2, o_TO3 og o_TO4 skal fremstå som ett samlet torg.

6.1.6. Bestemmelsesområde #6 – Overvannsløsning på torg, o TO4

- 6.1.6.a. Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres en urban overvannsløsning til rettelagt for lek og aktivitet og som en integrert del av o_TO4. Det skal sikres gode overganger og tilkobling mellom den naturbaserte overvannsløsningen innenfor o_BG2, o_BG3 og o_BG4 og den urbane overvannsløsningen.
- 6.1.7. Bestemmelsesområde #7 – Rullepark/skateanlegg
- 6.1.7.a. Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det etablert rullepark/skateanlegg.
- 6.1.8. Bestemmelsesområde #8 – Turveg til Tveitevannet
- 6.1.8.a. Innenfor bestemmelsesområde #8 skal det etableres en trinnfri turveg. Turvegen skal ha kobling til sti nordover langs Tveitevannet.
- 6.1.9. Bestemmelsesområde #9 – Lysregulering og ny avkjørsel over bybanelinjen
- 6.1.9.a. Bestemmelsesområde #9 har krav til særskilt utbyggingsrekkefølge, jfr. 7.1.1.
- 6.1.10. Bestemmelsesområde #10 – Adkomstvei til IS4, IS5 og tilhørende fortau
- 6.1.10.a. Bestemmelsesområde #10 består av V7 og FO12 og har krav til særskilt rekkefølge, jfr. 7.1.1 og 7.2.1.
- 6.1.10.b. Bygge- og anleggsarbeid innenfor bestemmelsesområde #10 skal koordineres med bygge- og anleggsarbeid for IS4 og IS5, jf. 4.1.10.j.
- 6.1.11. Bestemmelsesområde #11 – Bortesupporterinngang
- 6.1.11.a. Innenfor bestemmelsesområde #11 kan det etableres tilkomst til IS4 med rampe- og trappeanlegg for å tilfredsstille krav til egen inngang for bortesupportere i forbindelse med større arrangement.
- 6.1.12. Bestemmelsesområde #12 – Parkeringskjeller under torg og bygg
- 6.1.12.a. Innenfor bestemmelsesområde #12 skal det etableres en parkeringskjeller under TO5 og IS4. Nivå på parkeringskjeller må ta hensyn til forurensede masser i grunnen, jf. 5.1.5.
- 6.1.13. Bestemmelsesområde #13 – Takutstikk ut over TO5
- 6.1.13.a. Innenfor bestemmelsesområde # 13 tillates det med et større takutstikk ut fra bebyggelse innenfor IS4. Det skal være minimum 4 meter fri høyde fra bakkeplan til underkant av takutstikket.
- 6.1.14. Bestemmelsesområde #14 – Utkraging ut over TO5
- 6.1.14.a. Innenfor bestemmelsesområde # 14 tillates bebyggelse innenfor IS5 å krage ut over TO5. Maksimal utkraging fra fasade er 3,5 meter. Minimum fri høyde fra bakkeplan til underkant av utkraging er 3,4 meter. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé på TO5.
- 6.1.14.b. Maksimal byggehøyde for utkraget del av bygg er lik maksimal byggehøyde for IS5.
- 6.1.15. Bestemmelsesområde #15 – Plassering av naturbasert overvannsløsning
- 6.1.15.a. Innenfor bestemmelsesområde #15 er det tillatt å fravike den regulerte formålsgrensen mellom aktivitetsområdet, o_GAA3, og naturbasert overvannsløsning, o_BG1, dersom stedlige forhold og/eller detaljer i prosjekteringsfasen gjør fleksibilitet nødvendig. Eventuell endring i formålsgrense må imøtekomme følgende forutsetninger:
- Endring skal ikke være til hinder for etableringen av 3 baner for sandvolleyball innenfor bestemmelsesområde #15.
 - Den naturbaserte overvannsløsningen sin funksjon for overvannshåndteringen og nødvendig samt egnet overflombart areal skal ivaretas.
- 6.1.16. Bestemmelsesområde #16 – Renovasjonspunkt
- 6.1.16.a. Innenfor bestemmelsesområde #16 tillates det etablert nedgravd avfallsløsning for renovasjon tilhørende felt o_KBA2.
- 6.1.17. Bestemmelsesområde #17 – Turveg innenfor o_PA2
- 6.1.17.a. Innenfor #17 skal den eksisterende gangforbindelsen mellom o_FO13 og GG13 oppgraderes.

6.2. Bestemmelser til midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #18 til #24)

6.2.1. Felles for alle midlertidige bygge- og anleggsområder

6.2.1.a. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde for alle midlertidige bygge- og anleggsområder varer 10 år fra planens tidspunkt for ikraftsettelse. Alle areal skal istandsettes og tilbakeføres til, eller opparbeides i tråd med angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

6.2.2. Bestemmelsesområde #18

6.2.2.a. Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av turveien o_TV2-3.

6.2.3. Bestemmelsesområde #19

6.2.3.a. Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av veien V5.

6.2.4. Bestemmelsesområde #20

6.2.4.a. Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for sperring av eksisterende avkjørsel for å etablere GG2.

6.2.5. Bestemmelsesområde #21, #22 og #23

6.2.5.a. Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av rampe og trapp innenfor o_GG9 og trapp innenfor o_GG11. Innenfor området kan det gjennomføres midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen. Graving med maskinelt utstyr nærmere enn 3 meter til boligblokkene må gjøres med forsiktighet.

6.2.6. Bestemmelsesområde #24

6.2.6.a. Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av sykkelfelt o_SA1.

7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1. Før igangsettingstillatelse

7.1.1. Før det kan igangsettes tiltak på IS4 og IS5 over kote +74, må følgende tiltak gjennomføres:

- Ny 11er-fotballbane på o_IDR2 med tilhørende tribuner, innbytterbenker, lys, gjerder med videre skal være ferdig etablert.
- Bestemmelsesområde #9, inkludert lysregulering, to overgangsfelt og oppgradering til gjennomgående fortau for o_FO11, skal være ferdig opparbeidet.
- Ny avkjørsel til Slettebakken borettslag, V5, skal være ferdig opparbeidet og eksisterende avkjørsel til Slettebakken borettslag, GG2, skal stenges for kjørende når bestemmelsesområde #9 er ferdig opparbeidet.
- Bestemmelsesområde #10, skal være midlertidig opparbeidet. Tilpassinger, innsnevring og forskyvninger til øvrig anleggsområde tillates i midlertidig tiltak.
- Oppgradering av snarveg innenfor bestemmelsesområde #17 skal være ferdig opparbeidet.
- Det skal sikres at trafiksikker gangadkomst og nødvendig kjøretilkomst til o_KBA2 opprettholdes gjennom anleggsperioden, jf. 2.12.7 og 2.13.1.a.
- o_BG3 og o_BG4 skal være midlertidig opparbeidet.

7.1.2. Før det kan igangsettes nye tiltak på o_KBA1 skal eksisterende bebyggelse rives og forurensete masser i grunn saneres, jf. 5.1.5.a, vedr. faresone forurensete masser.

7.1.3. Før det kan igangsettes nye tiltak på o_KBA1, o_TO2, o_TO3 og o_TO4 skal eksisterende infrastruktur i grunnen legges om, jfr. 5.2.3.a. vedr. infrastrukturene 410_10.

7.2. Før bebyggelse tas i bruk

7.2.1. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt IS4 og IS5 skal følgende tiltak gjennomføres:

- Bestemmelsesområde #1 og #10 skal være ferdig opparbeidet.
- V8, o_GS3, AVG15, AVG16, GG4, GG5, GG6, GG7, GG10 og bestemmelsesområde #11 skal være ferdig opparbeidet.
- o_GAA2-GAA6 skal være midlertidig opparbeidet med enkle bruksflater, som for eksempel gress, eng, grus og asfalt. Tilrettelegging for egenorganisert aktivitet skal prioriteres.
- Torg o_TO4 skal være opparbeidet med midlertidige kvaliteter og trygge ganglinjer, inklusive belysning, som kobler o_TV2 til o_GS1. Tranehuset videreføres som del av midlertidigheten.
- o_GAA2-GAA6 skal opparbeides med grunnleggende flomberedskap, terrengbehandling, gangveger og broer, samt tilrettelegging for videre beplantning og aktiviteter.
- Nødvendig infrastruktur i henhold til VA-rammeplan med infrastrukturplan skal være ferdig etablert.

7.3. Før ferdigattest

7.3.1. Før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i felt IS4 og IS5 skal følgende tiltak være opparbeidet:

- o_BG3, o_BG4, volleyballbaner innenfor o_GAA3 skal være ferdig opparbeidet senest 2 år etter brukstillatelse for IS4 og IS5 er gitt.
- TO5 skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter brukstillatelse for IS4 og IS5 er gitt.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Formingsveileder, datert 19.03.2026
- VA- rammeplan med infrastrukturplan, datert 08.04.2026
- Illustrasjonsplan, datert 23.02.2026