



Byrådssak /19

Saksframstilling

Vår referanse: 2019/68093-2

Områderegulering for Årstad, Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl, Slettebakken. Oppstart av planarbeid og forslag til planprogram, Plan-ID 66340000

Hva saken gjelder:

Bystyret anbefalte i møte 21.02.2018, sak 38/18, oppstart av offentlig områderegulering for Slettebakken i Årstad bydel. Det ble samtidig anbefalt oppstart av offentlig områderegulering for Sletten fra Slettemarken sykehjem og sørover mot Tveitevannet. Forslaget til planprogram som nå skal behandles gjelder kun det førstnevnte området.

Bystyrets vedtak var et ledd i oppfølging av en mulighetsstudie med vurdering av fortetningspotensialet for Sletten og Slettebakken. Mulighetsstudien ble utarbeidet som følge av behovet for sanering av avfallsdeponiet på Slettebakken, som også ga behov og mulighet for en ny vurdering av arealbruken og framtidig byutvikling i området. I forbindelse med forslag til planprogram er det utarbeidet stedsanalyse og trafikkanalyse av området.

Mulighetsstudien har dannet utgangspunktet for og blitt bearbeidet videre i det aktuelle forslaget til planprogram. Et planprogram skal gi en redegjørelse for formålet med planarbeidet, planprosessen, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslaget til planprogram angir dermed ikke endelig plassering av de ulike formålene, og disse kan få endret plassering ettersom planprosessen gjennomføres og utredninger og vurderinger blir gjort.

Arbeidet med å sanere avfallsdeponiet går parallelt med planarbeidet for Slettebakken, og de to prosessene skal koordineres. Fjerning av avfall og tilbakefylling av deponiområdet er forventet ferdigstilt i 2022.

Planområdet og avgrensning

Planområdet omfatter Slettebakken fra området rundt Bergenshallen og sørover til Fysak Allaktivitetshus. Planområdet omfatter også deler av Bybaneskogen øst for idrettsområdet, og området mellom Slettebakken kirke og Slettebakken menighets eldrecenter, og del av Vilhelm Bjerknes vei.

Bystyret vedtok områdeavgrensning som vist i figur 1 nedenfor. Dette planprogrammet gjelder område 2 merket med grønt i figuren. Som vist i figur 2 har fagetaten i forslag til planavgrensning tatt med areal ned til Tveitevannet for å undersøke mulige forbindelser/grønne korridorer ned til vannet, inkludert universelt utformede forbindelser. Det er også tatt med areal innenfor Slettebakken borettslag for å se på muligheten for bedre tverrforbindelser og gangforbindelser til bybanen. Høringsutkastet til ny sykkelstrategi for Bergen foreslår å legge prioritert linje for sykkel gjennom planområdet og det er derfor tatt med areal sør for Fysak for å se på koblingen til/fra Vilhelm Bjerknesvei.

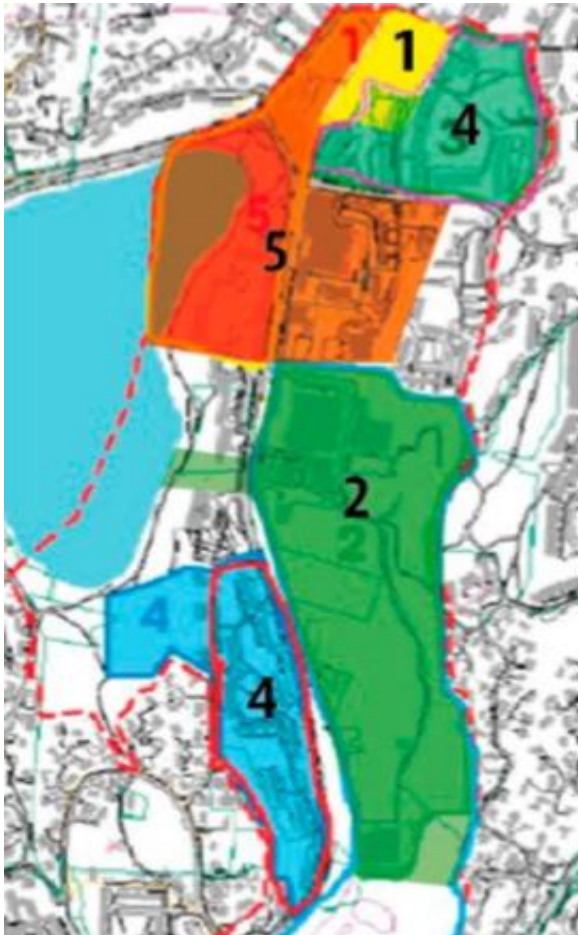


Fig. 1: Bystyret vedtok denne områdeavgrænsningen

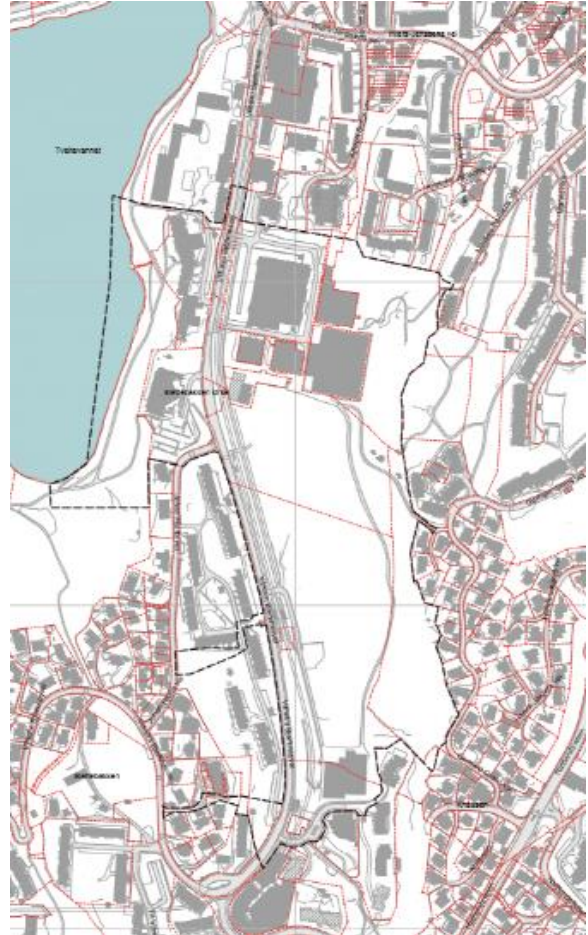


Fig. 2: Forslag til planavgrænsning i planprogrammet

Eksisterende situasjon i planområdet

Planområdet ligger tett på lokalsenteret Sletten, med kort avstand til friluftsområdet Tveitevannet. Store deler av planområdet er i dag i bruk som idretts- og aktivitetsformål, med et stort utvalg idretter. Nord i planområdet ligger fem idrettshaller; Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Turnhallen og Bergen tennisarena. Rundt hallene er det tilkomstarealer for bil og parkeringsareal. Arealene vest for Bergenshallen benyttes til bobilparkering deler av året. Videre sørover ligger kunstgressbane, klubbhus for Trane IL og flere grusflater før en kommer til Fysak. Grusflatene benyttes blant annet til bobilparkering og BMX, og er tidvis oversvømt. I vest ligger Slettebakken kirke med en mindre gravplass og Slettebakken menighets eldresenter. Bybanen og Vilhelm Bjerkenes vei går sentralt gjennom planområdet mellom idrettsanleggene og kirken/eldresenteret og videre opp mot Bjerknes plass.



Figur 3: Eksisterende situasjon

Området er også et viktig gjennomfartsområde for mange trafikanter. Det er spesielt en viktig gangakse mellom Mannsverk i øst til Tveitevannet i vest, og til bybanestoppene Sletten i nord og Slettebakken i sør.

Teknisk infrastruktur

Fortetting av området vil gi økt transportbehov. Det er utført trafikkanalyse for området som vil ligge til grunn for utredningen. Planen skal ta stilling til behov for endring av dagens trafikksituasjon og parkeringsdekning.

Utbygging av området vil også føre til endret behov for kontroll med avrenning fra området og vann-, avløps- og energiløsninger. Som følge av saneringen av avfallsdeponiet vil trolig flere av vann- og overvannsledningene som går gjennom planområdet bli gravd opp, og disse må etableres på nytt.

Det er i forslaget til planprogram fremhevet at planlegging av sentrale VA-løsninger og blågrønne strukturer bør skje tidlig i planarbeidet, slik at det kan integreres i bolig- og idrettsområdene på en god måte.

Formål og viktige tema

Overordnede strukturer

Den planlagte offentlige områdereguleringen skal legge til rette for kompakt byutvikling med hovedfokus på idrettsformål og boliger. Bevaring og videreutvikling av grønnsstrukturer skal være en overordnet premis for planarbeidet. Videre blir en viktig premis å bevare og videreutvikle tverrforbindelser mellom Tveitevannet og Mannsverk/Nattland, for å sikre god tilkomst for alle brukergrupper. Det skal være et godt nettverk av gangforbindelser fram til

sentrale knutepunkt og god sykkeltilgjengelighet. Det skal etableres nytt vegnett til bolig- og idrettsområdene, og gang- og sykkeløsninger for hele området. Ved utbygging av grønne områder skal gjenværende grønnstruktur tilrettelegges for økt bruk. Balansegangen mellom å ta i bruk grøntareal til boligbygging må ses i sammenheng med forbedring av annet grøntareal og oppgradering av eksisterende areal. Etablering av parselhager skal vurderes og kan være aktuelle på grøntområder med mindre verdi. Det skal etableres åpne overvannsløsninger og åpning av bekkeløp skal utredes.

Idrettsbyen

En viktig del av planarbeidet er å tilrettelegge for at området skal fungere for de ulike behovene idretten og idrettshallene har i dag, og hvilke behov en kan få i fremtiden. Det skal derfor etableres en idrettsby, med attraktive idrettsanlegg i kombinasjon med bolig/næring i en mer bymessig struktur. Det er i utgangspunktet bare tennishallen som er tenkt videreført som i dag. Fysak skal flyttes til en mer sentral plassering i Idrettsbyen, og Fysak sine uteområder skal integreres som del av den nye grønne akse. Det skal etableres en ny felleshall som skal huse de idrettene som i dag holder til i hallene som blir revet. I tillegg er det blant annet planlagt ny ishall, nye fotballflater, ny plassering av Tranehuset og idrettspark som skal være en sentral del av den grønne akse som går gjennom området. Etablering av felleshallen gjør at idrettstilbudet kan opprettholdes når Gimlehallen og Turnkassen må rives i forbindelse med saneringsarbeidet for søppelfyllingen på Slettebakken. Den skal også kunne huse flere idretter enn de som har tilhold i de aktuelle hallene i dag.

Det skal tilrettelegges for attraktive utearealer i forbindelse med idrettshallene som skal bidra til byrommet i større grad enn dagens situasjon. Idrettsbyen skal utgjøre et område der både uorganisert og organisert aktivitet kan møtes og samhandle. Gangaksen fra Mannsverk vil gå gjennom idrettsbyen og området skal fremstå som attraktivt for alle grupper, med idrett som hovedfokus.

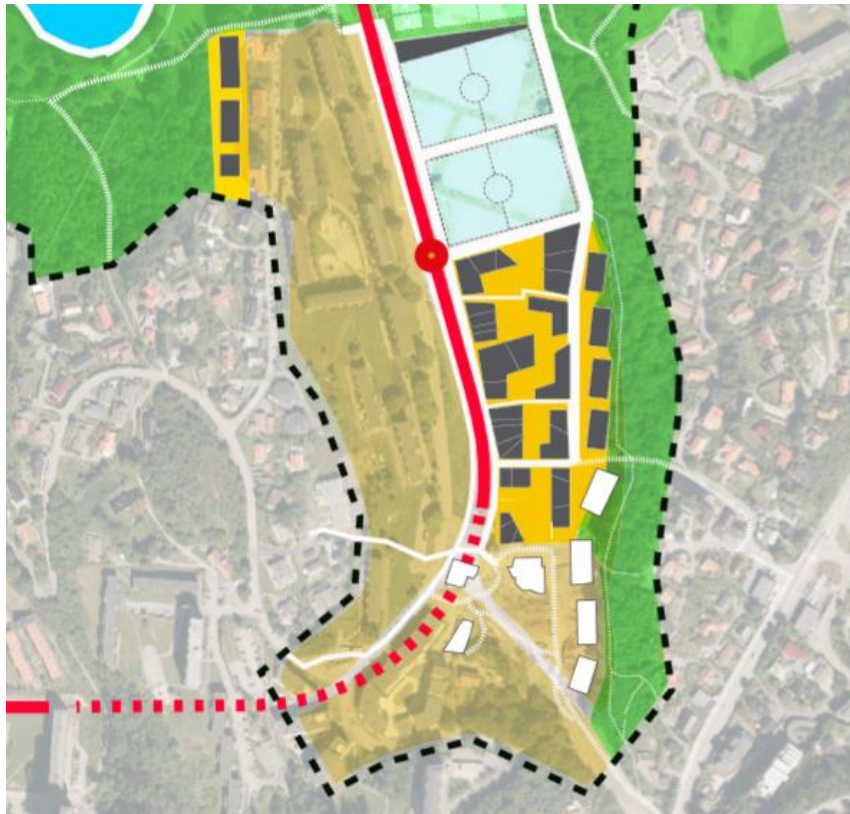


Figur 4: Prinsippkisse for anbefalt løsning for Slettebakken idrettsby fra mulighetsstudien

Boligbyen

Sør i området skal boligbyen utvikles med bybaneholdeplassen som lokalt møtested og som sted for nærservice. Det skal legges til rette for varierte boligtyper med gode utearealer som supplerer og styrker boligtilbudet langs Vilhelm Bjerknes vei. Områderegeringsplanen skal i nødvendig grad definere en framtidig bebyggelsesstruktur som er godt lesbar og enhetlig, som er tilpasset landskapet og som definerer vei/gateløp og byrom. Ny bebyggelse skal

utvikles tett der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.



Figur 5: Boligbyen Slettebakken slik er anbefalt i mulighetsstudien

En viktig målsetting i planarbeidet er å legge til rette for bomiljø som skal bidra til å bedre levekårsutfordringene som er identifisert på Slettebakken. Det skal i planarbeidet vurderes ulike konsepter for boligutvikling i de forskjellige områdene, som kan bidra til at området skårer bedre på levekårsfaktorer.

Hensynet til barn og unge

Slettebakken er i dag et område som blir brukt av mange barn og unge, i form av både organiserte og uorganiserte aktiviteter. Området fungerer også som tilkomst til viktige målpunkt for barn som skole, idrettsarealene og mot Tveitevannet. I forslaget til planprogram går det fram at barn og unges interesser er et tema som skal undersøkes. Det skal undersøkes i hvilken grad plangrepet påvirker barn og unges bruk av området, og det skal blant annet gjennomføres barnetråkk for planområdet med fokus på viktige gangakser og målpunkt, bruksareal for barns lek i området i dag og ønsker for videre utvikling. Videre vil virkningen av nye utearealer og bygg på barn og unges interesser være viktige vurderingsmoment i planarbeidet. Levekårsundersøkelser for Bergen kommune skal legges til grunn for vurderingene.

Eierforhold og finansiering

Store deler av planområdet er eid av Bergen kommune. Planarbeidet skal avklare videre eierforhold på de ulike arealene, kostnader ved gjennomføring av nye offentlige tiltak, og mulig finansiering ved salg av delområder for privat utbygging. Planarbeidet skal også vurdere behov for utbyggingsavtaler, rekkefølgekrav og utbyggingsfaser.

Konsekvensutredning

Det skal utarbeides konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Det vises til planprogrammet for mer detaljerte opplysninger om dette.

Medvirkning og videre prosess

Det er i planprogrammet skissert en framdriftsplan der det tas sikte på vedtak om høring av oppstart og planprogram høsten 2019, fastsettelse av planprogram vår/sommer 2020, utarbeidelse av planforslag høst 2020/vinter 2021, høring og offentlig ettersyn av planforslag våren 2021 og vedtak av plan høst 2022.

Det vil bli etablert flere ulike eksterne referansegrupper for å ivareta de ulike interessene i området. En egen referansegruppe for idrett vil bli etablert, sammen med en mer sammensatt referansegruppe for å representere de ulike interessene innenfor planområdet, som borettslag, sameier, barnehager, skole, kirke, kultur og idrettslag.

Slettebakken-alliansen som representerer idrettslagene i området er allerede blitt invitert inn til orientering/dialog om arbeidet med områdeplanen. Planprogrammet legger opp til å involvere berørte /interessenter så tidlig som mulig i planarbeidet, slik at innspill og behov blir kartlagt tidlig i prosessen.

Videre er det tenkt å arrangere egne informasjonsmøter for planarbeidet ved varsel om oppstart og i høringsfasen med ferdig planforslag. Informasjonsmøtene kan organiseres som workshops med større grad av medvirkning. Det er også foreslått andre medvirkningsverktøy som eksempelvis stands på Sletten senter, åpen kontordag og spørreundersøkelse.

Internt i kommunen er medvirkning i planarbeidet tenkt gjennom en bred intern referansegruppe og ellers gjennom at de ulike etatene blir kalt inn til samhandling med arbeidsgruppen etter behov.

Plangrunnlag

I Kommuneplanens arealdel for Bergen kommune 2018-2030 (KPA 2018) omfattes planområdet av arealformålene idrettsanlegg, byfortettingssone, grønnstruktur og grav- og urnelund. Samtidig ligger planområdet innenfor en gjennomføringssone, der Slettebakken er angitt som omformings-/transformasjonsområde. Den innehar en bestemmelse om at arealbruken skal avklares nærmere i plan. Enkelte deler av planområdet inngår også i hensynssone kulturmiljø, faresone luftkvalitet, og grønn, gul og rød støysone.

Det foreligger en rekke kommunale planer, strategier og analyser som vil få betydning for planarbeidet, i tillegg til KPA 2018 og Kommuneplanens samfunnsdel for Bergen kommune 2030 (KPS 2030). Det er:

- Kommunedelplan Landås, PlanID 9730000, vedtatt 15.01.96
- Idrettsbyen Bergen – aktiv og attraktiv for alle 2017-2027
- Skolebruksplan 2016-2030 – Rett bygg på rett sted til rett tid
- Barnehagebruksplan 2016-2030 – Rett bygg på rett sted til rett tid
- Hovedplan for avløp og vannmiljø 2015-2019
- Folkehelseplan 2015-2025 – Aktiv by – friske bergensere
- Arkitekturstrategi for Bergen, Arkitektur+
- Kulturminnestrategi for Bergen, «Identitet med særpreg»
- Mulighetsstudie for Sletten/Slettebakken 2017
- Stedsanalyse for Sletten og Slettebakken 2018
- Trafikkanalyse Sletten og Slettebakken 2018
- Kulturarenaplan for Bergen 2019 til 2030

I tillegg er Gåstrategi, Sykkelstrategi, Boligforsyningsstrategi og Kommunedelplan for overvann under arbeid. Disse vil være aktuelle å se til i planarbeidet selv om de ikke er vedtatt enda.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten har lagt fram følgende forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og §§ 12-8 startes det opp planarbeid med offentlig områderegulering for Årstad Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl, Slettebakken, nasjonal arealplanID 1201_66340000. Planområdet er vist på kart datert 19.08.2019.
2. Forslag til planprogram for områderegulering for Slettebakken datert 19.08.2019 legges ut til offentlig ettersyn og høring, jfr plan- og bygningsloven § 12-9.

Følgende eldre reguleringsplan forslås opphevet: Årstad. Slettebakken, Idrettsområde. PlanID 11150000.

Innspill fra Slettebakkenalliansen i møte med byråden

Det ble avholdt møte mellom byråden og Slettebakkenalliansen 19.09.2019, der Slettebakkenalliansen la frem sitt syn på forslaget til planprogram. De la blant annet frem alternative forslag til plassering av idrettshallene, og forslag om å bygge et tilbygg på baksiden av tennishallen. Selv om Tennishallen trenger dette tilbygget permanent, kan det også fungere som erstatningshall når de andre hallene må rives. Idrettslagene som bruker hallen i dag har midler til å finansiere et slikt tilbygg. Videre ønsker ikke Slettebakkenalliansen at Tranehuset skal rives, og de la fram skisser til et alternativt forslag der Tranehuset bevares og hensynet til «den grønne aksen» fra Mannsverk ned til Tveitevannet ivaretas. De viste til at Tranehuset er relativt nybygget, og at det er mye i bruk av idrettslagene.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Slettebakken er et variert, grønt og attraktivt område med mange kvaliteter. Området har en sentral beliggenhet nært sentrum og bybanetraseen. Området har et stort potensial for utvikling, og sanering av avfallsdeponiet vil frigjøre store arealer som kan utvikles videre. Utviklingspotensialet, sammenholdt med nærheten til sentrum og bybanestopp gjør at forholdene ligger godt til rette for en videre utvikling av gåbyen Bergen, der det å gå eller sykle blir førstevalg, jf. målsetningene i KPS 2030.

Som nevnt i saksframstillingen til bystyresak 38/18, er det viktig at utviklingen baserer seg på eksisterende kvaliteter, og at det styrker området som lokalsenter, idrettsområde, kulturaktivitetsområde, boligområde og at eksisterende grøntstruktur ivaretas. Byråden mener at føringen fra bystyrets vedtak om oppstart av planarbeidet om at ivaretagelse og utvikling av grønnstruktur skal være et overordnet prinsipp i områdeplanen er fulgt opp i planprogrammet.

Planprogrammet viser en visjon og anbefaling for langsiktig utvikling og hovedtrekk i hvordan området kan framstå på lang sikt. Byråden vurderer at planprogrammet utgjør et godt grunnlag for det videre planarbeidet. Byråden slutter seg i det vesentlige til Plan- og bygningsetatens anbefaling om forslag til planprogram, men har noen tilleggskommentarer og forslag til konkretisering. Disse vil bli omtalt i det følgende.

Idrettsbyen

Slettebakken huser i dag mange ulike typer idrett, både organisert og egenorganisert. Det er viktig at disse blir ivaretatt med erstatningsløsninger når området bygges ut og idrettshallene rives. Dette gikk også fram av merknad 1 i bystyrets vedtak om oppstart av planarbeidet, og har blitt pekt på av idrettslagene som bruker området i dag.

I planprogrammet er det lagt opp til at det skal etableres en større felleshall for de idrettene som i dag holder til i Gimlehallen og Turnkassen. Det er tenkt som en løsning at felleshallen skal være ferdigstilt før de to andre hallene rives. I Bergen kommunes Idrettsplan 2017-2027

går det fram at Bergenshallen uavhengig av løsnings vil måtte stenges i en ombyggings-/utbyggingsfase, og at det vil være et stort behov for at erstatningshall er etablert før arbeid med Bergenshallen iverksettes. Ishallen på Myrdal i Åsane bydel blir foreslått som mulig erstatningshall. Det går også fram at Bergen Ishockeyklubb er på et nivå der nasjonale arenakrav slår inn, og at det er en problemstilling som må løses dersom klubben rykker opp.

Byråden presiserer viktigheten av at disse forholdene blir ytterligere belyst og adressert i det videre planarbeidet.

Videre har Slettebakkenalliansen i sine synspunkter til forslaget til planprogram lagt fram alternative løsninger til plassering av idrettshallene, der blant annet Fysak-hallen flyttes og Tennishallen får et tilbygg i bakkant. Dette tilbygget har Paradis tennisklubb midler til å bygge. Byråden ber om at innspillene fra Slettebakkenalliansen vurderes i det videre planarbeidet. Herunder må det vurderes om det foreslåtte tilbygget til Tennishallen skal reguleres i planen, slik at en kan gå rett på detaljprosjektering. Det bør vurderes om slik løsning, som ønskes fra idretten selv, kan inngå i planforslaget og med det også bidra til å løse behovet for erstatningshaller når de andre hallene skal rives. Byråden viser til at det kan ta lang tid før den tenkte felleshallen står ferdig, og at et tilbygg til Tennishallen kan komme raskere i gang ettersom det er mindre i omfang og tennisklubben selv har midler til å bygge dette.

Slettebakkenalliansen har også gitt uttrykk for at de ikke ønsker at Tranehuset skal rives, og de har lagt fram et alternativt forslag der Tranehuset bevares samtidig som hensynet til «den grønne akse» fra Mannsverk ned til Tveitevannet ivaretas. Byråden ber om at også dette innspillet vurderes i det videre planarbeidet. Tranehuset ble bygget i 2009, og er dermed relativt nybygget. Huset er også viktig for idrettslagene, og mye i bruk.

Forslaget til planprogram legger i stor grad til rette for den organiserte idretten i idrettsbyen. Selv om det også er skissert tiltak for å ivareta den egenorganiserte idretten, understreker byråden viktigheten av at denne delen av idretten blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Dette er viktig blant annet for å sikre at alle får mulighet til å drive idrett og fysisk aktivitet. Videre er den egenorganiserte idretten en stor del av brukergruppen på Slettebakken i dag, og den er viktig for å skape byliv i området. For å oppnå at den egenorganiserte idretten blir tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen, er det essensielt at den blir inkludert i medvirkningsprosessene, jf. også nedenfor.

Byarena

I bystyrets vedtak datert 13.03.2019, sak 50/19 går det fram at bystyret ber byrådet arbeide videre med byarenaprojekt på Kokstad og på Bygarasjen/ Nygårdstangen. Slettebakken er dermed ikke lenger aktuell lokasjon for byarena.

Plassering av skole

I forslaget til planprogram tas det utgangspunkt i mulighetsstudiens konklusjon og anbefaling om at skole videreutvikles innenfor dagens plassering av Slettebakken skole. Det tas samtidig forbehold om at det må vurderes om det er aktuelt med en ny vurdering av skolebygg innenfor planområdet.

Plasseringen av skole skal vurderes i skolebruksplan. I bystyrets vedtak av skolebruksplan 2016-2030 «rett bygg på rett sted til rett tid» fra 16.06.2016 (sak 164/16) går det fram av punkt 6 g) ii) at:

«På lengre sikt: Flytting av Slettebakken skole, eller tilrettelegging til mer hensiktsmessige arealer på dagens skoletomt vurderes ved rullering av skolebruksplan»

Skolebruksplanen skal rulleres i 2020. Høringsutkast til ny skolebruksplan forventes ferdigstilt til sommeren 2020. Det videre planarbeidet må ta høyde for dette arbeidet.

Kombinerte formål

I saksframlegget til bystyresak 38/18 går det fram at det må være større fokus på kombinerte formål i det videre arbeidet med planen. Det vises til at Slettebakken har stort potensiale for arealutvikling som kan legge opp til sambruk mellom eldre, barnehagebarn, skolebarn, studenter, idrett, bolig for flyktninger, bibliotek og lokalsamfunnet ellers. Det er også vist til at planarbeidet bør vurdere ny bruk av eksisterende kommunale bygg. I planprogrammet for Slettebakken går det fram at sambruk med skole og idrett skal vurderes. Sambruk når det gjelder andre grupper er ikke kommentert. Byråden understreker at sambruk må vurderes når det gjelder alle aktuelle grupper i området, slik det ble presisert i bystyresaken om oppstart av planarbeidet.

Utvikling av boligbyen og bebyggelsesstruktur

I forslaget til planprogram går det fram at områderegeringsplanen i nødvendig grad skal definere en framtidig bebyggelsesstruktur som er godt lesbar og enhetlig, som er tilpasset landskapet og som definerer vei/gateløp og byrom. Bergensk byskikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet. Gangforbindelser og felles grønn-/byromsstruktur blir viktig i arbeidet. Den øvre delen av skråningen bevares, slik at eksisterende sti og den grønne veggen i landskapet beholdes (se figur 5).

Byråden understreker at det må velges en bebyggelsesstruktur som legger til rette for ønsket utvikling. Utviklingen må ikke bli for tett, og den må ikke gå ut over kvalitetene i området, særlig den eksisterende grønnstrukturen. Storskogen (bybaneskogen) øst i planområdet blir mye brukt til lek og rekreasjon, og den må bevares og videreutvikles. Videre må offentlige forbindelser fra Vilhelm Bjerknes vei, gjennom det planlagte boligområdet og opp mot Storskogen, sikres.

Som nevnt i saksframlegget til bystyresak 38/18 vil en løsning med bebyggelse ned mot og langs Vilhelm Bjerknes vei og bybanesporet kunne ivareta disse hensynene. Det vil også kunne gi et mer bymessig uttrykk, og bygge opp om Vilhelm Bjerknes vei som et nytt offentlig gaterom.

I vurderingen av framtidig utvikling av boligbyen er det også viktig å sikre variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Det går fram av forslaget til planprogrammet at variasjon i boligtyper skal vurderes ut fra et mål om å skape en attraktiv sammensetning av boliger for ulike grupper, som barnefamilier, seniorer, aleneboere og andre demografiske grupper. I den forbindelse skal omsorgsboliger, kommunale boliger og eksempelvis startboliger vurderes. Byråden ser positivt på dette.

Dersom det er mulig, bør det velges strategier for gjennomføring som kan bidra til at det etableres boliger med en kostnad som gjør det mulig for husstander med lave inntekter å kjøpe en god bolig. I eksisterende boligmasse på Slettebakken har kommunen en stor portefølje av kommunale utleieboliger. Bystyret har i sak 183/17 handlingsplan for fortykning av den kommunale boligmassen, vedtatt at en bør søke å redusere antallet kommunale utleieboliger i noen områder, herunder Slettebakken. Ved å planlegge boliger som også dagens leietakere av kommunale boliger kan klare å erverve, vil en kunne legge til rette for en positiv boligkarriere for husstander med lavere inntekt. Dette må imidlertid ses i sammenheng med Melding om program for boligforsyning (bystyresak 207/19) og det pågående arbeidet der det skal utredes om kommunens eiendomsstrategi kan utvikles som verktøy for å sikre sosial bærekraft i byutviklingen, jf. også nedenfor under «kommunen som grunneier».

I forslaget til planprogram er det lagt ved illustrasjoner fra mulighetsstudien som viser noe boligbebyggelse vest i planområdet, mot sørsiden av Tveitevannet (se figur 5). Byråden understreker at det ikke må åpnes for bebyggelse her som går ut over grøntområdene på vest- og nordsiden av det viste boligområdet.

Omfanget av boligutbyggingen vil ha betydning for behovet for antall skoleplasser og barnehagedekningen i området. Økt boligbygging vil, avhengig av hvor omfattende boligutbygging det åpnes opp for, kunne gi behov for areal til barnehage- og skoleutbygging, og til idrettsformål. Byråden ser at det på den ene siden hadde vært ideelt dersom en allerede i planprogrammet kunne slått fast hvor mange boliger det skal legges til rette for i området, for å kunne vurdere dette opp mot blant annet det framtidige behovet for arealer til barnehage og skole. Byråden ser samtidig at dette nettopp er et viktig formål med det planarbeidet som nå skal gjennomføres, og at arbeidet befinner seg på et for tidlig stadium til å konkretisere dette nærmere. Det er imidlertid viktig at vurderingene i det videre planarbeidet av hvor mange boliger det skal legges til rette for, ses i sammenheng med behovet for barnehage- og skoleplasser, og behovet for å sette av arealer til disse formålene.

Kommunen som grunneier

I bystyresak 38/18 om oppstart av offentlig områderegulering for Slettebakken, går det fram at kommunen som grunneier av eiendommene som skal utvikles, bør utøve eierrådighet på en måte som sikrer utvikling av boliger for husstander med mindre kjøpekraft, og ikke kun boliger for de mest kjøpesterke gruppene. Etter dette har det i bystyrets vedtak datert 20.06.2019 (sak 207/19), Melding om program for boligforsyning punkt 2 blitt besluttet at det skal utredes om kommunens eiendomsstrategi kan utvikles som verktøy for å sikre sosial bærekraft i byutviklingen. Som del av dette arbeidet skal det utredes om kommunen, der den er grunneier, kan bruke eierrådigheten for å sikre variasjon i boliger og mangfoldige bomiljø. Kommunen eier en stor andel av eiendommene innenfor planområdet. Selv om utøvelse av eierrådigheten ikke skal besluttes gjennom planarbeidet, er det et sentralt tema i et gjennomføringsperspektiv og derfor noe som er relevant for det videre planarbeidet.

Barn og unges interesser

Et viktig hensyn i planarbeidet er barn og unges interesser. Slettebakken er i dag et område som i stor grad blir brukt av mange barn og unge. Byråden mener at temaet er tilfredsstillende fulgt opp i planprogrammet, og understreker viktigheten av å vektlegge det i det videre planarbeidet. Det vises særlig til viktigheten av å sette av tilstrekkelig med areal til barn og unge, der også muligheten for uorganisert aktivitet ivaretas og videreutvikles.

Medvirkning

I merknad 1 i bystyrets vedtak om oppstart av planarbeidet går det fram at nærmiljøet skal involveres i det videre arbeidet med planen.

I planarbeidet har det hittil vært en god dialog med idrettslagene som holder til på Slettebakken i dag. Slettebakken er imidlertid et område som også i stor grad blir brukt av barn og unge til egenorganiserte aktiviteter som lek, ballspill og skating. Byråden understreker at det i det videre planarbeidet må legges til rette for medvirkning og innspill også fra den egenorganiserte delen av idretten på Slettebakken, i tillegg til de organiserte idrettslagene.

Byråden er positiv til at det legges opp til en prosess med medvirkning ut over det som er minstekravene, med blant annet ulike eksterne referansegrupper, informasjonsmøter, work shops og andre alternative medvirkningsverktøy. Det er viktig ettersom området er et viktig utviklingsområde i Bergen, og fordi planarbeidet vil berøre mange ulike aktører og interesser i området.

Finansiering

Planen vil innebære at idrettsbygg som både er kommunalt og privat eid, må rives. I mulighetsstudien er kostnadene knyttet til å rive og å erstatte disse estimert til 428 millioner kroner. Disse kostnadene er foreløpig ikke lagt inn i kommunens gjeldende handlings- og økonomiplan (HØP). Som det fremgår av forslag til planprogram, skal det videre planarbeidet nærmere avklare kostnader ved offentlige tiltak og redegjøre for mulige finansieringsformer.

Vedtakskompetanse:

I henhold til Byrådets fullmakter som kollegium, treffer byrådet beslutning om oppstart av offentlig reguleringsplan når forslag til planprogram skal sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven (plandelen) §§ 4-1 og 12-8 og bystyrets vedtak av 21.02.2018, sak 43/18.

Byråd for klima, miljø og byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og §§ 12-8 startes det opp planarbeid med offentlig områderegulering for Årstad Gnr. 160, Bnr. 184 m.fl, Slettebakken, nasjonal arealplanID66340000. Planområdet er vist på kart datert 19.08.2019.
2. Forslag til planprogram for områderegulering for Slettebakken datert 19.08.2019 legges ut til offentlig ettersyn og høring, jfr plan- og bygningsloven § 12-9.
3. Byrådets vurderinger følges opp i det videre planarbeidet.
4. Følgende eldre reguleringsplan forslås opphevet: Årstad. Slettebakken, Idrettsområde. PlanID 11150000.

Dato: 26. november 2019

Thor Haakon Bakke
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 19.08.2019

Forslag til planprogram områderegulering Slettebakken august 2019

Forslag til planavgrensning datert 19.08.2019

Notat fra møte med Slettebakkenalliansen datert 19.09.2019