



Til
PBE Byplan
Offentlige planer

Notat

Vår referanse: 2026/108459-1
Saksbehandler: Ina Bakka Sem-Olsen
Dato: 10. mars 2026

Fra
Bymiljøetaten

Notat - Faseplan og kostnadsvurdering for gjennomføring av Slettebakken idretts by. Anslag over faser, kostnader med mer

Vedlegg til plansak – Områderegulering Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 mfl., Slettebakken idretts by (arealplan-ID 66340000)

1. Bakgrunn og formål

I forbindelse med offentlig ettersyn av Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 mfl., Slettebakken idretts by (arealplan-ID 66340000) (heretter Områdeplanen), ble det vedtatt at det før sluttbehandling av saken skulle arbeides med en plan for faseinndelt utvikling og kostnadsanalyse for gjennomføring av Områdeplanen, se saksfremstilling i dokument 2022/56632-10. En nærmere detaljering av bestillingen ble sendt Bymiljøetaten i dokument 2025/200224-1.

Bymiljøetaten har fått utarbeidet et kostnadsgrunnlag for alle tiltak som foreslås i Områdeplanen. I tillegg ble det i forbindelse med HØP-prosess 2025 bedt om en foreløpig vurdering av hvilke tiltak som må gjennomføres for at o_IS4-5 (felleshallene) i området kan realiseres. Kostnader knyttet til dette ble også presentert (dokument 2024/189057-4). Faseplanen er presentert i fem faser. Det er særlig lagt vekt på av fase 1 med bakgrunn i rekkefølgekrav og fremdrift for felleshallene. For hver fase er det beregnet kostnader for realisering av fasen.

Tiltakene som prioriteres i fase 1, er tiltakene som må være realisert for at felleshallene skal kunne tas i bruk. Det har også vært et mål at gjennomføring av nødvendige tiltak bør planlegges på en måte som gir minst mulig negative konsekvenser for nærområdet, og i størst mulig grad vektlegger tilrettelegging for egenorganiserte aktiviteter i parkarealene. Nærmiljøet skal ha tilgang til fasiliteter samtidig som trafikksikkerhet er ivarettatt.

Det er utformet rekkefølgebestemmelsene med mål om å legge til rette for en smidig og gjennomførbar plan.- Bearbeidingen av rekkefølgekravene er et resultat av tett dialog og samarbeid mellom PBE, BME, Slettebakken Arena, og Etat for idrett/ BNKI.

2. Faseplan - Anleggsgjennomføringens premisser

En tydelig faseplan bidrar både til å belyse og redusere usikkerhet. Prosjektet er komplekst, og det er mange tiltak og aktører som må koordineres. Prosesser og gjennomføring er vurdert med mål om å få oversikt over fremdrift, behov for koordinering, milepæler, usikkerhet og mulighet for smidig prosjektgjennomføring.

Den foreslåtte faseplanen understreker hvilke deloppgaver som hører sammen, og i hvilken rekkefølge fasene anbefales gjennomført.

Fase 1 er mer gjennomarbeidet enn øvrige faser, da felleshallene er avhengig av tiltak i denne fasen for igangsettings-, brukstillatelse, og ferdigattest. Disse tiltakene er avhengig av god og koordinert prosjektorganisering, både internt i Bergen kommune (flere aktører), og med Slettebakken Arena. Dette er en nødvendig betingelse for at hallene kan realiseres så raskt som mulig. Planlegging og koordinering av fase 1 er allerede startet. De øvrige fasene (2-6) har suksessivt større usikkerhet knyttet til omfang, kompleksitet, kostnadsestimat og tidsramme.

Fasene som er foreslått er anbefalt ut fra dagens kunnskap og prioriteringer.

Samlet faseplan for bygging av Slettebakken idretts by

Faseplanen tar utgangspunkt i fem faser for full utbygging av Slettebakken idretts by.

Fasene kan overlappe noe. Merk også at de består av flere delfaser. Innholdet må detaljeres og konkretiseres senere. Fasene er definert og avgrenset på følgende måte:

				
Fase 1 (A/B/C)	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5
2025 – 2028/31	3-5 år	3 – 5 år	Ikke definert	Ikke definert
Gjennomføre nødvendige rekkefølgekrav for raskest mulig bygging av felleshaller	Fullføre opparbeiding av idrettsflatene etter saneringen av deponiet.	Fullføre særlige deler av aktivitetsparken/idrettsbyen.	Gjennomføre oppgraderinger i turvegnett	Fullføre nordlige del av idrettsbyen
Deloppgave(r): A – (før IG over +74moh for felleshaller) Masseylling, 11' er bane, infrastruktur vei + under bakken, deler av overvannshåndtering, kryssing av bybanen, avkjørsler B – (før brukstillatelse) Opparbeide torg o. TO5, G6, GS mm, ferdigstilling av avkjørsel og ny tilkomstveg, C – videre terrengbearbeiding/ massehåndtering, ferdigstilling av overvannsløsning, midlertidige park- og aktivitetsflater mm.	Deloppgave(r): -Bygging av 7' er bane -Rive + bygge nytt garderobeinngang/Tranehus, mm -Fullføre overvannshåndtering i nord, o. BG2 -Bygge torg o. TO4, -Fullføre nordre deler av aktivitetsparken	Deloppgave(r): -Fullføre aktivitetspark, møteplasser, lek og aktivitet, -Utvikelse Fysak og ferdigstille omliggende arealer/overganger mot aktivitetspark Avhengigheter: Avklaring endelig plassering av volleyballbaner(kan komme i fase 1)	Deloppgave(r): -Diverse forbedringer og nye forbindelser til nabolaget rundt -Nødvendige rydding/ alkringsgrep i naturområdet/skogen Avhengigheter: få / eiendomsrettlig? Kan også splittes opp som enkelte prosjekter eller inngå helt eller delvis i andre faser.	Deloppgave(r): -Gjennomføring nordlige del av idrettsbyen, med tilhørende rekkefølgekrav og offentlig infrastruktur. -Oppgradering og/eller nye bygninger -Vesentlig oppgradering av alt utomhus. Avhengigheter/utfordringer: - Gjennomføres når eksisterende haller har nådd sin forventede levetid. - Forutsetter opprensning av deponimasser. - Pågående aktivitet i eksisterende haller. - Plankrav

Det vil i det videre bli arbeidet videre med å redusere kostnader/omfang der det er hensiktsmessig. Med bakgrunn i erfaringer fra tidligere gjennomføringsprosjekter er det sannsynlig at det vil bli gjort forskyvninger av tiltak mellom fasene (2-5).

Utdyping – fase 1

Fase 1 er definert av rekkefølgekravene som følger av Områdeplanen for å få realisert felleshallene, og er avhengig av vesentlig koordinering med øvrige byggherrer, Slettebakken Arena for felleshallene, Etat for idrett for fotballbane, og Bymiljøetaten for annen offentlig infrastruktur.

Fase 1 er delt i 3 underfaser(A/B/C) fordi det knytter seg ulike ferdigstillingsfrister til rekkefølgekravene:

- A- Tiltak som må være klar før igangsettingstillatelse (IG),
- B - før brukstillatelse og
- C - innen ett år etter brukstillatelse/ før ferdigattest.



Fase 1 (A/B/C)	Fase 1A	Fase 1B	Fase 1C
2025 – 2028/31	2025 – 2027	2026 – 2029	2028 – 2030/31
Gjennomføre nødvendige rekkefølgekrav for raskest mulig bygging av felleshaller	Gjennomføre nødvendige rekkefølgekrav for at felleshaller kan få IG til å starte bygging.	Gjennomføre nødvendige rekkefølgekrav for at felleshaller kan få brukstillatelse	Fullføre rekkefølgekrav etter felleshaller har fått brukstillatelse, premiss før ferdigattest.
<u>Deloppgave(r):</u> A – (før IG over +74moh for felleshaller) Massefylling, 11' er bane, infrastruktur vei + under bakken, deler av overvannshåndtering, kryssing av bybanen, avkjørsler B – (før brukstillatelse) Opparbeide torg o_TO5, GG, GS mm, ferdigstilling av avkjørsel og ny tilkomstveg. C – videre terrengbearbeiding/ massehåndtering, ferdigstilling av overvannsløsning, midlertidige park- og aktivitetsflater mm.	<u>Deloppgave(r):</u> - 11' er bane med tilhørende anlegg må være ferdig - Nødvendig infrastruktur vei + under bakken må være på plass - Kryssing av bybanen, signal regulering - Avkjørsler borettslag - Sti - Grunnlaget for overvannshåndtering og flomløp i sørlige del - Noe terrengarbeider	<u>Deloppgave(r):</u> - God og koordinert anleggsgjennomføring, -koordinere gjennomføring og fristillelse av arealer. - Begge parter må være i anleggsfase samtidig for å kunne ferdigstille samtidig. - Torg TO5, ferdigstille veiarealer mm <u>Risiko:</u> Tilgang til nødvendige arealer til riktig tid. Behov for anlegg/tunge maskiner må begrenses på ferdigstilte underlag/overflater.	<u>Deloppgave(r):</u> - Fullføre opparbeiding av parkarealer inntil og rundt felleshaller - Opparbeiding av mest mulig aktivitetsflater (avhengig av budsjett) - Nødvendige gangbroer/kryssing av overvannsløsning - Midlertidig opparbeiding av øvrige parkarealer, gangveier etc.

Endelig grensesnitt og tidsforløp mellom opparbeiding av omliggende infrastruktur og felleshaller må planlegges i detalj i en felles plan for anleggsgjennomføring der en må hensynta hensiktsmessighet, avhengigheter og verdisikring i alle prosjektene for å få nødvendig fremdrift, tilgang, og gevinst av samkjøring.

Nærmere om deloppgavene i fase 1:

Fase 1A – I denne fasen må mange av de grunnleggende forberedelsene for tiltak og infrastruktur på hele området (fase 1) utføres. Videre er tiltakene i denne fasen knyttet til rekkefølgekrav for tiltak før IG.

Hovedtiltakene er: Terrengbearbeidinger / masser, all infrastruktur under bakken, Ny 11er bane, særligste del av overvannshåndtering (o_BG4), etablering av tilkomstvei V7(#10 - opparbeides som anleggsvei i første omgang), plankryssing Bybanen inklusiv lysregulering, endring av avkjørsel Slettebakken borettslag, sti (#17).

Fase 1B – Denne fasen er knyttet til tiltak som må være ferdigstilt før brukstillatelse for felleshaller IS4-IS5. Enkelte tiltak er permanent opparbeidelse av tiltak hvor deler av arbeid eller grunnarbeider er gjort i fase 1A. Tiltak i fase 1B er blant annet: Ferdigstilling av tilkomstvei V7, fortau FO12, GS og GG arealer mellom bybanestopp og torg TO5. Grad av ferdigstilling av GS og GG arealer avhenger av muligheter for tilkomst og koordinering med øvrige byggherrer.

Fase 1C – I denne fasen planlegges fullført en del tiltak som det vil være vanskelig å ferdigstille samtidig med at felleshallene bygges og ferdigstilles. Tiltak i fase 1C vil være terrengbearbeiding og etablering av overvannsløsning o_BG3, opparbeiding av park o_GAA3 og deler av o_GAA4 rundt felleshaller 11er bane, tilrettelegging for egenorganisert idrett og parkarealer og terrengarbeider i GAA2-6. Opparbeidelsen av GAA2-6 planlegges

som enkel tilrettelegging av park og grøntarealer som i senere faser skal få sin permanente opparbeidelse. Utformingen vil være avhengig av budsjett.

3. Kostnadsvurdering

Realisering av alle de offentlige tiltakene i områdeplanen er anslått til kr 1 270 mill. inkl. risikopåslag og merverdiavgift. Norconsult har kostnadsberegnet hoveddelen av tiltakene, Etat for idrett har estimert kostnader knyttet til etablering av nye idrettsflater og Etat for utbygging har kostnadsberegnet oppgradering / realisering av bygninger.

I tabellen under fremgår anslåtte total kostnader for alle tiltakene. I Norconsult sitt kostnadsoverslag er det knyttet store usikkerheter til både faktisk omfang og utførelsestidspunkt. Vurderingen av kostnader er basert på endelig plankart, rekkefølgekrav og faseplanene som er utarbeidet. Detaljering av tiltakene er fortsatt lite bearbeidet, og kostnadsestimatene er grove anslag. De anslåtte usikkerheter er standardiserte anslag i denne tidlige fasen. Det samme gjelder for tiltak kostnadsberegnet av Etat for idrett og Etat for utbygging.

For de ulike fasene er estimerte kostnader angitt slik, inkl. mva.:

	År (Periodisert/undefinert)	Kostnad (inkl. risikopåslag)
Fase 1 A/B/C	2025 - 2031	352 mill.
Fase 2	3-5 år etter oppstart av fasen	181 mill.
Fase 3	3-5 år etter oppstart av fasen	90 mill.
Fase 4	Ikke definert	57 mill.
Fase 5	Ikke definert	590 mill.
Total		1270 mill.

Grovt estimat tar utgangspunkt i 1 kvartal 2026. Kostnader må løpende justeres i henhold til prisindeks

Tidsperioder er angitt litt ulikt i kolonne for år. Fase 1 er allerede startet og det er angitt en periode som samsvarer med ønskene om realisering av felleshaller. For fasene 2 og 3 er det angitt lengde fra når en aktiv starter arbeidet, men ikke angitt når starttidspunktet er. For fase 4 og 5 er det ikke angitt tidsperspektiv da disse må sees på nærmere.

4. Budsjett

Utviklingen av Slettebakken Idretts by er forutsatt utført over lang tid, og vil mest trolig medføre kommunale investeringer i størrelsesorden 1 – 1,3 milliarder kr. Finansieringen og utbyggingen vil skje over mange år. Det er avgjørende å få etablert de tiltakene som er nødvendig for at felleshallene skal kunne realiseres og som det er stilt rekkefølgekrav til. Disse tiltakene realiseres i fase 1, og er kostnadsberegnet til 352 mill.

Fase 1 har varighet fra oppstart planlegging i 2025 til rekkefølgekrav for brukstillatelse er gjennomført, (senest 2 år etter anslått brukstillatelse), dvs. 2031. Foreløpige anslag viser en kostnad på kr 352 mill. inkl. mva. og risikopåslag. Pr dags dato er det vanskelig å angi dette som det endelige budsjettbehovet for fase 1, men kr 352 mill. synes å være et godt utgangspunkt for å få realisert de nødvendige tiltakene. I vedtatt HØP 2026-2029 er det avsatt kr 136,6 mill. (inkl mva) , og det mangler således kr 215,4 mill. inkl. mva. for at fase 1

kan realiseres. I pågående HØP-prosess for 2027-2030 vil Bymiljøetaten komme tilbake med budsjettbehov og forslag til periodisering.

5. Oppsummert

Det er i dette notatet vist hvordan Bymiljøetaten anbefaler at rekkefølgekravene og de offentlige tiltakene bør gjennomføres, og det er gitt grove kostnadsestimater for realiseringen av tiltakene. Avhengigheter mellom tiltakene er hensyntatt. Planleggingsfasen for fase 1 er påbegynt for å kunne møte forventninger om fremdrift for realisering av felleshaller. Bymiljøetaten samarbeider og koordinerer arbeidet med Slettebakken Arena AS og Etat for idrett for at fremdriften i arbeidet skal sikres.

Fase 1 må opparbeides som foreslått da det er knyttet rekkefølgekrav til tiltakene i denne fasen. Tiltakene i fase 2 til fase 5 er det ikke stilt rekkefølgekrav til, og det er derfor større mulighetsrom knyttet til opparbeidelsestidspunkt og omfang.

Det understrekes igjen av kostnader er usikre inntil videre detaljprosjektering.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Tord Honne Holgernes – Konstituert Direktør
Geir Haveraaen - Avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.