

## Reguleringsplan, områderegulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Årstad. Gnr 160 bnr 184 mfl.**

**Områdereguleringsplan Slettebakken**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_66340000**

Saksnummer	2017/43730, 2022/20540
Siste revisjonsdato bestemmelser	05.06.2023
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde der Slettebakken videreutvikles som idrettsby i samsvar med prinsippene om den kompakte gåbyen.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 05.06.2023.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1 Universell utforming

- a. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for valg av løsninger. Fortau, gang- og sykkelveg, gangareal, torg og gatetun skal som hovedregel være tilgjengelig for alle.
- b. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet.

#### 2.2 Estetisk utforming

- a. Utforming av bygninger og uteanlegg innenfor planområdet skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk, og skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i illustrasjonsmaterieill. De offentlige uteområdene skal utvikles med et helhetlig uttrykk.
- b. Bebyggelse skal henvende seg mot gater/gatetun, torg og møteplasser. Illustrasjonsplanen angir hvilke fasader som skal være aktive, dvs. med hovedinnganger og publikumsrettet virksomhet, og hvilke som skal være åpne, dvs. med god kontakt mellom innendørsarealer og uterom.
- c. Bygningene skal ha høy arkitektonisk kvalitet og fasadene på alle frittstående sider skal utformes og tilpasses tiliggende uterom, med et bevisst forhold til åpne og aktive fasader. Store bygningsvolum skal deles opp ved bruk av materialitet, variasjon i volum og form, samt fasadesprang.
- d. Alle byrom skal være offentlig tilgjengelig og gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved utforming av byrommene skal det legges vekt på å skape gode oppholds kvaliteter og gode vilkår for et mangfold av aktiviteter. Byrommene skal være utformet for å legge til rette for lokal overvannshåndtering med vekt på bruksmessige og visuelle kvaliteter.
- e. Ved eventuell etappevis utbygging av et felt skal det sikres en god utforming og overgang til neste utbyggingstrinn.
- f. Bygg, fasader og fasadehjørner mot de offentlige byrommene skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter.

#### 2.3 Eierform

- a. Alle felt merket med prefiks o\_ skal være offentlige.
- b. Felt f\_RA skal være felles for barnehage (gnr/bnr 160/180) og kirke (gnr/bnr 160/1046) nord for planområdet.

#### 2.4 Terrengbehandling

- a. Terrenginngrep som utføres som del av tiltaket, skal ta hensyn til omkringliggende terreng, landskapselementer, naturverdier, kulturmiljø og kulturminner.

- b. Ved tilplanting/ ny beplantning i planområdet skal det så langt det er mulig benyttes stede egne arter. Det skal benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter. Det skal så langt det er mulig beplantes med pollinatorvennlige arter.

## 2.5 VA-rammeplan med Infrastrukturplan

- a. Overvannshåndtering skal følge VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 02.06.2023.
- b. Det skal anlegges en åpen bekk i #5 gjennom området. Hovedprinsippet skal være at overvann øst for Vilhelm Bjerknes' vei ledes til denne.
- c. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.
- d. Overflatevann skal benyttes som et element i byrommene. Overvannshåndtering skal gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold.
- e. Som del av etablering av bygg og anlegg skal det legges opp til løsninger som forsinker avrenningen i området, som grønne tak, blå tak, fordrøyningsmagasin, regnbed eller andre type løsninger.
- f. For felt o\_IS1 og o\_KBA1 skal det gjøres nødvendige vurderinger og tiltak for å sikre bebyggelsen mot inntrenging fra grunnvann som går over den naturlige terskelen i grunnen.
- g. Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres nærliggende vassdrag. I anleggsfasen tillattes ikke urensset vann ført inn på kommunens ledningsnett uten at det er gitt påslippstillatelse, eller til resipient uten at det er gitt utslippstillatelse.

## 2.6 Renovasjon

Det skal etableres et rørbasert system for avfall innenfor planområdet for o\_IS1-3 og o\_KBA1-2. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Det skal etableres en felles stasjon for henting av avfall innenfor planområdet. Terminalen kan være inne i et bygg eller gravd ned i bakken. Det må settes av manøvreringsareal for henting av container. Avfallshåndtering i byrom og uteareal skal kobles på rørbasert system. Nedkastene skal ha universell tilkomst og som hovedregel skal innpasses i bygningsmassen. Plassering i byrommene må godkjennes som del av det helhetlige byroms planene.

## 2.7 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Alle bygg i o\_IS1-3, o\_KBA1-2 og o\_GAA1 skal kobles til fjernvarme.

## 2.8 Illustrasjonsplan

- a. Vedlagt illustrasjonsplan er veiledende for disponering og prinsipputforming av planområdet.
- b. Aktiv og åpen fasade som vist i illustrasjonsplan datert 31.05.2023 skal etableres. Utstrekning og lengde er veiledende.
- c. Det skal etableres trær i park, gatetun, samt torg. Endelig plassering og antall avklares i byggesak. Eksisterende trær skal bevares, men kan flyttes i planområdet.
- d. Trær må plasseres slik at større sammenhengende uteområder ikke blir skyggelagt samtidig. Plassering av trær må ikke være til hinder for bevegelseslinjer, eller blokkere siktlinjer.

## 2.9 Dokumentasjonskrav

- a. Ved søknad om tiltak skal det leveres en skriftlig redegjørelse for prosjektet som inkluderer redegjørelse for hvordan bestemmelser og retningslinjer er fulgt opp. Det skal redegjøres for kvalitet, materialbruk og beplantning. Byggeavfall må ikke overstige 19 kg/ m<sup>2</sup> BRA, og byggeplass skal være fossilfri.

- b. Miljøoppfølgingsplan:  
Ved søknad om tiltak skal det lages en Miljøoppfølgingsplan som sikrer at miljøkrav fastsatt i lover, forskrifter og sentrale retningslinjer ivaretas i prosjekteringsfasen og bygge- og anleggsperioden.
- c. Detaljerte tekniske planer for infrastruktur under bakken:  
Detaljerte tekniske planer for infrastruktur under bakken skal forelegges og godkjennes av instans som skal eie og drifte anleggene. For anlegg som skal knyttes til kommunalt ledningsnett gjelder lokal VA-norm. Ved valg av andre løsninger for VA-anlegg og overvannshåndtering enn vedtatt VA-rammeplan skal endringsforslag godkjennes av Bergen Vann.
- d. Detaljerte tekniske planer for veganlegg:  
Detaljerte tekniske planer for veganlegg, herunder gang- sykkelveger, fortau, gangveg og sykkelanlegg, skal forelegges og godkjennes av vegeier/rette vegmyndighet. Planen skal omfatte tilpassing til tilstøtende arealer. Riggområde i anleggsperioden skal beskrives.
- e. Plan for gjennomføring:  
Før det kan gis rammetillatelse for det enkelte felt/tiltak i planen skal det foreligge en plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for anleggsgjennomføringen, herunder ferdsel, trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. Tidsperspektiv og eventuell fasedeling eller etappevis utbygging skal tydeliggjøres. Det må dokumenteres at avrenning i anleggsperioden ikke forurenser omgivelsene.
- f. Tiltaksplan fremmede arter:  
Før igangsetting av tiltak skal det lages en tiltaksplan for håndtering av masser infisert med fremmede arter med tanke på å hindre spredning gjennom gravearbeid i anleggsfasen.
- g. Utomhusplan:  
Ved søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplaner i målestokk 1:500. Utomhusplaner skal også vise overgang til arealer som grenser mot tiltaket, og eksisterende vegetasjon. Utomhusplaner med vedlegg skal vise håndtering av overvann. Valg av løsning skal begrunnes. Utomhusplaner skal vise løsninger av høy kvalitet, begrunnes og inneholde detaljer om:
- møblering
  - lekearealer og lekeapparater
  - aktivitetsarealer
  - idrettsarealer
  - oppholdsarealer
  - materialer, dekker og belegg
  - terrengarrondering
  - murer, trapper, ramper og gjerder
  - belysning og tekniske installasjoner
  - vegetasjon, kantvegetasjon, trær, busker
  - hvordan universell utforming er ivaretatt
  - inngangspartier
  - bossnedkast
  - kjøremuligheter og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
  - arealer for uteservering
  - bekker, overflommingsarealer og overvannsløsninger

- h. Klimagassberegning  
Ved innsending av søknad om tillatelse til byggetiltak for ny bebyggelse skal det vedlegges klimagassberegning for tiltaket. Klimagassberegning skal sikre at ambisjonsnivå i klimanorm ivaretatt.

### **3 Krav om detaljregulering**

#### **3.1 Krav om detaljregulering (felt o\_IS1-3, o\_KBA1-2)**

##### **3.1.1 Hvilke felt (formålsflater/bestemmelsesområder) det blir krevd detaljregulering for (§12-7 nr. 11)**

- a) Innenfor felt o\_IS1-3 og o\_KBA1-2 kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak iht. plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, k og l før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan. Tilstøtende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur som er påkrevd for å lage hensiktsmessige løsninger må reguleres i samme plan.
- b) o\_IS1 og o\_KBA1 skal reguleres i samme detaljreguleringsplan. Detaljplanen skal avklare hvilke isflater som har arrangementsfunksjon. Formålsgrensen mellom feltene kan vurderes justert for å få til gode løsninger for fremtidige idrettsfunksjoner.
- c) Unntak fra plankravet gjelder for mindre endringer/tiltak på eksisterende bebyggelse, som ikke er til hinder for senere gjennomføring av plan. Med mindre endringer/tiltak menes vedlikehold, samt tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, c, e og § 20-5.
- d) For mindre tiltak som vedlikehold, tilbakeføring og fasadeendringer kreves det ikke detaljregulering for videre byggesaksbehandling.

##### **3.1.2 Krav til detaljreguleringen utover fellesbestemmelsene som er gitt for hele planområdet. Dette vil være retningslinjer/føringer for detaljregulering (§12-7 nr. 11)**

- a) I detaljreguleringsplanen skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene i områdereguleringen er ivaretatt.
- b) Innsendt materiale skal inneholde illustrasjonsplan, 3D-modell og/eller perspektiver, oppriss av bebyggelsen, snitt gjennom bebyggelse og terreng, samt nødvendige undersøkelser, analyser og utredninger.
- c) Som del av arbeidet med detaljreguleringsplan skal det utarbeides en formingsveileder for utforming av uteområder og bebyggelse.

### **4 Bestemmelser til arealformål**

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

##### **4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

###### **4.1.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)**

Tillatt bebygd areal (%-BYA) fremgår av plankartet.

###### **4.1.1.2 Byggehøyder**

- a) Regulert byggehøyde (BH) fremgår av plankartet.
- b) Tekniske installasjoner skal innpasses i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte og kan oppføres inntil 1,5 m over tillatt byggehøyde med en tilbaketrukket plassering på maksimalt 10 % av takarealet.
- c) Trappe- og heishus kan oppføres inntil 3,5 m over tillatt byggehøyde.

#### 4.1.1.3 Plassering (§ 12-7 nr. 1)

Byggegrenser framgår av plankartet. Der det ikke er vist byggegrense går byggegrense i formålsgrenser.

#### 4.1.1.4 Formål

Innenfor areal avsatt til idrettsanlegg (o\_IS1-3) og kombinerte bebyggelse og anleggsformål med idrettsfunksjoner (o\_KBA1-2) tillates etablert stadion- og hallanlegg med idrettsareal inkludert tribuneanlegg med tilhørende bifunksjoner som garderober, toaletter, kiosker, VIP-losjer, pressefasiliteter, lager og tekniske rom. Bifunksjonene omfatter både areal til utøvere og publikum. Videre tillates etablert treningscenter, areal til lege og fysioterapi, serviceareal, kafe og kontor.

#### 4.1.1.5 Parkering

a) 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 lastesykler, eller sykler med henger.

b) Kvalitetskrav til bilparkering:

- Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedinngang.
- Parkeringsanlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Minimum 10% av plassene skal etableres med lademulighet.
- Parkering skal ligge i felles parkeringsanlegg under bebyggelse i felt o\_IS1-3 og o\_KBA1-2. Unntak kan gjøres for HC-parkering. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot offentlige byrom.

c) Parkeringsdekning skal være iht. krav gitt i listen nedenfor:

- REL: maksimalt 11 parkeringsplasser for bil, minimum 11 oppstillingsplasser for sykkel.
- o\_IS1: minimum 20 oppstillingsplasser for sykkel.
- o\_IS2: minimum 20 oppstillingsplasser for sykkel.
- o\_IS3: maksimalt 100 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg, minimum 70 oppstillingsplasser for sykkel innendørs.
- o\_KBA1: maksimalt 100 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg, minimum 50 oppstillingsplasser for sykkel innendørs.
- o\_KBA2: minimum 20 oppstillingsplasser for sykkel.
- o\_GT1-5, o\_TO1-3, o\_GAA1-4: minimum 70 oppstillingsplasser for sykkel fordelt på feltene.

I tillegg tillates maksimalt 5 kortidsparkeringsplasser i o\_GT1, samt bussoppstillingsplasser, oppstillingsplasser for varelevering, renovasjon, og ev. HC-parkering i o\_GT1-5.

#### 4.1.2 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (felt REL)

Feltet tillates benyttet til forsamlingslokale for religionsutøvelse (Slettebakken kirke) med tilhørende anlegg. Det skal sikres gangforbindelse gjennom feltet fra o\_PA1 til o\_FO3, o\_FO4 og o\_FO8.

### **4.1.3 Boligbebyggelse (felt B1 og UTE)**

I byggeområde B1 og UTE er boligbebyggelse og utearealet videreført fra gjeldende plan Årstad Slettebakken sør PlanID:10520600, og Årstad, Slettebakken søndre planID: 10900000.

### **4.1.4 Idrettsanlegg - fotballbaner (felt o\_IDR)**

Feltet tillates benyttet til 11-er fotballbane og 7-er fotballbane med tilhørende funksjoner; herunder ballbinger, tribuner mv. Deler av feltet tillates benyttet til riggområde så lenge det minst er en 11er-fotballbane i planområdet.

### **4.1.5 Idrettsstadion - idrettsbygg (felt o\_IS1-3)**

#### **4.1.5.1 Bergenshallen (felt o\_IS1)**

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner som nevnt i 4.1.1.4

#### **4.1.5.2 Idrettsbygg - Turnhallen/Tennishallen (felt o\_IS2)**

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner som nevnt i 4.1.1.4

Minst 75% av takflatene skal etableres som grønne tak med vegetasjonsdekke, og utformes slik at takene bidrar til fordrøying av overvann fra området.

#### **4.1.5.3 Idrettsbygg (felt o\_IS3)**

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner som nevnt i 4.1.1.4

Minst 75% av takflatene skal etableres som grønne tak med vegetasjonsdekke, og utformes slik at takene bidrar til fordrøying av overvann fra området.

Det tillates etablert parkeringsanlegg i kjeller

### **4.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt o\_KBA1-2)**

#### **4.1.6.1 Ishall (felt o\_KBA1)**

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner som nevnt i 4.1.1.4. Hallen skal omfatte minst én isflate på 30\*60 meter. Innenfor feltet tillates også forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor. Forretning skal være maksimalt 200 m<sup>2</sup> BRA. Bygget skal utformes med en bevisst arkitektonisk sammenheng med Bergenshallen.

Det tillates etablert parkeringsanlegg i kjeller.

#### **4.1.6.2 Fysak (felt o\_KBA2)**

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner som nevnt i 4.1.1.4. Innenfor feltet tillates også undervisning, kulturinstitusjon, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

### **4.1.7 Renovasjonsanlegg (felt RA)**

Innenfor f\_RA skal renovasjonsanlegg opprettholdes. Renovasjonsanlegget er felles for gnr. 160, bnr. 1046 og 180.

### **4.1.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt o\_ØK)**

Innenfor felt o\_ØK tillates trafostasjon.

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### 4.2.1.1 Mindre justeringer (§ 12-7 nr. 1)

Mindre justeringer mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» tillates for å optimalisere løsninger, minimere fotavtrykket av veganleggene og/eller forsterke urbane kvaliteter. Dette forutsatt at justeringen ikke går på bekostning av: bredde på fortau, gang- og sykkelveggers funksjon, transportfunksjoner, trafikksikkerheten, landskap, blågrønne strukturer, infrastruktur i bakken samt drift og vedlikehold. Dokumentasjon for at foretatte justeringer svarer til nevnte forutsetninger skal foreligge og framvises ved tilsyn.

#### 4.2.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1)

Samferdselsareal som utgjør en sentral del av det offentlige byrommet skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette.

#### 4.2.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Alle dekker skal sikre god framkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem. Dekkene skal bidra til et helhetlig uttrykk og stedsindentitet. Materialbruken skal være varig, og lite vedlikeholdskrevende.

#### 4.2.1.4 Avkjørsler (§ 12-7 nr. 1)

- a. Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Nye avkjørsler tillates forskjøvet/ justert med inntil 2 meter.
- b. Fotgjengerfelt skal etableres i samsvar med plankartet. Mindre justeringer av plassering tillates.

### **4.2.2 Veg (felt o\_V1-2)**

- a. Veg o\_V1-2 skal opparbeides som angitt på plankartet.
- b. Veg o\_V1 skal kun benyttes til utkjøring til o\_KV1.

### **4.2.3 Kjøreveg (felt o\_KV1-4)**

Kjøreveg o\_KV1-4 skal ha fast dekke og opparbeides som angitt på plankartet.

### **4.2.4 Torg (felt o\_TO1-3)**

- a. Torgene skal fungere som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensede områder. Gjerder og sprang i dekker skal unngås for å sikre god framkommelighet. Ved utforming av torgene skal det legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter. Viktige gangforbindelser skal være lesbare og uten hindringer.
- b. For å bidra til overvannshåndtering skal torgene så langt som mulig opparbeides med permeable dekker.
- c. Felt o\_TO1 skal utformes som en attraktiv møteplass for opphold mot o\_KBA1 og inneholde kvaliteter som vegetasjon, trær, møblering og benker. Ved utforming av torget skal flomvei fra o\_TO2 og videre nordover sikres.
- d. Felt o\_TO2 skal utformes som et åpent byrom/allmenning som forsterker en viktig gangforbindelse mellom Mannsverk og Tveitevatnet. Torget skal utformes som en møteplass som inneholder kvaliteter som leke-, aktivitets-, idretts-, og oppholdsareal, bekk og areal overvannshåndtering (fordrøying, overflomming), vegetasjon, trær, samt møblering og benker. Det skal etableres gode forbindelser til o\_GT1-3, o\_TO1, o\_GAA1, o\_GN og gangareal langs o\_KV1.



- e. Felt o\_TO3 skal utformes med sammenhengende bygulv som gir tydelig kobling mellom idrettsbygg og Slettebakken bybaneholdeplass. Torget skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon og trær, møblering og benker. Det skal etableres gode forbindelser til o\_GS3, o\_GT4-5, o\_GAA4. Det tillates kjøring for drift, vedlikehold og varelevering til o\_KBA2.

#### **4.2.5 Gatetun (felt o\_GT1-5)**

Gatetun o\_GT1-5 skal opparbeides på myke trafikanters premisser, samtidig som de ivaretar en ferdselsone som sikrer atkomst med utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering, spillerbuss og tilkomst til parkeringsanlegg (via o\_GT2 og o\_GT4). Feltene skal opparbeides med møblerte oppholdssoner, plantefelt, trær, sykkelstativ og andre installasjoner knyttet til eller tilrettelagt for uteopphold. Det kan tillates uteservering dersom fremkommelighet er dokumentert ivaretatt. Det kan tillates HC-parkering dersom fremkommelighet er dokumentert ivaretatt.

#### **4.2.6 Gang- og sykkelvei (felt o\_GS1-3)**

Innenfor felt o\_GS1-3 skal gang- og sykkelveg ha fast dekke og opparbeides som angitt på plankartet.

#### **4.2.7 Gangveg/gangareal/gågate (felt o\_GG1-2)**

Innenfor felt o\_GG1 skal gangveg langs o\_SKV1 ha fast dekke og opparbeides som angitt på plankartet.

#### **4.2.8 Sykkelanlegg (felt o\_SA)**

Innenfor felt o\_SA skal det etableres sykkelanlegg med fast dekke langs o\_KV1.

#### **4.2.9 Annen veggrunn - tekniske anlegg (felt o\_AVT)**

Innenfor området kan det settes opp murer, trapper, gjerder og tekniske installasjoner så lenge krav til sikt er oppfylt.

#### **4.2.10 Annen veggrunn - grøntareal (felt o\_AVG)**

Annen veggrunn langs offentlig veg skal være grønne vegetasjonssoner og opparbeides med trerækker der dette kan gjøres uten ulempe for krav til sikt og øvrige tekniske forhold. Innenfor området kan det settes opp murer, gjerder og belysning så lenge krav til sikt er oppfylt. Tekniske bygg/installasjoner til bybanedrift tillates.

#### **4.2.11 Trasé for sporveg/forstadsbane (felt o\_SV)**

- a. Innenfor området avsatt til o\_SV skal trasé for bybane opprettholdes.
- 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 o\_KV2/ o\_SK1 /o\_KV3
  - Utkjørsel fra o\_V1/\_SK2/o\_GT3 til o\_KV1
  - Avkjørsel inn og ut fra o\_KV1 til o\_V2/ o\_SK4

#### **4.2.12 Kollektivholdeplass (felt o\_KH)**

Innenfor o\_KH tillates det bussholdeplass langs o\_KV1.

#### **4.2.13 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o\_SK1-4)**

o\_SK1-o\_SK4 skal ha nedsenket kantstein mot avkjørsler.

### **4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o\_GN, o\_FRI, o\_PA1-2, o\_GAA1-4)**

Skjøtsel og skånsom tilrettelegging for ferdsel, opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt der ikke annet framgår av bestemmelser for det enkelte formål.

#### **4.3.2 Naturområde (felt o\_GN)**

I felt o\_GN tillates ikke inngrep som forringer naturområdet/ naturverdier/ naturmangfold. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal så langt som mulig bevares, men skjøtsel og sikringstiltak tillates.

#### **4.3.3 Friområde (felt o\_FRI)**

Friområdet o\_FRI skal opprettholde sin funksjon som naturområde. Eksisterende vegetasjon, steingard og stier skal så langt som mulig bevares, men skjøtsel og ev. sikring av skrenter tillates. Det kan anlegges gangsti/-veg innenfor området.

#### **4.3.4 Park (felt o\_PA1-2)**

##### **4.3.4.1 Park ved Tveitevannet (felt o\_PA1)**

Området tillates tilrettelagt for ferdsel, lek og opphold. Eksisterende vegetasjon og større trær skal tas vare på så langt som mulig, men skjøtsel tillates. Turveg langs Tveitevannet skal opprettholdes. Det skal være turveg fra Tveitevannet til Slettebakken kirke.

##### **4.3.4.2 Grøntareal bak Fysak (felt o\_PA2)**

Felt o\_PA2 skal opparbeides til park. Det skal etableres gangforbindelse gjennom o\_PA2 og o\_GT5 med tilknytting til Vilhelm Bjerknes' vei og o\_GG2.

#### **4.3.5 Kombinert grønnstruktur og nærmiljøanlegg (felt o\_GAA1-o\_GAA4)**

##### **4.3.5.1 Grønnstruktur/nærmiljøanlegg ved fotballbaner (felt o\_GAA1)**

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde med åpen bekk og turveg fra o\_TO2 til o\_GAA4. Det skal etableres klubbhus (Tranehuset) på maksimalt 400 m2 BRA, ballbinge, møteplass, leke- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner innenfor feltet. Aktivitetssoner kan ha fast dekke i samsvar med aktivitetens behov. Området skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær. Gangforbindelse i #4 skal knyttes til turveg langs bekk innenfor formålet.

##### **4.3.5.2 Grønnstruktur/nærmiljøanlegg ved gatetun (felt o\_GAA2)**

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde med åpen bekk og turveg fra o\_TO2 til o\_GAA4. I o\_GAA2 skal det etableres gangforbindelse fra o\_GT4 til turveg fra nord til sør. Det kan etableres idrettsflater, møteplass, leke- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner i feltet. Området skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær.

##### **4.3.5.3 Grønnstruktur/nærmiljøanlegg ved idrettsbygg (felt o\_GAA3)**

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde med åpen bekk og turveg fra o\_TO2 til o\_GAA4. Det kan etableres idrettsflater, møteplasser, lek- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner i feltet. Området skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær.

##### **4.3.5.4 Grønnstruktur /nærmiljøanlegg ved idrettsbygg/Fysak (felt o\_GAA4)**

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde med bekk og turveg fra o\_TO2 til o\_GAA4. I o\_GAA4 skal det etableres gangforbindelse fra o\_GT5 til turveg fra nord til sør. Det skal etableres områder for egenorganisert aktivitet som blant annet skal inneholde

minst 3 volleyballbaner, rulleareal og parkour. Området skal også inneholde lek- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner, åpen bekk med kantvegetasjon, turveg og beplantning.

## **5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

#### **5.1.1 Frisikt (H140)**

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers/avkjørslers nivå.

#### **5.1.2 Sikringssone bybanetunnel - Slettebakkentunnelen (H190)**

Innenfor sikringssone H190 er tiltak i grunnen som innebærer f.eks. sprenging, pelramming, 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 bybane-tunnelen. Restriksjonsområdet gjelder 5 meter ned i grunnen.

#### **5.1.3 Faresone skred (H310)**

##### **5.1.3.1 Tveitevannet (H310\_1)**

I forbindelse med omlegging av gangsti innenfor #3 skal 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)**

##### **5.1.4.1 Tveitevannet (H320\_1)**

Aktsomhetssone for flom. I forbindelse med omlegging av gangsti innenfor #3 skal det sikres at omleggingen ikke forverrer flomsituasjonen innenfor planområdet for eksisterende gangveg langs Tveitevannet.

##### **5.1.4.2 Bekk og flomvei (H320\_2)**

Innenfor sonen skal det etableres en flomvei dimensjonert for 200-års flom med klimapåslag. Det skal utarbeides en flomvurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltak og eksisterende bygg og anlegg.

#### **5.1.5 Annen fare (H390)**

##### **5.1.5.1 Faresone forurensede og rensede avfallsmasser (H390)**

Innenfor faresonen ligger det rensede avfallsmasser under bakken som er ment å ligge uforstyrret, og det kan også være forurensede masser som må håndteres. Før det kan gjøres tiltak 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.

Ved bygge- eller anleggstilltak i de områdene det ligger rensede avfallsmasser 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.

Hvis 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 rammetillatelse, og tiltak være gjennomført før det gis brukstillatelse.

## **5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b)**

VA rammeplan med infrastrukturplan, datert 29.05.2023, skal legges til grunn for plassering og utforming av teknisk infrastruktur under bakken.

## **5.3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)**

### **5.3.1 Bevaring naturmiljø (H560)**

Gamle/døde/skadde trær kan felles om en trefaglig vurdering finner det nødvendig. Trær som må felles skal flyttes der de naturlig kan bli liggende og brytes ned, og ikke er til hinder for alminnelig ferdsel.

#### **5.3.1.1 Naturbeitemark (H560\_1)**

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.

#### **5.3.1.2 Hagemark (H560\_2 og H560\_3)**

Innenfor sone H560\_2 og 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.

#### **5.3.1.3 Hule eiker (H560\_4)**

Innenfor sone H560\_4 tillates ikke tiltak som kan skade hule eiker.

### **5.3.2 Bevaring kulturmiljø (H570)**

Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet.

#### **5.3.2.1 Slettebakken kirke (H570\_1)**

- a. Slettebakken kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt.
- b. Det skal ikke gjøres inngrep i urnelunden som påvirker terrengform vesentlig. Utomhusanleggene skal bevares som en integrert del av kirkeanlegget. Eksisterende grønnstruktur og terrengforhøyninger øst og nord for kirken skal bevares.

#### **5.3.2.2 Bergenshallen (H570\_2)**

Innenfor sonen skal kulturminneverdiene i Bergenshallen bevares. Det skal særlig legges vekt på bevaring av originalt fasadeuttrykk og konstruksjonssystem. Som del av detaljplan kan sørlig del av original konstruksjon vurderes forkortet eller forlenget med inntil to moduler.

#### **5.3.2.3 Historisk veifar (H570\_3)**

Innenfor sonen har det lagt et historisk veifar. Ved tiltak kan det vurderes om det historiske veifaret kan fremheves som del av utformingen.

## **6 Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #9, #20)**

#### **6.1.1 #1 – Tilfluktsrom**

Innenfor #1 skal offentlig tilfluktsrom ivaretas.

#### **6.1.2 #2 – Sanering**

Innenfor #2 må sanering av avfallsdeponi være utført før det etableres ny bebyggelse og endelig teknisk infrastruktur under bakken legges.

#### **6.1.3 #3 – Turveg til Tveitevannet**

Innenfor #3 skal det etableres en trinnfri turveg. Turvegen skal ha kobling til sti nordover langs Tveitevannet.

#### **6.1.4 #4 – Gangforbindelse fotballbaner**

Innenfor område merket med #4 skal det etableres en gangforbindelse mellom fotballbanene innenfor o\_IDR.

#### **6.1.5 #5 – Bekkeåpning og turveg**

- a. Innenfor området merket #5 skal det gjenåpnes bekk og etableres turveg. Bekken skal prosjekteres med utgangspunkt i flomberegninger for 200-års flom inkludert klimapåslag. Turvegen skal være en sammenhengende turveg med minst 3 meters bredde.
- b. I området tillates ingen tiltak som kan være til hinder for framtidig gjenåpning av bekk.
- c. Ved søknad om tiltak innenfor sonen skal det gjennomføres en detaljert utredning av mulighetene for gjenåpning og restaurering som inkluderer vurdering av hvordan planen/tiltaket vil påvirke områder oppstrøms og nedstrøms.
- d. Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor #5 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare.
- e. Utformingen av bekkeløp og kantsonen langs bekken skal så langt det er mulig legge til o for naturbaserte løsninger med et mangfold av arter. Det tillates stedvis erosjonssikring der det er nødvendig.

#### **6.1.6 #6 – Gangforbindelse Sletten borettslag**

Innenfor #6 skal det etableres turveg eller trapp fra o\_FO6 til Johan Hjorts vei.

#### **6.1.7 #7 – Gangforbindelse i sør**

Innenfor #7 skal det etableres turveg fra o\_GG2 til o\_FO7.

#### **6.1.8 #8 – Gangforbindelse o\_IS2**

Innenfor #8 skal det etableres en utendørs allmenn tilgjengelig gangpassasje som er minst 6 meter bred.

#### **6.1.9 #9 – Gangforbindelse og løsning for sammenkobling av ny og eksisterende ishall o\_IS1, o\_KBA1**

Innenfor #9 skal det etableres en allmenn tilgjengelig gangpassasje som er minst 6 meter bred. Detaljplanen skal gi løsning for god overgang mellom eksisterende og ny ishall med vekt på hvordan kulturminneverdien i Bergenshallen ivaretas.

### **6.1.10 #10 – Midlertidig riggplass**

Området tillates benyttet til riggområde. Det forutsettes at det i anleggsperioden er tilgjengelig minst en 11er- fotballbane i planområdet. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

### **6.1.11 #20 – Midlertidig bygge – og anleggsområde**

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av sykkelfelt o\_SA. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet.

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

### **7.1 Før igangsettingstillatelse**

- a. Før det kan igangsettes bygge- og anleggsarbeid innenfor eller inntil felt o\_GN, hensynssone kulturmiljø (H570) eller hensynssone naturmiljø (H560) skal det foreligge plan for forsvarlig gjennomføring som sikrer verdiene innenfor nevnte områder.
- b. Før det kan igangsettes tiltak på o\_IS3 må minst en 11er-fotballbane på o\_IDR være ferdig etablert.

### **7.2 Før bebyggelse tas i bruk**

- a. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o\_IS1, o\_IS2 og o\_KBA1 skal avkjøringer over bybanen (o\_KV2, o\_SK1 og o\_V1, o\_SK2), samt felt o\_KV3, o\_GT1-3, o\_FO2, og o\_TO1-2 være ferdig opparbeidet.
- b. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o\_IS3 skal avkjøring over bybanen (o\_V2, o\_SK3-4), samt felt o\_GS3, o\_GT4-5, o\_TO3, og o\_GAA1-4 være ferdig opparbeidet.
- c. Hvis o\_IS3 bygges ut før o\_TO2 er opparbeidet med løsning for bekk, tillates det etablert en midlertidig løsning for avrenning fra bekk innenfor o\_TO2.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- VA- rammeplan med infrastrukturplan, datert 02.06.2023
- Illustrasjonsplan, datert 31.05.2023