

ARKITEKTUR | LANDSKAP | DESIGN

FORTUNEN AS | Torgallmenningen 7 | 5014 Bergen

Org.nr: 966 103 663

Tlf: +47 55 36 66 00 | Fax: +47 55 36 66 01

E-post: arkitekter@fortunen.no

Bergen kommune, Idrettsseksjonen

Forslag til planprogram - reguleringsplan med konsekvensutredning for Mulebanen



Utgave: til off. ettersyn
Dato: 2014-12-11

www.fortunen.no

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Bergen kommune, Idrettsseksjonen
Rapportnavn: Forslag til planprogram - reguleringsplan med
konsekvensutredning for Mulebanen
Utgave/dato: til off. ettersyn / 2014-12-11
Arkivreferanse: Saksnr. 201316458

Oppdrag: Reguleringsplan for Mulebanen.
Oppdragsbeskrivelse: Plankart, bestemmelser, beskrivelse og ev. illustrasjoner
Oppdragsleder: Jan Haugland
Fag: Landskap; Plan
Tema: Idrett; Barnehage; Trafikk / transport; Parkering
Leveranse: Detaljplan (PBL)

Skrevet av: Heidi Hauen
Kvalitetskontroll: Nils Johan Mannsåker

Fortunen as www.fortunen.no

FORORD

Bergen kommune ønsker å bygge ny idrettshall i området Sandviken/Fjellsiden i samarbeid med idrettslaget Varegg. Dagens Mulebane er anbefalt som beste tomt i utredningsrapport utarbeidet av Arkitektgruppen Cubus as datert 8.2.2005/revidert januar 2009. Utredningen danner grunnlag for utforming av selve hallen, og for utarbeidelse av privat reguleringsplan for tiltaket.

Denne rapporten inneholder forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for den nye Mulebanen idrettshall med tilhørende barnehage og parkering.

Prosjektet inneholder barnehage, parkeringsanlegg, tilgjengelig idrettsareal for skole og barnehage i tillegg til hall og bane. Samlet sett utgjør dette et areal som utløser krav om konsekvensutredning (KU), etter konsekvensutredningsforskriftens § 3, som sier at når tiltaket er over 5000m², skal det vurderes opp mot kriteriene i § 4.

Behovet for konsekvensutredning ble, etter fagetatens vurdering, utløst på grunn av hallens størrelse og beliggenhet ved den fredete Christinegården. Dagens Mulebane ligger i den gamle lystgårdens hageanlegg, som anses som en viktig del av helheten rundt Christinegårdens fredete bygninger.

Tiltakshaver/forslagsstiller er Bergen kommune ved Idrettsseksjonen, representert ved Jan Haugland. Fortunen as er forslagstiller for reguleringsplanen.

Planprogrammet er utarbeidet av Fortunen as på vegne av Idrettsseksjonen. Oppdragsleder for Fortunen as er Nils Johan Mannsåker

Bergen 11.12.2014

Nils Johan Mannsåker
Oppdragsleder

Heidi Hauen
Medarbeider

INNHOOLD

1	Sammendrag.....	5
2	Bakgrunn for planarbeidet.....	6
2.1	Mål for planarbeidet.....	6
2.2	Planprogram og konsekvensutredning	6
3	Planområdet.....	7
4	Varegghallen	9
4.1	Brukergrupper.....	9
4.2	Lokalisering og utforming	10
4.3	Areal/kostnader	15
5	Gjeldende planer som berører planarbeidet	16
5.1	Kommuneplanens arealdel 2006-2017.....	16
5.2	Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord	17
5.3	Reguleringsplaner	19
6	Viktige tema og problemstillinger i planarbeidet.....	19
7	Særskilte utredningsbehov.....	21
8	Planprosess	23
8.1	Organisering.....	23
8.2	Medvirkning og møter.....	23
8.3	Framdrift	23
	Kilder:.....	25

Vedlegg:

1 SAMMENDRAG

Varegg Alianse idrettslag ønsker å bygge ny idrettshall med tilhørende barnehage og parkeringsanlegg i området der dagens Mulebane. Hallen er forankret i gjeldende idrettsplan 2009. Samlet sett utgjør dette et areal som utløste krav om konsekvensutredning (KU), etter konsekvensutredningsforskriftens § 3, som sier at når tiltaket er over 5000m², skal det vurderes opp mot kriteriene i § 4.

Behovet for konsekvensutredning ble, etter fagetatens vurdering, utløst på grunn av hallens størrelse, og i tillegg til beliggenhet ved den fredete Christinegården. Dagens Mulebane ligger i den gamle lystgårdens hageanlegg, og grønt arealet anses som en viktig del av helheten rundt Christinegården fredete bygninger.

Den nye Mulebanehallen planlegges benyttet av de idrettsgruppene som har sin aktivitet innendørs. I dag må barna i nærområdet som driver disse aktivitetene reise til andre haller. I tillegg har Varegg Alianseidrettslag planer om å bruke hallen som en flerbrukshall, et tilbud til de som driver med kampsport, friidrett, orientering og ski, samt til innendørstrening på vinterstid for aldersbestemte fotballgrupper. Flesteparten av brukerne er i den prioriterte gruppen barn/ungdom, men hallen gir også tilbud til aktiviteter for eldre i laget som er interessert i mosjon og sosialt samvær. Formiddagsbruken av idrettshallen (kl 0800- 1500) er tenkt disponibelt for skolene i nærområdet, Rothaugen ungdomsskole og Krohnengen barneskole, samt barnehagen som er plassert i bygget. Helgebruken av hallen vil være idrettsaktiviteter og idrettsarrangementer.

Selve Mulebanen legges til hallens takflate og oppgraderes med kunstgress. For å få tilstrekkelig med lys til areal som krever lysinnfall og oppnå bedre kontakt med omkringliggende terreng, er hallen og fotballbanen tenkt hevet med ca. 2m i forhold til dagens spilleflate. Mulebanen idrettshall skal blant annet inneholde barnehage med plass til ca 100 – 120 barn, idrettshall på 37x50 m grunnflate med fulle banemål, 3 garderobesett, treningsrom, møterom, administrasjon, toaletter og tribune og parkeringsanlegg i 2 etasjer.

Særlig viktige tema i planarbeidet er trafikk- og parkeringsforhold, grunnforhold, barn- og unges interesser, grøntstruktur, landskap og estetikk. Forholdet til Christinegården fredete bygninger og lystgårdens hageanlegg skal utredes spesielt.

I løpet av planprosessen vil det avholdes nødvendige møter med berørte grunneiere og aktuelle offentlige høringsinstanser. Det har vært avholdt et folkemøte for å informere naboer og berørte parter om planarbeidet.

Planlagt innlevering av planmateriale til 1. gangs behandling er jan 2015. Det tas forbehold om eventuelle endringer i framdrift som følge av merknader og lignende.

2 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Mål for planarbeidet

Varegg Alianseidrettslag ønsker å bygge ny idrettshall m/garderober, barnehage, tilhørende parkeringsanlegg og kunstgressbane i Mulen. Den nye hallen er i sin helhet tenkt plassert under dagens Mulebane, som planlegges rustet opp med kunstgress og tilhørende tilskuer amfi.

Oppstart av reguleringsplanarbeid for området ble vedtatt igangsatt i byrådet 25.04.13, sak 201316458. Forslag til planavgrensning viser et areal på ca 31 daa. Planområdet er tenkt avsatt til flerbruk med formål idrett (hall og fotballbane), barnehage (lek og ute oppholdsarealer), parkering og grønt område. I tillegg skal det reguleres nødvendig vegareal, gangareal, friområder og fellesarealer.

Plangrensen innebærer i tillegg eksisterende Mulesvingen barnehage og tidligere barnehage i Gutenbergveien, parkering og snuplass i mulesvingen.

Målet med planarbeidet er å gi hjemmel til:

- Ny fotballbane med kunstgress
- Etablere barnehage for ca 100 -120 barn med tilhørende uteareal
- Ny idrettshall med tilhørende garderobeanlegg
- Bedre atkomst for gående, syklende og kjørende
- Parkeringsanlegg tilknyttet flerbrukshallen
- Bedre parkeringssituasjonen ved idrettsbanen

Planbetegnelse er Bergenhus, gnr. 168, bnr. 563 mfl. Mulebanen.

2.2 Planprogram og konsekvensutredning

2.2.1 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket nye Mulebanen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning, som gjelder for alle fylkesplaner og kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for utbygging, samt for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

I notatet fra oppstartsmøtet 24.4.2014 sies det i punkt 2.2 Konsekvensutredning(KU) at private planer slår fast at tiltaket krever konsekvensutredning etter forskrifter om konsekvensutredning §4 a, jf. Samme forskrifts §3 d.

Konklusjon

Selv om flere av de aktuelle formålene kan sies og være "grønne", innebærer forslaget en endring av formål på eiendommen Gnr 168 Bnr 563 fra Grønnstruktur til Bebyggelse og anlegg. Etter fagetatens vurdering faller planen innenfor kriteriene som skal vurderes etter Forskrift om konsekvensutredninger § 4 a, jf. Samme forskrift §3 d.

Ref til § 4 a:

- a) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,

Ref til § 3 d:

- d) detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering,

2.2.2 Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag

Som et ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeid skal det etter forskriftene utarbeides forslag til planprogram, som etter høring fastsettes av ansvarlig myndighet. I plansaker vil dette normalt være planmyndigheten, i denne saken Bergen kommune. Vedtatt planprogram skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning. Planprogrammet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning.

Ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn skal det redegjøres for de mulige konsekvensene av planforslaget. Ved behandling og vedtak av plan skal det redegjøres for hvordan konsekvensutredningen og uttalelsene til denne er vurdert og tatt hensyn til, samt vurderes og eventuelt stilles vilkår for gjennomføring og krav om oppfølgende undersøkelser.

3 PLANOMRÅDET

Dagens Mulebane ligger mellom Christinegård og Persenbakken like nord for endeholdeplassen i Mula og Mulesvingene. Området er uregulert i dag.

Banen ligger i et grøntområde som opprinnelig er en del av park/ hageanlegget rundt lystgården Christinegården. Parken strekker seg oppover mot Fjellveien og omfatter

lysthuset Mon Plaisir. Selv om parken regnes som en del av helheten rundt den fredete lystgården, har den i dag ikke noe formelt vern.

Planområdet omfatter:

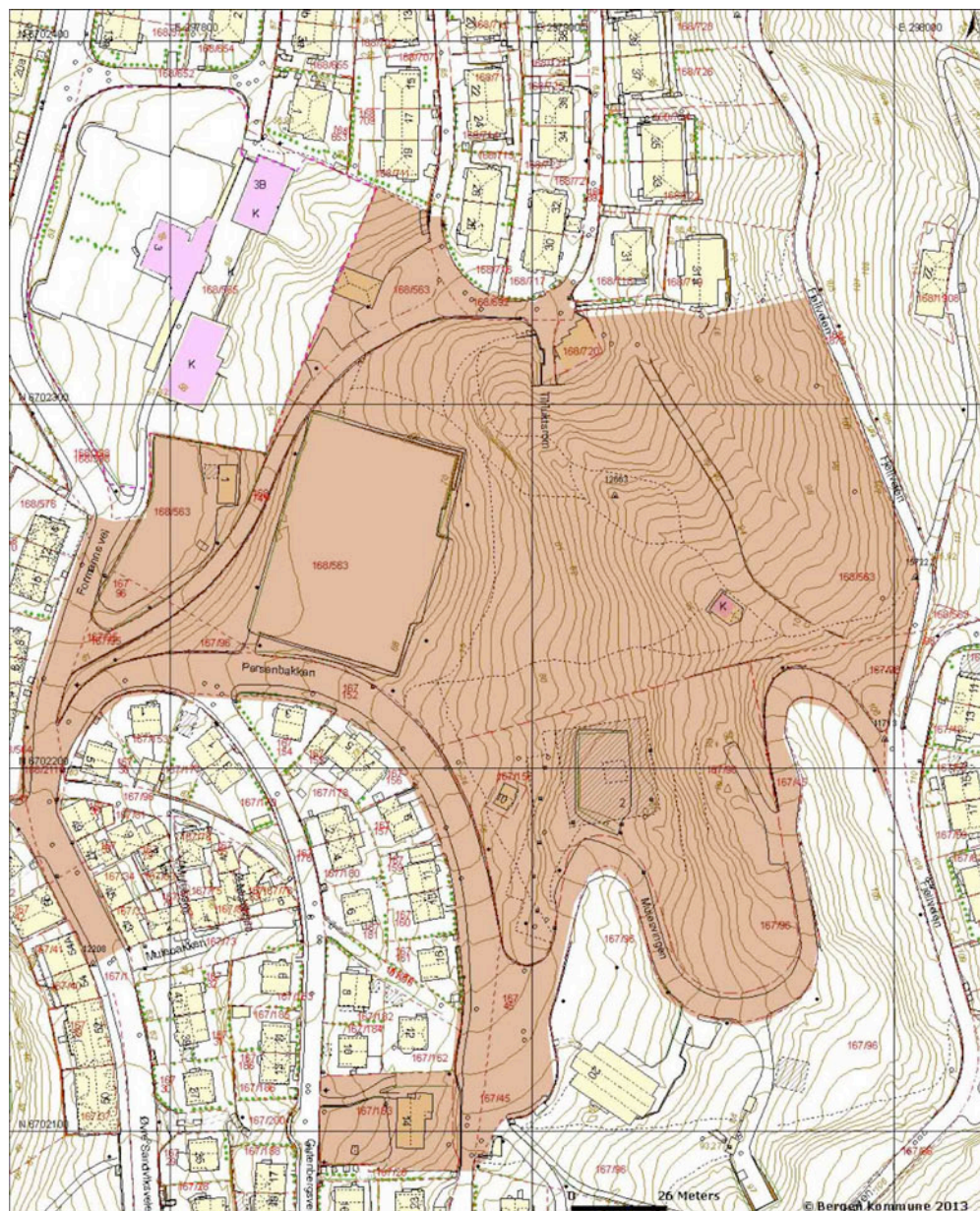
- Eksisterende Mulebane og grøntområdene oppover mot Fjellveien
- Lysthuset Mon Plaisir (fredet)
- Christinegård barnepark (nedlagt)
- Del av gatene/kryssene Persenbakken, Christinegården og Formanns vei
- Barnehage i Gutenbergveien (nedlagt)
- Mulesvingen barnehage
- Samt noe av veinettet rundt

Planområdet grenser mot det fredete anlegget Christinegård i nordvest, mot bebyggelsen i Christinegård og Heien i nord, mot Fjellveien i øst, og mot Persenbakken i sør.

Planavgrensningen er satt for å ta med hele aktivitetsområdet, samt nødvendige veg- og kryssareal for å sikre tilfredsstillende atkomst og trafiksikkerhet i området.



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer



Figur 2 Planområdets avgrensning

4 MULEBANEN IDRETTSHALL

4.1 Brukergrupper

Fjellsiden/Sandviken er i dag den eneste sentrumsbydelen som ikke har fullverdig idrettshall, etter at både Møhlenpris og Nordnes har fått realisert sine haller de siste årene. Bane- og anleggskapasiteten er knapp, og det har lenge vært arbeidet for å skape nye fasiliteter.

I dag bruker Varegg ca. 95 % av tiden på Mulebanen på hverdager i ettermiddagstid. Brukerne er 5-er og 7-er fotball, i all hovedsak de minste aldersbestemte fotballgrupper. Og i helgene foregår kamper, og ledig tid benyttes til uorganisert

lek/balls spill. Om formiddagen er Mulebanen i bruk av skolene til SFO, arrangør er Varegg.

Den nye Mulebanen idrettshall planlegges benyttet hovedsakelig av de idrettsgruppene som har sin aktivitet innendørs. Det er håndball, volleyball, basketball, badminton og turn. I dag må barna i nærområdet som driver disse aktivitetene reise til andre haller, som Stemmemyren, Haukelandshallen og Nordneshallen. I tillegg har Varegg planer om å bruke hallen av fler idrettsgruppen i laget, som driver med friidrett, orientering og ski, samt til innendørstrening på vinterstid for aldersbestemte fotballgrupper. Flesteparten av brukerne er i den prioriterte gruppen barn/ungdom, men Varegg har også planer om aktiviteter for de eldre i laget som er interessert i mosjon og sosialt samvær.

Formiddagsbruken av idrettshallen (kl 0800- 1500) er tenkt disponibelt barnehagen og skolene i nærområdet. Rothaugen ungdomsskole har i dag et tilbud på skolen som ikke tilfredsstillers dagens krav. Dette medfører at elevene må busses til og fra Stemmemyren idrettshall, noe som både er et dyrt og dårlig tilbud, og som skolen er lite tilfreds med. I tillegg er Krohnengen barneskole også aktuell som bruker av hallen.

Helgebruken av hallen vil være idrettsaktiviteter og idrettsarrangementer.

Deler av hallen er tenkt til å være barnehage med plass til ca. 100 barn fordelt på to etasjer. Det totale arealet innvendig som er tildelt barnehagen er satt til ca. 2300m², det er tilkomst fra parkeringsetasje U1 via heis/trapp eller hoved adkomst i Plan 2, vest fasaden.

I plan 3, er deler av vestfasaden/ hjørnet mot nord trukket tilbake slik at landskapet integreres i bygget og gir mulighet til utelek under tak.

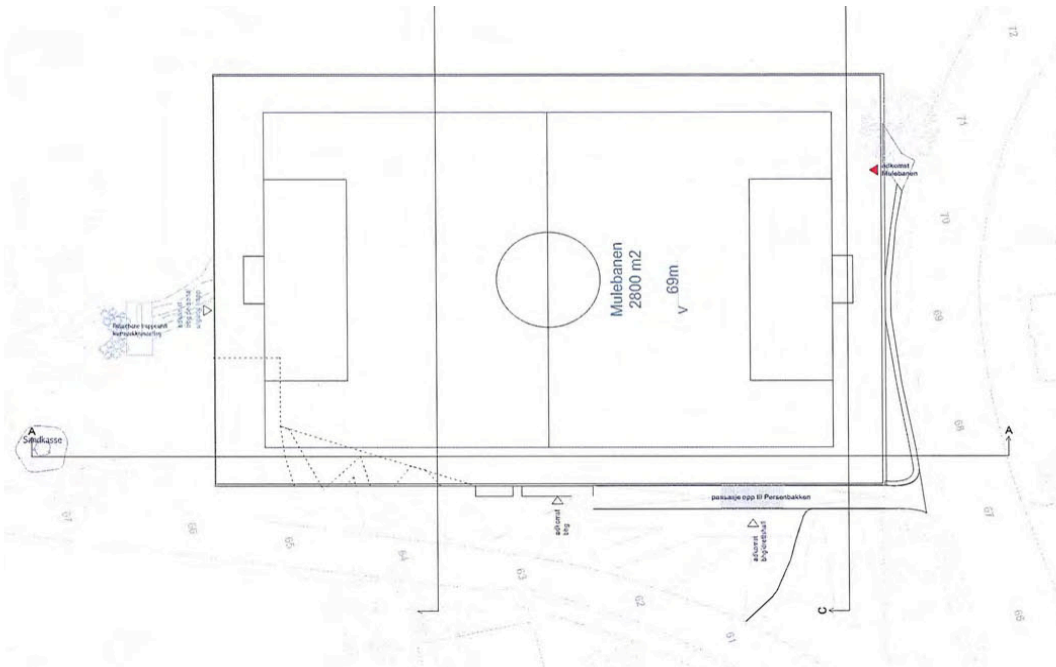
4.2 Lokalisering og utforming

Den nye Mulebanen idrettshall er i sin helhet tenkt plassert under eksisterende ballbane, Mulebanen. Selve Mulebanen er tenkt lagt til hallens takflate og oppgradert med kunstgress. For å få tilstrekkelig med lys til areal som krever lysinnfall og oppnå bedre kontakt med omkringliggende terreng, er hallen og fotballbanen tenkt hevet med ca. 2m i forhold til dagens spilleflate og trukket 3 meter bakover inn i terrenget.

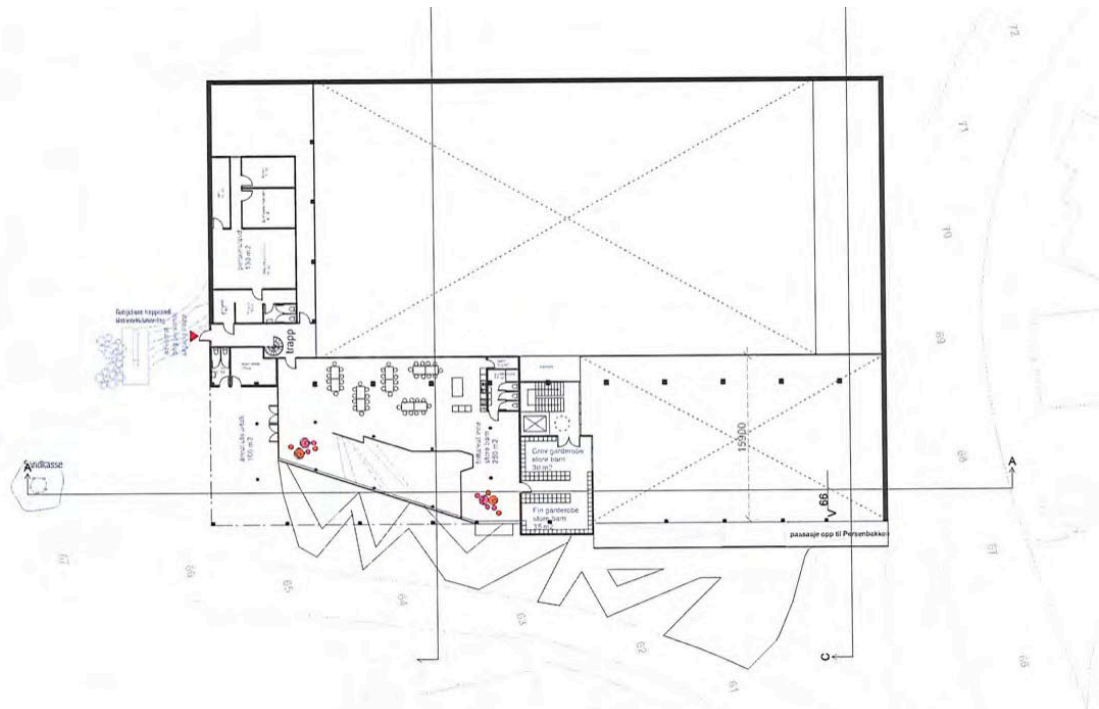
Mulebanen idrettshall skal inneholde følgende:

- Plan U2 (underetasje): Parkeringsareal for ca. 70 plasser.
- Plan U1 (Underetasje): Parkeringsareal - Innkjørsel til anlegget, ca. 70 plasser. Med areal avsatt til levering og henting til barnehagen.
- Plan 3: Hovedinngang til Idrettshall på 37x50 m grunnflate med fulle banemål, 3 garderobesett, treningsrom, klatrevegg, tribune, teknisk rom og lagerareal.

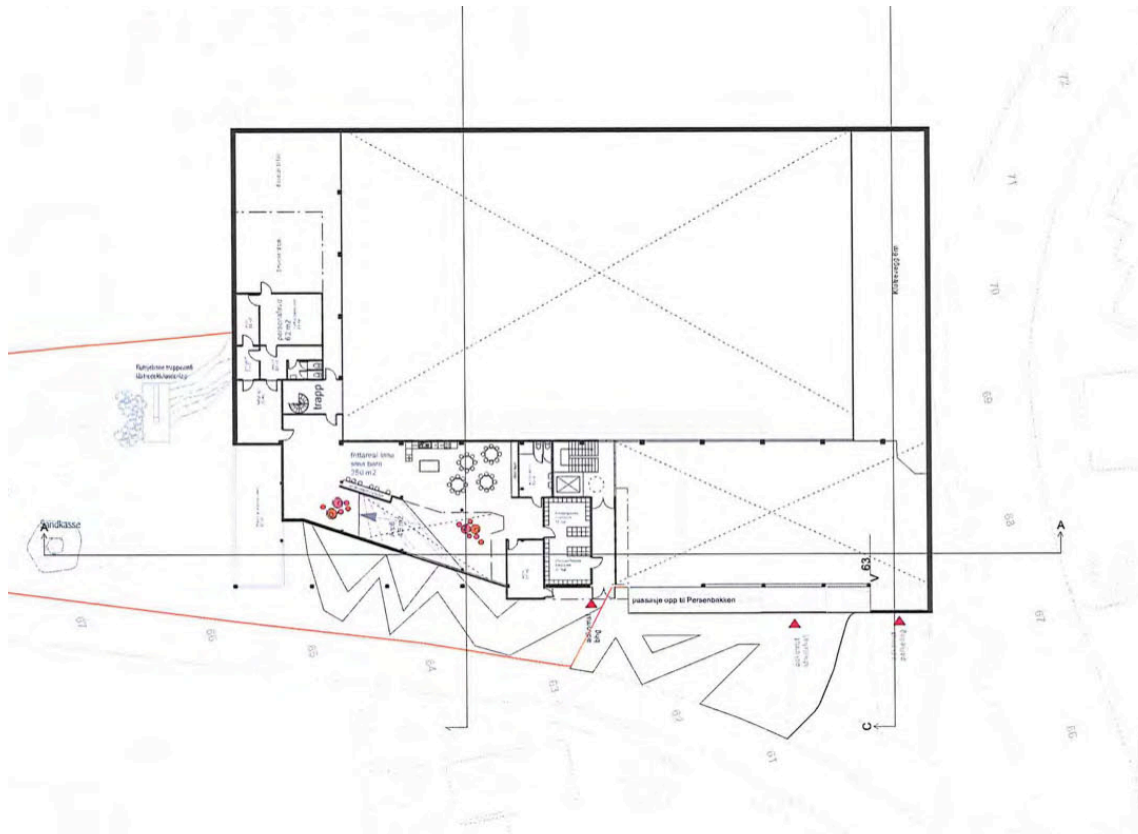
- Plan 4: Hovedinngang til barnehage. Barnehage. Gangveg mellom Persenbakken og Christinegård på utendørsbaldakin.
- Plan 5: Barnehage. Gangveg mellom Persenbakken og Christinegård på utendørs baldakin.
- Plan 6: Utendørs fotballbane på "taket", kunstgress 40x60m.



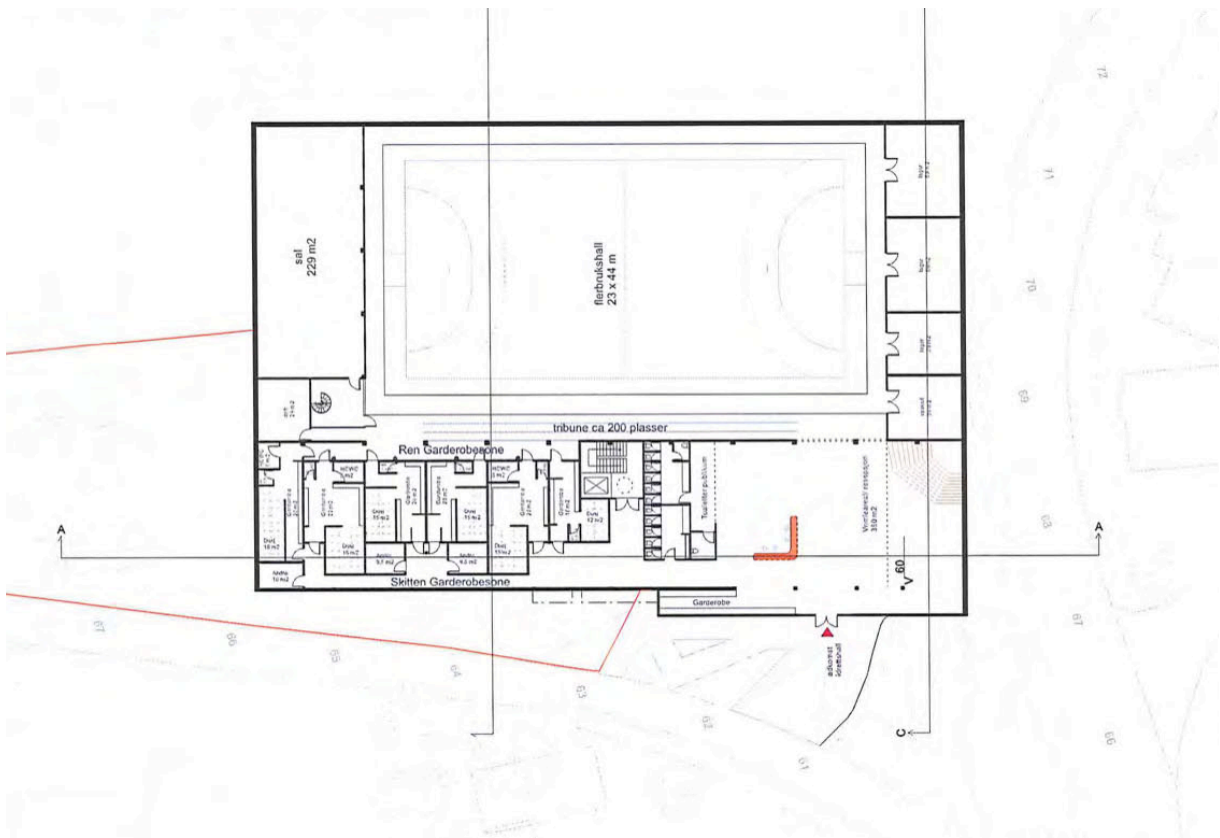
Plan 6, Mulebanen kunstgressbane.



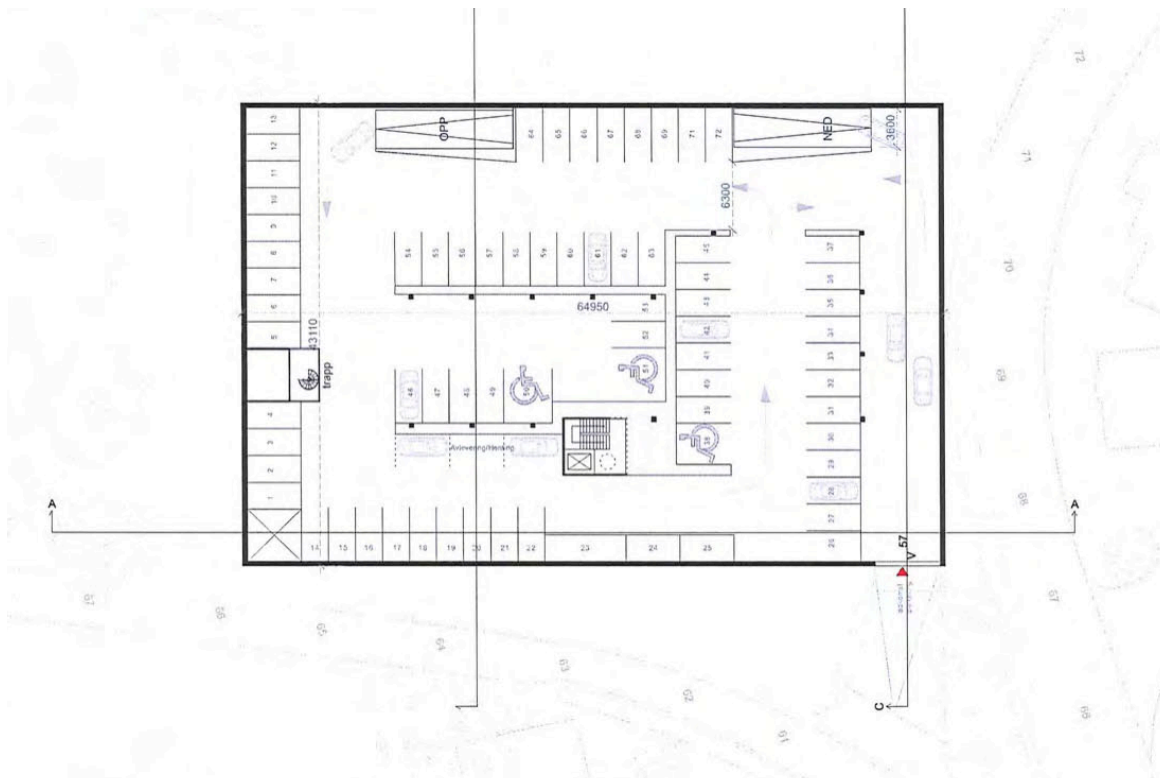
Plan 5, Mulebanen Barnehage



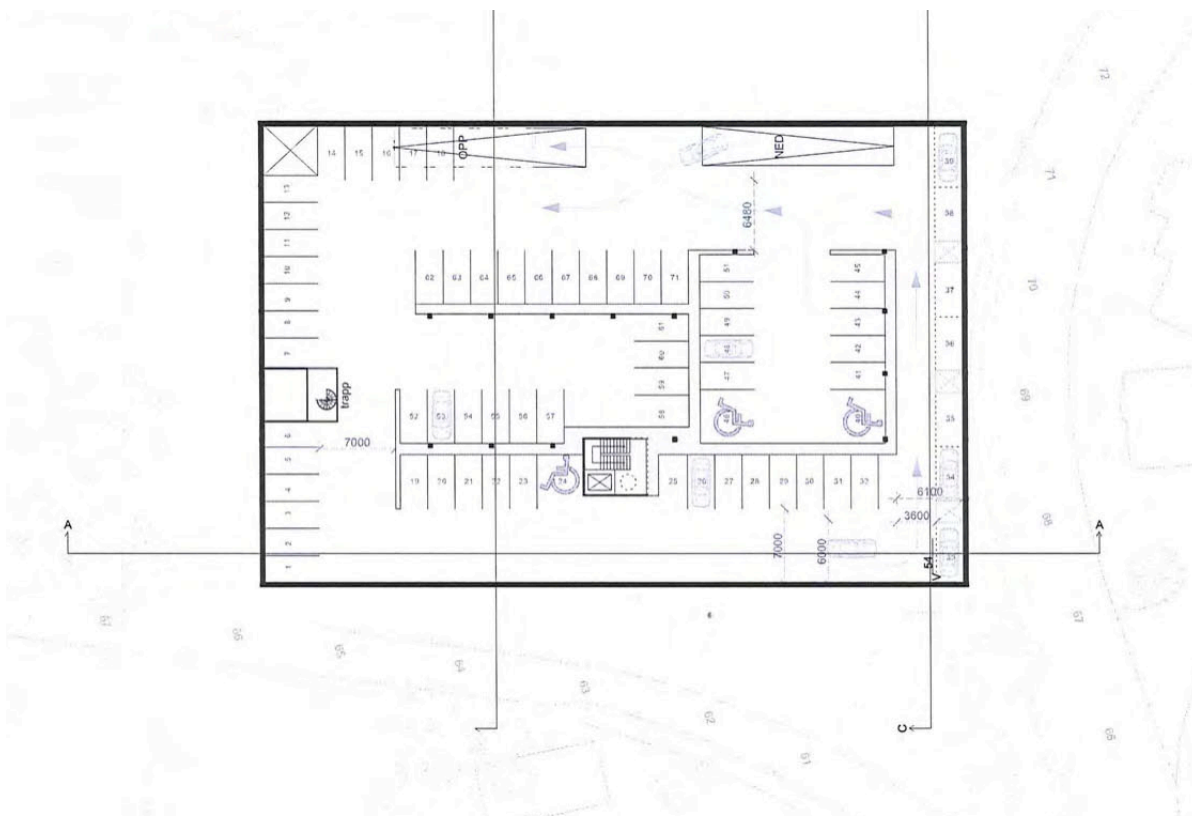
Plan 4, Mulebanen Barnehage



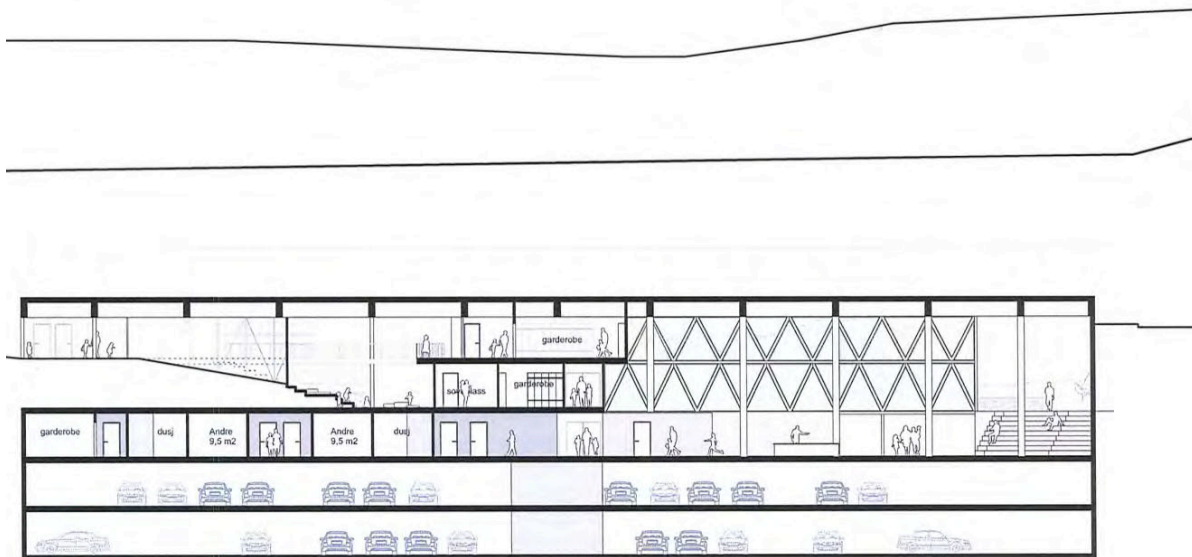
Plan 3, Mulebanen Idrettshall



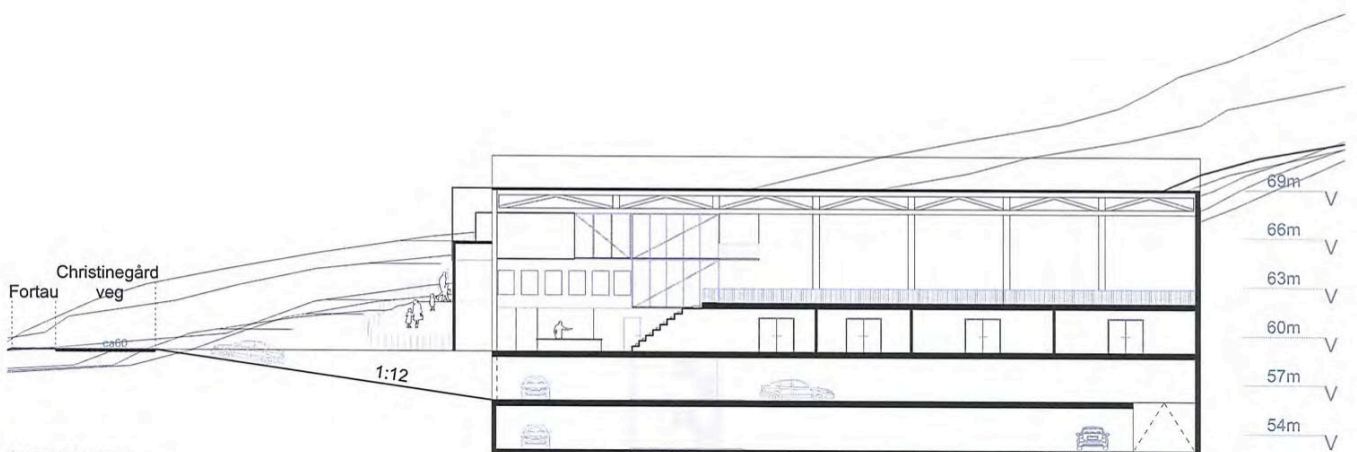
Plan U1, Parkeringsanlegg Innkjørsel



Plan U2, Parkeringsanlegg



Snitt AA, Lengdesnitt Mulebanen Idrettshall



Snitt CC, Tverrsnitt Mulebanen Idrettshall

I forprosjektet fra Fortunen as er lokaliseringen vurdert å ha følgende fordeler:

- Arealet er allerede i bruk til idrettsformål og er i offentlig eie
- Tomten er stor nok til å romme 37x50m i grunnflate som en hall med fulle banemål og garderobesett har behov for, i tillegg til mulige utvidelsesareal
- Plasseringen delvis under bakkenivå i skrånende terreng tillater idrettshallens høyde
- Tomten anses å ha gode grunnforhold og atkomst, og være enkel å opparbeide

- Forholdene for naboene antas ikke å bli vesentlig endret, gangveger kan opprettholdes, selv om bane og bygg vil ligge høyere i terrenget
- Bedre parkeringstilbud i forbindelse med hall/bane. Bidrar til bedre forhold i nærområdets noe kaotiske søketransport etter parkeringsplass og parkeringsforholdene samlet sett
- Forbedring av vegkryss og atkomst ved en del av prosjektet
- Garderobeanlegg i hall medfører at behovet for garderobeanlegg i eget bygg bortfaller

Den største ulempen med lokaliseringen er vurdert å være at det viktige idrettsanlegget blir utilgjengelig i anleggs- og byggeperioden som er antatt å vare i inntil ca. 1 ½ år.

4.3 Areal/kostnader

Fra forprosjektet av Fortunen as:

	A	B	C	D	E
1	MULEBANEN/ 7-FJELLHALLEN				des. 2014
2	kostnader				
3	Alternativ	samla areal	kostnad/m2	byggekost post F1-8 iflg. NS3451	merknader
4	idrettshall	3 000	18 000	54 000 000	
5	barnehage	1 300	24 000	31 200 000	
6	tilleggsareal	500	24 000	12 000 000	det kan etableres mezzanin på 500m2 i tillegg
7	P-hus	5 400	14 000	75 600 000	
8	Opprustet Mulebane	2 800	2 000	5 600 000	
9	Uteareal park/ lek	1 500	1 500	2 250 000	
10	Uteareal vei, gangvei, div.	1 000	1 500	1 500 000	grensegang på hva som ligger på dette prosjektet er ikke avklart
11	SUM kostnader			182 150 000	Tomtepris er ikke medregnet
12	25% mva			45 537 500	
13	SUM TOTALT eks. prosjektering, adm, gebyrer osv.			227 687 500	

Kalkylepris for hallen er kr 14 700,-/m2.

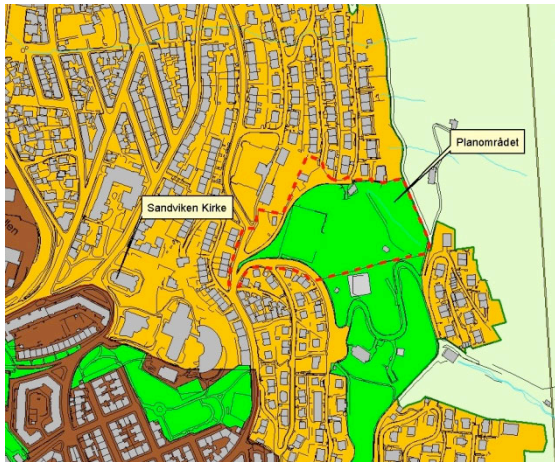
Det forutsettes at tomten stilles til rådighet ved fester avtale fremforhandlet med Bergen Kommune.

Anlegget planlegges finansiert av Varegg Alianseidrettsforening uten medfinansiering fra Bergen Kommune.

Vareggshallen er allerede innarbeidet i idrettsplanen for Bergen kommune a 2009.

GJELDENDE PLANER SOM BERØRER PLANARBEIDET

4.4 Kommuneplanens arealdel 2006-2017



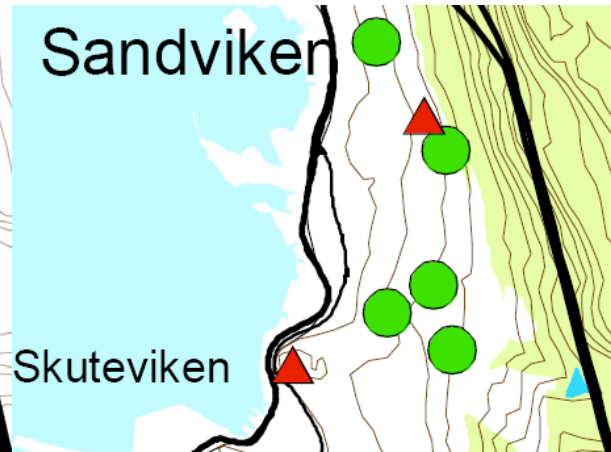
Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel
grønnstruktur



Figur 4 Utsnitt fra temakart



Figur 5 Utsnitt fra temakart arkeologi
struktur (barnehager og skoler)



Figur 6 Utsnitt fra temakart sosial

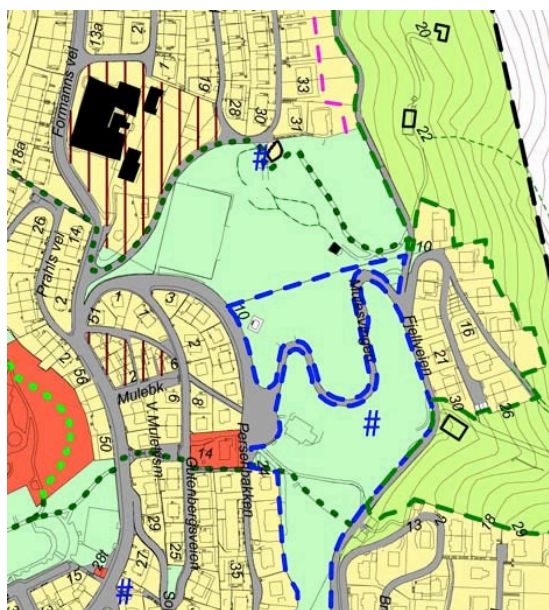
Planområdet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til regulert fri- og grøntområde større enn 5 daa. Det fredete lysthuset Mon Plaisir ligger i grøntområdet. Planområdets ytterkanter mot Christinegård, Formanns vei og Persenbakken er uregulerte boligområder.

I temakart arkeologisk oversikt inngår planområdet i område der det er behov for arkeologisk avklaring. Hordaland fylkeskommune vil sannsynligvis stille krav om arkeologisk registrering i forbindelse med høring av forslag til planprogram og melding om oppstart av planarbeidet. Området er i sin helhet eldre kulturmark. Det antas at eventuelle registreringer avgrenses til de områder som er uberørt av bebyggelse.

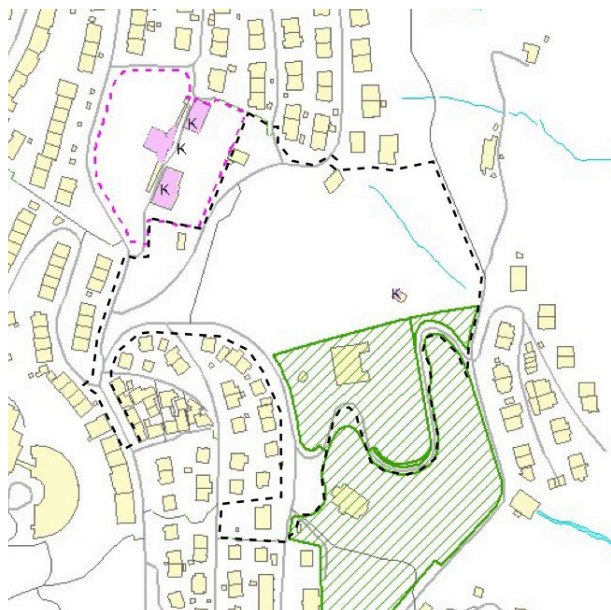
Temakart grønnstruktur viser eksisterende grønne korridorer og grønne korridorer som det er vurdert behov for. Planområdet grenser til Fjellveien, som både er vist som grønnkorridor og byfjellsgrense i området.

Temakart sosial struktur viser eksisterende og planlagte barnehager og skoler. Planområdet tar om seg Mulesvingen barnehage.

4.5 Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord



Figur 7 Utsnitt fra kommunedelplan for Sandviken
avgrensning



Figur 8 Planområdets
avgrensning

Gjeldende kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord ble vedtatt 19.2.2001.

Planområdet er i gjeldende plan i hovedsak avsatt til friområde. Eksisterende stier er vist som grøntkorridor fra Formannsvei til Fjellveien. Det fredete lysthuset Mon Plaisir ligger i øvre del av friområdet. Planområdets områder mot Christinegård (nedlagt barnepark mm) er vist som område med verneverdig bebyggelse.

Byantikvaren utarbeidet i 1999 kulturminnegrunnlag for Sandviken og Fjellsiden nord i forbindelse med kommunedelplanen. Kulturminnegrunnlagets dokumentasjon er et viktig grunnlag for planarbeid som berører kulturminner i området.

Kommunedelplanbestemmelser med særlig betydning for planarbeidet:

Plankrav:

- Tiltak i strid med kommunedelplanens formål utløser krav om reguleringsplan.
- Tiltak i områder merket som verneverdig bebyggelse utløser krav om privat reguleringsplan med formål vern for et område avgrenset av kommunen.

- Krav om dokumentasjon av bl.a. bebyggelsens karakter, parkering, ivaretagelse av overordnet grøntstruktur og kulturhistoriske verdier, energiløsninger, avfallshåndtering og krav til uteareal.

Grønnstruktur:

- Grøntområdene ved Mon Plaisir er visuelt viktig og skal ikke nedbygges.
- Oppføring av bygninger i friområder er ikke tillatt. Unntak kan gjøres når det er nødvendig for bruken av friområdene.
- Grøntområdene langs Fjellveien skal ikke bygges ned. Utsikten fra veien må ikke reduseres.

Kulturminner:

- Tiltak som berører fredete kulturminner krever dispensasjon iht. Kulturminnelovens bestemmelser og søknad skal sendes kulturminnemyndighet i god tid.

Parkering:

- Nye parkeringsanlegg som ikke framgår av planen kan tillates med hjemmel i reguleringsplan.

Fjellveien:

- All bebyggelse skal vurderes sett fra Fjellveien. Forholdet til utsikt fra Fjellveien skal veie tungt.

Gangtraseer fra fjell til sjø:

- Prioritert gangtrase Fjellveien – Christinegård – Ekren – Sandvikstorget.

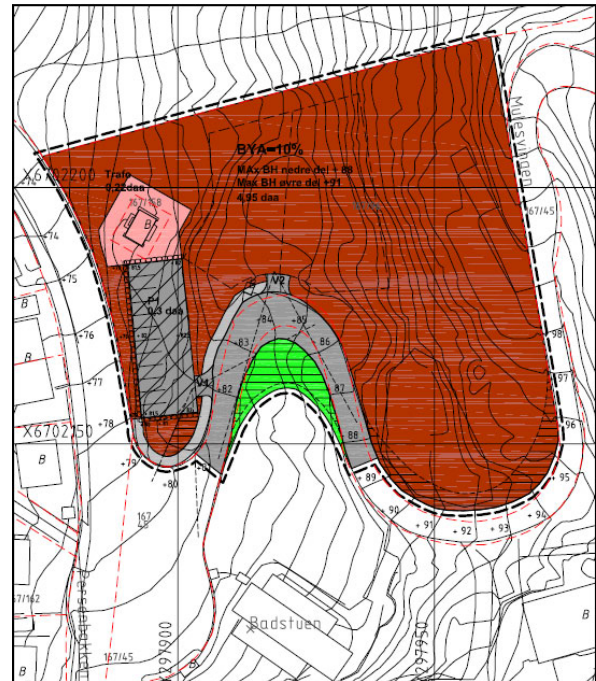
Revisjon av gjeldende kommunedelplan ble startet for en tid tilbake, men er stoppet opp. Ny oppstart av planrevisjon vil muligens bli meldt i løpet av 2009. Planrevisjonen vil mest sannsynlig ikke omfatte planområdet for Varegghallen.

4.6 Reguleringsplaner

Planområdet grenser i sør til Mulesvingen barnehage, regulert i plan nr. 3780 100 Barnehetomt i Persenbakken, vedtatt 26.3.2007. Planen er en vesentlig reguleringsendring fra plan nr. 3780 000, og omregulerer tomten fra grøntområde til byggeområde for barnehage. Omreguleringen er i strid med gjeldende arealdel til kommuneplan og gjeldende kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord.

Planen regulerer felles parkering som skal være åpen for bruk i forbindelse med aktiviteter i nærområdet kveld og helg (utenfor barnehagens åpningstider og arrangementer). Parkeringsplassen benyttes i dag i forbindelse med aktiviteter på Mulebanen.

Vi er ikke kjent med at det pågår andre planarbeid med betydning for reguleringsplan for Varegghallen.



Figur 9 Plan nr. 378 100, Mulesvingen barnehage.

5 VIKTIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Temaene som er aktuelle beskrives i samsvar med kommunens mal for utarbeiding av planbeskrivelse for private planer. Eksisterende situasjon beskrives i tekst, kart og bilder. Planforslaget beskrives med tekst og illustrasjoner. Tiltakets/planens konsekvenser for aktuelle tema vurderes og beskrives med tekst og illustrasjoner.

Følgende tema vil særlig vektlegges i planarbeidet, jfr. referat fra oppstartsmøte:

Veg, trafikk, adkomst, parkering

- Etablering av Mulebanen idrettshall kan medføre en endring av tilstrømning til området i form av gående, syklende og biltrafikk. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som beskriver framtidig trafikksituasjon og hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for nærmiljøet og tilgrensende områder
- Eventuelle alternativer og avbøtende tiltak skal gjøres rede for
- Trafikkanalysen vil ta utgangspunkt i tidligere gjennomført analyse i forbindelse med etablering av Mulesvingen barnehage

- Parkering iht. til gjeldende normer
- Kollektivtilgjengelighet

Skole/barnehage

- Etablering av barnehage i hallens arealer og nødvendig bruk av ute / oppholdsarealer tilknyttet barnehagen
- Hallens planlagte funksjon for skolene i nærområdet beskrives kort
- Trafikksikkerhet behandles under veg og trafikk

Barn- og unges interesser i planområdet

- Dagens aktivitet og bruk
- Områdets funksjon som lekeareal (hundremeterskog), turstier, utsiktspunkt m.m.

Friluftsliv/grønne interesser og vassdrag

- Stier, grøntkorridorer og turmål i området
- Grøntstruktur/vegetasjon i området
- Vassdrag/bekker i området
- Det gjøres ikke nyregistreringer, men tas utgangspunkt i dagens tilstand og eksisterende/kjent kildemateriale

Kulturminner

- Det er stilt krav om konsekvensutredning av forholdet til de fredete bygningene Christinegård og Mon Plaisir, og til gjenværende del av hagen til anlegget (ikke fredet) - det blir laget en hageregistrering av området
- Konsekvensutredningen innarbeides i plandokumentene som en del av planbeskrivelsen
- Bygningsvolum og nærføring vil være viktige tema, se kapittel 7 om særskilte utredningsbehov

Landskap – store bygg – fjernvirkning, illustrasjoner før og etter – beskriv konsekvenser

- Viktige trekk i eksisterende natur- og kulturlandskap (med utgangspunkt i KDP)
- Vurdering av planen/tiltaket i forhold til landskapet
- Tiltakets synlighet i nær- og fjernvirkning

Estetikk

- Planområdets og omkringliggende områders bebyggelse, karakter og særtrekk i form, struktur, funksjon og uttrykk (med utgangspunkt i KDP)
- Tiltakets form, struktur, funksjon og uttrykk i forhold til omkringliggende områder, bygningstype, etasjehøyder, struktur/proporsjoner

Hensyn til naboer

- Planløsningens virkning på naboskapet, herunder solforhold, utsikt og innsyn

ROS-vurderinger

- Grunnforholdene og risiko for ras. Det er gjennomført grunnundersøkelser (Multiconsult, januar 2009)
- Om området kan være flomutsatt
- Klimatiske forhold (kort redegjørelse)
- Grunnforurensing. Det er gjennomført miljøundersøkelse (Multiconsult, januar 2009)
- Om området er radonutsatt (kort redegjørelse)
- Evt. kraftledninger i området (kort redegjørelse)

Universell tilgjengelighet

- Eksisterende forhold med tanke på tilgjengelighet
- Anleggets løsninger med hensyn til universell tilgjengelighet

Energiløsninger

- Vurdering av mulige energiløsninger
- Beskrive/begrunne valg av energiløsning for Mulebanen idrettshall

VA/overvannshåndtering/avrenning

- Redegjøre for kapasitet på vann- og avløpsnett og muligheter for tilknytning
- Forslag til VA-rammeplan vil følge planforslaget til 1. gangs behandling

Næring/handel/industri/kontorinteresser

Vurdering av parkering, sone/privat/offentlig

Alternativvurderinger

- Redegjøre for behovet for idrettshall i sentrumsbydelen Fjellsiden/Sandviken
- Redegjøre for vurderte løsninger for Mulebanen idrettshall
-

6 SÆRSKILTE UTREDNINGSBEHOV

Bergen kommune har i brev datert 23.1.2009 stilt krav om konsekvensutredning av forholdet til de fredete bygningene Christinegård og Mon Plaisir, og til gjenværende del av hagen til anlegget:

”Konklusjon

Fagetaten vurderer derfor at tiltaket er lokalisert i og kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle kulturminner som er fredet, og at planarbeidet dermed utløser krav om å utarbeide en konsekvensvurdering som utreder tiltakets forhold til kulturminneinteresser jf § 4 a) i forskrift for konsekvensutredning.”

Eksisterende idrettsbane ligger 7 m fra fredningsgrensen til Christinegård og 31 m fra den nærmeste av de fredete bygningene. Banen ligger på en planert flate i parklandskapet som strekker seg opp ovenfor Christinegård til Mon Plaisir. Ny idrettshall vil dekke samme areal som idrettsbanen, men reise seg en etasje over eksisterende banenivå. Det medfører at spranget mellom bakken og banen tas opp i forkant, mot vegen, og ikke i bakkant slik som i dagens situasjon. Det nye økte volumet og fasade vil være et viktig utredningspunkt i forhold til omgivelser og vernehensyn. Tiltaket illustreres gjennom tegninger, perspektivskisser og snitt som viser forholdet til omgivelsene.

Metode

Konsekvensutredningen foreslås gjennomført etter hovedtrekkene i veilederen *"Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar"*, Riksantikvarens rapport 31, 2003.

1. Beskrivelse av eksisterende situasjon. Verdivurdering

I samråd med Byantikvaren er det slått fast at Christinegårds verneverdier allerede er godt dokumentert, og at utredningen derfor skal ta utgangspunkt i kjent kunnskap om og dokumentasjon av Christinegårdens bygninger, hage og parklandskap. Det vil ikke bli gjennomført nyregistreringer. Det gjøres en avgrensing av tiltakets influensområde (direkte og indirekte konsekvenser). Christinegårdens kulturminneverdier oppsummeres og beskrives gjennom tekst, foto og kart. Kulturmiljøets evne til å tåle endring/inngrep uten å tape kvalitet og verdi vurderes (sårbarhetsvurdering).

2. Vurdering av Mulebanen idrettshall og planløsningens konsekvenser for kulturminneinteressene

Tiltakets form, volum, høyder, fasader og samlede uttrykk beskrives og vurderes i forhold til kulturmiljøet/influensområdet. Viktige tema er blant annet bygningsvolum og nærføring. Eventuelle endringer i kulturmiljøet beskrives. Tiltakets konsekvenser (positive og negative) for verneverdi, det enkelte kulturminne, og det samlede kulturmiljøet vurderes og beskrives.

3. Avbøtende tiltak

I den grad det er mulig, søkes avbøtende tiltak innarbeidet i planforslaget. Det gjøres en kort beskrivelse av eventuelle/mulige avbøtende tiltak som ikke er innarbeidet i planforslaget.

Det gjøres en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til, nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen.

Konsekvensutredningen innarbeides i plandokumentene som en del av planbeskrivelsen.

Det gis en oversikt over nødvendige offentlige og private tiltak, samt hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendige for gjennomføring.

7 PLANPROSESS

7.1 Organisering

Oppdragsgiver er Bergen kommune ved Idrettsseksjonen. Varegg Alianseidrettslag er repreentert.

Bergen kommune er ansvarlig planmyndighet og skal godkjenne reguleringsplan og konsekvensutredning.

Fortunen as er utførende konsulent for utarbeiding av reguleringsplan og konsekvensutredning.

7.2 Medvirkning og møter

I løpet av planprosessen vil det avholdes nødvendige møter med berørte grunneiere og aktuelle offentlige høringsinstanser. Det har vært avholdt et folkemøte for å informere naboer og berørte parter om planarbeidet. Alle merknader og kommentarer som ble meldt inn er ført inn i merknad skjema som følger planprosessen videre.

Formelt oppstartmøte med Bergen kommune ved seksjon for private planer ble holdt 24.4.2013. Det skal avholdes undervegs møte med kommunen for gjennomgang av foreløpig plan og innkomne merknader til varsel om oppstart og planprogram. I undervegs møtet vil det bli fastslått endelig krav til planmaterieil. Det skal videre avholdes oppsummeringsmøte med gjennomgang av komplett planforslag og planmaterieil før innlevering til behandling.

7.3 Framdrift

En kan påregne innlevering av planmateriale til 1. gangs behandling vinter 2015.

Planarbeid		Nov 14	des 14	Jan 15	Feb 15	Mar 15	Apr 15	Mai 15	Juni 15	Jul 15
Del 1	<p><i>Utarbeide planprogram</i></p> <p><i>Sende ut på høring/ Oppsummere merknader</i></p> <p><i>Underveismøte med kommunen.</i></p> <p><i>Ev revisjon opprette planprogram.</i></p>									
Del 2	<p><i>Utarbeide/utrede planforslag m/ planbeskrivelse/konsekvensutredning, reguleringsbestemmelser, VA-rammeplan og trafikkanalyse.</i></p>									
Del 3	<p><i>Oppsummering av merknader etter offentlig ettersyn</i></p> <p><i>Eventuelle mindre justeringer av planforslaget før 2. gangs behandling</i></p> <p><i>Framdrift her er avhengig av Private planer.</i></p>									
	<i>Gjenstående møter med</i>			○	○					

	<i>oppdragsgiver</i>									
	<i>Gjenstående møter med kommunen</i>			○	○					

Etter den skisserte fremdriften vil planprogrammet kunne vedtas vinteren 2015. Arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan med konsekvensutredning vil pågå vinter/vår 15, mens offentlig ettersyn kan påregnes våren 2015.

KILDER:

Asplan Viak as, rapporter og skisser, forslag til planprogram 30.6.2009

Arkitektgruppen Cubus as, rapporter og skisseprosjekter 8.2.2005/revidert januar 2007/revidert juni 2007/revidert vår 2008/revidert vår 2009

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, plan nr. 1575 00 00

Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, Byantikvaren, april 1999.