

Områdereguleringsplan Slettebakken

Begrenset høring



Endringsnotat

Årstad, Gnr. 160, Bnr 184 mfl.
Områdereguleringsplan Slettebakken
arealplan-ID 66340000
Saksnummer PLAN - 2022/20540

Dato: 05.06.2025



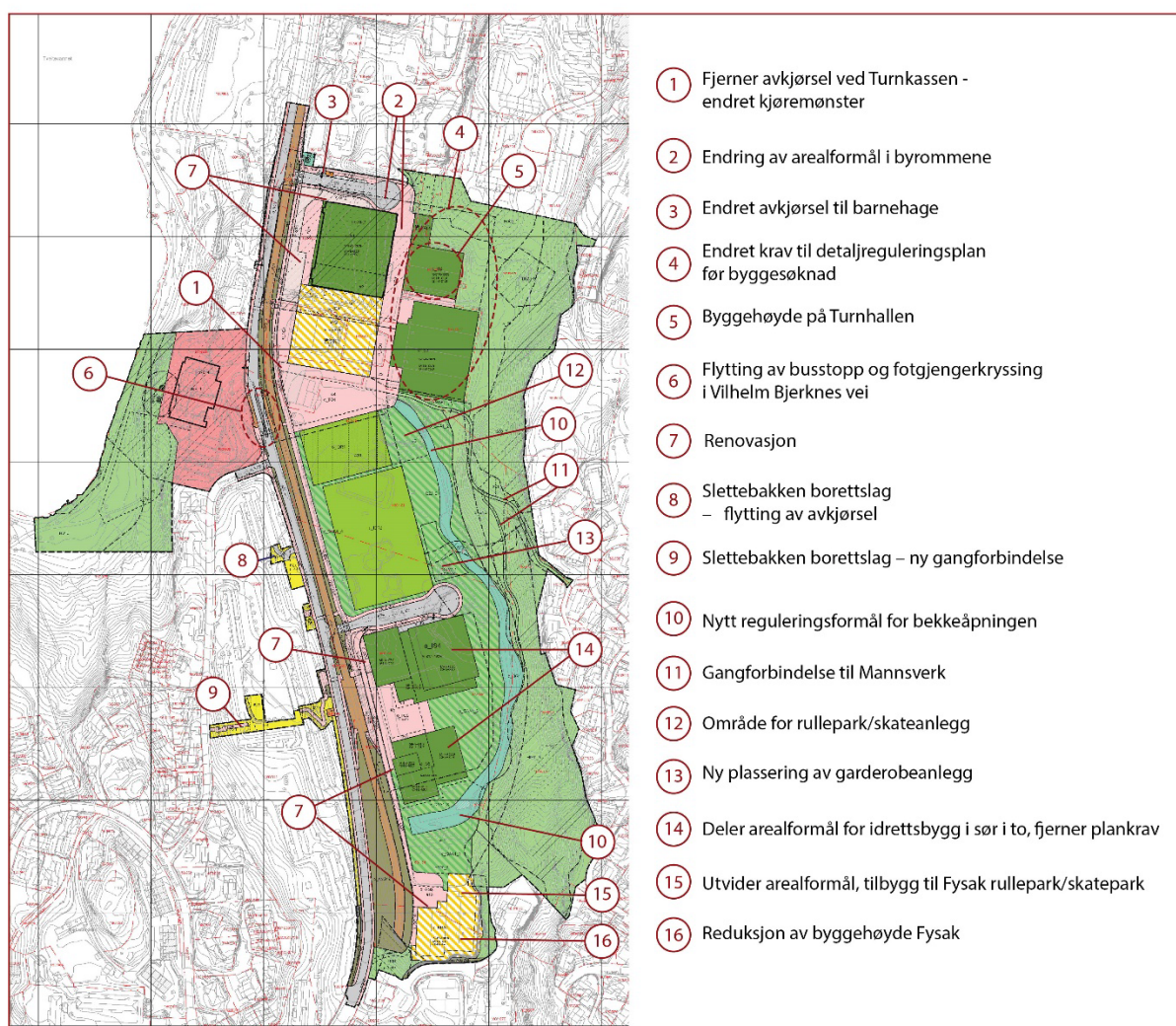
BERGEN
KOMMUNE

Begrenset høring – områdereguleringsplan for Slettebakken

Hva saken gjelder

Et forslag til områdereguleringsplan for Slettebakken var utlagt til offentlig ettersyn/høring høsten 2023. I høringsperioden mottok plan- og bygningsetaten merknader som har ført til at vi foreslår endringer i planforslaget. Plan- og bygningsetaten pekte også på i fagnotatet til planforslaget at det var noen forhold det måtte jobbes videre med før 2.gangsbehandling. På bakgrunn av endringer og justeringer i planforslaget, gjennomføres det nå en ny og begrenset høring av disse endringene. VA-rammeplan med infrastrukturplan for Slettebakken vil bli revidert og sendt på egen begrenset høring til aktuelle parter.

Dette notatet redegjør for endringer i planområdet, se kartillustrasjon under, og sendes til berørte parter og utvalgte høringsinstanser som har interesser i dette området. Høringen er avgrenset til de tema som omtales lenger nede.



Oversikt over endringer i plan som er grunnlag for begrenset høring (Revidert plankart 2025 som grunnlagskart)

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av Slettebakken for idrett, aktivitet og grønnstruktur, der «idrettsbyen» på Slettebakken skal være et sentralt og viktig målpunkt med attraktive idrettsanlegg.

Planforslaget legger til rette for nye idrettshaller, for utvikling av eksisterende haller og bevaring av Bergenshallen. Det legges også til rette for å videreutvikle tilbudet ved Fysak og det skal etableres to fotballbaner med kunstgress (11-bane og 7-bane) sentralt på Slettebakken. I sum skal dette plangrepet imøtekomme framtidens behov for variert idrettsaktivitet og en fleksibel gjennomføring med etappevis utbygging.

Grønnstrukturen, «Bybaneskogen», skal bevares. Rundt idrettsanleggene skal det i tillegg utvikles en sammenhengende aktivitetspark. Denne skal romme ulike anlegg for egenorganiserte idretter/aktiviteter, areal for opphold og møteplasser og nye vegetasjonssoner. Det skal etableres en åpen bekk gjennom området.

Videre er det lagt opp til å utvikle torg, lekeplasser og møteplasser tett på idrettsfunksjonene både i nord og sør. Sentralt i området foreslås en bred allmenning.

Koblinger til nabolagene både i øst og vest, skal styrkes ved at planen tilrettelegger for oppgradering av eksisterende tur- og gangforbindelser til Mannsverk og til Johan Hjortsvei.

Gjennom disse plangrepene skal planforslaget ivareta områdets og byens behov for møteplasser for både organisert lagidrett og for egenorganisert fysisk aktivitet, både inne og utendørs. Slik bidrar planforslaget til å bygge den aktive og attraktive byen.

Planforslaget er bygget på en mulighetsstudie for Sletten og Slettebakken, hvor en så på potensialet for fortetting og utvikling i området. Bystyret behandlet sak om oppfølging av mulighetsstudien i 2017 og anbefalte da at det ble startet et arbeid med områderegulering.

Forslag til endringer og justeringer i planen

1 - Fjerner avkjørsel ved Turnkassen - endret kjøremønster

I høringsuttalelser fra Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune høsten 2023 pekes det på at en savner en vurdering av om det er behov for tre avkjørsler fra idrettsområdet til Vilhelm Bjerknes vei, og om en kan klare seg med to avkjørsler i planområdet, - en i nord og en i sør. I dag er det tre avkjørsler innenfor planområdet, én i sør ved Slettebakken bybaneholdeplass, en ved nordsiden av Bergenshallen og én mellom Bergenshallen sør og Turnkassen.

I høringsforslaget fra høsten 2023 ble det foreslått at den eksisterende utkjørselen ved sørsiden av Bergenshallen kunne trekkes 60 meter sørover, til sørsiden av Turnkassen. Det har imidlertid vist seg at denne utkjørselen ikke kan realiseres. Bybanesporer går her i en kurve og det vil ikke være mulig å etablere en akseptabel planovergang i dette punktet.

Et overordnet mål er at trafikksikkerheten i og rundt planområdet på Slettebakken skal oppleves som god. Når det ikke lar seg gjøre å flytte dagens utkjørsel sørover og vegmyndighetene samtidig opplever at dagens trafikksituasjon ikke er tilfredsstillende, så anbefaler vi nå at det stenges både for inn og utkjøring ved Turnkassen. Dette vil gi et mer oversiktlig trafikkbilde i Vilhelm Bjerknes vei og samtidig muliggjøre at man kan fredeliggjøre flere av byrommene rundt eksisterende idrettshaller i nordenden av planområdet. Lysregulert inn- og utkjøring ved nordsiden av Bergenshallen blir med denne løsningen eneste tilkomstmulighet for trafikk til den nordlige delen av planområdet.

Det er vurdert om en bør opprettholde dagens mulighet for å kjøre rundt de to kvartalene (Bergenshallen og Gimlehallen/Turnkassen). Men en slik løsning, som viderefører dagens situasjon med biltrafikk i alle byrommene, er ikke i samsvar med målet om at alle brukergrupper skal oppleve at det er både trygt og trivelig å oppholde seg i Slettebakken idrettsby.

Som en følge av at dette må kjøremønsteret i området endres. Løsningen som nå foreslås innebærer at det etableres en ny snuplass ved nordøstre hjørne av Bergenshallen. Trafikk inn fra Vilhelm Bjerknes vei kan da kjøre langs nordsiden av Bergenshallen, sette av passasjerer og vende i snuplassen, - for deretter å kjøre ut igjen fra idrettsområdet. Dette vil typisk være foreldre som kjører sine barn og unge til idrettsanleggene.

Bilister som skal parkere i det planlagte p-anlegget under ny ishall må ta av til høyre etter at de har kjørt inn fra Vilhelm Bjerknes vei i nord, og kjøre i det foreslåtte gatetunet o_GT1 langs vestsiden av Bergenshallen, se illustrasjon.

Når bilene skal ut fra garasjeanlegget benyttes det samme gatetunet. Ved nordlige ende av gatetunet kan man svinge til venstre og ut i Vilhelm Bjerknes vei.



Illustrasjon av nytt kjøremønster (til og fra parkeringskjeller er vist med stiplede linje) (utsnitt av illustrasjonsplan 2025)

2 - Endring av arealformål i byrommene

Som en følge av det endrede kjøremønsteret foreslår plan- og bygningsetaten endrede arealformål i de ulike byrommene.

Hovedprinsippet i det reviderte planforslaget er at arealene som vises i grått (o_V1 - o_V3) er veiareal, og beregnet for bilkjøring. Øvrige arealer skal i hovedsak være bilfrie eller ha lav trafikkbelastning/lav kjørehastighet. Disse arealene er vist med rosa og reguleres til ett av disse formålene:

o_GG (offentlig gågate): kjøring kan tillates, f.eks. varelev., i begrenset tidsrom (skiltes)

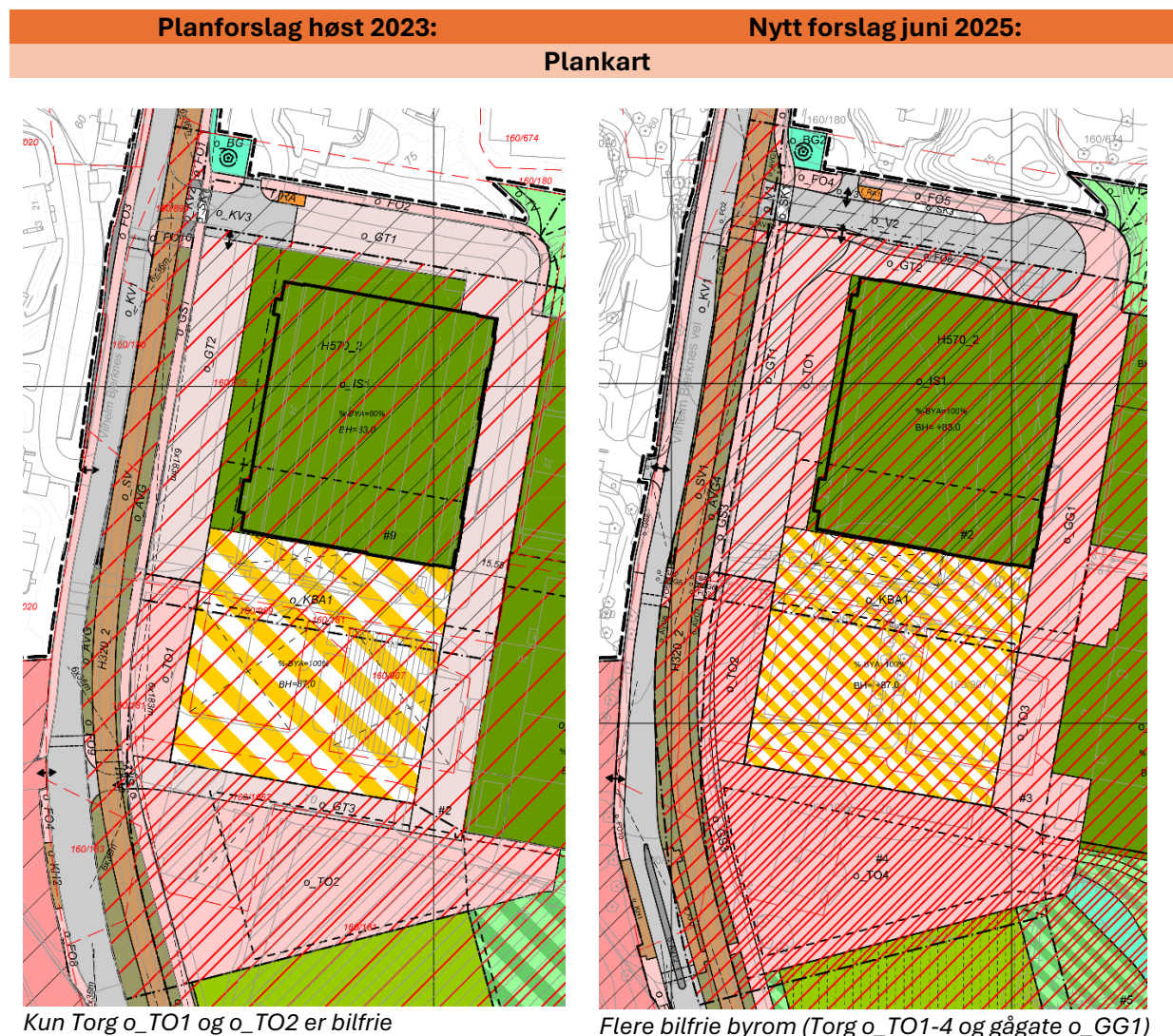
o_GT (offentlig gatetun): kjøring tillatt, men på fotgjengernes premisser (lav hastighet)

o_FO (offentlig fortau): fotgjengere (og syklist)

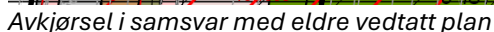
o_GS (offentlig gang-/sykkelvei): fotgjengere/syklist

o_TO (offentlig torg): kjøring forbudt

Plankartet viser at myke trafikanter gis prioritet framfor bilen i de fleste byrommene.



I forrige høringsforslag var adkomsten til barnehagen vist i samsvar med en eldre vedtatt reguleringsplan. Den eksisterende etablerte adkomsten avviker imidlertid fra dette. I revidert høringsforslag har vi nå foreslått å justere plasseringen av adkomsten, slik at atkomsten reguleres i samsvar med det som faktisk er bygget.



Foreslår avkjørsel i samsvar med dagens situasjon og eksisterende avkjørsel

I planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn høsten 2023, inngikk Turnhallen og Bergen Tennis Arena i det samme formålsområdet (o_IS2, offentlig idrettsstadion) og det var satt et bestemmelsesområde for en gangpassasje på minst 6 meter. I planbestemmelsene var det satt krav om at det må utarbeides en felles detaljreguleringsplan for de to eiendommene før det kan gis tillatelse til nye byggetiltak.

I det nye reviderte planforslaget foreslår vi at o_IS2 deles i to slik at areal der Turnhallen ligger, forblir o_IS2, og arealet der Bergen Tennis Arena ligger får eget formål o_IS3. Dette gjør at gangforbindelsen mellom de to hallene er bedre sikret. Det er også justering av arealformålet for å få plass til snumulighet for nyttetransport. Formålsgrensen til o_IS3 mot gaterommet (o_GG1 og o_To3) følger nå bygget slik det ligger i dag.

Vi vurderer vi at rammene som områdeplanen setter for videre utvikling av disse feltene gjennom byggehøyder, formålsgrenser og samferdselsområder er såpass detaljert at det vil være lite å vinne på å supplere med krav om utarbeidelse av en detaljreguleringsplan kun for disse to feltene. Skulle det derimot bli snakk om å gå utenfor disse rammene, så vil det automatisk inntre et plankrav. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at bestemmelsen om å kreve utarbeidelse av detaljreguleringsplan for feltene o_IS2 og o_IS3 fjernes.

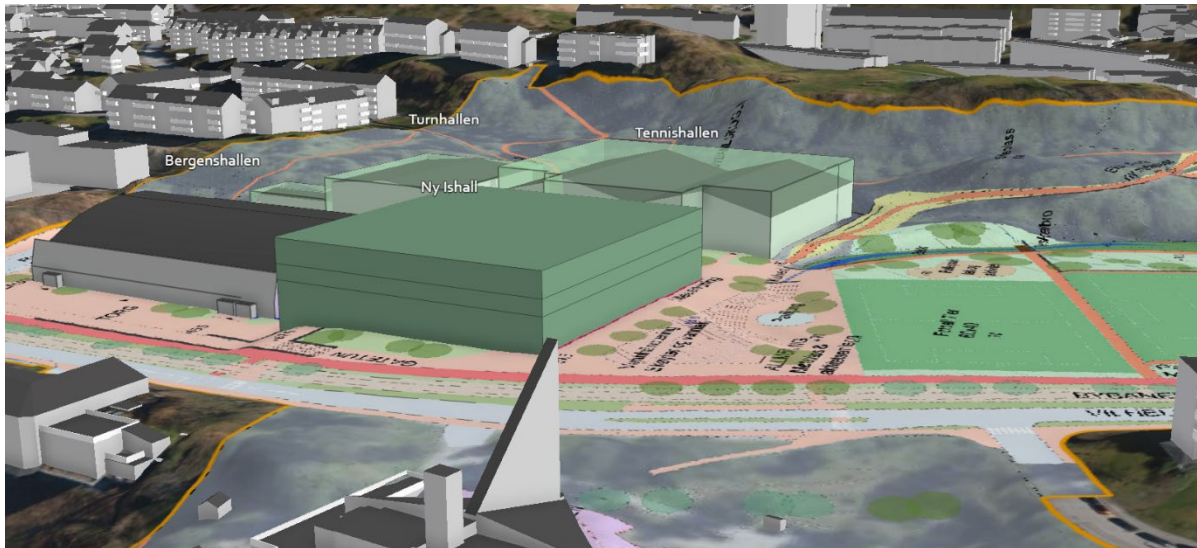
For Bergenshallen og ny ishall (o_IS1 og o_KBA1) opprettholdes krav om felles detaljreguleringsplan. Her er det sterke hensyn til kulturmiljø både for Bergenshallen og mot Slettebakken kirke.

5 - Byggehøyde på Turnhallen

I planforslaget høsten 2023 var det foreslått at Turnhallens maksimale byggehøyde kunne økes med 5 meter. Denne økningen ble foreslått av planetaten som et fremtidig potensial, uten at det forelå noe initiativ eller ønske om å øke byggehøyden. I høringsrunden i 2023 sendte Borettslaget Kristoffer Jansons vei inn en merknad hvor det pekes på at en slik økning i maksimal byggehøyde vil ha negative virkninger for deres solforhold og redusere utsikten. Vårt forslag er nå at den maksimalt tillatte byggehøyden reduseres til dagens nivå.



Illustrasjon av økt byggehøyde på Turnhallen (utsnitt fra modell fra høringsforslaget i 2023)



Illustrasjon av tilsvarende eksisterende byggehøyde på Turnhallen (utsnitt fra modell juni 2025)

6- Flytting av busstopp og fotgjengerkryssing i Vilhelm Bjerknes vei

Det forrige høringsforslaget viste en fotgjengerkryssing i Vilhelm Bjerknes vei, like sør for krysset mot Johan Hjortsvei. Forslaget viste også en holdeplass for nordgående busser like sør for denne fotgjengerkryssingen. Begge deler i samsvar med dagens situasjon.

I det reviderte planforslaget foreslår vi nå at fotgjengerkryssingen og det nordgående busstoppet blir flyttet henholdsvis 50 og 70 meter nordover. Fordelen med dette er at begge bussholdeplassene da lokaliseres i området mellom kirken og den planlagte allmenningen, og at den nye fotgjengerkryssingen treffer den planlagte nye allmenningen o_TO4, ved østsiden av Vilhelm Bjerknes vei.

Veiens geometri justeres og det legges inn en midtrabatt som kan beplantes. Det gjøres også noen tilpassinger for fortauet. Veganleggets vil berøre eiendommen gnr. 160, bnr. 909 (Slettebakken sokn) i begrenset grad.

Plankart



Ny fotgjengerovergang var foreslått like nord for Slettebakken kirke sin avkjørsel. Eksisterende fotgjengerovergang sør for avkjørsel til Johan Hjorts vei ble lagt inn i plan. Eksisterende bussholdeplass er lagt inn.



Bussholdeplass i nordgående retning flyttes lenger nord. Eksisterende fotgjengerovergang ved dagens bussholdeplass reguleres vekk. Det legges til rette for ny fotgjengerovergang fra allmenning o_TO4 til ny bussholdeplass, og bussholdeplass ved kirken. I tillegg legges det inn midtrabatt mellom bussholdeplassene. Fotgjengerovergang like nord for avkjørsel til kirken tas ut av planforslaget.

7- Renovasjon

I nord foreslås det at det kan etableres funksjonelle og estetisk tilpassede nedgravde avfallsløsninger for idrettsbyggene i:

- Gatetun o_GT1 og o_GT2, som ligger henholdsvis på vestsiden og på nordsiden av Bergenshallen.
- Gågate/gangvei o_GG1, som ligger på østsiden av Bergenshallen

I tillegg opprettholdes et felles renovasjonsanlegg ved innkjørselen til barnehagen og Baptistkirken (f_RA1).

I sør foreslås det at det kan etableres nedgravde avfallsløsninger for idrettsbyggene innenfor feltene:

- Gangvei/gågate o_GG2 og o_GG4, som ligger langs vestsiden og nordsiden av felleshall nord (o_IS4)
- Bestemmelsesområdene #10 og #12, som er vest for felleshall sør (o_IS5) og ved inngangspartiet til eksisterende FYSAK-bygg (o_KBA2).

Renovasjonsanleggene skal etableres slik at de ikke skaper ulemper for omkringliggende bebyggelse eller uteoppholdsarealer, og det må settes av manøvreringsareal for henting/tømming av containerne.

Det skal også etableres egne avfallsbeholdere for håndtering av avfall fra allmennhetens bruk av de offentlige byrommene og utearealene. Plassering av slike avfallsbeholdere i byrommene skal godkjennes som del av en helhetlig byroms-plan.

Illustrasjonskart på s. 1 viser plassering av renovasjonsanlegg og nedgravde avfallsløsninger (pkt. 7 på kart).

8 - Slettebakken borettslag – flytting av avkjørsel

I høringsforslaget fra 2023 var det foreslått et signalregulert kryss litt nord for dagens avkjørsel til Fysak. Hensikten var å etablere en tjenlig tilkomst til ny multihall og idrettsområdet, over bybanelinjen. Dette krysset kom tett på den private avkjørselen til Slettebakken borettslag, som da måtte innlemmes i lysreguleringen. Fra vegmyndighetenes og bybanens synspunkt er det ikke ønskelig å innlemme en privat avkjørsel i lyskrysset.

Vi anbefaler nå at dagens avkjørsel ved Johan Hjorts vei 14 stenges og erstattes av en ny avkjørsel ved nr.18, omtrent 55 meter lenger nord. Da unngås konflikt med det nye lyskrysset.

Dimensjonerende kjøretøy for avkjørselen er personbil. Det er forventet en lav andel lange kjøretøy. Det er anslått at ÅDT (årsdøgntrafikk) > 50 for denne avkjørselen.

Det er vurdert andre løsninger, som å etablere en avkjørsel med korrekt geometri til Johan Hjorts vei i nordenden av borettslaget, dette går på bekostning av grøntarealer, eller å rive renovasjonsbygningen for å bygge en lengre og flatere avkjørsel. Men ingen av disse variantene er ønskelige hvis det kan unngås. Det er vektlagt at den nye avkjørselen til borettslaget ikke skal komme i konflikt med renovasjonsbygget som står der og ikke gå ut over mer grøntareal en nødvendig.

Det legges derfor opp til en løsning med noe kortere avkjørsel enn dagens, og dermed blir stigningen noe brattere enn gjeldende krav tilsier. Det skal derfor søkes om avvik fra regelverket. Den anbefalte løsningen vil gi en mer oversiktlig situasjon for trafikantene i nærheten av det nye kryssområdet ved idrettshallene.

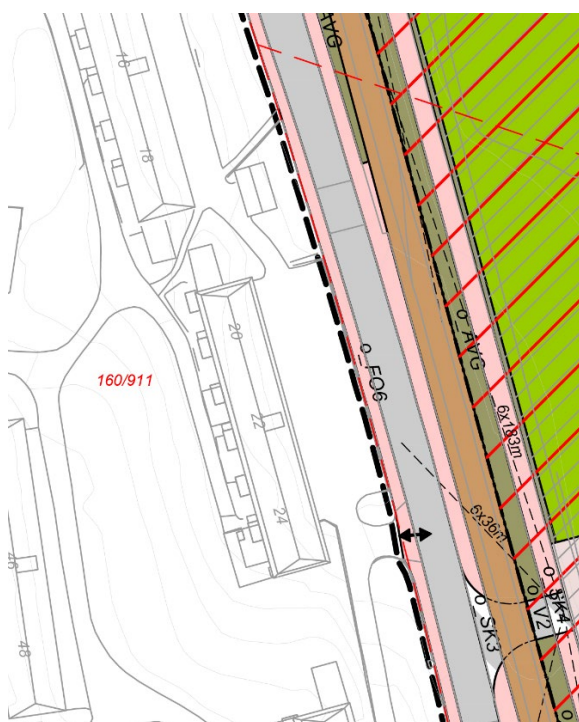
Ny avkjørsel til Slettebakken borettslag er vist med feltnode V5 i plankartet. Avkjørselen som skal stenges foreslås foreløpig regulert til gangvei GG12, men hvis borettslaget har andre synspunkter så kan dette diskuteres, og eventuelt justeres før sluttbehandling av planen. Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene som vil sikre at den nye avkjørselen til borettslaget blir etablert før ny avkjørsel til idrettsområdet kan tas i bruk (bestemmelsene pkt. 9.2.c). Det

settes også krav om at felt V5 skal etableres før eksisterende avkjørsel til borettslaget stenges og GG12 etableres (se bestemmelsene pkt. 9.2.e)

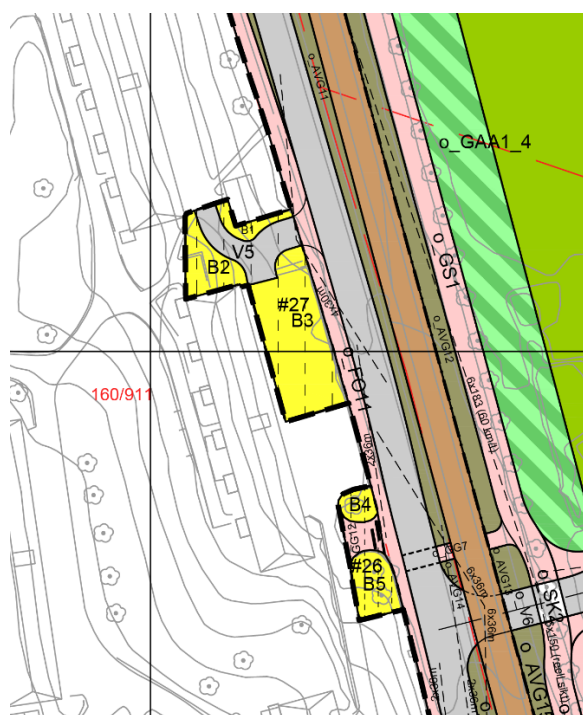
For å regulere den nye avkjørselen/vei (V5) og legge til rette for midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #27, se pkt. 8.2.8 i bestemmelsene) for bygging av denne, har det vært nødvendig å gjøre en justering av den opprinnelige plangrensen. Dette gjelder deler av parkeringsareal og grøntareal mellom Johan Hjorts vei 18 og 20. Dette involverer ingen nye hjemmelshavere. Området for dagens avkjørsel er også tatt med, for å sikre at arealet kan få ny opparbeiding.

Se vedlagte veitegninger.

Planforslag høst 2023:	Nytt forslag juni 2025:
Plankart	



Avkjørsel vist med punktsymbol «Avkjørsel – både inn og utkjøring»



Forslag til ny avkjørsel til borettslaget. Eksisterende avkjørsel reguleres med symbol for stenging av vei/fysisk sperre. Det foreslås regulert midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av ny tilkomstvei til Slettebakken borettslag (bestemmelsesområde #27). Det legges opp til stenging av dagens avkjørsel, og denne foreslås reguleres til gangveg.

9 - Slettebakken borettslag – ny gangforbindelse

En av målsetningene som ble fastsatt i planprogrammet var å videreutvikle dagens tverrforbindelser gjennom planområdet, utvikle eventuelle nye forbindelser og sikre god tilkomst mot Tveitevannet for alle brukergrupper.

Fra Johan Hjorts vei i vest, gjennom Slettebakken borettslags arealer til Slettebakken bybanestopp, busstopp og idrettsområde langs Vilhelm Bjerknes vei i øst, går det i dag et mye

brukt tråkk. Tråkket brukes som snarvei, både for beboerne i borettslaget og andre utenfor borettslaget, og er ikke en regulert forbindelse.

Av den grunn anbefalte Plan- og bygningsetaten å innlemme deler av borettslagets arealer i planområdet. I forslaget som var på høring høsten 2023, var det lagt inn et bestemmelsesområde i plankartet og en tilhørende skriftlig planbestemmelse som la til rette for etablering av en ny gangforbindelse mellom Johan Hjorts vei og Vilhelm Bjerknes vei. I fagnotatet som fulgte planforslaget til politisk behandling ble det påpekt at det skulle jobbes videre med en løsning frem mot 2. gangs behandling av plan.

Plan- og bygningsetaten har nå utarbeidet et forslag til trasé. (se vedlagte rapport om Alternative tverrforbindelser Slettebakken borettslag). Løsningen omtales kort nedenfor. En rekke kriterier har ligget til grunn for valg av løsning. Forbindelsen skal tilrettelegges for flest mulig brukergrupper, den skal oppfylle en del tekniske krav og ha nødvendige hvileplasser. Det er også vektlagt at traséen skal være lett lesbar, føles trygg, gi lite innsyn i private boliger.

Det er sett på flere alternativer både trappeløsning og trinnfritt. Johan Hjorts vei i seg selv er bratt. Det finnes trinnfrie alternativer langs eksisterende veisystem, men som er en del lengre. Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er veldig stor nytte i å bygge en trinnfri trasé fra Johan Hjorts vei i øvre del av området og ned til borettslagets sentrale nivå. Dette, i kombinasjon med at en trinnfri løsning vil kreve store inngrep, gjør at vi anbefaler en trappeløsning i den øverste delen. (Se vedlagt notat Trappeløsninger Johan Hjorts vei).

Videre foreslås det en trinnfri løsning med ramper, i tillegg til en trappeforbindelse, nederst mot Vilhelm Bjerknes vei. Den valgte løsningen bevarer grøntarealet og akebakken i borettslagets øvre del, samtidig som den i større grad løser utfordringene med innsyn til leilighetene i tilstøtende boligblokk. Dette er den mest direkte tilkoblingen mellom Johan Hjorts vei og bybanestopet, der du hele veien har sikt mot målpunktet bybanen.

Plan- og bygningsetaten mener dette er en viktig snarvei til bybanen, og foreslår å regulere de deler av løsningen som krever opparbeidelse. Dette er trappeforbindelsen fra Johan Hjorts vei (se o_GG10 i plankart), og rampe nederst mot Vilhelm Bjerknes vei (o_GG9). I forprosjekt ble gangveien vist som 1,6 m bred, men i plankartet er det lagt inn gangveg på 3 m bredde for å få plass til areal for håndlist, belysning, mur, hvilerepos og liknende. Det settes av tre areal for «midlertidig bygge og anleggsområde» for tilgang til areal som kreves for å få bygd traséen (bestemmelsesområde # 22 og # 24 for bygging av rampe o_GG9 og trapp o_GG10, se bestemmelse pkt. 8.2.3 og 8.2.5). I tillegg et område for midlertidig riggplass (bestemmelsesområde # 23, føringer for riggplass er gitt i bestemmelsene pkt. 8.2.4). Det avsettes også areal for annet vegareal (AVG21 og AVG22), og trafostasjon (o_ØK1).

Valg av løsning er utredet i samarbeid med Bymiljøetaten, som vil være ansvarlig for gjennomføring og vedlikehold. Gjennomføring krever at kommunen først må sikre seg rettigheter til å bygge forbindelsen. Dette kan skje ved at det inngås en minnelig avtale mellom Bergen kommune og Slettebakken borettslag. Alternativt vil den vedtatte reguleringsplanen gi kommunen hjemmel til å starte en prosess for tvangsinnløsning av rettigheten, mot erstatning som fastsettes ved et rettslig skjønn.

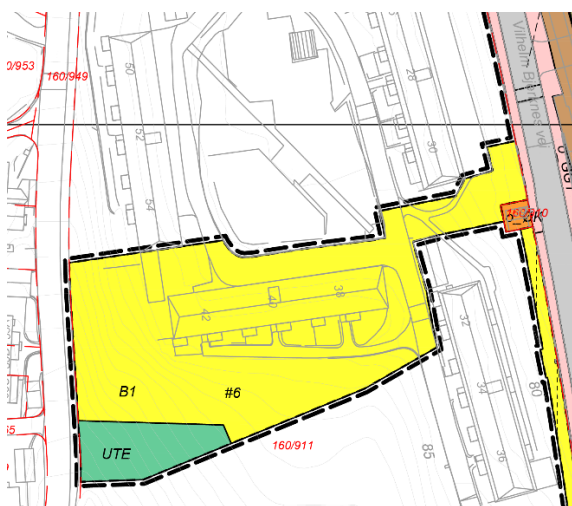
Justering av plangrensen

For å legge til rette for trappe- og rampeløsning mot Vilhelm Bjerknes vei, er det behov for en justering av plangrensen mot nord og sørvest for trafostasjon, ved at en inkluderer deler av dagens grøntareal mellom Vilhelm Bjerknes vei 26, 28 og 30 og fortauet langs Vilhelm Bjerknes vei. Område for midlertidig riggplass, bestemmelsesområde #23, inngår også i justeringen.

Planforslag høst 2023:

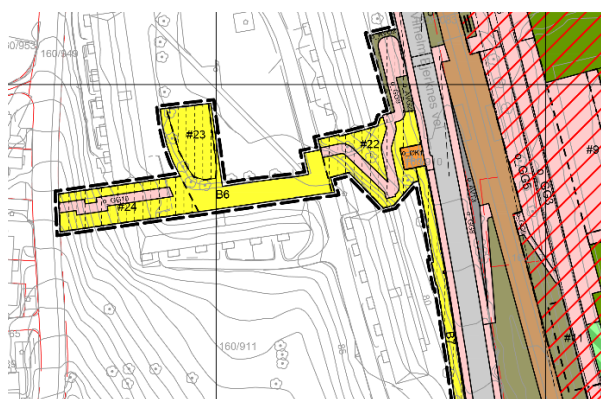
Nytt forslag juni 2025:

Plankart

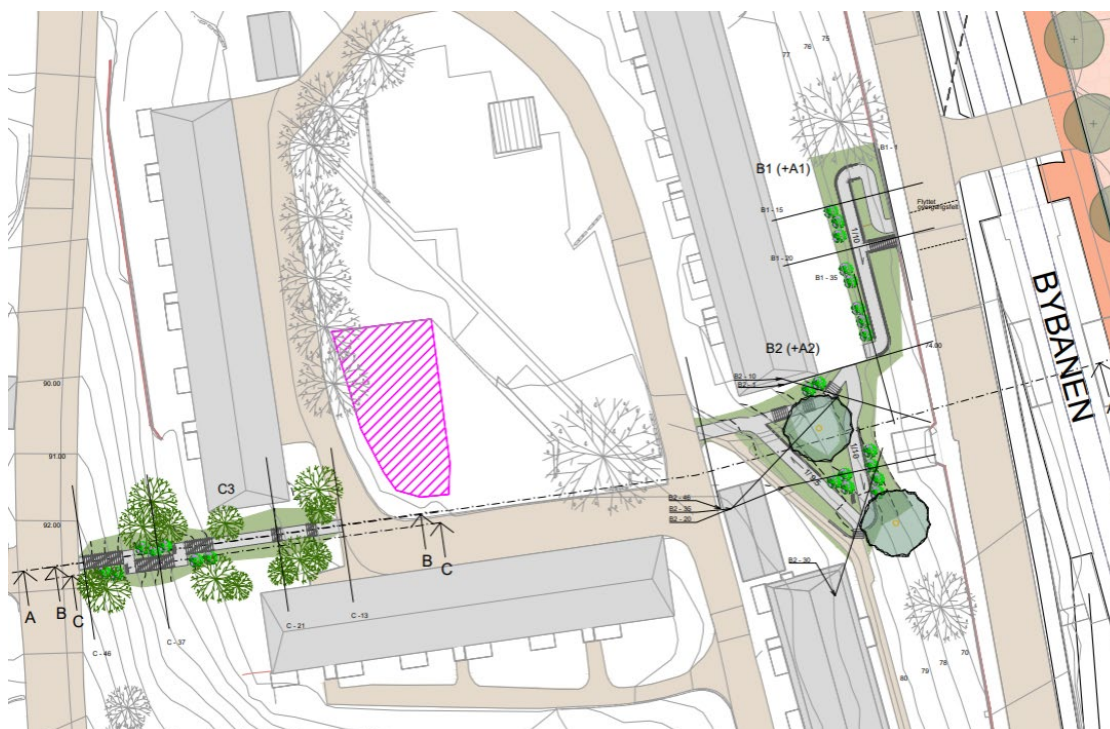


Del av Slettebakken borettslag ble foreslått regulert med bestemmelsesområde #6 som skal sikre etablering av gangforbindelse til Johan Hjorts vei innenfor B1 (boligområde).

Tilhørende bestemmelser pkt. 6.1.6 ble foreslått: #6 – Gangforbindelse Sletten borettslag: Innenfor #6 skal det etableres turveg eller trapp fra o_FO6 til Johan Hjorts vei.»



Forbindelsen foreslås regulert som gangveg o_GG9 og o_GG10, samt B6 (boligområde). Det avsettes bestemmelsesområder # 22 og # 24, som sier at området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av rampe o_GG9 og trapp o_GG10. I tillegg bestemmelsesområde #23 for midlertidig riggplass. Innenfor området kan det gjennomføres midlertidige tiltak som er nødvendige for utbyggingen.



Illustrasjon av anbefalt løsning, (utsnitt av Tegningsnummer Johan Hjorts O001)



Snitt av anbefalt løsning, forbindelse mellom Johan Hjorts vei og Vilhelm Bjerknes vei (Utsnitt av tegningsnummer O002)

10- Nytt reguleringsformål for bekkeåpningen

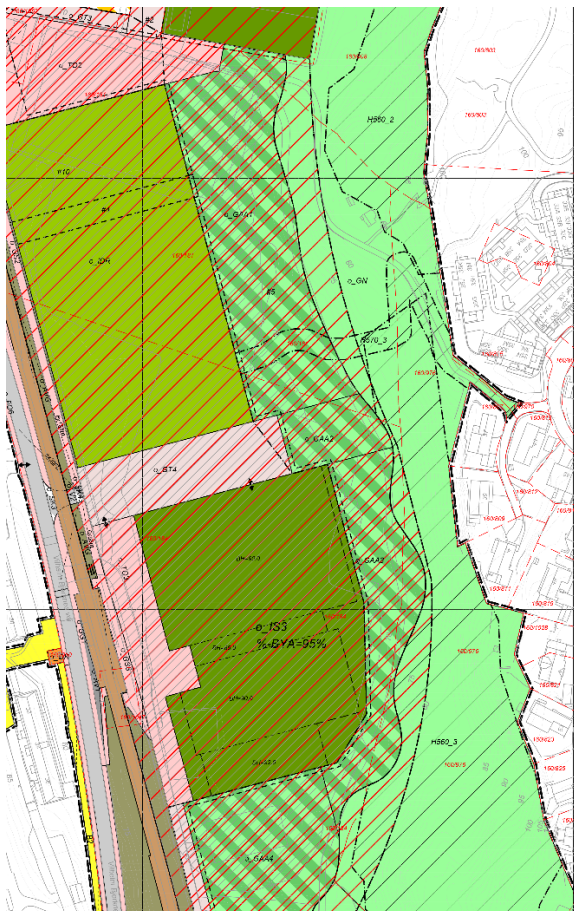
I planforslaget som var til offentlig ettersyn høst 2023 var det foreslått at bekken som i dag ligger i rør skal åpnes og komme frem i dagen. Dette var det lagt til rette for innenfor bestemmelseområde #5. For å sikre bekken bedre, foreslår vi i det justerte forslaget at bekkeløp og areal for kantvegetasjon langs bekken blir regulert som blågrønn struktur, o_BG1 i stedet for o_GAA1-4. Dette medfører at arealformålet for aktivitetsparken, o_GAA1-4 og o_GAA2_1 blir mindre i det justerte forslaget til plankart. Innholdet og tiltakene i planforslaget vil likevel være det samme.

Regulering av den delen av bekkeåpningen som er innenfor allmenningen, o_TO4 endres ikke i det nye forslaget og vises fortsatt som bestemmelsesområde (#4). Denne delen av bekken vil ha et urbant preg og det er ikke satt av plass til kantvegetasjon.

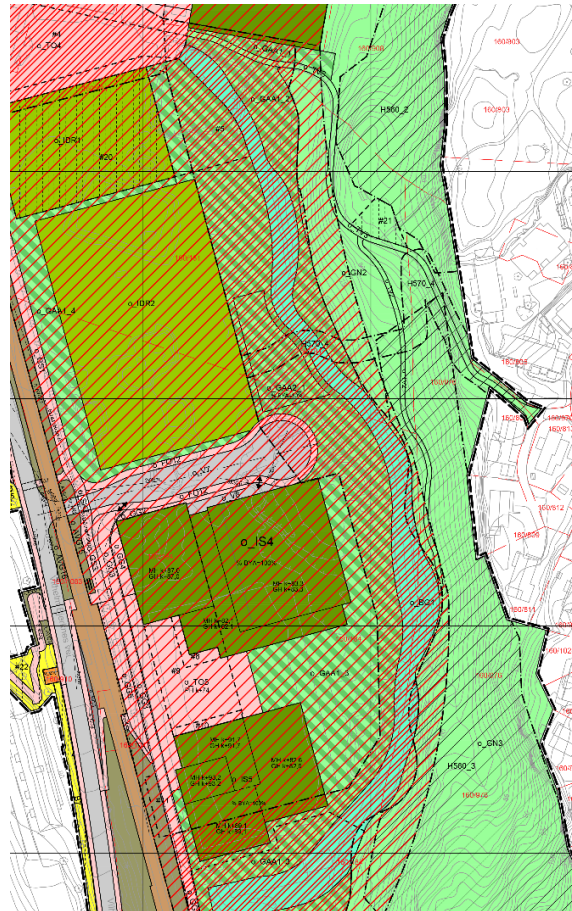
Forslaget til reguleringsbestemmelser for bekkeåpningen er oppdatert. Se punkt 6.1.6_i bestemmelsene.



Illustrasjon av sørlige del av planområde som viser bekkeløp og kantsoner (avsettes som blågrønn struktur o_BG1) (Utsnitt av illustrasjonsplan 2025)



Bestemmelsesområde#5 Bekkeåpning og turveg



Bekkeløp, og areal for kantvegetasjon langs bekken, er foreslått regulert som blågrønn struktur, o_BG1. Den delen av bekkeåpningen som ligger på allmenningen, o_TO4, forblir uendret.

11- Gangforbindelse til Mannsverk

Ved planoppstart og fastsetting av planprogrammet, ble det sett på som viktig å styrke gangaksene gjennom området mot Bybanen og Tveitevannet, deriblant den eksisterende gangvegen mellom idrettsområdet og Mannsverk. Av hensyn til bevaring av biologisk mangfold er det ikke anbefalt å gjøre vesentlige inngrep i «bybaneskogen» øst for idrettsområdet.

Dagens gangveg er 2,5 m bred, asfaltert, belyst, og har rekkverk på deler av strekningen. Vegen er kommunal og utgjør en viktig forbindelse mellom boligområdene opp mot Mannsverk/Nattlandsveien og ned til Slettebakken. Vegen blir bl.a. brukt som skoleveg til Slettebakken skole og tilkomst til bybaneholdeplassene Slettebakken og Sletten. Stigningen er svært bratt, opp mot 1:6 på deler av strekningen, noe som er svært krevende for trafikanter i manuell rullestol, syklist og bevegelseshemmede. I øst går vegen over bakketoppen og bratt ned (1:6) til koblingen mot Gerhard Grans veg. Midt på strekket er det et slakere parti med stigning 1:17.

I planforslaget som var på høring høsten 2023 var det lagt opp til at gangforbindelse mot Mannsverk beholdes lik dagens løsning, med muligheter for forbedring på enkelte partier. Til høringen kom det merknad fra Vestland fylkeskommune om at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad svarer på mål om sosial bærekraft. Det vises til manglende universell utforming.

I etterkant har det vært jobbet med å finne løsninger for bedring av turveien med tanke på stigningsforhold og universell utforming, samtidig som en tar vare på bybaneskogen. Bybaneskogen er registrert som en viktig økologisk korridor, og i reguleringsforslaget er store deler av det aktuelle området lagt inn som hensynssone bevaring naturmiljø (H560_3) og hensynssone kulturmiljø (H570_4) (se bestemmelsene pkt. 7.3). Det er blant annet registrert ask innenfor området, som er rødlistet som sterkt truet. Større asketrær er målt inn for å se i hvilken grad det er konflikt mellom foreslåtte traseer og i så fall om det har vært mulighet til å tilpasse trase til registrerte trær. I vedlagte rapport Alternativer tverrforbindelse Mannsverk kan en lese mer utfyllende om vurderinger og anbefalinger. Plan- og bygningsetaten har også sett på en variant med en sløyfe inn i terrenget bak Tennishallen. Denne varianten ble forkastet fordi den ville medføre store inngrep i den eldste og mest verdifulle skogen, og fordi den ville kreve tynning av skogen slik at det skulle føles trygt å ferdes der. I tillegg ville denne sløyfen oppleves som en omvei. Plan- og bygningsetaten valgte derfor å ikke gå videre med den.

Ved vurdering av ulike trasévalg og standardvalg ble det lagt en rekke kriterier til grunn: Løsningen skal være for flest mulig brukergrupper, den skal oppfylle visse tekniske krav i forhold til stigning/bredden/repos, lesbarhet, trygghet, hvileplasser, hensynta naturmangfold, anleggsgjennomføring, drift og vedlikehold. I tillegg er kostnader en faktor.

For å oppnå bedre stigningsforhold anbefaler vi å regulere en turvei (o_TV3), hvor traseen senkes på bakketoppen ved Gerhard Grans vei. I andre enden, nede ved Tennishallen tillates det å bygge støttemurer som tar opp høydeforskjeller i terrenget mellom naturområdet o_GN1, tennishallen o_IS3 og turveien o_TV3 (se bestemmelsene pkt. 6.1.5.1). Veien blir hevet og senket flere steder underveis, slik at turveien jevnt over vil holde et stigningsforhold lik 1:10. Planbestemmelsene fastslår at inngrepene langs o_TV3 skal gjennomføres på en skånsom måte for å minimere påvirkning på terreng. Det er satt bestemmelser om at det tillates å etablere støttemurer som tar opp høydeforskjellen i terreng mellom turveien o_TV3, idrettsbygg o_IS3 og naturområde o_GN1, og at inngrepet må gjennomføres på en skånsom måte for å minimere virkning på terreng (bestemmelsene pkt. 6.1.5.1).

Vi anbefaler også at det etableres en sørgående arm, turvei (o_TV2), som starter omtrent midtveis oppe i bakken og ender nede på flaten øst for de to nye idrettshallene ved Slettebakken bybaneholdeplass. Denne forbindelsen bygger på en eksisterende stiforbindelse, som ved enklere oppgraderingstiltak også kan bli en viktig forbindelse for mange. Den vil ha stigning 1:10 i starten lengst nord, men flater ut til 1:20 resten av strekningen mot sør. Den vil dermed ha bedre stigningsforhold enn o_TV3.

Det er lagt opp til at dette blir en snarvei med enklere opparbeidelse enn o_TV3. Stiens bredde kan variere og plassering av hvileplasser underveis skal vurderes på stedet og veies mot andre hensyn som terrengforhold, murer og verdifulle asketrær.

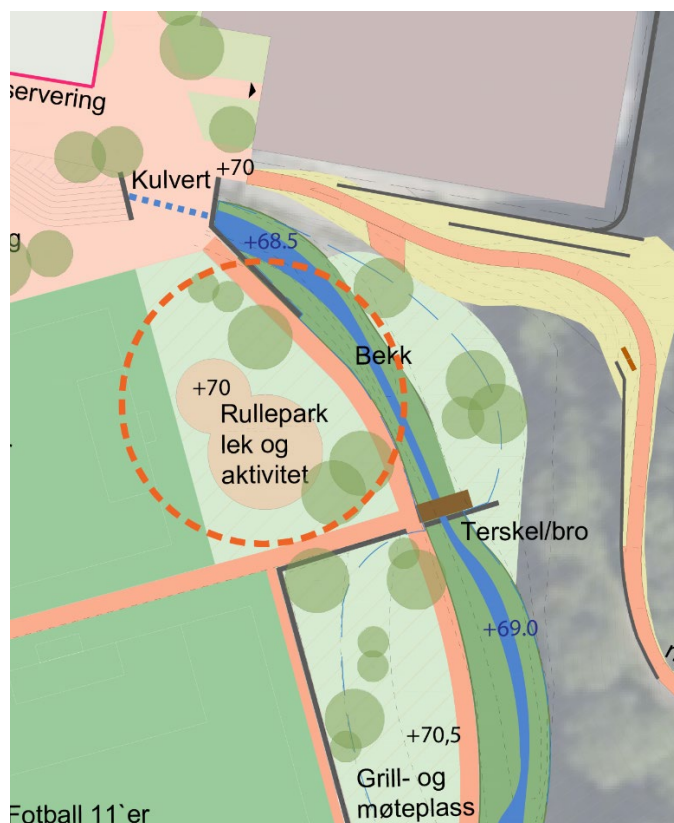
På plankartet er det avsatt et bestemmelsesområde #21 midtveis i bakken, for et midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av turveiene o_TV2 og o_TV3. Dette arealet skal tilbakeføres slik det var før innen ett år etter at anleggsarbeid er avsluttet (bestemmelsene pkt. 8.2.2).



Illustrasjon av gangforbindelse mot Mannsverk som følger eksisterende trasé. Den viser også ny forbindelse i sør-nord-retning, fra dam og terskel/bro i sørøstlige hjørne av illustrasjon, til den møter eksisterende gangtrasé i nord (utsnitt av illustrasjonsplan 2025).

12 - Område for rollepark/skateanlegg

Det er gjort en enkel vurdering av alternative plasseringer av skateanlegg/rollepark i forhold til støy (se vedlegg). Det er i forslag til plan konkretisert plassering av areal for etablering av skateanlegg/rollepark. Dette er bestemmelsesområde #5 innenfor o_GAA1_4, like sør for Tennishallen, i tillegg til området på nordsiden av Fysak (se punkt 15 om Fysak). Her legges det til rette for å etablere støyende virksomhet/andre støyende tiltak. Tiltakene må forholde seg til anbefalte grenseverdier for støyende virksomheter.



Planen legger opp til at det kan etableres rollepark sør for Tennishallen, der gangforbindelse til Mannsverk møter allmenning (utsnitt fra illustrasjonsplan 2025)

13- Ny plassering av garderobeanlegg

I planforslaget fra 2023 var det foreslått et bygg som kunne være klubbhus og garderober innenfor arealet satt av til aktivitetspark ved fotballbanene. Vi foreslår i det nye justerte forslaget at det legges opp til plassering av et garderobebygg tilknyttet fotballbanene innenfor område o_GAA2_1, lenger sør-øst i aktivitetsparken. Dette er tettere på snuplassen og avkjørselen til Felleshallene, og vil da være lettere tilgjengelig dersom det er behov for å kjøre utstyr dit. Bygget skal være maks 300 m², og kan i tillegg til garderober også inneholde lager og en liten utsalgsbod (se bestemmelser pkt. 6.1.5.5). Frem mot ferdig planforslag skal Plan -og bygningsetaten arbeide videre med krav til utforming av bygget.

I det opprinnelige forslaget var bygget tenkt også å kunne fungere som klubbhus for Trane. Klubbhusfunksjonen til lokalidretten og Trane er nå tiltenkt plass i den nordlige felleshallen o_IS4.

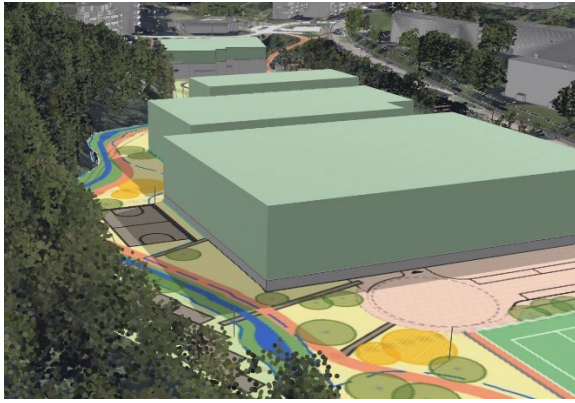
Tranehuset kan bli liggende som i dag til felleshallene og det nye garderobebygget er ferdig etablert.



Illustrasjon av område for garderobebygg (utsnitt av illustrasjonsplan 2025). (Areal for garderobebygg ligger innenfor område o_ GAA2_1 i planforslaget).

14 - Idrettshaller i sør: deler arealformål i to og fjerner plankrav

I planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn høsten 2023, foreslo Plan- og bygningsetaten én stor felleshall i sør, lokalisert ved Slettebakken bybaneholdeplass. Etaten påpekte i saksdokumentene at det var behov for videre bearbeiding av arkitektur, fotavtrykk, byggehøyder og utforming av bebyggelsen etter høringsrunden.



Felleshallene og arealer mot bybaneskogen sett fra nord. (utsnitt fra modell 2025)

Områdereguleringsplanen inneholdt opprinnelig et plankrav om at det måtte utarbeides en egen detaljreguleringsplan før det kunne gis byggetillatelse til idrettshallen.

Planforslaget er utviklet i tett dialog med idrettslagene, som har bidratt med konkrete behov og innspill til hallenes utforming og innhold. Detaljeringsnivået for o_IS4, o_IS5 og tilgrensende arealer er nå så høyt at Plan- og bygningsetaten foreslår å fjerne plankravet om detaljregulering. En stor felleshall ble vurdert som en barriere med negative konsekvenser for byrom, forbindelser og sosial kontroll, i tillegg ville bygget bryte viktige gangforbindelser i øst-vest-retning. Ny løsning legger opp til to separate haller: én for turn og klatring, én felleshall med flerbrukshaller for ballsport og annen aktivitet.

Det reviderte planforslaget legger opp til to separate idrettsformål (o_IS4 og o_IS5), med et åpent og aktivt byrom (o_TO5) mellom. Dette gir bedre tilgjengelighet, innsyn og oppholdskvaliteter, og motvirker bakside mot skogen.

I likhet med høringsforslaget høsten 2023 foreslås dagens avkjørsel fra Vilhelm Bjerknes vei til idrettsområdet skjøvet nordover. Den nye avkjørselen (offentlig vei o_V6 og o_V7) skal betjene både de to nye idrettshallene og eksisterende Fysak helt sør i planområdet. Det skal etableres et parkeringsanlegg med 100 oppstillingsplasser under deler av felleshallen o_IS4 og torget o_TO5. Dette anlegget skal betjene all besøkstrafikk. Herfra og sørover blir det regulert gågate sørover til FYSAK (o_GG3), kun åpen for varelevering, renovasjon og HC-transport.

I feltet o_IS4 skal det etableres en flerbrukshall for Sportsklubben Trane og en multihall for Gimle basketklubb. Multihallen vil kunne fungere som arrangementshall ved større arrangementer, ved at to håndballbaner slås sammen. Det skal også beregnes plass til etablering av foaje med kafeteria som holdes åpen for alle, garderober, kontor og andre tilhørende formål.

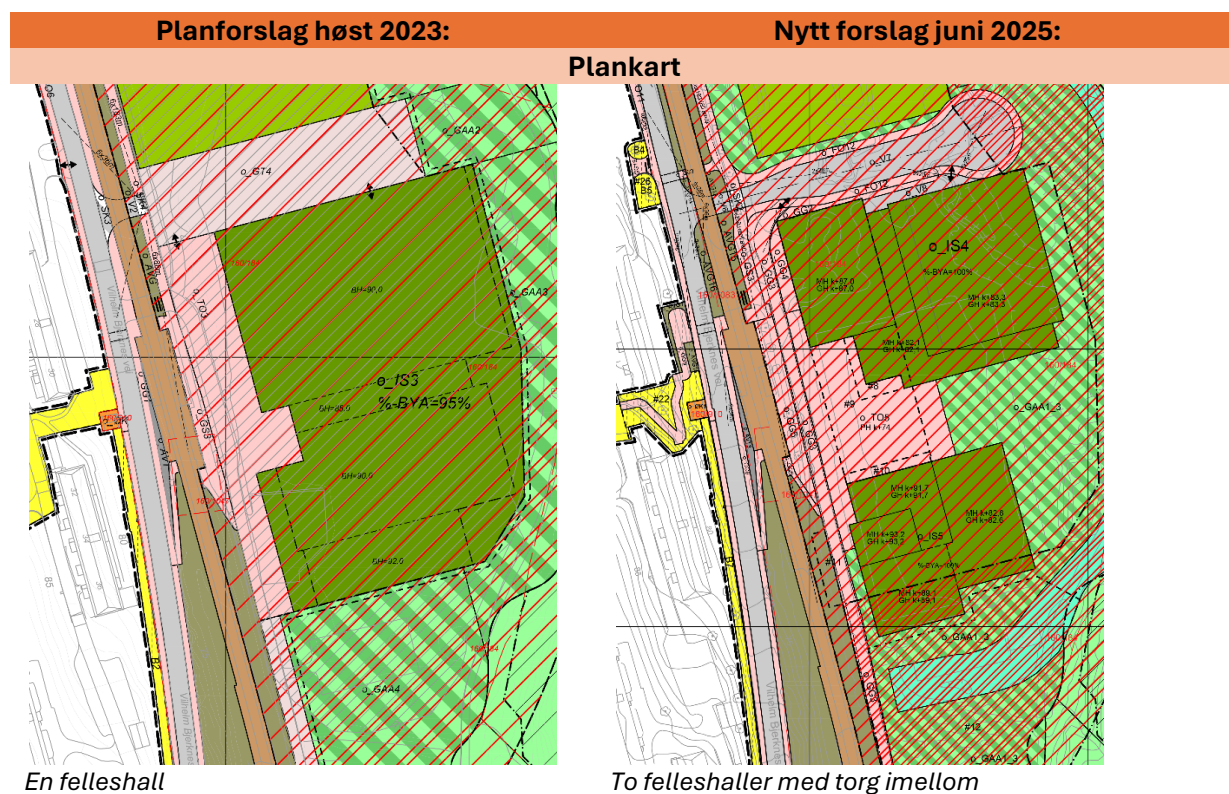
I feltet o_IS5 reguleres det for etablering av to haller for turn, én turnhall med faste apparater og én hall med økt innvendig høyde (12 meter) tilpasset rytmisk sportsgymnastikk og andre grener som krever høyde. I tillegg skal Bergen klatreklubb inn med en tauhall og et buldreareal i to etasjer. Også her beregnes det plass til foaje, garderober, kontorer og andre støttefunksjoner.

Etter offentlig ettersyn høsten 2023 har Plan- og bygningsetaten jobbet videre med terrengforming og bl.a. sett på hvordan bygningsvolumene kan senkes ned i bakken. Det er også

utført volumstudier og sol- og skyggestudier, som er grunnlaget for plassering og forming av bygg og uteoppholdsarealer.

Fasader og inngangspartier er strategisk plassert for å skape liv og aktivitet i omkringliggende byrom. Det er lagt vekt på å unngå tydelige bakfasader, samtidig som idrettens behov for skjerming ivaretas. Dempede og halvtransparente fasader gir lys og trygghet, og bidrar til opplevelse og bruk også utenfor hallene. Publikumsrettede funksjoner som kafeer, vestibyler og sitteplasser langs bygningenes kanter støtter opp om dette. Det er utarbeidet en formingsveileder som et retningsgivende verktøy for videre prosjektering og arkitektonisk kvalitet.

Torget mellom de to nye hallene ligger på samme nivå som bybaneholdeplassen. Det samme gjør inngangssoner og fellesarealene i de nye hallene. I tillegg er det satt krav til at heis- og trappeoppganger fra parkeringsanlegget, skal ha direkte atkomst til det offentlige torget (bestemmelsene pkt. 4.1.1.4.b)





Illustrasjon som viser to haller, felleshall sør og felleshall nord (utsnitt fra illustrasjonsplan 2025)



Illustrasjon som viser to haller, felleshall sør og felleshall nord (utsnitt fra modell 2025)



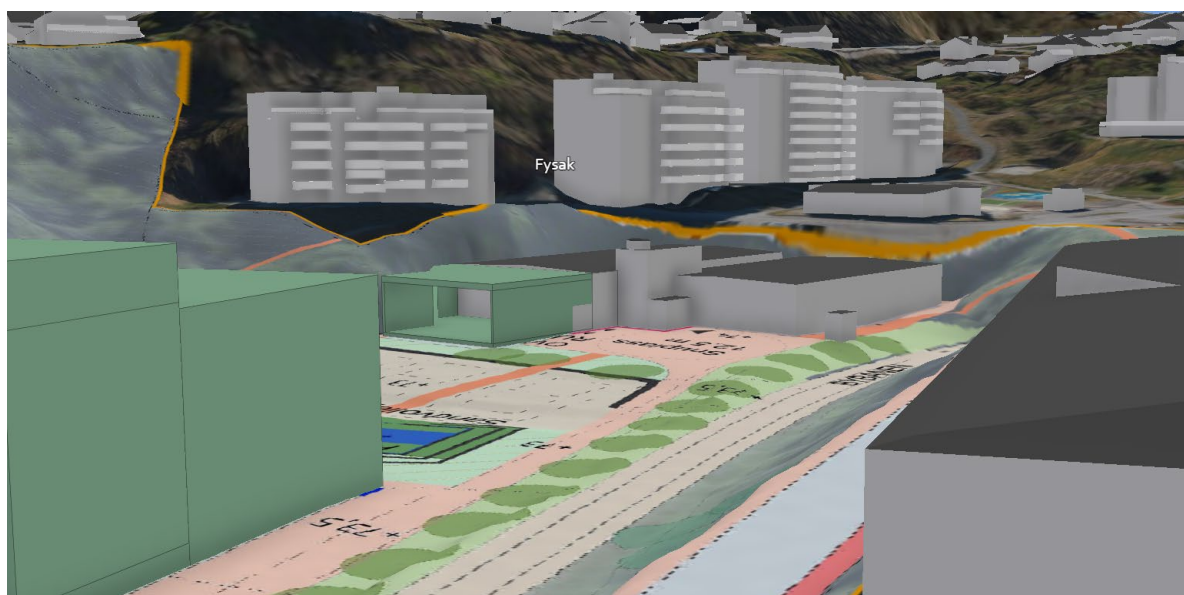
Illustrasjon av en felleshall som høringsforslaget la opp til i 2023 (utsnitt av modell 2023)

15 - Utvider arealformål, tilbygg til Fysak rollepark/skatepark

I planforslaget som var til høring høst 2023 ble det i bestemmelsene satt krav om at det innenfor felt Grønnstruktur/nærmiljøanlegg ved idrettsbygg/Fysak (felt o_GAA1_4) skal etableres områder for egenorganisert aktivitet, som blant annet skal inneholde rolleareal.

Plassering av utendørs skateanlegg er vurdert i planarbeidet. Det er sett på ulike plasseringer av skateanlegg i planområdet og sett på støypåvirkningen dette vil gi til omgivelsene.

En rollepark planlegges bygd i forlengelse av Fysak, i nordenden av formål o_KBA2. Rolleparken utformes med tak og vegger mot øst, syd og vest for å unngå støyspredning. Fasaden mot nord kan være helt åpen eller utformes med mulighet for å lukkes av utenfor fysaks åpningstider (se illustrasjon under). Støyberegninger viser at en åpning her ikke vil gi problematisk støyspredning til omkringliggende bebyggelse.



Illustrasjon av påbygg til Fysak for overbygd skateanlegg/rollepark (utsnitt av modell 2025)

16 - Reduksjon av byggehøyde på Fysak

I planforslaget 2023 ble det lagt til rette for ekstra byggehøyde over eksisterende bebyggelse på Fysak for å eventuelt kunne utvide volumet og legge til rette for mer/annen aktivitet. Det er kommet innspill fra BNIK at det ikke er ønskelig å legge til rette for ekstra utvidelse her. Vi foreslår derfor å redusere byggehøyde i o_KBA2 fra BH = 87,5 til BH = 84,1.



Illustrasjon av økt byggehøyde på Fysak slik det var vist til høring 2023, (utsnitt fra modell)



Illustrasjon som viser dagens høyde på Fysak, BH = 84,1, slik det legges til rette for nå (utsnitt fra modell 2025)

Videre arbeid frem mot 2.gangs behandling

Det gjenstår fortsatt noen avklaringer og arbeider som skal gjøres før planforslaget sendes til politisk sluttbehandling. Dette gjelder blant annet krav til materialbruk, terrengutforming langs bekkeåpning og flomsoner og detaljeringer rundt overgangssonen mellom bygg og bakke. Vann- og avløpsplanen for området skal også revideres. Det blir en begrenset høring av VA-rammeplan med infrastrukturplan som sendes til aktuelle parter.

Vedlegg

Nytt forslag til reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt den begrensede høringen, i tillegg til justert illustrasjonsplan. Dette er for vise hvordan endringene i det justerte forslaget virker i sin helhet.

- Reguleringsplankart Slettebakken områderegulering, datert 04.06.2025
- Reguleringsbestemmelser Slettebakken områderegulering, datert 04.06.2025
- Illustrasjonsplan Slettebakken områderegulering, datert 30.05.2025
- Formingsveileder for Felleshallene, datert 04.06.2025
- Tegninger Slettebakken områderegulering
- Tegningshefte_Tverrforbindelse Johan Hjortsvei
- Tegningshefte_Tverrforbindelse Mannsverk
- Notat_Trappeløsninger, Johan Hjortsvei
- Rapport_Alternativer tverrforbindelse Slettebakken borettslag
- Rapport_Alternativer tverrforbindelse Mannsverk
- Skateanlegg og støy- enkel vurdering