



Helga Raa mfl., Bergen kommune v/ Idrettsseksjonen, Svein Raa og
Bergen Tomteselskap,
Forslag til planprogram - reguleringsplan med
konsekvensutredning for Raa/Grønstølen v/Fana Stadion

Utgave: til offentlig ettersyn i perioden 20. mars – 3. mai
Dato: 2010.03.19

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Helga Raa mfl., Bergen Tomteselskap, Bergen kommune v/Idrettsseksjonen og Svein Raa
Rapportnavn:	Forslag til planprogram - reguleringsplan med konsekvensutredning for Raa/Grønstølen v/Fana Stadion
Utgave/dato:	til off ettersyn / 2010.03.19
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	520517 – Reguleringsplan med KU for Raa/Grønstølen v/ Fana Stadion
Oppdragsbeskrivelse:	Plankart, bestemmelser, beskrivelse og illustrasjoner
Oppdragsleder:	Mats Mastervik
Fag:	Landskap;Plan
Tema	Bolig, Næring, Idrett;Trafikk / transport;Parkering
Leveranse:	Detaljplan (PBL)
Skrevet av:	Guro Steine
Kvalitetskontroll:	Mats Mastervik
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Grunneierne Helga Raa mfl., Bergen Tomteselskap, Bergen kommune ved Idrettsseksjonen og Svein Raa har gått sammen om å regulere et større område mellom Grønstølen og Fana Stadion i Bergen kommune. Forslag til planavgrensing viser et ca 200 daa stort område og hovedformålene vil være bolig, idrett og næring/kontor. Boligdelen omfatter områdene B30 og B42 som er avsatt til boligformål i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

Området ved Fana stadion er disponert til idrettsformål i gjeldende kommuneplan, men arealet er i hovedsak privat eiendom. I Idrettsplan for Bergen kommune 2010 – 2019 er området blant annet pekt på som mulig lokalisering av en framtidig multifunksjonell byarena. Med byarena menes en multifunksjonell idrettshall som også kan dekke behov og krav for å kunne arrangere større mesterskap for hallidretter.

Behovet for konsekvensutredning utløses av ønsket om å utrede mulighetene for en mesterskapsarena. Et slikt anlegg vil, etter all sannsynlighet, måtte ha en størrelse som kommer inn under konsekvensutredningsforskriftens krav til planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften. Dette ble gjennomgått med kommunen i oppstartmøte 22.01.09.

Tiltakshaver/forslagsstiller er Helga Raa mfl.

Samarbeidspartener er Bergen kommune, Idrettsseksjonen v/ Jan Haugland, Bergen Tomteselskap representert v/ Beate Høegh og Svein Raa.

Planprogrammet er utarbeidet av Asplan Viak AS. Oppdragsleder for Asplan Viak AS er Mats Mastervik.

Bergen, 19.03.2010

Mats Mastervik
Oppdragsleder

Guro Steine
Medarbeider

INNHold

1	Sammendrag.....	5
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Mål for planarbeidet.....	6
2.2	Planprogram og konsekvensutredning	6
3	Planområdet.....	8
3.1	Beliggenhet	8
3.2	Eiendomsforhold	9
4	Gjeldende arealplaner som berører planarbeidet.....	10
4.1	Kommuneplanens arealdel 2006-2017	10
4.2	Reguleringsplaner	12
5	Intensjoner for planområdet.....	15
5.1	Mulighetsstudier og utvikling av plangrep	15
5.2	Boligområde B30, Grønstølen	15
5.3	Boligområde B42, Raa	15
5.4	Ny idrettsarena/idrettshall og næringsareal	16
6	Viktige tema og problemstillinger i planarbeidet.....	18
7	Særskilte utredningsbehov	22
8	Planprosess	24
8.1	Organisering	24
8.2	Medvirkning og møter.....	24
8.3	Framdrift.....	25
	Kilder og grunnlagsmateriale:	27

Vedlegg:

1 SAMMENDRAG

Helga Raa mfl., Bergen Tomteselskap, Bergen kommune ved Idrettsseksjonen og Svein Raa har gått sammen om å regulere et større område mellom Grønstølen og Fana Stadion i Bergen kommune. Forslag til planavgrensning viser et ca 200 daa stort område som deles av Flyplassvegen.

Arealene på nordsiden av Flyplassvegen eies av Helga Raa mfl, Bergen Tomteselskap og Svein Raa. Arealene er ønsket regulert til boligformål.

Arealene på sørsiden eies av Helga Raa mfl og Bergen kommune. Sør for Flyplassvegen foreslås det regulering til idrettsformål (multifunksjonell hall, "byarena"), næring/kontor (evt. i kombinasjon med ny byarena), og tilhørende parkeringsplasser. I tillegg ønskes avsatt areal til et mindre boligområde. Eksisterende idrettsarealer og anlegg er uregulert og ønskes regulert i planen.

Tiltakene i reguleringsplanen er vurdert å komme inn under ny forskrift om konsekvensutredning, kapittel II, § 2:

Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, bokstav e) områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i vedlegg I, eventuelt bokstav f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes:

- 1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m²*
- 2. Områderegulering av hytte- og boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Behovet for konsekvensutredning utløses av ønsket om å utrede mulighetene for en mesterskapsarena. Et slikt anlegg vil, etter all sannsynlighet, måtte ha en størrelse som kommer inn under konsekvensutredningsforskriftens krav til planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften.

Deler av Bergen Tomteselskaps eiendommer er i kommuneplanens arealdel satt av til LNF-område og regulert friområde større enn 5 daa. En omdisponering mellom områder avsatt til bolig og områder avsatt til grøntarealer vil være delvis i strid med overordnet plan.

Forholdene ble gjennomgått med kommunen i oppstartmøte 22.01.09. Det er derfor valgt å gå videre med behandling etter forskriften og utarbeidelse av planprogram.

Særlig viktige tema i planarbeidet er trafikk-, adkomst og parkeringsforhold, trafikkstøy, friluftsliv/grønne interesser og alternativsvurderinger.

I løpet av planprosessen vil det avholdes nødvendige møter med berørte grunneiere og aktuelle offentlige høringsinstanser.

Planlagt innlevering av planmateriale til 1. gangs behandling er aug/sept 2010.

2 BAKGRUNN

2.1 Mål for planarbeidet

Helga Raa mfl., Bergen Tomteselskap, Bergen kommune ved Idrettsseksjonen og Svein Raa har gått sammen om å regulere et større område mellom Grønstølen og Fana Stadion i Bergen kommune. Forslag til planavgrensning viser et ca 200 daa stort område som deles av Flyplassvegen.

Arealene på nordsiden av Flyplassvegen eies av Helga Raa mfl, Bergen Tomteselskap og Svein Raa. Arealene er ønsket regulert til boligformål.

Arealene på sørsiden eies av Helga Raa mfl og Bergen kommune. Sør for Flyplassvegen foreslås det regulering til idrettsformål (multifunksjonell hall, "byarena"), næring/kontor (evt. i kombinasjon med ny byarena), og tilhørende parkeringsplasser. I tillegg ønskes avsatt areal til et mindre boligområde. Eksisterende idrettsarealer og anlegg er uregulert og ønskes regulert i planen.

Planforslaget skal i tillegg til hovedformålene nevnt over regulere nødvendig vegareal, gangareal, leke- og grøntarealer, friområder og fellesarealer.

Målet med planarbeidet er å gi hjemmel til:

- Boliger
- Idrettsanlegg/multifunksjonell hall
- Kontorer, evt. i kombinasjon med idrettsanlegg
- Bedre atkomstforhold for gående, syklende og kjørende

Planbetegnelse er Fana, Raa, gnr. 119, bnr. 3 mfl. Reguleringsplan m/KU for bolig, næring og idrett. Saksnr. 2008 16037. Plannr. xxxxxx

2.2 Planprogram og konsekvensutredning

Reguleringsplan for Raa vil bli utarbeidet etter ny plan- og bygningslov gjort gjeldende fra 1.juli 2009. I ny lov er navn, funksjon på formål og oppbygging av reguleringsbestemmelser noe endret i forhold til tidligere. Det er innført et skille mellom *områderegulering* og *detaljregulering* (kapittel 12). Områderegulering (§ 12-2) er knyttet opp mot større, komplekse planer og områder, og er en offentlig plan som skal utarbeides av eller på vegne av kommunen. Detaljregulering (§12-3) er knyttet opp mot gjennomføring av konkrete tiltak, som oppfølging av overordnet arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, områdeplan). I en tidlig fase ble Bergen kommune kontaktet for å avklare plantype. Tilbakemeldingen var at dette burde tas som en privat detaljregulering. Reguleringsplan for Raa foreslås derfor utarbeidet som en detaljregulering av areal avsatt til bolig- og idrettsformål i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning, som er revidert iht. til ny lov. Det er konkludert med at planarbeidet krever konsekvensutredning, med hovedvekt på idrettsformålenes størrelse og kostnader.

2.2.1 Vurdering i forhold til Forskrift om konsekvensutredning av 26.juni 2009

Tiltakene i reguleringsplanen er vurdert å komme inn under ny forskrifts kapittel II, § 2: *Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften, bokstav e) områdereguleringer som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i vedlegg I, eventuelt bokstav f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes:*

1. *Industriallegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m²*
2. *Områderegulering av hytte- og boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Behovet for konsekvensutredning utløses av ønsket om å utrede mulighetene for en mesterskapsarena. Et slikt anlegg vil, etter all sannsynlighet, måtte ha en størrelse som kommer inn under konsekvensutredningsforskriftens krav til planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften.

Deler av Tomteselskapets eiendommer er i kommuneplanens arealdel satt av til LNF-område og regulert friområde større enn 5 daa. En omdisponering mellom områder avsatt til bolig og områder avsatt til grøntarealer vil være delvis i strid med overordnet plan.

Forholdene ble gjennomgått med kommunen i oppstartmøte 22.01.09. Det er derfor valgt å gå videre med behandling etter forskriften og utarbeidelse av planprogram.

2.2.2 Utarbeidelse og behandling av planprogram og planforslag

Som et ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeid skal det etter forskriftens § 6 utarbeides forslag til planprogram, som etter høring fastsettes av ansvarlig myndighet. I plansaker vil dette normalt være planmyndigheten, i denne saken Bergen kommune. Fristen for å gi uttalelse skal være minst 6 uker.

Planprogrammet skal fastsettes innen rimelig tid, normalt senest innen 10 uker etter frist for uttalelse. 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 mulige konsekvenser 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

3.1 Beliggenhet



Figur 1 Ortofoto av planområdet og omkringliggende arealer. Planområdets avgrensning vist med rød stiplest strek.

Planområdet ligger på begge sider av Flyplassvegen like sør-vest for Rådalskrysset og Laguneparken. I nord grenser området mot det fredete anlegget Siljustøl, de nyere boligområdene på Råstølen, og det mer etablerte Holtaåsen / Holtavegen. I sør grenser området mot bebyggelsen på Vestre Rå, Grimseidvegen og Fana Stadion.

Det tidligere jordbruksarealet er en del av den overordnede grøntstrukturen som krysser Flyplassvegen og omfatter Skeievatnet, golfbanen, Siljustøl og strekker seg nordover via Follidalen og Steinsvikdalen mot Nordåsvatnet. Grøntkorridoren gjennom planområdet nordover Follidalen er vist i temakart grøntstruktur i gjeldende arealdel til kommuneplan. Arealet er ellers satt av til byggeformål bolig og idrett.

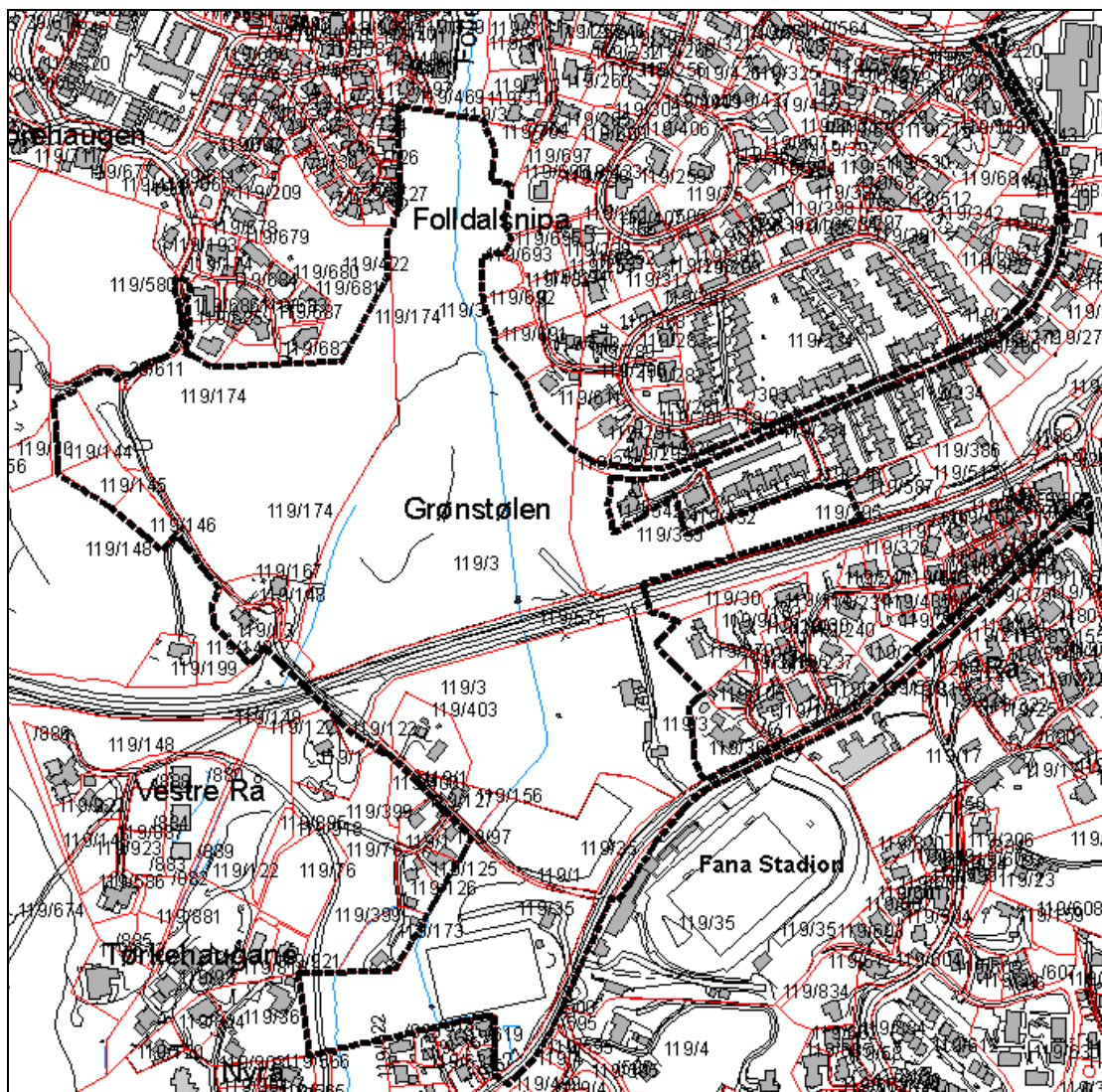
Planområdet omfatter:

- Tidligere jordbruksareal nord for Flyplassvegen, kalt Grønstølen (regulert til deponi/bolig i R.1816.0000)
- Friområdene mellom Råstølen og Grønstølen (regulert i R.1576.0000)
- Et mindre LNF-område ved Siljustøl

- Siljustølsvegen (regulert i R.1816.0000)
- Eksisterende, uregulert bebyggelse som grenser til Siljustølsvegen
- Del av Flyplassvegen (regulert i R.1816.0000)
- Tidligere jordbruksareal sør for Flyplassvegen, inklusive og tunet på gnr. 119, bnr.3
- Idrettsområdet ved Grimseidvegen
- Grimseidvegen fra kryss med Råvarden/Råtræet til kryss med Fanavegen (regulert i R.1532.0000)

Lokalvegene Holtavegen, Siljustølsvegen, Grimseidvegen fram til kryss med Fanavegen er inkludert i planområdet etter krav fra kommunen, og for å sikre gode adkomster og gi god kapasitet og trafikksikkerhet i planområdet. Eksisterende eneboligtomter langs Siljustølsvegen er per i dag uregulerte. Eiendommene er inkludert i planområdet for å unngå "hull" i planen. Det samlede planområdet er på ca. 200 daa. Planområdet kan eventuelt bli mindre dersom deler av området faller bort som en del av planprosessen og i utformingen av selve planforslaget.

3.2 Eiendomsforhold

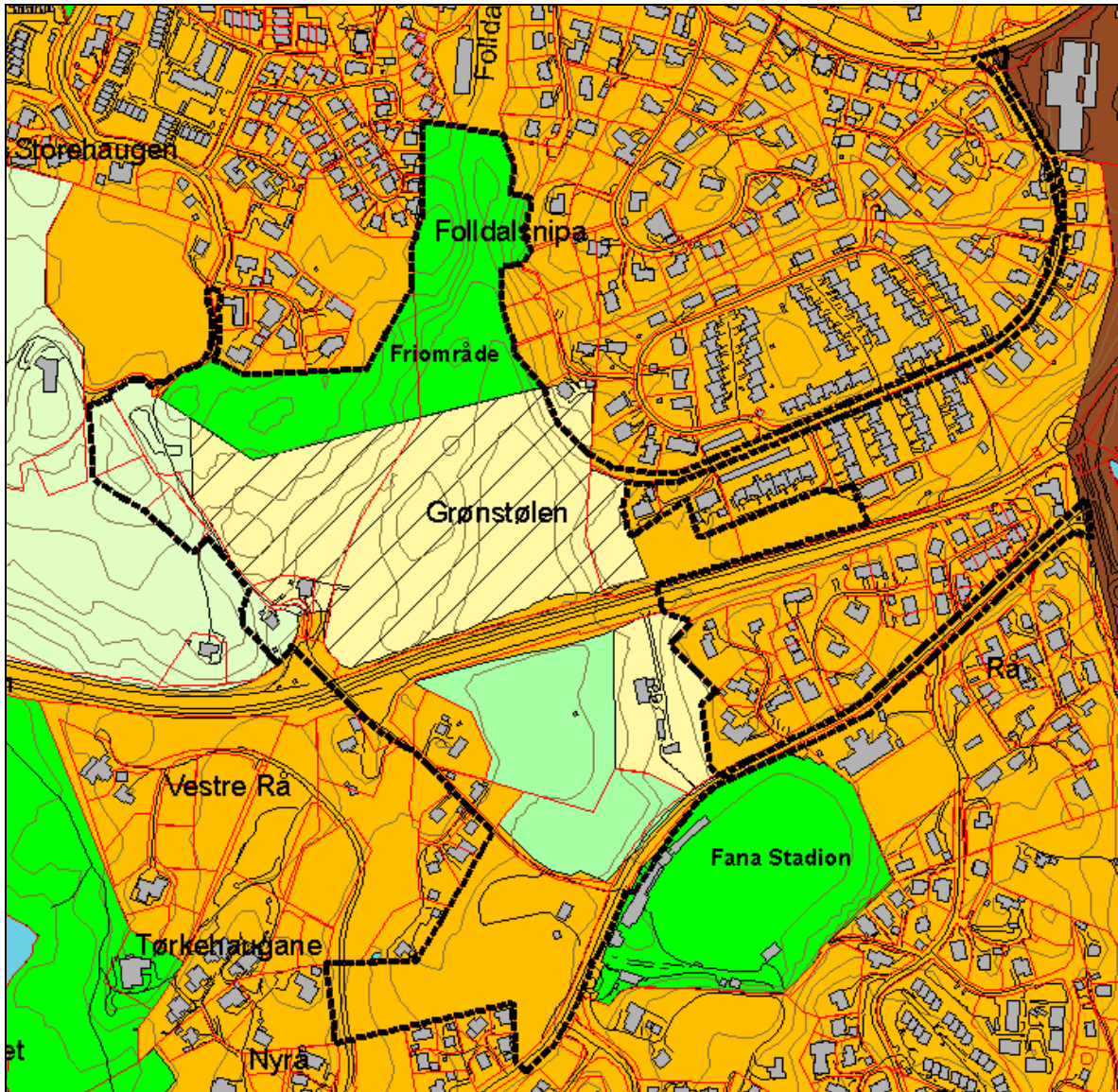


Figur 2 Planavgrønsing med gårds- og bruksnr.

Kartet over viser forslag til planavgrensning. I tillegg til de eiendommene som er inkludert i planområdet, vil en rekke eiendommer langs de aktuelle tilkomstvegene kunne bli berørt av oppgradering og utvidelse dersom vegene får ny og utvidet funksjon.

4 GJELDENE AREALPLANER SOM BERØRER PLANARBEIDET

4.1 Kommuneplanens arealdel 2006-2017



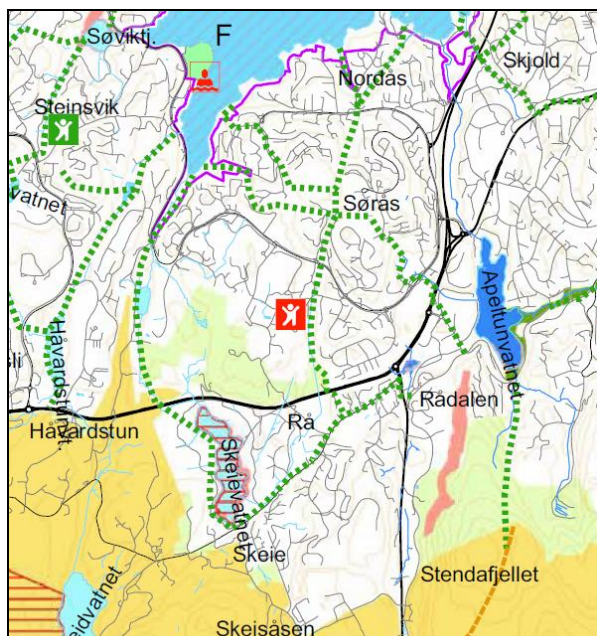
Figur 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til følgende formål:

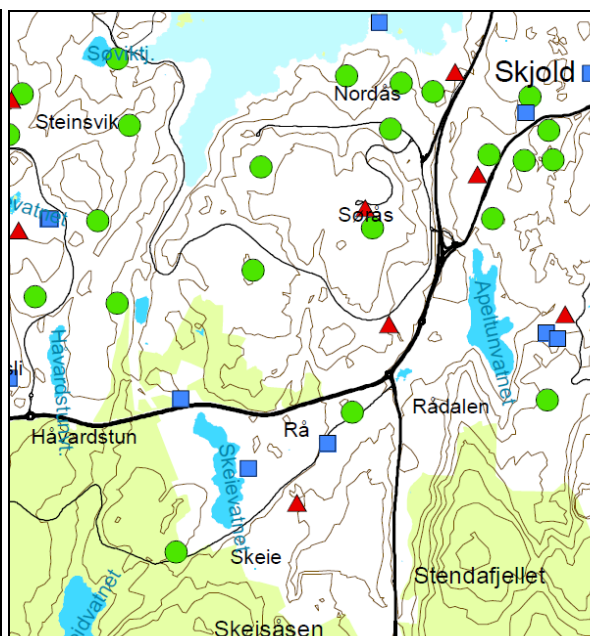
- friområde større enn 5 daa (grønt)
- eksisterende byggeformål (orange)
- framtidig boligformål (gult)
- framtidig idrettsformål (lys grønn)

- friluftsmål (LNF) (lyse grønn), lengst vest mot det fredete Siljustøl

B30 nord for Flyplassvegen (Grønstølen) er regulert til massedeponi og bolig i R. 1816 0000, E39/Rv580 Rådalen – Sørås. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til deponiformålet, som er knyttet til bygging av ny E39 (se kapittel 5.3). Sør for Flyplassveien er B42 satt av til bolig og øvrig areal er satt av til idrettsformål.



Figur 4 Utsnitt fra temakart grønnstruktur



Figur 5 Utsnitt fra temakart sosial struktur; barnehager (grønn), idrettsanlegg (blå) og skoler (rød).

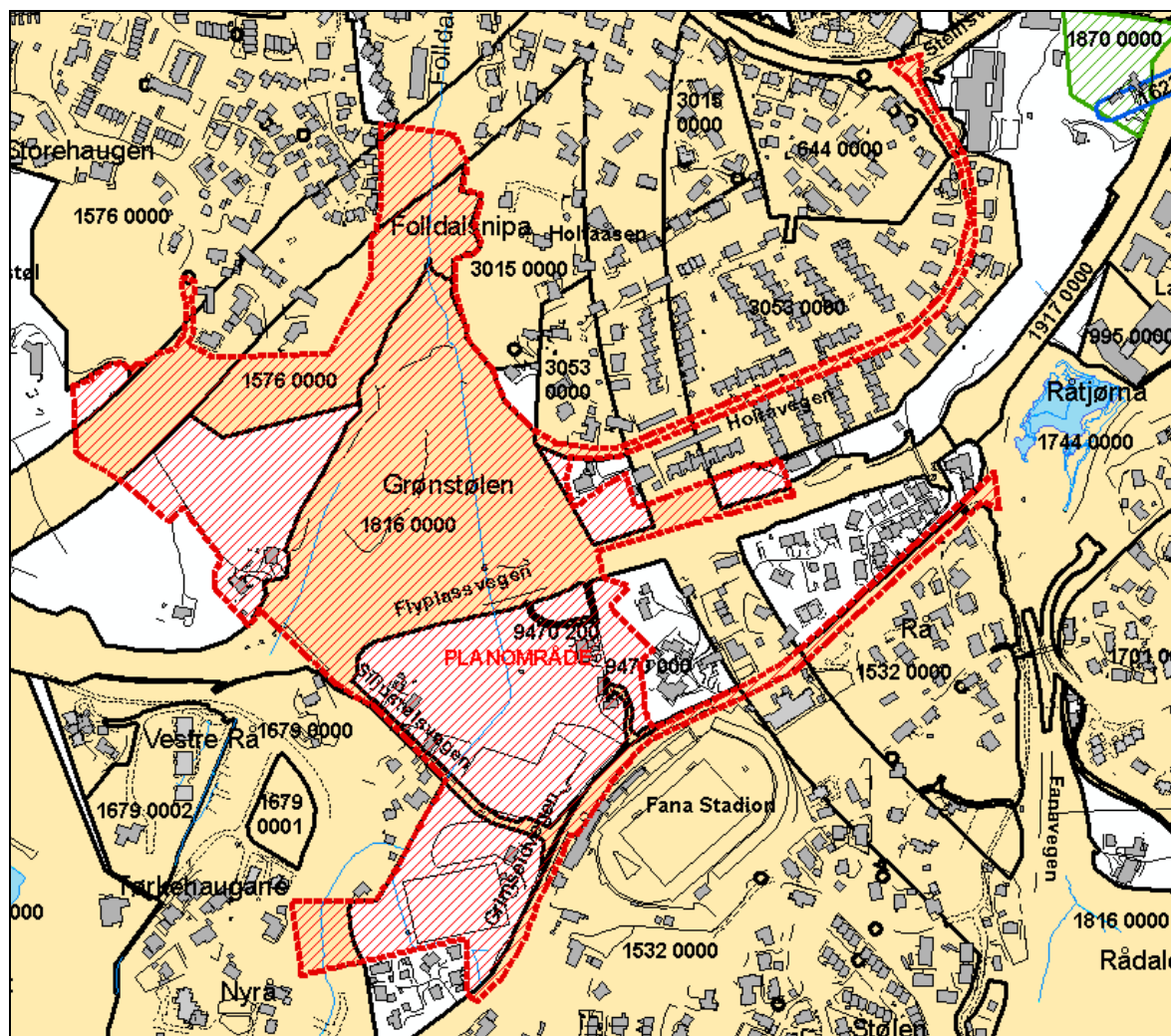
Temakart grønnstruktur viser eksisterende grønne korridorer og grønne korridorer som det er vurdert behov for. Grøntkorridoren fra Grimseidvegen gjennom Folldalen til Sørås og Nordåsvatnet er en viktig nord – sør korridor som ivaretar de naturlige landskapsdragene på tvers av Flyplassvegen. Det er vist behov for et nærmiljøanlegg i Råstølen/Folldalen lengst nord i planområdet, i arealet avsatt til friområde i KPA og reguleringsplan for E39/Rv580 Rådalen – Sørås. Anlegget er prioritert anlegg i Friluftsmeldingen.

Temakart sosial struktur viser eksisterende og planlagte idrettsanlegg (blå), barnehager (grønn) og skoler (rød). Nærmeste barnehager er Vindharpen, Rå, Helgatun og Råtun, alle private. Nærmeste skoler er Rå ungdomsskole, Skeie barneskole, og Rådalslien ungdomsskole. Nye Nordahl Grieg videregående skole (like ved Rå Ungdomsskole) skal etter planen tas i bruk høsten 2010. Planer om ny barneskole på Tunesflaten er per i dag foreslått utsatt til 2012 eller senere.

I temakart arkeologisk oversikt inngår hele planområdet i områder der det er behov for arkeologisk avklaring. I forbindelse med planarbeidet for E39/Rv580 Rådalen – Sørås ble det gjort en vurdering av potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner i området. I rapporten fra oktober 2005 er det konkludert med at sannsynligheten for nye funn er liten, men at det er et visst potensial for funn av bosetningsspor fra jern- og middelalder. Dersom det stilles krav om arkeologisk registrering, antar vi at registreringen avgrenses til områdene sør for flyplassveien og som ikke allerede er berørt av veger eller bebyggelse.

Gjeldende kommunedelplantrase for bybanen ble vedtatt 13.03.2000. Det er satt av en 20m sone, se kart med oversikt over gjeldende planer. Traseen krysser under Steinsvikvegen i tunnel, og kommer ikke i berøring med planområdet. Nærmeste holdeplasser vil være ved Lagunen og ved Steinsvikvegen, begge deler i gang- og sykkelavstand til planområdet.

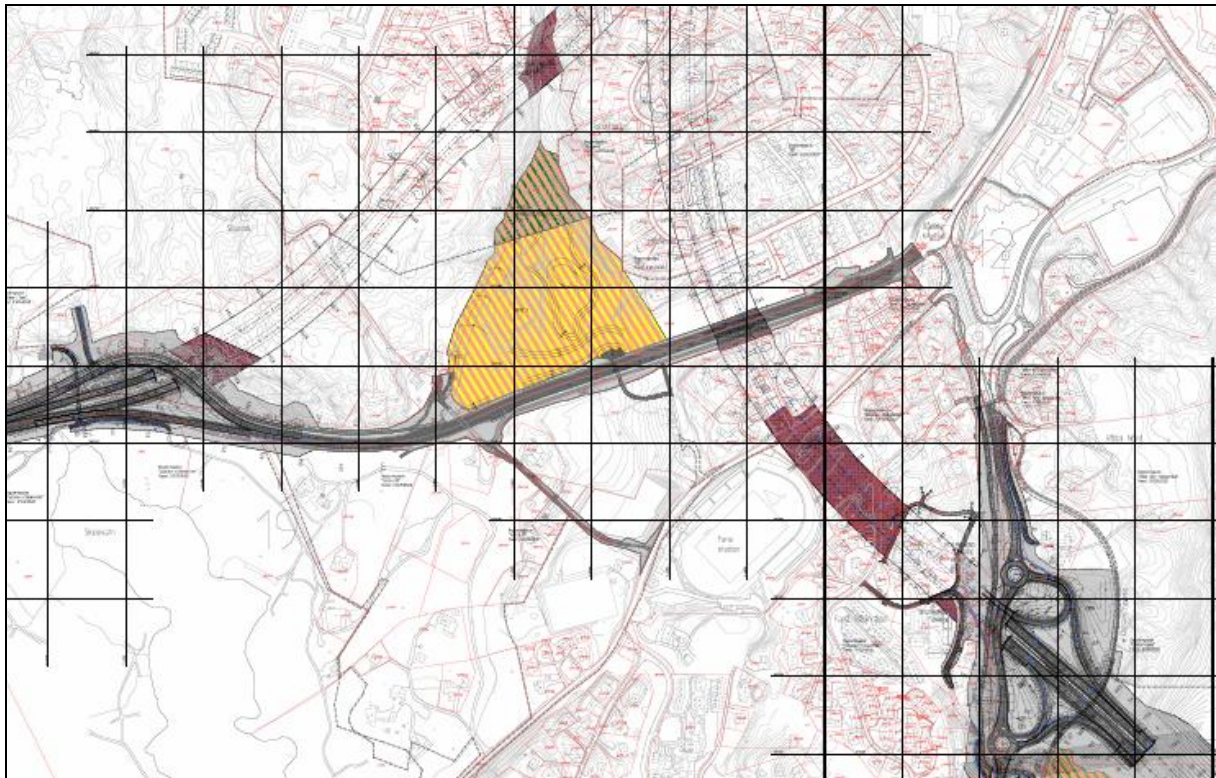
4.2 Reguleringsplaner



Figur 6 Gjeldende reguleringsplaner i og ved planområdet vist som fargelagt areal. KDP Bybanetrase (20m sone) markert med blå linje.

Planområdet for Raa/Grønstølen vil grense til eller berøre deler av følgende gjeldende reguleringsplaner:

R. 1816 0000, Ytrebygda gnr.119, Nytt vegkryss i Rådalen, E39/Rv580 Rådalen – Sørås. Vedtatt 10.12.2007. Planen gjelder ny E39 og nytt hovedvegssystem i tunnel forbi Lagunen når E39 fra Os kommer ut i tunnel i Rådalen. Planen regulerer blant annet kombinert formål massedeponi/bolig på Grønstølen, samt del av Siljustølsvegen (mellom Flyplassvegen og Grimseidvegen). Det er stilt krav om bebyggelsesplan for boligområdet, mens deponiformålet er knyttet opp til bygging av E39. Behovet for deponi er ikke avklart ved oppstart av regulering til boligformål. Reguleringsbestemmelsene stiller bl.a. krav til maksimal deponihøyde og istandsetting av arealene som en del av veganleggets ferdigstilling (§§ 9.3 – 9.5). Planen stiller også krav til støyskjerming langs Flyplassvegen.



Figur 7 Utsnitt fra reguleringsplan for E39/Rv580 Rådal - Sørås.

R. 1576 0000 Råstølen, gnr. 39, 119, 120. Vedtatt 15.01.2001. Regulerer de nye boligområdene på Råstølen nord for planområdet. Planområdet vil omfatte/berøre arealer regulert til friområde i gjeldende plan.

R. 3053 0000 Rå. Vedtatt 18.12.1964. Planen regulerer boligområdene langs Holtavegen. Holtavegen er inkludert i planområdet for å utrede adkomstmulighetene til planområdet nord for Flyplassvegen.

R. 8050 0000, Steinsvikvegen østre del. Vedtatt 30.09.1991. Planen regulerer Steinsvikvegen og krysset med Holtavegen.

R. 1532 0000 Råstøl gnr.119, bnr.10 mfl. Vedtatt 31.08.1998. Planen regulerer Fana Stadion, de store boligområdene opp mot Råvarden, og Grimseidvegen. Grimseidvegen er inkludert i planområdet for å sikre tilfredsstillende adkomstforhold til arealene mellom Flyplassvegen og Grimseidvegen, samt sikre kapasitet og trafiksikkerhet i forbindelse med idrettsområdene.

R. 9470 000 og 9470 200, Rv 580 Flyplassvegen Rådal – Flesland flyplass. Vedtatt 27.03.1995. Planområdet omfatter regulert privat adkomstveg og jordbruksveg i området sør for Flyplassvegen.

R. 1744 0000, Fana, gnr. 119 mfl. deler av Laguneparken. Planområdet vil omfatte/ berøre regulert kryss med Fanavegen.

R. 1679 0000 Rå – Vestre Rå, vedtatt 20.06.2005. Planområdet vil omfatte et areal regulert til friområde og friluftsområde i gjeldende plan.

Kommunen har igangsatt utredninger og oppstart av reguleringsplanarbeid for Rådal sentrum/Laguneparken, som er avsatt til senterområde i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet antas ikke å ha konsekvenser for regulering av Raa/Grønstølen. Vi er ikke kjent med at det pågår andre nye planarbeider av betydning i eller ved planområdet.

5 INTENSJONER FOR PLANOMRÅDET

5.1 Mulighetsstudier og utvikling av plangrep

I innledende fase vil det bli gjennomført områderegistreringer og grunnlagsanalyser for området, se kap.7 Viktige tema og problemstillinger, og kap.8 Særskilte utredningsbehov.

Analysene vil danne grunnlag for mulighetsstudier i form av et skisseprosjekt som ser på ulike løsninger for overordnet plangrep og utforming av området. 3d-modell vil bli brukt aktivt i utarbeiding og presentasjon av skisseløsninger. Mulighetsstudiene skal munne ut i ett alternativ for veg- og bebyggelsesstruktur, grøntstruktur og plassering av idrettsanlegg, for videre bearbeidelse og utarbeidelse av planforslag.

5.2 Boligområde B30, Grønstølen

Grunneierne Helga Raa mfl., Bergen tomteselskap AS og Svein Raa ønsker å utvikle området med en bebyggelsesstruktur og tetthet som tar utgangspunkt i planområdets umiddelbare nærhet til viktige knutepunkt i kommuneplanens fortettingsstrategi for senterområder og bybanetrase. Planområdet ligger med gang- og sykkelavstand både til Laguneparken senterområde (S21 i kommuneplanen) og til planlagte bybanestopp ved Lagunen og Steinsvikvegen.

Kommuneplanens arealdel åpner for at det ved byggearealer over 10 daa vurderes individuell tetthet og bebyggelse i byggeområdene. Nærheten til Lagunen og framtidig bybane gjør området attraktivt og naturlig for en relativ tett struktur. Samtidig skal det tas hensyn til eksisterende strukturer i nærområdet. B30 ønskes utviklet til et boligområde med varierte boligstørrelser, med en sammensetning av tett-lav bebyggelse, punkthus/leilighetsbygg i 3 – 5 etasjer, eventuelt i kombinasjon med mindre rekkehus.

Beliggenheten mellom store og viktige grønt- og friluftsområder gjør det særlig viktig å utvikle et plangrep som ivaretar viktige grønne funksjoner og korridorer. Med bakgrunn i dette er det ønskelig å se samlet på B30, eksisterende byggeområder og eksisterende friområder innenfor plangrensen, for å kunne optimalisere boligområder og grønne områders plassering i en overordnet sammenheng. Planen skal både løse felles uteoppholdsareal og møteplasser for beboerne, og sikre gjennomgående korridorer/gangforbindelser for allmennheten gjennom området.

Området er avhengig av viktige avklaringer knyttet til behovet for massedeponi ved bygging av ny E39 og Rv580. Massedeponering vil blant annet gi viktige føringer for terrenghøyder, vegtilkomst og støyskjerming mot Flyplassvegen.

Behovet for barnehagetomt vil bli vurdert i planprosessen.

5.3 Boligområde B42, Raa

Rundt eksisterende gårdstun på Raa er det satt av et mindre areal til framtidig boligområde, B42 i kommuneplanen. Grunneier Helga Raa mfl. ønsker området utviklet med tett-lav bebyggelse, evt. punkthus/leilighetsbygg i 3 - 5 etasjer, eventuelt i kombinasjon med mindre rekkehus.

5.4 Ny idrettsarena/idrettshall og næringsareal

Arealet satt av til idrettsformål ligger i nær tilknytning til Fana stadion. I kommuneplanens arealdel er det nevnt friidrettshall i området.

Behovet for en større arena i Bergen går fram av Idrettsplan for Bergen kommune 2010 – 2019 (vedtatt av bystyret 22.06.2009). Av Idrettsplanen går det fram at Fana stadion vurderes videreutviklet som byens representasjonsanlegg til friidrett og kamparena for toppfotball. Området vurderes i tillegg videreutviklet med flere idrettsfasiliteter, blant annet en framtidig multifunksjonell byarena.

Med byarena menes en innendørs arena som dekker behov og krav som stilles for å kunne arrangere større internasjonale mesterskap, for eksempel finalespill i håndball EM. Dette vil kreve et anlegg med kapasitet på 8 000 – 12 000 tilskuere, og som kan tilfredsstille internasjonale krav til sikkerhet, service, media, leger og kontrollører. I tillegg kommer krav til infrastruktur med tilkomst, parkering, servering og håndtering av gjester.

Idrettsplanen lister to ulike prinsipper for en byarena:

1. En multifunksjonell hall/arena primært tilrettelagt for idrett, og som i hverdagen kan dekke mange idretters behov for trening og konkurranser, samt raskt gjøres om til arrangementsarena for idrett og andre kommersielle formål
2. En multifunksjonell arena med et innhold som primært er tilrettelagt for kommersielle formål, og som i tillegg kan bli gjort om til en idrettsarena ved spesielle anledninger.

Idrettsseksjonens intensjoner i planprogram og planforslag er å legge til rette for utvikling av et anlegg som primært bygger på det første prinsippet, en hall som først og fremst er tilrettelagt for idrett. I tillegg ønsker tiltakshaver å se på mulighetene for kontorlokaler/ næringslokaler enten separat eller som en del av idrettsanlegget.

Om det blir en håndballhall med eller uten løpebane og sykkelvelodrom er avhengig av finansieringen. Uansett er det Bergen kommune som skal stå som eier og driver av anlegget.

5.4.1 Brukergrupper

Aktuelle brukergrupper (avhengig av type hall) vil være bla; sykkel, håndball, volleyball, turn, innebandy, basketball, tennis, friidrett, badminton. Brukstil til de ulike idrettene tildeles gjennom idrettsrådet.

5.4.2 Lokalisering og utforming

Idrettsetaten skal legge fram en sak angående lokalisering av framtidig byarena for bystyret i første halvår 2010. I tillegg til Raa v/Fana stadion skal en sentrumslokalisering også vurderes. Myrdal i Åsane skal være uaktuell grunnet lite plass, mens en lokalisering på Slettebakken er uaktuell pga vanskelige grunnforhold.

Når resultatet av lokaliseringssaken er klar vil den bli tatt inn som en del av planbeskrivelsen.

En rein håndballhall med mellom 8.000-12.000 faste tilskuerplasser er det minste utbyggingsalternativet. Foreliggende hallforslag med sykkelvelodrom og 250 m lang

sykkelbane, vil også gi plass til en 200 m lang løpebane for friidrett mellom spilleflaten og sykkelbanen. En slik løsning vil være en langt mer fleksibel hall enn en rein håndballhall. Kun 1500 av en total kapasitet på 8.000-12.000 av sitteplassene vil være faste.

En innendørs sykkelvelodrom vil være den første i sitt slag i Norge.

5.4.3 Areal/kostnader

Det er i følge Idrettsplanen ikke realistisk å realisere anlegget utelukkende med kommunale midler. Det er satt av 5 mill kr til å "arbeide for å lokalisere tomt, gjennomføre reguleringsmessige tiltak, samt vurdere erverv av areal" (Idrettsplanen).

6 VIKTIGE TEMA OG PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Relevante plantema og problemstillinger vil i planforslaget bli beskrevet 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, og det vil bli utarbeidet 3D-modell (VR-modell). Tiltakets/planens konsekvenser for aktuelle tema vil bli vurdert og beskrevet med tekst og illustrasjoner.

Følgende tema vil bli særlig vektlagt i planarbeidet og beskrivelsen av planforslag og mulige konsekvenser, jfr. referat fra oppstartsmøte 22.01.2009:

Veg, trafikk, tilkomst, avkjørsel (se også kap. 7, Særskilte utredningsbehov)

- Påkopling direkte til Flyplassvegen er i følge Statens Vegvesen utelukket, og alternative tilkomster til planområdet skal utredes, herunder Holtavegen, Siljustølsvegen og Grimseidvegen
- Standardvalg og trafiksikkerhet skal vurderes og gjøres rede for
- Det skal gjøres rede for framtidig belastning på vegnettet
- Trafikkbelastning og løsninger for "ekstremsituasjoner" ved større arrangementer i idrettsområdet skal utredes særskilt
- Utredningene skal gjøres i nær dialog med vegmyndighetene

Parkering

- Parkering skal løses iht. til gjeldende parkeringsnorm
- Det skal redegjøres særskilt for behov og løsninger ved gjennomføring av større idrettsarrangement

Forurensning, støy

- Støy fra idrettsaktivitet og evt. støybelastning ved økt trafikk til idrettsanlegget skal utredes særskilt
- Det skal gjøres rede for vegtrafikkstøy og skjermingstiltak fra Rv580 Flyplassvegen. Det vil ikke bli gjennomført nye utredninger, men tas utgangspunkt i utredningene gjort i forbindelse med reguleringsplan for E39/Rv580 Rådal – Sørås (R.1816 0000).

Kollektivtilgjengelighet

- Det skal gjøres rede for nåværende og framtidig kollektivtilbud og tilgjengelighet fra planområdet

Skole/barnehage

- Det skal gjøres rede for nåværende og framtidig skole- og barnehagekapasitet i forbindelse med nye boligområder
- Behov for ny barnehagetomt skal vurderes
- Trafiksikkerhet behandles under veg og trafikk

Barn- og unges interesser i planområdet

- Dagens aktivitet og bruk
- Områdets funksjon som lekeareal (hundremeterskog), turstier, utsiktspunkt m.m.
- Det skal gjøres særskilt rede for bruken av regulerte friområder

Felles uteoppholdsarealer

- Skal løses iht. kommuneplanens bestemmelser og beskrives i planforslaget

Friluftsliv/grønne interesser (se også kap. 7, Særskilte utredningsbehov)

- Planområdet inneholder regulerte friområder og ligger sentralt i den overordnede grøntstrukturen i bydelen
- Det skal gjennomføres en samlet grøntstrukturanalyse som grunnlag for helhetlig utforming og evt. omdisponering av grøntareal i området
- Analysen skal se området i en større sammenheng og omfatte stier, grøntkorridorer og turmål, grøntstruktur/vegetasjon, vassdrag/bekker
- Analysen vil bygge på tidligere utførte registreringer og analyser i forbindelse med regulering av Råstølen og E39/Rv580 Rådal – Sørås. Det gjøres befaringer for evt. å oppdatere materialet

Naturvern

- Planområdets innhold og betydning for biologisk mangfold og dyreliv beskrives med utgangspunkt i kjent kunnskap, herunder utførte registreringer og analyser i forbindelse med regulering av boligområdet Råstølen (2001) og E39/Rv580 Rådal – Sørås (2007). Det gjøres befaringer for evt. å oppdatere materialet, men det vil ikke bli gjort nye registreringer

Vassdrag

- Eksisterende bekkedrag beskrives som en del av grøntstrukturen
- Overvannshåndtering ses i sammenheng med helhetlig utforming og disponering av grøntareal i planområdet

Landbruk

- Ikke aktuelt. Det er ikke aktiv landbruksdrift i eller ved planområdet. En mindre del av planområdet, ved Siljustøl, er LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Kulturminner

- Planområdets innhold og betydning for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap beskrives med utgangspunkt i kjent kunnskap, herunder utførte registreringer og analyser i forbindelse med regulering av boligområdet Råstølen (2001) og E39/Rv580 Rådal – Sørås (2007). Det gjøres befaringer for evt. å oppdatere materialet, men det vil ikke bli gjort nye registreringer.
- Evt. ny bebyggelse i nærområdet til Siljustøl (fredet anlegg) vurderes særskilt

Landskap

- Viktige trekk i eksisterende natur- og kulturlandskap beskrives som en del av grøntstrukturanalysen
- Vurdering av planen/tiltakens utforming i forhold til landskapet, herunder fjernvirkning
- Tiltakene vil bli visualisert som volumer med bruk av 3d/VR-modell

Estetikk

- Planområdets og omkringliggende områders bebyggelse, karakter og særtrekk i form, struktur, funksjon og uttrykk
- Tiltakenes terrengtilpassing, form, struktur, funksjon og uttrykk i forhold til omkringliggende områder, bygningstype, etasjehøyder, struktur/proporsjoner

Hensyn til naboer

- Planløsningens virkning på naboskapet vurderes, herunder solforhold, utsikt og innsyn
- Det utarbeides sol/skygge-analyse

Risiko og sårbarhet (ROS)

- Store deler av planområdet er tidligere myr, overvannshåndtering og om området kan være flomutsatt vurderes særskilt
- Grunnforhold, forurensning (kort redegjørelse)
- Klimatiske forhold (kort redegjørelse)
- Radonutsatt (kort redegjørelse)
- Evt. kraftledninger i området (kort redegjørelse)
- Ulykkesrisiko (kort redegjørelse)

Universell tilgjengelighet

- Eksisterende forhold med tanke på tilgjengelighet
- Nye boligområders og idrettsanleggets (krav til) løsninger med hensyn til universell tilgjengelighet

Energiløsninger

- Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet og har tilknytningsplikt for fjernvarme
- Det gjøres en vurdering av fleksible energiløsninger i forhold til tilknytningsplikten, lavenergi og passivhusstandard i arbeidet med utforming av bebyggelsesstruktur og bygningstyper

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

- Som en del av planprosessen og arbeidet med utformingen av planen vil det bli sett på mulighetene for å bygge kontorlokaler i forbindelse med idrettsanlegget

Alternativvurderinger (se også kap. 7, Særskilte utredningsbehov)

- Det skal redegjøres for bakgrunnen for tomtevalg og lokalisering i byen/regionen for idrettsanlegget
- Redegjørelsen skal inneholde en oppstilling av kriteriene for plassering av multifunksjonell hall/arena
- Det skal vurderes om anlegget ut i fra kriteriene kunne ligget andre steder i byen, herunder i de andre områdene som er satt av til idrett i kommuneplanens arealdel. Fordeling av idrettsanlegg mellom bydelene skal inngå i vurderingen.

- Omfanget av denne vurderingen vil bli tilpasset Bystyrets behandling av byareنالokaliseringen i første halvår 2010.

7 SÆRSKILTE UTREDNINGSBEHOV

Følgende tema er i oppstartmøte vurdert å kreve utdypende utredninger på bakgrunn av forskrift om konsekvensutredninger:

1. Alternativsvurderinger, lokalisering av multifunksjonell hall/arena

Arealet avsatt til idrett i kommuneplanens arealdel er basert på innspill fra Idrettsmeldingen. I kommuneplansammenheng er arealet vurdert i forhold til grønne interesser, landbruk, kulturminner med mer og funnet egnet til idrettsformål, men arealet er ikke konsekvensutredet med tanke på alternativ lokalisering iht. forskriftens vedlegg III, *Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen*.

I tråd med forskriften skal det redegjøres for bakgrunnen for tomtevalg og lokalisering i byen/regionen for idrettsanlegget. Redegjørelsen skal inneholde en opplisting av kriteriene for plassering av multifunksjonell hall/byarena, som tomtestørrelse, evt. behov for samlokalisering, transportbehov, økonomiske kriterier etc. Det skal deretter vurderes om anlegget ut i fra kriteriene kunne ligget andre steder i byen, herunder om anlegget kunne ha ligget i noen av de andre områdene som er satt av til idrett i kommuneplanens arealdel. Fordeling av idrettsanlegg mellom bydelene skal inngå i vurderingen. Det skal opplyses om vurderinger og momenter fra tidligere vurderinger, idrettsprogram og –planer.

Alternativsvurderingen foreslås avgrenset til de lokaliseringmulighetene som blir trukket fram i Idrettsplan for Bergen kommune 2010 – 2019; Myrdal i Åsane og Slettebakken Idrettspark i Årstad bydel, i tillegg til Raa/Fana Stadion.

Omfanget av denne vurderingen vil bli tilpasset Bystyrets behandling av byarealokaliseringen i første halvår 2010.

2. Veg og trafikkforhold, trafikkstøy

Rådals-/Laguneområdet er i en svært presset trafikksituasjon. Framtidig ny E39/Rv580 vil avhjelpe situasjonen, blant annet er det beregnet at trafikken på Flyplassvegen innenfor planområdet vil bli redusert fra ÅDT 32 000 (årsdøgntrafikk i 2015) til ÅDT 17 000 når det nye vegsystemet står ferdig. I Fanavegen er trafikkmengden beregnet til 14 000 ÅDT (2015) når det nye vegsystemet er på plass, noe som tilsvarer omtrent dagens trafikkbilde framskrevet. (Kilde: KU-rapport E39/Rv580 Rådals – Sørås). Påkopling direkte til Flyplassvegen er utelukket, noe som betyr at nytt idrettsanlegg vil måtte ha sin adkomst fra Grimseidvegen via Fanavegen.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse som i nødvendig grad gjør rede for planforslagets konsekvenser for framtidig belastning på vegnettet i Rådals-området. Trafikkbelastning og løsninger for "ekstremisituasjoner" ved større arrangementer i idrettsområdet skal utredes særskilt.

Alternative tilkomster til boligområdene på hver side av Flyplassvegen skal utredes, herunder Holtavegen, Siljustølsvegen og Grimseidvegen. Standardvalg og trafikkikkerhet, herunder skoleveg, skal vurderes og gjøres rede for.

Det skal utarbeides en støyutredning som gjør rede for vegtrafikkstøy i dagens situasjon, og for trafikkstøy i ny vegsituasjon, herunder evt. støybelastning ved økt trafikk til idrettsanlegget. Det skal videre redegjøres for evt. støy fra idrettsaktivitet.

Utredningene skal gjøres i nær dialog med vegmyndighetene.

3. Grøntstrukturanalyse

Planområdet ligger i nær tilknytning til den overordnede grønstrukturen på begge sider av Flyplassvegen og som bl.a. omfatter Skeievatnet, golfbanen og Siljustøl. Den sammenhengende grønstrukturen strekker seg nordover via Follidalen mot Nordås og Nordåsvatnet. Grøntkorridoren gjennom planområdet nordover Follidalen er vist i temakart grønstruktur i gjeldende arealdel til kommuneplan. Planområdet inneholder i tillegg regulerte friområder som ønskes regulert til boligformål.

Det skal gjennomføres en samlet grønstrukturanalyse som grunnlag for helhetlig utforming og evt. omdisponering av grøntareal i området. Analysen skal se området i en større sammenheng i bydelen og omfatte viktige trekk i eksisterende natur- og kulturlandskap, som topografi og overordnede landskapsformer, stier, grønntkorridorer og turmål, grønntstruktur/vegetasjon, vassdrag/bekker.

Analysen vil i hovedsak bygge på tidligere utførte registreringer og analyser i forbindelse med regulering av Råstølen og E39/Rv580 Rådal – Sørås. Det gjøres befaringer for å oppdatere materialet.

Det skal gjøres en vurdering av planen og enkelttiltakenes konsekvenser for og utforming i forhold til landskapet, herunder fjernvirkning. Tiltakene vil bli visualisert med bruk av 3d/VR-modell.

4. Oppsummering

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

Konsekvensutredningene 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.

8 PLANPROSESS

8.1 Organisering

Oppdragsgiver er Helga Raa mfl., Bergen tomteselskap AS, Bergen kommune ved Idrettsseksjonen og Svein Raa.

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

Asplan Viak 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.

Formelt oppstartmøte med Bergen kommune ved seksjon for private planer ble holdt 22.01.2009. 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 planmateriell. Det skal videre avholdes oppsummeringsmøte med gjennomgang av komplett planforslag og planmateriell før innlevering til behandling.

8.3 Framdrift

Planarbeid	Aug – Feb 09	Mars 10	April 10	Mai 10	Juni 10	Aug 10	Sept 10	Okt 10	Nov 10	Des 10	Jan 11	
Fase 1 Innledende arbeid, diverse avklaringer, utarbeidelse av planprogram*	—————											
Fase 2 Annonsering av planarbeid og utleggelse av planprogram Oppsummering av merknader og vedtak av planprogram		—————				*						
Fase 3 Utredninger og mulighetsstudie**				—————				**				
Fase 4 Utarbeiding av planforslag til 1.gangsbehandling								—————				
Fase 5 Planforslag til 2. gangsbehandling	Avhenger av når planen blir 1. gangsbehandlet											
Møter med oppdragsgiver	○	○	○	○		○		○		○		
Obligatoriske møter med kommunen				○							○	

Figur 8 Framdriftsplan, juli er tatt ut gr. sommerferie

Milepeler:

*Framdrift i prosjektet vil her avhenge av når kommunen får behandlet/vedtatt planprogrammet.

**Framdrift i prosjektet vil her avhenge av konklusjon på valg av løsninger for utarbeidelse av planforslag.

Etter den skisserte fremdriften vil det bli annonsert oppstart med utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn i mars 2010. Arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan med

konsekvensutredning vil pågå vår-høst 2010. Det tas sikte på innlevering av planforslag til 1.gangs behandling i jan 2011.

Det tas forbehold om ev endringer i framdrift dersom det oppstår praktiske problemer i forbindelse med innføringen av ny plan- og bygningslov med nye formål, sosi-koder og tegneregler fra 01.07.09.

KILDER OG GRUNNLAGSMATERIALE:

Aall, Løkeland og Ragde a/s, Bergen Tomteselskap AS. Steinsvik – Sørås – Rå.
Arealanalyse. 1988

BRAPLAN, Bergen kommune

Infoland, Bergen kommune

Idrettsplan for Bergen kommune 2010 – 2019

Kommuneplanens arealdel 2006 - 2017

Kommunedelplan for bybanetrase, 2000

Statens vegvesen Region vest. E39 Rådal – Sørås. KU Deltema kulturminner og kulturmiljø, landskap, nærmiljø, naturmiljø etc, 2005.