

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

PLANPROGRAM

REGULERING MED KONSEKVENsutREDNING FOR MULEBANEN

Utgave: til off. ettersyn  
Dato: 08.08. 2016



FORTUNEN

[www.fortunen.no](http://www.fortunen.no)

---

**DOKUMENTINFORMASJON**

Oppdragsgiver: Bergen kommune, Idrettsseksjonen  
Rapportnavn: 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: Ronny Lockert  
Fag: Landskap; Plan  
Tema: Idrett; Barnehage; Trafikk / transport; Parkering  
Leveranse: Detaljplan (PBL)

Skrevet av: Heidi Hauen, Maria Therese Hage  
Kvalitetskontroll: Nils Johan Mannsåker

Fortunen as [www.fortunen.no](http://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 § 2 b, vedlegg I 1. 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 Ronny Lockert. 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 OG FORMÅL .....	6
2.1	Bakgrunn for planarbeidet .....	6
2.2	Formål med planarbeidet .....	6
2.3	Vurdering av utredningsplikt .....	6
3	PLANOMRÅDET - DAGENS SITUASJON .....	8
3.1	Beliggenhet .....	8
3.2	Avgrensning .....	8
3.3	Eierforhold .....	9
3.4	Dagens situasjon .....	9
4	OVERORDNETE FØRINGER OG GJELDENE PLANER.....	10
4.1	Statlige føringer .....	10
4.2	Regionale føringer .....	10
4.3	Kommunale føringer .....	10
4.4	Reguleringsplaner.....	13
5	BESKRIVELSE AV NY PLAN .....	14
6	ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET .....	15
7	UTREDNINGSPROGRAM.....	17
7.1	Innledning .....	17
7.2	Arbeidsopplegg .....	17
7.3	Alternativsvurderinger .....	17
7.4	Utredningstema .....	18
7.5	Metode .....	20
8	PLANPROSESS .....	21
8.1	Organisering .....	21
8.2	Medvirkning og møter .....	21
8.3	Framdrift .....	21
9	KILDER .....	22

## 1 SAMMENDRAG

Bergen kommune ønsker i samarbeid med Varegg Allianseidrettslag å bygge ny idrettshall med tilhørende barnehage og parkeringsanlegg i området til dagens Mulebane. Hallen er forankret i gjeldende idrettsplan 2009.

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 Christinegårdens 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 Allianseidrettslag 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 tenkes lagt til hallens takflate og bli 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 i forhold til dagens spilleflate. Mulebanen idrettshall skal blant annet inneholde barnehage med plass til ca. 100 – 120 barn, idrettshall på med fulle banemål, 3 garderobesett, treningsrom, møterom, administrasjon, toaletter og tribune og parkeringsanlegg i 1- 2 etasjer.

Særlig viktige tema i planarbeidet er trafikk- og parkeringsforhold, grunnforhold, barn- og unges interesser, grøntstruktur, landskap og estetikk. Forholdet til Christinegårdens 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 høst 2016. Det tas forbehold om eventuelle endringer i framdrift som følge av merknader og lignende. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrifts § 3, vedlegg III b, skal det utarbeides konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område.

## 2 BAKGRUNN OG FORMÅL

### 2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bergen kommune, Idrettsseksjonen, 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.

### 2.2 Formål med planarbeidet

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.

### 2.3 Vurdering av utredningsplikt

#### 2.3.1 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 med Bergen kommune, seksjon for private planer, 24.4.2013 sies det i punkt 2.2 Konsekvensutredning(KU) at tiltaket krever konsekvensutredning etter forskrifter om konsekvensutredning.

*«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 forskrifts § 3 d.»*

Siden oppstartsmøte er forskriften oppdatert/endret. Under følger utdrag av *Forskrift om konsekvensutredning*, ikrafttrådt 01.01.2015:

*Ref til § 2 d:*

*d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål,*

Ref. til Vedlegg I. Planer som alltid skal konsekvensutredes:

*1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntillegte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar.*

### **2.3.1 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 SITUASJON

#### 3.1 Beliggenhet



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer

Planområdet ligger i Mulen og omfatter Mulebanen og grønndraget bak, barnehagetomten i Mulesvingen og tomten til tidligere barnehage i Gutenbergs gate 14, samt noe av veinettet rundt.

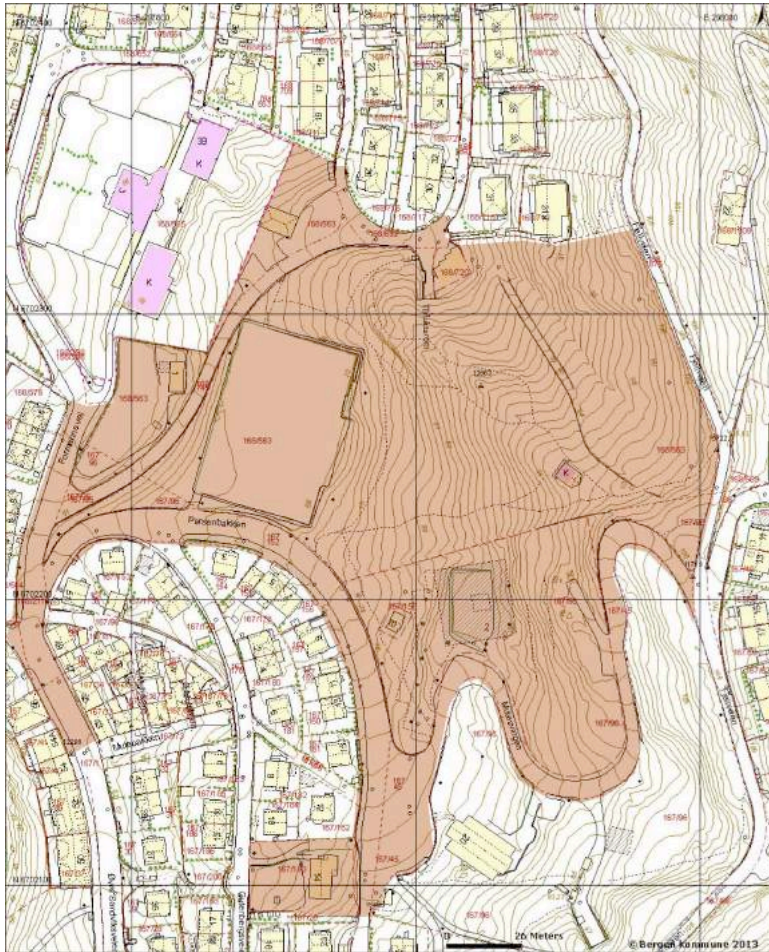
Tilhører grunnkrets 12010623 Mulen i delområde Sandviken i Bergenhus bydel. Området tangeres av Fjellveien og er en innfallsport til naturområdene i byfjellene, særlig Stoltzekleiven og Skredderdalen. Ballplass (m. flere funksjoner), busstopp, barnepark og barnehage innenfor området. Umiddelbar nærhet til Idrettslags klubbhus/ lokalt forsamlingshus, butikk, aldershjem mm.

#### 3.2 Avgrensning

Avgrensning av området går langs fredningsgrensen til Christinegård og ytterkant av Formanns vei/ Øvre Sandviksvei i vest, bebyggelsen til Heien / Christinegård i nord og fjellveien i øst. I søndre kant av området faller veiarealet m/ snuplass i Mulesvingen, Persenbakken og Øvre Sandviksvei ned til krysset med Mulebakken, samt tomten Gutenbergsveien 14. Planavgrensningen er utvidet fra tidligere



planarbeid for å tillate håndtering av trafikkmessige problemstillinger og å gi mulighet til alternativ plassering av deler av programmet dersom nødvendig.



Figur 2 Planområdets avgrensning

### 3.3 Eierforhold

Bergen kommune eier hele arealet innenfor planområdet.

### 3.4 Dagens situasjon

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

## 4 OVERORDNETE FØRINGER OG GJELDENE PLANER

### 4.1 Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (T-2/08)

### 4.2 Regionale føringer

- Regional plan for folkehelse 2014-2025 – flere gode leveår for alle.
- Bergensprogrammet for transport, byutvikling og miljø
- Kollektivtransport i Bergensområdet – mål, strategier og rutestruktur
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030. Regional klima- og energiplan

### 4.3 Kommunale føringer

- Kommunedelplanens arealdel 2010 – 2021
- Kommuneplanens samfunnsdel, Bergen kommune, mai 2015
- Kommunedelplan Sandviken og Fjellsiden nord
- Arkitektur- og byformingsprogram, Bergen kommune, 2. mai 2011
- Forvaltningsplan for byfjellene 2000 (sentrale byfjell)
- Forvaltningsplan for vassdrag
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014-2017

#### 4.3.1 Kommuneplanens arealdel 2010-2021



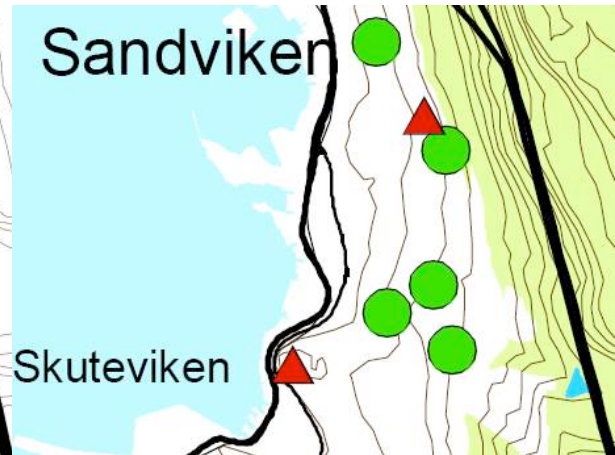
Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel  
grønnstruktur



Figur 4 Utsnitt fra temakart



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



Figur 6 Utsnitt fra temakart sosial struktur (barnehager og skoler)

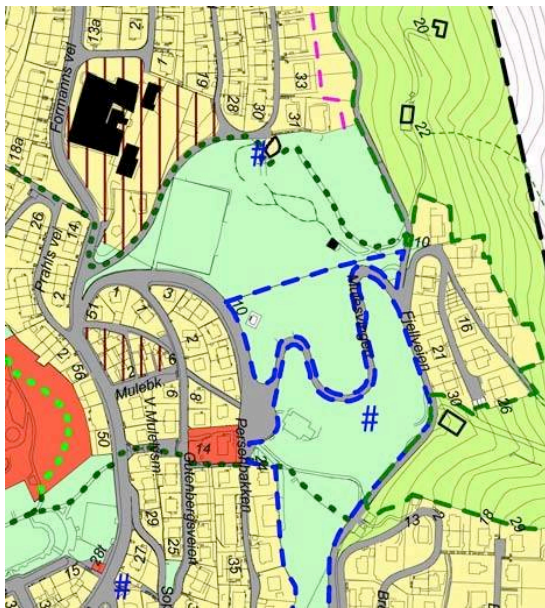
Planområdet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til regulert fri- og grøntområde større enn 5 daa. Det fredete lysthuset Mon Plaisir ligger i grøntområdet. Planområdets ytterkanter mot Christinegård, Formanns vei og Persenbakken er uregulerte boligområder.

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.

### 4.3.2 Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord



Figur 7 Utsnitt fra kommunedelplan for Sandviken



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.

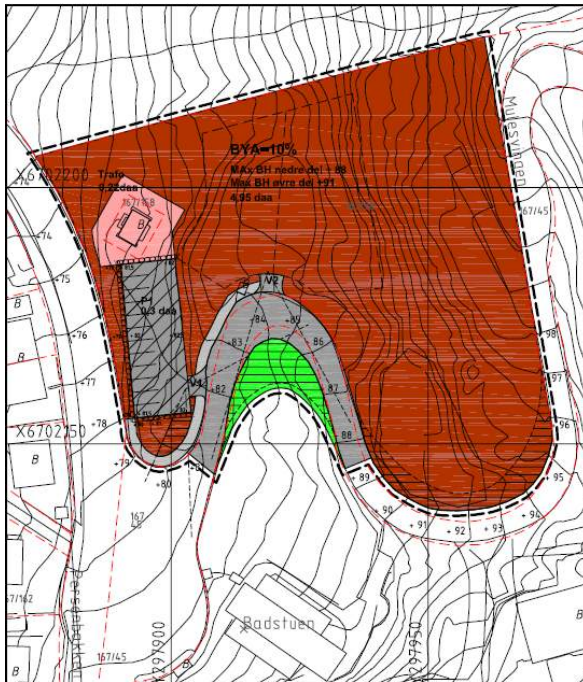
Revisjon av gjeldende kommunedelplan ble startet for en tid tilbake, men er stoppet opp. Ny oppstart av planrevisjon vil muligens bli meldt i løpet av 2009. Planrevisjonen vil mest sannsynlig ikke omfatte planområdet for Vareghallen.

#### 4.4 Reguleringsplaner

**Gjeldende plan:**

planID: 3780100. Bergenhus Gnr. 167 bnr. 96, Mulen, Persenbakken 20, Vesentlig reguleringsendring.  
Ikrafttrådt 26.03.2007

Mulesvingen barnehage (planID. 3780 100) i Persenbakken er en vesentlig reguleringsendring fra planID. 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.



Figur 9 Plan nr. 378 100, Mulesvingen barnehage.

Planer i nærheten av planområdet:

planID: 3780000. Bergenhus. Øvre Sandviksveien 29 A, Småmøllen 24 Rode 164A, 168D  
Ikrafttrådt 29.06.1972

Vi er ikke kjent med at det pågår andre planarbeid med betydning for detaljregulering for Mulebanen.

## 5 BESKRIVELSE AV NY PLAN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et prosjekt som inneholder idrettshall med tilhørende funksjoner, barnehage og parkeringsanlegg. Det nye anlegget 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 i forhold til dagens spilleflate og trukket bakover inn i terrenget. Det medfører at spranget mellom bakken og banen tas opp i forkant, mot vegen, og ikke i bakkant slik som i dagens situasjon. Tilpassing til terreng og bevaring av landskapsverdier er tillagt avgjørende vekt i spørsmål om byggehøyde og volum.

## 6 ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

Temaene som beskrives under er de tema som på nåværende tidspunkt i planprosessen antas å utgjøre viktige problemstillinger og utfordringer i planarbeidet, og vil oppdateres med bakgrunn i merknader til utlegging av planprogrammet.

### Landskapsrom og byform

Planområdet ligger i et grøntdrag som strekker seg opp mot fjellveien. Grøntdraget danner et åpent landskapsrom som er unikt og identitetsskapende for området. Utfordringer for planarbeidet vil være knyttet til de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse påvirkes og endres som følge av tiltaket.

### Kulturminner og kulturmiljø

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 planlegges å dekke samme areal som idrettsbanen, men vil reise seg over eksisterende banenivå. Det medfører at spranget mellom bakken og banen tas opp i forkant, mot veggen, 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 vil bli illustrert gjennom tegninger, perspektivskisser og snitt som viser forholdet til omgivelsene.

### Trafikk, veg, adkomst, parkering

Veiene i Sandviken er smale, og noen steder er det dårlig med fortau og dårlig utforming av kryss. Persenbakken, Formanns vei og Christinegård er blant de verste. Gateparkering har vært et veldig stort problem før innføring av soneparkering som har hjulpet litt på kapasiteten. Etablering av Mulebanen idrettshall kan medføre en endring av tilstrømning til området i form av gående, syklende og biltrafikk. Det blir spesielt viktig å ta hensyn til barn og unge når det gjelder trafikkløsninger.

Planarbeidet tar sikte på å finne gode løsninger for trafikale problemstillinger i området. Det totale trafikkbildet i området vil bli tatt med i disse vurderinger.

- Avkjørsler og kryssløsninger
- Parkering for biler og sykler (iht. til gjeldende normer)
- Kollektivtilgjengelighet
- Fortausløsninger

### ROS-vurderinger

- Analysen vil særlig legge vekt på forholdet til den fredete Christinegård og de gjenværende deler av hageanlegget i tilknytning til gården.
- Grunnforholdene og risiko for ras.
- Flom
- Grunnforurensing.
- Radon
- Eventuelle kraftledninger i området.
- Klimatiske forhold

ROS-analysen vil utføres i hht. Kommuneplanens krav.

### 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/friluftsliv

- Dagens aktivitet og bruk
- Områdets funksjon som lekeareal (hundremeterskog), turstier, utsiktspunkt m.m.
- Konsekvensene av tiltaket for barn og unge
- Konsekvenser av tiltaket for bruken av området som park/friluftsområde

### Friluftsliv/grønne interesser og vassdrag

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

### 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

- Planens virkning på naboer, herunder solforhold, utsikt og innsyn.

### Universell utforming

- Eksisterende forhold med tanke på utforming



- Anleggets løsninger med hensyn til universell utforming

### 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

## 7 UTREDNINGSPROGRAM

### 7.1 Innledning

Bergen kommune har i oppstartsmøtenotat datert 24.4.2014 stilt krav om konsekvensutredning av forholdet til de fredete bygningene Christinegård og Mon Plaisir, og til gjenværende del av hagen til anlegget:

Planprogrammet skal skille mellom de tema som skal konsekvensutredes og de tema som skal vurderes som del av planarbeidet. Dette kapittelet omhandler de tema som skal konsekvensutredes.

### 7.2 Arbeidsopplegg

Konsekvensutredningen vil gå parallelt med og integrert som en del av planarbeidet. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser utarbeides på bakgrunn av ulike analyser samt innspill fra berørte parter. Konsekvensutredningen vil inngå som del av planbeskrivelsen og skal omfatte beslutningsrelevante tema.

### 7.3 Alternativsvurderinger

Alternativer	Tiltaket	
0-alternativet	Eksisterende situasjon	Redegjøres for følgene av ikke å realisere tiltaket. Alternativet er et sammenligningsgrunnlag for konsekvensutredningen av nye tiltak.
Alternativ 1 med en parkeringsetasje	Idrettshall med tilhørende fasiliteter, barnehage og parkeringsanlegg under dagens Mulebane.	
Alternativ 1 med to	Idrettshall med tilhørende fasiliteter, barnehage og	

parkeringsetasjer	parkeringsanlegg under dagens Mulebane.	
Alternativ 1b med en parkeringsetasje	Idrettshall med tilhørende fasiliteter, barnehage og parkeringsanlegg under dagens Mulebane. Det stilles spesielle krav til driften av barnehagen (eks. friluftsbarnhage).	Alternativet utreder mulighetene for å innarbeide barnehage i planen og samtidig redusere arealet som blir beslaglagt til uteoppholdsareal ved å stille krav til driften.
Alternativ 1b med to parkeringsetasjer	Idrettshall med tilhørende fasiliteter, barnehage og parkeringsanlegg under dagens Mulebane. Det stilles spesielle krav til driften av barnehagen (eks. friluftsbarnhage).	Alternativet utreder mulighetene for å innarbeide barnehage i planen og samtidig redusere arealet som blir beslaglagt til uteoppholdsareal ved å stille krav til driften.
Alternativ 2	Idrettshall (uten barnehage og parkeringsanlegg) under dagens Mulebane	
Alternativ 3	Idrettshall og parkeringsanlegg (uten barnehage) under dagens Mulebane	
Alternativ 4 med en parkeringsetasje	Alternativ plassering av bygget med idrettshall, barnehage og parkering.	En kort redegjørelse av eventuelle alternative plasseringer innenfor bydelen/Sandviksområdet, og vurdering av dekningsgraden. Alternativet er et sammenligningsgrunnlag for konsekvensutredningen.
Alternativ 4 med to parkeringsetasjer	Alternativ plassering av bygget med idrettshall, barnehage og parkering.	En kort redegjørelse av eventuelle alternative plasseringer innenfor bydelen/Sandviksområdet, og vurdering av dekningsgraden. Alternativet er et sammenligningsgrunnlag for konsekvensutredningen.

Med den finansieringsmodellen som per i dag er kjent, lagt til grunn, synes det ikke aktuelt for forslagstiller å gå videre med alternativ 2 og 3. Planforslaget vil derfor videre utredes med alternativene 1, 1b og 4. Alternativene 1, 1b og 4 utredes i to ulike varianter; en eller to parkeringsetasjer der et eventuelt boligsoneanlegg utgjør 2. parkeringsetasje.

## 7.4 Utredningstema

Følgende tema skal inngå i konsekvensutredningen:

### Landskapsrom og bylandskap

- Dagens landskap/bylandskap skal kartlegges.
- Vurdering av planen/tiltaket i forhold til landskapet
- Hvordan viktige trekk i eksisterende natur- og kulturlandskap påvirkes.
- Tiltakets synlighet i nær- og fjernvirkning
- Klimatiske forhold

- Bygningens utforming i forhold til omkringliggende bebyggelse og Christinegården
- Bygningsvolum og nærføring til fredete Christinegård

Grunnlagsmateriale:

KDP for Sandviken og Fjellsiden Nord.

### Kulturminne og kulturmiljø

- Konsekvensene for kulturminner/miljøer ved nye tiltak skal vurderes.
- Forholdet til de fredete bygningene Christinegård og Mon Plaisir, og til gjenværende del av hagen til anlegget (ikke fredet).
- Tiltakets utforming i forhold til omkringliggende bebyggelse og Christinegård.
- Bygningens volum og nærføring til Christinegård
- Tiltakets inngrep på hageanlegget tilhørende Christinegård.

Det vil bli utført en hageregistrering av parkanlegget tilhørende Christinegård.

Grunnlagsmateriale:

- Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, Byantikvaren, april 1999.
- Rettleiar, kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar, riksantikvarens rapportar Nr. 31. 2003
- Veileder, kulturminner, kulturmiljø og landskap. Plan- og bygningsloven, Riksantikvaren, juni 2010
- Lov om kulturminne av 9. juni 1978

### Trafikk og parkering

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.

Grunnlagsmateriale:

Statens vegvesens håndbok 140 om konsekvensanalyser.

### Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Akseptkriteriene som ble vedtatt av bystyret 20.03.13 jf. sak 54/13 blir lagt til grunn for analysen.

Grunnlagsmateriale:

Det er gjennomført grunnundersøkelser og miljøundersøkelser av Multiconsult i januar 2009, disse vil bli lagt til grunn.

## 7.5 Metode

Det gis en beskrivelse av området for ulike temaer. Eksisterende situasjon beskrives i tekst, kart og bilder. Tiltakets/planens konsekvenser for aktuelle tema vurderes og beskrives med tekst og illustrasjoner.

Det skal defineres influensområder. Med det menes det området der tiltaket vil ha påvirkninger. Influensområdet varierer med tema, og vil i mange tilfeller være større enn planområdet. For eksempel vil Mulebanen flerbrukshall og barnehage bli synlig utenfor planområdet, brukerne kommer fra flere steder i byen og den vil ha betydning for innbyggere rundt planområdet med sine nye forbindelser og endringer av trafikksituasjonen.

Beskrivelsene vil baseres på informasjon mottatt fra Bergen kommune, lokale foreninger og andre instanser og rådgivere/konsulenter. I tillegg vil det blir utført flere befaringer og undersøkelser av området.

Det skal vurderes konsekvenser for nytt bygg som vil medføre flerbrukshall, barnehage inkludert tilknyttet uteområde, parkeringsanlegg, fotballbane. I tillegg vil konsekvenser for kulturminne og landskapsbilde fylle en del av beskrivelsen hvor de to temaene er svært viktig for lokalmiljøet og også ikke minst Bergenhus bydel.

I tillegg til varige konsekvenser av tiltaket vil anleggsfasen ha kortvarige konsekvenser knyttet til anleggsaktiviteter (transport, støy, forstyrrelse, midlertidig vegstengninger m.m.). Dette, sammen med forslag til avbøtende tiltak og behov for oppfølgende undersøkelser skal gjøres rede for.

Det gjøres en vurdering av behovet for, og eventuelt forslag til, nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen. Det gis en oversikt over nødvendige offentlige og private tiltak, samt hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendige for gjennomføring.

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

- 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 avgrensning 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).

- 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. Eventuelle endringer i kulturmiljøet beskrives og illustreres. Tiltakets konsekvenser (positive og negative) for verneverdi, det enkelte kulturminne, og det samlede kulturmiljøet vurderes og beskrives.
- 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.

## 8 PLANPROSESS

### 8.1 Organisering

Oppdragsgiver er Bergen kommune ved Idrettsseksjonen i samarbeid med Varegg Alianseidrettslag.

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

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

### 8.2 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 merknadskjema 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.

### 8.3 Framdrift

En kan påregne innlevering av planmateriale til 1. gangs behandling høst 2016.

	Tidsperspektiv
Utarbeidelse av forslag til planprogram	November-desember 2014
Off. kunngjøring /høring	Desember 2014
Oppsummering merknader.	Mars 2015
Revidering planprogram	Sommer 2015
Vedtak av planprogram	Sommer 2016
Utarbeide planforslag med konsekvensutredning	Høst 2016

Innlevering til 1.gangs behandling av planforslag	Høst 2016
Utleggelse til offentlig ettersyn/ høring	Januar/februar 2017
Oppsummering merknader	Mars 2017
Revisjon av planforslag etter off. ettersyn/ høring	April 2016
2. gangs behandling	Mai 2017
Vedtak av reguleringsplan	August 2017

Etter den skisserte fremdriften vil planprogrammet kunne vedtas høsten 2015. Utarbeiding av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning vil pågå høst 16, mens offentlig ettersyn kan påregnes vinteren 2016.

## 9 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 2010  
Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, plan nr. 1575 00 00  
Kulturminnegrunnlag for Kommunedelplan for Sandviken og Fjellsiden nord, Byantikvaren, april 1999.