

Bergen, 13.05.2025

Detaljregulering Arna. Gnr 284 bnr 64 mfl., Øvre Seimsmark – Bjørnarhallen(Nasjonal ArealplanID 4601_70560000)

Bakgrunn og behov for midlertidig erstaningshall.

BAKGRUNN

Reguleringsplan for Bjørnarhallen tilrettelegger for etablering av ny dobbel idrettshall på Garnes. For å realisere planene, må eksisterende Bjørnarhall rives. For å dekke behovet til eksisterende brukere er det derfor behov for å etablere en midlertidig hall i anleggsperioden.

Eksisterende Bjørnarhall benyttes i dag av Garnes barneskule, Garnes ungdomsskule, Arna VGS og Bjørnar Håndball. Av hensyn til både skolene og øvrige brukere, er det viktig at erstatningshallen etableres i nærheten av både skolene og eksisterende hall.

Det er imidlertid begrenset tilgang på arealer med tilstrekkelig størrelse og infrastruktur i nærområdet. Ett av alternativene som vurderes som best egnet, er eksisterende Garnes kunstgressbane. Da dette arealet inngår i planområdet til reguleringsplan for Bjørnarhallen, som nå skal vedtas, ønskes det at planen er utarbeidet slik at muligheten sikres formelt.

BEHOV

For å opprettholde dagens tilbud, må midlertidig hall romme en håndballbane med spilleflate 25 x 45 m og fri høyde 7 meter, med tilhørende støttefunksjoner som lager, garderober, renholdssentral, teknisk areal o.l. Samlet utgjør dette ca. 2000 m² BRA eks. tenkte plan, som skal løses innenfor en grunnflate på maks. 35 m x 65 m lang. Dette gir noe handlingsrom til å tilpasse hallens proporsjoner, mens regulert maks. utnyttelse vil begrense hallens fotavtrykk innenfor dette arealet.

Utover dette, skal også parkering for sykler og biler ivaretas, jf. krav gitt i KPA2018. Da areal for parkeringsplasser skal inngå i beregnet grad av utnyttelse i byggesaker, åpner planen det for samlet utnyttelse for nye, midlertidige tiltak på 2400 m² BRA innenfor bestemmelsesområdet. Tenkte plan skal ikke medregnes.

Kjøretilkomst til erstatningshallens løses via eksisterende avkjørsel fra Garnesvegen. Trafikksituasjonen vil i liten grad endres for gående fra Garnesvegen, og bestemmelsene er supplert med krav om opprettholdelse av sammenhengende gangforbindelse fra Garnes skule frem til midlertidig hall og kunstgressbanen for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter.

Da det per nå er uavklart hvorvidt erstatningshall skal etableres på kunstgressbanen eller et annet sted i nærmiljøet, er det ikke utredet detaljerte trafikkløsninger for erstatningshallen i planarbeidet. I byggesaker skal det innhentes godkjenning fra vegmyndighet for endret bruk av avkjørsel. Vegprosjektering skal da vedlegges søknad til vegmyndighetene. Med bakgrunn i dette vurderer vi at videre detaljering av løsningen kan ivaretas i byggesak, dersom kunstgressbanen velges som lokasjon for midlertidig erstatningshall.

For varelevering og renovasjon forutsettes det at prinsipp for eksisterende løsning for Bjørnarhallen videreføres. Erstatningshallen vil ha lik spilleflate som dagens Bjørnarhall, men redusert publikumskapasitet da regulert utnyttelse ikke gir rom for tribuner i særlig grad. Det forventes dermed at erstatningshallen vil ha lavere behov for varelevering og renovasjon, og at løsninger som benyttes ved dagens hall i så måte er tilstrekkelig også for erstatningshallen. Det vil da ikke være behov for tilkomst for større kjøretøy (type L), og varelevering/ renovasjon kan ivaretas via erstatningshallens parkeringsareal (se skisser).

Plassering

Planen åpner for etablering av erstatningshall innenfor bestemmelsesområde #5 i felt o_IDR. Ettersom kunstgressbanen benyttes av idretten og skole, og erstatningshallen skal betjene flere brukere, er det ønskelig at endelig plassering innenfor feltet fastsettes gjennom dialog med brukerne når og hvis tiltaket skal gjennomføres. Det reguleres derfor ikke nye byggegrenser i plankartet, men tiltakets maksimale utnyttelse og byggehøyder begrenses gjennom reguleringsbestemmelsene. For å tilrettelegge for at hallen beslaglegger minst mulig av kunstgressbanen, sammenfaller byggegrense med formålsgrense for felt o_IDR (kunstgressbanen). Kunstgressbanen ligger parallelt med en rett vegstrekning i Garnesvegen og er i dag avgrenset av et høyt ballgjerde mot veg og fortau. Etablering av ny hall i formålsgrensen vil dermed ikke endre trafikkforhold i Garnesvegen i særlig grad.

Kunstgressbanen omfattes også av hensynssone H320 *flomfare*, som kan gi føringer for plassering av erstatningshallen. Avklaring av dette vil imidlertid kreve prosjektering utover det som gjennomføres i planfasen, og er enda et forhold som gjør det nødvendig å opprettholde en grad av fleksibilitet i forhold til plassering innenfor feltet.

For å synliggjøre konsekvenser ulike lokaliseringer innenfor bestemmelsesområdet kan ha for omgivelsene, er det skissert tre ulike alternativer, med maksimal utnyttelse og byggehøyde planen åpner for (se vedlagte skisser). Av skissene fremgår det at erstatningshallen vil kunne etableres uten vesentlige negative virkninger for naboer, uavhengig av hvor hallen plasseres.

Det presiseres at det ikke er endelig avgjort hvor erstatningshallen skal plasseres. Det vil være behov for ytterligere prosjektering og medvirkning med brukene for å konkludere på mest hensiktsmessige plassering, innenfor eller utenfor planområdet.