

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

201743730, 202220540

Siste revisjonsdato bestemmelser

04.06.2025

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 en kompakt byutvikling der idrettsområdet på Slettebakken blir et sentralt og viktig mål- og samlingspunkt, 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 gangforbindelser, sammenhengende grønnstruktur og tiltak for overvannshåndtering. Planen legger også til rette for flere møteplasser utendørs, med varierte funksjoner og aktiviteter for ulike alders grupper, kombinert med Fysak som sørger for areal til egenorganisert aktivitet og fysisk aktivitet inne. Dette vil bidra til å stimulere aktivitet og sosialt liv. Tiltakene skal fremme trygghet, trivsel og bedre levekår i nærområdet. I tillegg skal endret kjøremønster 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 xx.xx.xxxx og til formingsveilederen datert 04.06.2025

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Estetisk utforming

- a. Utforming av nye og eksisterende bygninger og uteanlegg skal ha høy kvalitet i både uttrykk og materialbruk, og skal utformes i tråd med intensjonene som fremgår av i illustrasjonsmateriell og formingsveileder. De offentlige uteområdene skal utvikles med et helhetlig uttrykk.
- b. Bygningene skal henvende seg mot gater, torg, park og møteplasser, og ha høy arkitektonisk kvalitet. Store bygningsvolum skal brytes opp gjennom variasjon i materialer, form og fasadesprang/fasadeuttrykk. Byggene skal utvikles som et helhetlig moderne anlegg.
- c. Alle fasader skal utformes med variasjon og god materialbruk, slik at de ikke oppleves som avvisende og utilgjengelig.
- d. Alle byrom skal være tilgjengelig og utformes med høy materialbruk i bygulvet og god belysning. Det skal legges til rette for gode oppholdssoner, funksjonell bruk og variert aktivitetstilbud. Løsninger for overvann skal være en del av en helhetlig utforming av byrommene.
- e. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Dette for å sikre gode overganger mellom byrom og bygg. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen datert 04.06.2025, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.
- f. Bygg, fasader og fasadehjørner mot de offentlige byrommene skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter og stedets karakter.

- g. Ved etappevis utbygging skal det sikres en god utforming og overgang til neste utbyggingstrinn.

2.2 Eierform

- a. Alle felt merket med prefiks o_ skal være offentlige grunn
- b. Felt f_RA skal være felles for barnehage (gnr/bnr. 160/180) og kirke (gnr/bnr. 160/1046) nord for planområdet.

2.3 Terrengbehandling

- a. Terrenginngrep som utføres som del av tiltaket, skal ta hensyn til omkringliggende terreng, landskapselementer, naturverdier, kulturmiljø og kulturminner. Eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig.
- b. Ved tilplanting/ny beplantning i planområdet skal det så langt det er mulig benyttes stedegne arter. Det skal benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter. Det skal så langt det er mulig beplantes med pollinatorvennlige arter.

2.4 VA-rammeplan med Infrastrukturplan

- a. Overvannshåndtering skal følge *VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 02.06.2023*.
- b. Det skal anlegges en åpen bekk i felt o_BG1 gjennom området.
- c. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
- 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. Ved 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 tiltak for å sikre bebyggelsen mot inntrenging av grunnvann som går over den naturlige terskelen i grunnen.
- g. Forurenset eller slamholdig overvann skal ikke tilføres nærliggende vassdrag. I anleggsfasen tillates ikke urensset vann ført inn på kommunens ledningsnett uten at det er gitt påslippstillatelse, eller til resipient uten at det er gitt utslippstillatelse.

2.5 Renovasjon

Det kan etableres funksjonelle og estetisk tilpassede nedgravde avfallsløsninger for idrettsbyggene innenfor felt o_GT1, o_GT2, o_GG1, o_GG2, o_GG4, og i bestemmelsesområdene #11 og #13.

- a. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres slik at de ikke skaper ulemper for omkringliggende bebyggelse eller uteoppholdsarealer. Det må settes av manøvreringsareal for henting av container.
- b. Det skal også etableres egne avfallsbeholdere for håndtering av avfall fra allmennhetens bruk av offentlige byrom og utearealer.

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

Alle bygg i _IS1-5, KBA1-2 og garderobebygg i o_GAA2_1 skal kobles til fjernvarme.

2.7 Illustrasjonsplan

- a. Vedlagt illustrasjonsplan datert 30.05.2025 er veiledende for disponering og prinsipputforming av planområdet.
- b. Aktiv og åpen fasade som vist i illustrasjonsplan datert 30.05.2025 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 innenfor 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.

2.8 Dokumentasjonskrav

- a. 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.
- b. Detaljerte tekniske planer for veganlegg:
Detaljerte tekniske planer for veganlegg, herunder gang- sykkelveger, fortau, gangveg og sykkelanlegg skal omfatte tilpassing til tilstøtende arealer. Riggområde i anleggsperioden skal beskrives.
- c. 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 forurensrer omgivelsene.
- d. 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.
- e. 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
 - Plassering av avfallsbeholder
 - kjøre muligheter og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
 - arealer for uteservering.
 - Sykkelparkering
 - bekker, overflommingsarealer og overvannsløsninger

- f. Det skal redegjøres for hvordan formingsveilederen datert 04.06.2025 er fulgt i forhold til kantsoner og utforming av fasadedeling.
- g. Det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.
- h. Klimagassberegning
Ved innsending av søknad om tillatelse til byggetiltak for ny bebyggelse skal det vedlegges klimagassberegning for tiltaket.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt o_IS1 o_KBA1)

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

- a) Innenfor felt o_IS1 og o_KBA1 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 grønnsstruktur 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. Formålsgresen mellom feltene kan vurderes justert for å få til gode løsninger for fremtidige idrettsfunksjoner.
- c) Plankravet etter denne bestemmelsen gjelder ikke tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, c og e.

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 ivarettatt.
- 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 for felt (o_IS1) og (o_KBA1) og tilstøtende torg (TO), gangareal (GG) og gatetun (GT).

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) kommer frem av plankartet.

4.1.1.2 Regulert gesimshøyde (GH), regulert mønehøyde (MH), og regulert planeringshøyde (PH)

- a) Regulert GH, MH og PH kommer frem 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 2,5m over tillatt byggehøyde.

- d) Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen datert 04.06.2025, og skal følges i detaljprosjekteringen.
- e) Takflatene for alle idrettshallene unntatt Bergenshallen skal etableres med fordrøynings gjennom vegetasjonsdekke og/eller fordrøyningsmagasiner for overvannshåndtering. Det tillates etablering av solenergi i kombinasjon med fordrøyningsløsning.

4.1.1.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 1)

Byggegrenser framgår av plankartet.

- a) Mindre tilbaketrekninger og nisjer i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til byrom.
- b) Alle utkragninger over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 meter.

4.1.1.4 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 lastesykkel, eller sykkel med henger.
 - b) Kvalitetskrav til bilparkering:
 - Parkering skal ligge i felles parkeringsanlegg under bebyggelse i felt o_IS4 og o_TO5 og 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 plassene skal etableres med lademulighet.
 - c) Parkeringsdekning skal være iht. krav gitt i listen nedenfor:
 - REL: maksimalt 11 parkeringsplasser for bil, minimum 11 sykkelparkeringsplasser.
 - o_KBA1: maksimalt 100 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg, og minimum 20 oppstillingsplasser for sykkel innendørs. Det skal etableres lademuligheter tilknyttet sykkelparkeringsplassene.
 - Minimum 40 sykkelparkeringsplasser fordelt på feltene o_GT1 og o_GG1 eller o_TO3.
 - Minimum 40 sykkelparkeringsplasser fordelt på feltene o_GAA1-4 og o_GAA1-3. Minimum 10 plasser skal plasseres i tilknytning til garderobebygg GAA2-1.
 - Minimum 20 sykkelparkeringsplasser fordelt på feltene o_GG5 og o_TO5 ved hovedinngangen til felt o_IS4.
 - o_IS4 - 5: maksimalt 100 parkeringsplasser for bil i parkeringsanlegg og minimum 25 sykkelparkeringsplasser innendørs. Det skal etableres lademuligheter tilknyttet sykkelparkeringsplassene.
 - o_KBA2: minimum 20 sykkelparkeringsplasser i bestemmelsesområdet #13
- I tillegg tillates bussoppstillingsplasser og oppstillingsplasser for varelevering i felt o_V2 og o_V7 og ev. HC-parkering i o_GT1 og o_GG3 (bestemmelsesområde)t #13.

4.1.2 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL1)

Feltet tillates benyttet til forsamlingslokale for religionsutøvelse (Slettebakken kirke) med tilhørende anlegg. Det skal sikres gangforbindelse gjennom feltet fra o_PA1 til o_FO10 og o_FO11.

4.1.3 Boligbebyggelse (felt B1-B7)

I byggeområde B1-7 er boligbebyggelse videreført fra gjeldende plan Årstad Slettebakken sør PlanID:10520600, og Årstad, Slettebakken søndre planID: 10900000.

Innenfor B6 skal det etableres en offentlig gangforbindelse i form av en trapp o_GG10 og rampe o_GG9 mellom Johan Hjorts vei til internvei til borettslaget mot Velheim Bjerknes vei (o_KV1).

4.1.4 Idrettsanlegg - fotballbaner (felt o_IDR1 – IDR2)

Feltet tillates benyttet til 11-er fotballbane og 7-er fotballbane med tilhørende funksjoner; herunder 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-IS5)

4.1.5.1 Bergenshallen (felt o_IS1)

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Bygget skal utformes med en bevisst arkitektonisk sammenheng med o_KBA1.

4.1.5.2 Idrettsbygg - Turnhallen/ Bergen Tennis Arena (felt o_IS2-IS3)

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner.

4.1.5.3 Idrettsbygg (felt _IS4-5)

- a) Feltene tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. o_IS4 skal være inneholde to flerbrukshaller, der en av dem skal være tilrettelagt for større arrangement. o_IS5 skal inneholde klatreanlegg og turnhaller.
- b) I tillegg til idrettsflatene legges det opp til 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 treningsrom, serviceareal, kafe og kontor.
- c) Det tillates etablert parkeringsanlegg i formålet.
- d) Heisen til parkeringskjelleren skal plasseres sentralt i forhold til hovedinngangen og torget o_TO5, og skal innpasses i byggets fasade.
- e) Fasader skal utformes og tilpasses tilgrensende uterom, med særlig oppmerksomhet på åpne og aktive fasader. Formingsveilederen datert 04.06.2025 angir hvilke fasader som skal være aktive eller åpne:
 - o Aktive fasader: skal ha hovedinnganger og publikumsrettet virksomhet,
 - o Apne fasader skal gi visuell kontakt mellom ute og innerom.
 - o Dempet fasader tillater lysinnslipp, men har begrenset innsyn og viser lite eller ingenting av aktivitetene på innsiden.
- f) Fasade til felt (o_IS4-5) skal bygges i formålsgrensen til torg felt (o_TO5) vist på plankart datert 04.06.2025

4.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt o_KBA1-KBA2)

4.1.6.1 Ishall (felt o_KBA1)

Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Hallen skal omfatte minst én isflate på 30*60 meter. Innenfor feltet tillates også forretning, tjenesteyting, bevertning og kontor. Forretning

skal være maksimalt 200 m² BRA. Bygget skal utformes med en arkitektonisk sammenheng med Bergenshallen.

Det tillates etablert parkeringsanlegg i formålet.

4.1.6.2 Fysak (felt o_KBA2)

- a) Feltet tillates benyttet til idrett med tilhørende funksjoner. Innenfor feltet tillates også undervisning, kulturinstitusjon, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Det tillates utvidelse av Fysakhallen mot nord mellom felt o_GAA1-3, o_GG3 og o_FRI1 for å etablere utendørs rullepark med takoverbygg. Tiltaket må forholde seg til anbefalte grenseverdier for støyende virksomheter.

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.

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

5.1.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1.1 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.

5.1.2 Veg (felt o_V1-V9)

- a. Veg o_V1-8 skal opparbeides som angitt på plankartet.
- b. Veg o_V2 snuplassen og veibane skal utformes med ulike dekker å gjøre arealet mer brukervennlig for gående og sykklistene.

5.1.3 Kjøreveg (felt o_KV1-KV2)

Kjøreveg o_KV1-2 skal opparbeides som angitt på plankartet.

5.1.4 Torg (felt o_TO1-TO5)

- 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.
- b. For å bidra til overvannshåndtering skal torgene så langt som mulig opparbeides med permeable dekke, unntatt o_TO4, vannet skal ledes til bekken o_BG1.
- c. Felt o_TO1 skal utformes med sammenhengende bygulv foran Bergenshallen. Torget skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon, trær og møbleringssone.
- d. Felt o_TO2 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_TO4 og videre nordover sikres.

- e. Felt o_TO3 er torget mellom den nye ishallen felt (KBA1) og Tennishallen felt (IS3). Torget skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon, trær og møbleringssone.
- f. Felt o_TO4 skal utformes som et åpent byrom/allmenning som forsterker en viktig gangforbindelse mellom Mannsverk og Tveitevannet. Torget skal utformes som en møteplass som inneholder kvaliteter som leke-, aktivitets-, idretts-, og oppholdsareal, bekk og areal overvannshåndtering (fordrøyning, overflomming), vegetasjon, trær, samt møblering og benker.
- g. Felt o_TO5 skal utformes med sammenhengende bygulv som gir tydelig kobling mellom idrettsbyggene og Slettebakken bybaneholdeplass. Torget skal utformes for opphold og inneholde kvaliteter som omfatter vegetasjon og trær, møblering og benker.

5.1.5 Gatetun (felt o_GT1-GT2)

Gatetun o_GT1-2 skal opparbeides på myke trafikanterens premisser, samtidig som de ivaretar en ferdssone som sikrer atkomst med utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering, spillerbuss og tilkomst til parkeringsanlegg via o_GT1 og drift av Bergenshallen via o_GT2. Felt o_GT1 kan opparbeides med plantefelt/ trær, sykkelstativ og nedgravd avfallsløsning for renovasjon. Det kan tillates HC parkering dersom fremkommelighet er dokumentert ivarettatt.

5.1.6 Gang- og sykkelvei (felt o_GS1-GS3)

Innenfor felt o_GS1-3 skal gang- og sykkelveg ha fast dekke og opparbeides som angitt på plankartet.

5.1.7 Gangveg/gangareal/gågate og fortau(felt o_GG1-GG11, GG12 og o_FO1-FO13)

- a. Innenfor o_GG1 og o_GG3 tillates kjøring.
- b. Innenfor o_GG2 (nordveggen til ny felleshallen gimle) kan legges til rette for renovasjon.
- c. Innenfor GG4 vest siden av felleshallen tranehallen kan det legges til rette for renovasjon og sykkelparkering.
- d. Innenfor GG5 skal det for møbleres med hensikt å begrense bilkjøringen. Nedgravd renovasjonsløsning kan innpasses, men det skal ikke gå på bekostning av trygg fotgjengerferdsel.
- e. o_GG6 -8 (gangforbindelse mot Fysak fra plattformen)
- f. o_GG9-10 gangforbindelse mellom Vilhelm Bjerknes vei felt (o_KV1) og eksisterende fortau i Johan Hjorts vei
- g. o_GG11 gangforbindelse fra park felt o_PA1 langs Fysak felt (o_KBA2)
- h. GG12 gangareal til Slettebakken borettslag.
- i. o_FO1-13 skal opparbeides som angitt på plankartet.

5.1.8 Sykkelanlegg (felt o_SA1-SA3)

Innenfor felt o_SA1 skal det etableres sykkelanlegg med fast dekke langs o_KV1.

Felt o_SA2-3 skal legges til rette for kryssing mellom gang og sykkelveien o_GS1 og o_GS2 over bybanen (SV1) og Vilhelm Bjerknes vei felt (o_KV1).

5.1.9 Annen veggrunn - tekniske anlegg (felt o_AVT1-AVT4)

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

5.1.10 Annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG1-21 og AVG22)

Annen veggrunn langs samferdselsarealer skal være grønne vegetasjonssoner og opparbeides med trerekker 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.

5.1.11 Trasé for sporveg/forstadsbane (felt o_SV1)

- a. Innenfor området avsatt til o_SV1 skal trasé for bybane opprettholdes.
- b. Det er ikke tillatt med annen kjøretrafikk på areal avsatt til o_SV1, med unntak av kjøretrafikk i følgende kryssområder:
 - Avkjørsel inn og ut fra o_KV1 til o_V1-2 og o_SK1
 - Avkjørsel inn og ut fra o_KV1 til V5/ o_SK2

5.1.12 Kollektivholdeplass (felt o_KH1-KH2)

Innenfor o_KH1 -KH2 tillates det bussholdeplass langs o_KV1.

5.1.13 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK1-SK3)

- a. o_SK1-o_SK2 kombinert veg og gang og sykkel. Det skal ha nedsenket kantstein mot avkjørsler og fotgjengerareal
- b. o_SK3 kombinert formål vei og parkering.

6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_GN1-GN3, o_FRI1, o_PA1-PA2, o_GAA1_1, o_GAA1_2, o_GAA1_3, o_GAA1_4, o_GAA2_1, o_BG1-BG2)

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

6.1.2 Naturområde (felt o_GN1-GN3)

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. Det tillates etablering av repos og hvile plasser i forbindelse med turveiene o_TV2 og o_TV3.

6.1.3 Friområde (felt o_FRI1)

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.

6.1.4 Park (felt o_PA1-PA2)

6.1.4.1 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.

6.1.4.2 Grøntareal bak Fysak (felt o_PA2)

Felt o_PA2 skal opparbeides til park. Det skal etableres gangforbindelse gjennom o_PA2 og o_GG3 med tilknytting til Vilhelm Bjerknes' vei og o_GG11.

6.1.5 Kombinert grønnstruktur, park og nærmiljøanlegg (felt o_GAA1_1, o_GAA1_2, o_GAA1_3, o_GAA1_4)

Kombinert grønnstruktur, park og idrett (o_GAA2_1)

6.1.5.1 Grønnstruktur/park og nærmiljøanlegg ved idrettsbygg/Tennis (felt o_GAA1_1)

I felt o_GAA1_1 tillates å etablere støttemurer som tar opp høydeforskjellen i terreng mellom turveien o_TV3, idrettsbygg o_IS3 og naturområdet o_GN1. Inngrepet må gjennomføres på en skånsom måte for å minimere påvirkning på terreng.

6.1.5.2 Grønnstruktur/park og nærmiljøanlegg ved bekken (felt o_GAA1_2)

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde. I o_GAA1_2 kan etableres trapp og bro som kobler o_GAA1_2, o_GN2, o_BG1 og o_GAA3. Det kan etableres idrettsflater, møteplass, leke- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner i feltet. Området skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær.

6.1.5.3 Grønnstruktur/park og nærmiljøanlegg ved idrettsbygg og fotballbaner (felt o_GAA1_3)

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde. Det skal etableres områder for egenorganisert aktivitet som blant annet skal inneholde minst 3 volleyballbaner, rulleareal og utendørs basketbane. Det tillates å etablere rulleareal i området mellom o_BG1 og o_IDR1. Det kan etableres idrettsflater, møteplasser, lek- aktivitets-, idretts-, og oppholdssoner i feltet. Området skal ha tydelig innslag av vegetasjon og trær.

6.1.5.4 Grønnstruktur /park og nærmiljøanlegg ved fotballbaner (felt o_GAA1_4)

Feltet skal opparbeides som del av et sammenhengende idretts- og aktivitetsområde. I feltet kan etableres idrettsaktiviteter, sykkelstativer, sitteplasser og trær.

6.1.5.5 Grønnstruktur /park og idrett ved fotballbaner (felt o_GAA2_1)

Det kan etableres et garderobebygg på maksimalt 300 m² BRA. I tillegg til garderober for o_IDR1-IDR2 kan bygget inneholde lager og en liten utsalgssbod.

6.1.6 Blågrønnstruktur bekketrase og kantvegetasjon (felt o_BG1)

- Innenfor området skal bekken gjenåpnes og kantvegetasjon etableres. Bekken skal prosjekteres med utgangspunkt i flomberegninger for 200-års flom inkludert klimapåslag. Turvegen skal være en sammenhengende turveg med minst 3 meters bredde.
- I området tillates ingen tiltak som kan være til hinder for framtidig gjenåpning av bekk.
- Bekken skal opparbeides med terskler for å regulere vannstrømmen.
- Det kan etableres bro eller klopp over bekken og tilrettelegges for lek og kontakt ved vannet.
- 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.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor o_BG1 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare.
- Utformingen av bekkeløp og kantsonen langs bekken skal legges til rette for naturbaserte løsninger med et mangfold av arter. Det tillates stedvis erosjonssikring der det er nødvendig.

6.1.7 Turveg (felt o_TV1-TV3)

- Dagens turvei i felt o_TV1 skal opprettholdes.
- Innenfor felt o_TV2 skal det etableres en ny turvei i felt o_GN3 og sammenkobles med turveien o_TV3. Turveien skal ha stigningsforhold 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.

- c. Eksisterende Turvei o_TV3 mellom Mannsverk og idrettsområdet skal oppgraderes og skal 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.

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

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 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.

7.1.2 Faresone skred (H310)

7.1.2.1 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.

7.1.3 Faresone flom (H320)

7.1.3.1 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.

7.1.3.2 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.

7.1.4 Annen fare (H390)

7.1.4.1 Faresone forurensede og rensede avfallsmasser (H390)

Innenfor faresonen ligger det rensede avfallsmasser under bakken som ikke skal berøres/forstyrres. 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.

7.2 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.

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

7.3.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Trær som må felles skal flyttes der de naturlig kan bli liggende og brytes ned, og ikke er til hinder for alminnelig ferdsel.

7.3.1.1 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.

7.3.1.2 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.

7.3.1.3 Hule eiker (H560_4)

Innenfor sone H560_4 tillates ikke tiltak som kan skade hule eiker.

7.3.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

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

7.3.2.1 Slettebakken kirke (H570_1)

- a. 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.
- c. Utomhusanleggene skal bevares som en integrert del av kirkeanlegget. Eksisterende grønnstruktur og terrengforhøyninger øst og nord for kirken skal bevares.

7.3.2.2 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.

7.3.2.3 Krigsminne (H570_3)

Innenfor sonen er krigsminne, ammunisjonslager fra 2.verdenskrig.

7.3.2.4 Historisk veifar (H570_4)

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

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-6 og #8-13)

8.1.1 #1 – Tilfluktsrom

Innenfor #1 skal offentlig tilfluktsrom ivaretas.

8.1.2 #2 – Gangforbindelse og løsning for sammenkobling av ny og eksisterende ishall o_IS1, o_KBA1

Innenfor #2 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.

8.1.3 #3 – Sanering i grunnen

Innenfor #3 må sanering av avfallsdeponi være utført før det etableres ny bebyggelse og endelig teknisk infrastruktur under bakken legges.

8.1.4 #4 – Bekkeåpning på torget (o_TO4)

Innenfor #4 skal bekken gjenåpnes, med gode overganger og tilkobling mellom bekken, allmenning/torget og aktivitetsområdet. Vegetasjon og vann skal være sentrale elementer på allmenning. Det skal også legges til rette for vannlek og opphold, og kan eventuelt etableres en skøytebane på allmenning.

8.1.5 #5 – Rullepark /skateanlegg

Innenfor #5 kan etableres rullepark/skateanlegg eller annen støyende virksomhet/andre støyende tiltak. Tiltakene må forholde seg til anbefalte grenseverdier for støyende virksomheter.

8.1.6 #6 – Turveg til Tveitevannet

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

8.1.7 #8 – Takoverbygg mellom idrettsbygg o_IS4 og torget o_TO5

Bestemmelsesområdet tillater takoverbygg mellom idrettsbygg felt o_IS4 og torg felt o_TO5 med maksimum GH kote + 82.1.

Det skal være 4 meter frihøyde fra bakkeplan til underkant av bygget. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé på o_TO5.

8.1.8 #9– Garasjeanlegg under torg og bygg

Innenfor #9 skal det etableres et garasjeanlegg under o_TO5 og o_IS4.

8.1.9 #10– Utkragning mellom idrettsbygg o_IS5 og torget o_TO5

Bestemmelsesområdet tillater bebyggelse o_IS5 å krages ut maksimalt 3.5 meter på o_TO5.

Det skal være 4 meter frihøyde fra bakkeplan til underkant av utkragning, GH kote + 91,7 bygget. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé på o_TO5.

8.1.10 #11 – Renovasjonspunkt

Innenfor #11 kan etableres nedgravd avfallsløsning for renovasjon som tilhører til felt o_IS4 og o_IS_5

8.1.11 #12 – Plassering av bekken i sørvest på o_GAA1_3

Innenfor #12 gir handlingsrom for plassering av avslutning av bekken og volleyballbanene. Den berører o_FRI1.

8.1.12 #13 – Renovasjonspunkt på o_GG3

Innenfor #13 kan etableres nedgravd avfallsløsning for renovasjon som hører til felt o_KBA2.

8.1.13 #14 – Turveien i parken i sør felt o_PA2

Innenfor #14 skal etableres en turvei mellom, o_FO13 og o_GG11.

8.1.14 #15 – Garasjeanlegg under KBA1

Innenfor #15 kan etableres garasjeanlegg under o_KBA1.

8.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #20-26)

8.2.1 #20 – 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. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

8.2.2 #21 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av turveien o_TV2-3. Når anleggsarbeid er avsluttet skal området føres tilbake til angitt arealformål i planen innen 1 år etter turveianlegget er åpnet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

8.2.3 #22 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av rampe og trapp o_GG9 og rampe og trapp o_GG10. 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. Området skal opparbeides og beplantes. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt

8.2.4 #23 – Midlertidig riggplass

Området tillates benyttet til riggområde Området for bygging av trapp og rampe o_GG9 og o_GG10. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt

8.2.5 #24 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til riggområde Området for bygging av trappe og rampe o_GG9 og o_GG10. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt

8.2.6 #25 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av sykkel felt o_SA1. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at

anleggsarbeid er avsluttet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

8.2.7 #26 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for sperring av eksisterende avkjørsel for å etablere o_GG12. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

8.2.8 #27 – Midlertidig bygge – og anleggsområde

Området tillates benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde for bygging av veien V5. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at anleggsarbeid er avsluttet. Opphevelse av midlertidig bygg og anleggsområde varer 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

9 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

9.1 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det kan igangsettes bygge- og anleggsarbeid innenfor eller inntil felt o_GN1-3, 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_IS4-5 må 11er-fotballbane på o_IDR2 være ferdig etablert.
- c. Før det kan igangsettes tiltak på o_KBA1 skal eksisterende bebyggelser rives og forurensete masser i grunn saneres.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_IS1-3 og o_KBA1 skal avkjøring over bybanen (o_V1 og o_SK1), samt felt o_V2-V3, o_F02-8, o_SK3, o_GT1-2, o_TO1-4, o_GG1, o_GS3, o_SA2-3, og o_AVG1-8 være ferdig opparbeidet.
- b. Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_IS4-5 skal avkjøring over bybanen (o_V6, o_SK og o_GG7), samt felt o_GG2-5, o_GS3, o_F014, o_V7-8, o_TO5, o_GAA1_2, o_GAA1_3, o_GAA1_4, o_GAA2_1, o_BG1, o_TO4 og o_AVG13-5 skal være ferdig opparbeidet.
- c. Før avkjørsel o_V6 tas i bruk skal ny avkjørsel V5 til Slettebakken borettslag være etablert.
- d. Før torget o_TO4 tas i bruk skal kollektivholdeplass o_KH1-2, o_F010-11 og o_AV14 være etablert.
- e. Felt V5 skal etableres før eksisterende avkjørsel stenges og GG12 etableres.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Plankart, datert 04.06.2025
- VA- rammeplan med infrastrukturplan, datert 02.06.2023
- Illustrasjonsplan, datert 30.05.2025