



Til grunneiere/naboer

Vår referanse: PLAN-2022/20628-97
Saksbehandler: Annette Victoria Gustavsen
Åsgård
Dato: 22.05.2025

Information in English

If you need this information in English, please contact Agency for Planning and Building Services at +47 55 56 63 10, postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no or visit the information desk at Johannes Bruns gate 12 (open 08.00–14.00).

PLAN- OG BYGNINGSETATEN INFORMERER

Justert planforslag til begrenset høring:

Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 m.fl., Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen arealplan-ID 70560000

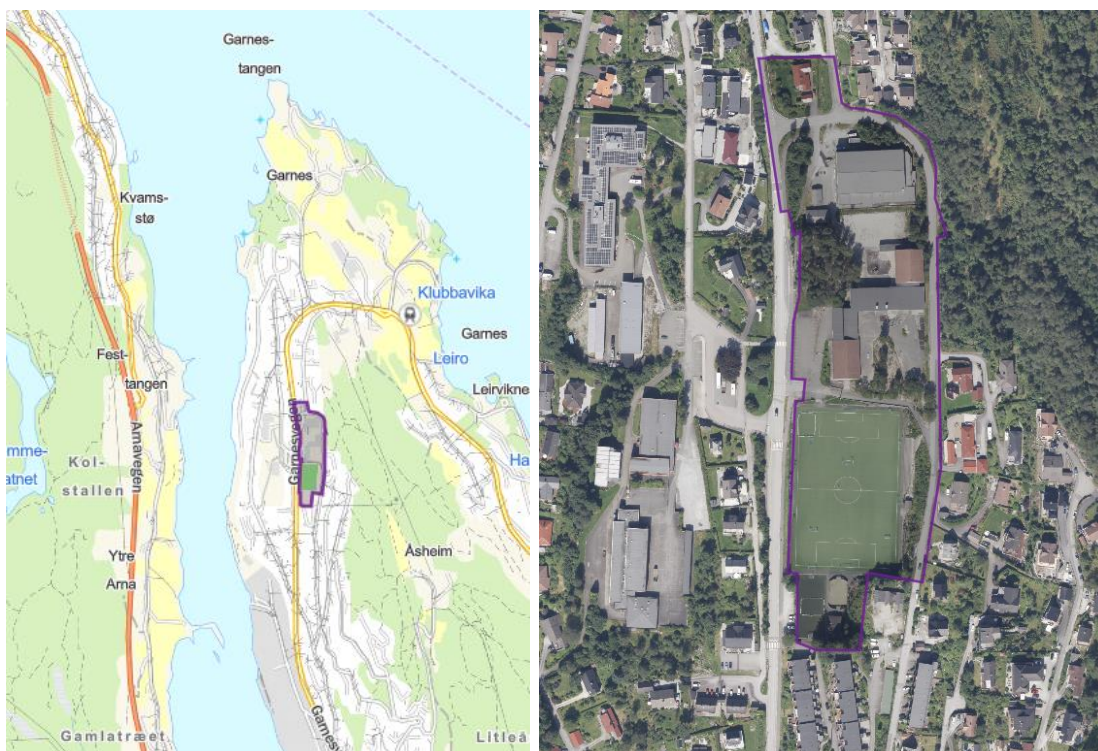
Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 24.02.2024 – 09.04.2024.

Hensikten med planforslaget er å erstatte dagens Bjørnarhall med en ny, større idrettshall med tilhørende parkeringskjeller. I planforslaget legges det til rette for ny trafikkløsning nord for hallen, med atkomst til parkeringskjeller, og snusløyfe for renovasjon og varelevering. Det foreslås en mindre utbedring av krysset mellom fylkesveg Garnesvegen og kommunal veg Øvre Seimsmark, med etablering av trafikkøy. Garnes skule er inkludert i planområdet, og det sikres en oppgradering av nordre del av skolegården. Idrettsområdene sør for skolen reguleres til offentlige idrettsformål, og det åpnes for at en midlertidig erstatningshall kan oppføres der.

I etterkant av offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget. Endringene er utdypet i notat *Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall* datert 14.05.25, og kort oppsummert under. Etter fagetatens vurdering kan en ny høring begrenses til berørte parter.

Høringspartene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til de konkrete endringene, da tidligere innkomne uttalelser og merknader som ble sendt inn til offentlig ettersyn i 2024 fremdeles vil følge saken til politisk behandling.

Forslaget er tilgjengelig i kommunens digitale planregister: www.arealplaner.no/bergen4601.



Figur 1 og 2: Planområdet er vist med lilla omriss.

Foreslåtte endringer

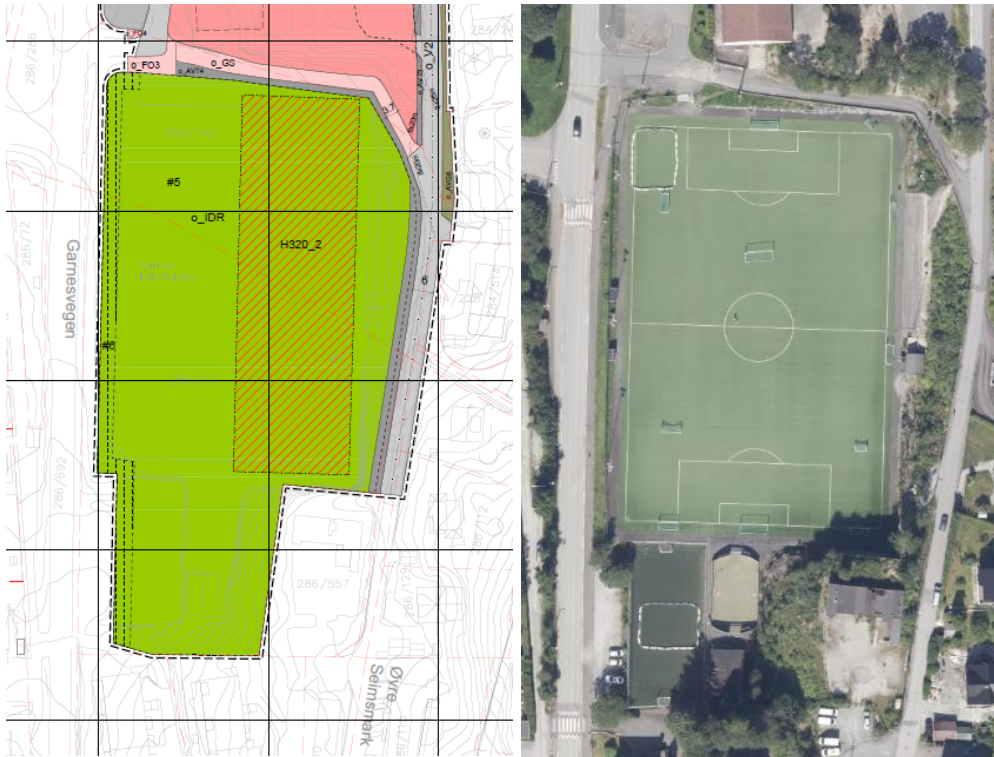
Midlertidig idrettshall

Det er i etterkant av offentlig ettersyn lagt inn et nytt bestemmelsesområde #5 i plankartet datert 03.12.2024 (se figur 3 og 4). Bestemmelsesområdet er lagt i formålet for Idrettsanlegg (o_IDR). Bakgrunnen for endringen er å sikre muligheten for å kunne oppføre en midlertidig idrettshall som erstatning under anleggsperioden til Bjørnarhallen. For å opprettholde dagens tilbud med håndballbane, er det behov for en hall med en maksimal bredde på 35 meter og maksimal lengde på 65 meter. Maksimal mønehøyde er 13 meter og maksimal gesimshøyde er 9,5 meter. Samlet utgjør dette 2000 m² BRA. Det er i tillegg behov for midlertidig parkeringsareal, også dette skal løses innen bestemmelsesområde #5. Eksisterende adkomst til felt o_IDR fra Øvre Seimsmark benyttes.

Plankonsulent har laget illustrasjoner som viser tre ulike alternativer for lokalisering av den midlertidige hallen innenfor bestemmelsesområde #5 i felt o_IDR. Illustrasjonene er ment for å synliggjøre konsekvensene, da særlig for omkringliggende bebyggelse.

Følgende dokumenter følger denne begrensede høringen:

- Plankart, datert 03.12.24.
 - Det er lagt inn et bestemmelsesområde #5 i felt o_IDR.
- Bestemmelser, datert 19.05.25.
 - Det er tilføyd bestemmelsene 5.5.1-5.5.6.
- Illustrasjoner, snitt og solanalyse, datert 07.05.25.
- Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall, datert 14.05.25
- Retur av planforslag for Arna. Gnr. 284, Bnr. 64 m.fl., Øvre Seimsmark - Bjørnarhallen, datert 13.05.25.



Figur 3 og 4: Bildet til venstre viser utklipp fra plankartet, hvor bestemmelsesområde #5 er lagt til. Bildet til høyre viser utklipp fra eksisterende situasjon for kunstgressbanen.

PBEs vurderinger av foreslåtte endringer

Bakgrunnen for endringen er at forslagsstiller ønsker å åpne opp for en mulig etablering av en midlertidig idrettshall i anleggsperioden ved utbygging av ny idrettshall, da Bergen kommune er pålagt å stille et alternativt areal til disposisjon for kroppsøving. Forslagsstiller vurderer kunstgressbanen som et gunstig alternativ, på grunn av dens beliggenhet nær skolen. Av notatet vedlagt denne høringen, *Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall*, datert 13.05.25, fremgår at det vil være behov for ytterligere prosjektering av hallen, og medvirkning med brukere for å konkludere på mest hensiktsmessige plassering, innenfor og utenfor planområdet.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har fått reguleringsplanen sendt tilbake fra Byrådsavdeling for byutvikling (BBU), brev datert 14.05.25. Dette var med bakgrunn i at BBU mente at planen ikke sikret tiltaket godt nok, og at virkningene av den midlertidige hallen må synliggjøres for omkringliggende bebyggelse før man kan sende planen til sluttbehandling. PBE sine vurderinger vil være med bakgrunn i det planen nå åpner opp for, nemlig en etablering av en midlertidig idrettshall innenfor bestemmelsesområde #5. Det som vurderes særlig i denne saken er følgende:

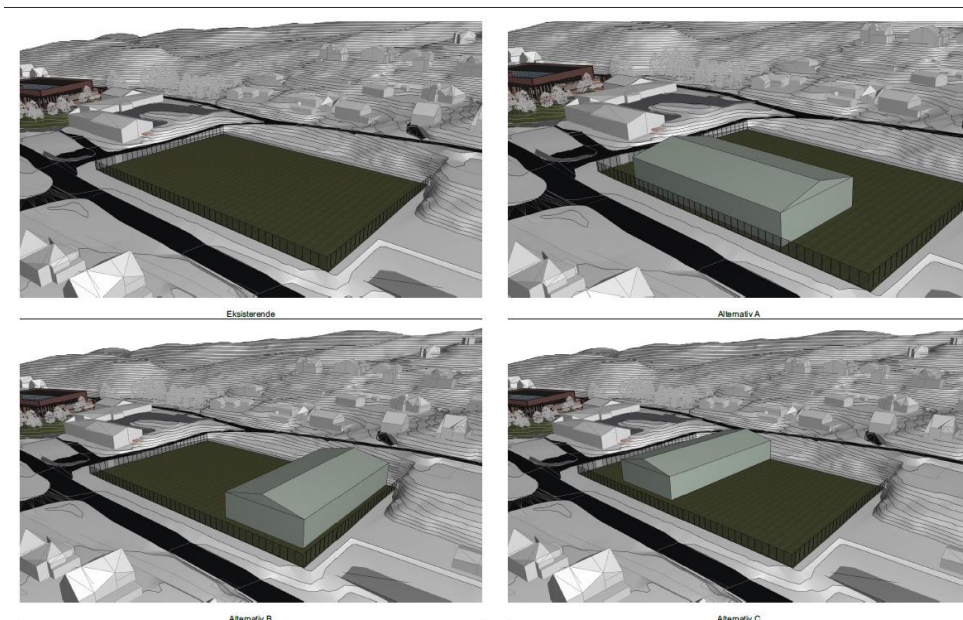
- Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse
- Parkering og adkomst
- Renovasjon og varelevering

Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

I Plan- og bygningslovens § 30-5 står det at «midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene». Bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er også en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket.

I vedlagte illustrasjoner datert 07.05.2025, er det synliggjort tre ulike alternative (A-C) plasseringer på kunstgressbanen (o_IDR). I revidert utgave av bestemmelsene, datert 19.05.25, er det lagt til en bestemmelse som gir rammene for hallens volum:

5.5.3 *Midlertidig idrettshall skal ha en maksimal grunnflate på 2000 m BRA, maksimal bredde på 35 meter og maksimal lengde på 65 meter. Maksimal mønehøyde er 13 meter og maksimal gesimshøyde er 9,5 meter.*



Figur 5: Bildet er hentet fra illustrasjonene, datert 07.05.25, og viser eksisterende situasjon og de tre ulike alternativene for plassering av den midlertidige hallen (sett fra sør-vest).



Figur 6: Bildet er hentet fra illustrasjonene. Bildet viser Alternativ A, B og C, i den rekkefølgen.

Illustrasjonene og snittene viser at kotehøyden på den midlertidige hallen ikke overstiger kotehøyden til boligene ved Øvre Seimsmark. Dette anser PBE som positivt. Hallen vil derimot overstige kotehøyden mot boligbebyggelsen ved Garnesvegen. Det er ca. 30 meter avstand mellom boligbebyggelsen og kunstgressbanen ved Garnesvegen. Samtidig er det også en buffer av trær mellom Garnesvegen og eneboligene (se figur 7). Dette bidrar til å dempe inntrykkene av et større volum på kunstgressbanen.

Sol- og skyggeanalysene som er vedlagt, viser at de ulike alternative plasseringene ved vårjevndøgn. Analysen viser at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Den viser at boligbebyggelsen langs Øvre Seimsmark og Garnesvegen har god tilgang til sol og lys. I forhold til at det også skal være plass til syver-fotball og femmer-fotball (tre baner), er det viktig at det er gode solforhold her. Analysen viser at det er gode solforhold også for omkringliggende areal.

PBE har forståelse for at endringen kan oppleves som negativ i form av at det kommer et større volum, som ikke er der i dag. Samtidig anses tomten som sentral og godt egnet for en midlertidig idrettshall. PBE vurderer at de foreslåtte plasseringer for det midlertidige tiltaket ikke vil føre til vesentlig ulempe for sine omgivelser, jf. PBL § 30-5. PBE mener at det er positivt at det er en viss fleksibilitet i planen for å finne den best mulige løsningen.



Figur 7: Bildet er hentet fra Google maps og viser Garnesvegen sett fra nord. Her ser man situasjonen mellom kunstgressbanen (til venstre) og boligbebyggelsen som er bak trærne (til høyre).

Parkering og adkomst

For å sikre parkering til den midlertidige hallen er det lagt inn følgende bestemmelse:

- 5.5.4 *Det tillates opparbeidelse av midlertidig parkeringsareal i tilknytning til midlertidig idrettshall. Det skal sikres gangforbindelse fra Garnes skule til den midlertidige idrettshallen.*

Kjøretilkomsten til erstatningshallen løses ved eksisterende avkjørsel fra Garnesvegen. I forhold til myke trafikanter, vil trafikksituasjonen i liten grad endres. Bestemmelsene er supplert med krav om opprettholdelse av sammenhengende gangforbindelse fra Garnes skule og til den midlertidige hallen. Det er positivt at man legger til rette for trygg ferdsel.

Av illustrasjonene fremgår at det midlertidige parkeringsarealet kan plasseres nord på kunstgressbanen, og at eksisterende kjøreadkomst til felt o_IDR benyttes. Etter skoletid vil man kunne ta i bruk eksisterende parkeringsplass også. Det er viktig at plassering av midlertidig parkeringsplass ikke kommer i konflikt med myke trafikanter. Alternativene A og B viser lik situasjon for et midlertidig parkeringsareal, men alternativ C viser et litt større areal, se figur 6.



Figur 8: Bildet er hentet fra Google maps og viser eksisterende avkjørsel fra Garnesvegen.

Renovasjon og varelevering

Ny bestemmelse 5.5.5 sikrer at renovasjon og varelevering løses innenfor parkeringsarealet til den midlertidige idrettshallen. Erstatningshallen vil ha en redusert publikumskapasitet enn dagens, og vil dermed ha et lavere behov for varelevering og renovasjon. Dette er med bakgrunn i at regulert utnyttelse ikke gir rom for tribuner. Det vil ikke være behov for tilkomst for større kjøretøy (Type L).

Plan og bygningsetaten viser ellers til endringene omtalt i notatet *Bakgrunn og behov for midlertidig erstatningshall* datert 14.05.25, og har ikke ytterligere kommentarer til forslaget som nå sendes på begrenset høring.

Har du innspill til planforslaget?

Aktuelle saksdokumenter er tilgjengelig på kommunens kunngjøringsider.

www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer

Berørte parter inviteres til å komme med synspunkter og innspill til planforslaget. Disse kan sendes via merknadsboksen på [kunngjøringsiden](#),

eller per e-post til: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

eller per post til: Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700 – 5020 BERGEN

For å være sikker på at merknaden blir tatt med i den videre behandlingen av planforslaget, er det viktig at den er kommunen i hende innen **04.07.2025**. Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer PLAN-2022/20628. Mottatte merknader registreres fortløpende i saken og er tilgjengelig via våre saksinnsynsider:

www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak

Leseveiledning til planforslaget

De ulike arealbruksformålene er vist i forslag til plankart og omtalt i forslag til reguleringsbestemmelser. I plankartet brukes forkortelser og fargekoder for hvert formål. I plankartet er det gitt en tegnforklaring for farger og forkortelser som er vist, det samme gjelder for illustrasjonsplan. Det er også lagt ut en planbeskrivelse som gir en grundig redegjørelse for innholdet i planforslaget.

Dersom du ikke har tilgang til Internett eller trenger mer utfyllende dokumentasjon, kan du henvende deg til Plan- og bygningsetatens kundesenter i Johannes Bruns gate 12, eller ta direkte kontakt med saksbehandler via e-post eller telefon. Kontaktinformasjon finner du nederst i dette brevet.

Juridiske dokumenter

Når et planforslag er vedtatt, vil plankart og reguleringsbestemmelser være de juridiske dokumentene, mens illustrasjonsplan og andre illustrasjoner er av retningsgivende art.

Videre saksgang

Mottatte merknader besvares ikke direkte, men vil bli referert og kommentert i den videre saksbehandlingen. Når saker skal til politisk behandling kan de følges på kommunens nettsider: www.bergen.kommune.no/politikk/saker. Straks det er fattet endelig vedtak i saken, vil det bli kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Grunneiere og naboer vil bli varslet særskilt ved brev.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 40817317 eller e-post Annette.Asgard@bergen.kommune.no

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Annette Åsgård

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.