



NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår referanse: BYGG-2026/13880-12
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 21.08.2026

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 160 Bnr 181
Adresse : 4601-160/181/0/0
Tiltaket : Nytt anlegg kunstgressbane

Vi viser til søknad mottatt 04.06.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 12.06.2026 og 18.08.2026.

1. Søknaden gjelder

- Etablering av to stk kunstgressbaner, en 7er-bane (60x40) og en 11er-bane (100x64), inkl. forsterknings- og avrettingslag på ca 0,5 meter under banedekket
- Granittamfi sør/vest for 11er-bane. Med tilhørende massefylling som under-/bakstøtte (midlertidig frem til tilstøtende areal i sør blir opparbeidet)
- Ballnett samt gjerder rundt banen, med høyde opptil 6 meter
- Lysmaster
- Overvannshåndtering (drensledninger, infiltrasjon)
- Oppfylling av sprengsteinsmasser (permanent godkjenning av foreløpig midlertidig tiltak)
- Etablering av et kjørbart grusareal på østsiden av kunstgressbanene, innenfor arealformålene o_GAA6 og delvis o_GAA3.
- Rivning av eksisterende kunstgressbane i sør. Den eksisterende kunstgressbanen skal ikke fjernes før ny 11er-bane er etablert.

Det er opplyst at innbytterbenker fra eksisterende kunstgressbane skal gjenbrukes.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § §§ 4.3.5.3 o_GAA3 og 4.3.7.a.o_GAA6 I forbindelse med at planen ble vedtatt ble bestemmelsene endret. Vedtatt fellesbestemmelsen § 4.3.1.a *Innenfor areal regulert til grønnstruktur tillates skjøtsel og skånsom tilrettelegging for ferdsel.* Vi finner derfor ikke grunnlag for å behandle omsøkte dispensasjonen.

2. VEDTAK

Vi gir rammetillatelse til:

- Etablering av to stk kunstgressbaner, en 7er-bane (60x40) og en 11er-bane (100x64), inkl. forsterknings- og avrettingslag på ca 0,5 meter under banedekket
- Granittamfi sør/vest for 11er-bane. Med tilhørende massefylling som under-/bakstøtte (midlertidig frem til tilstøtende areal i sør blir opparbeidet)
- Ballnett samt gjerder rundt banen, med høyde opptil 6 meter
- Lysmaster
- Overvannshåndtering (drensledninger, infiltrasjon)
- Oppfylling av sprengsteinsmasser (permanent godkjenning av foreløpig midlertidig tiltak)
- Etablering av et kjørbart grusareal på østsiden av kunstgressbanene, innenfor arealformålene o_GAA6 og delvis o_GAA3.
- Rivning av eksisterende kunstgressbane i sør. Den eksisterende kunstgressbanen skal ikke fjernes før ny 11er-bane er etablert.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

2.1 Godkjenning av tiltaksklasser

Vi godkjenner tiltaksklasser slik det er angitt i gjennomføringsplan mottatt 12.06.2026.

2.2 Forurensset grunn

Byggeområdet kan være potensielt forurensset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurensset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurensset grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-5
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen, jf. dokumentasjonskrav i områdeplanen § 2.13.1.a.
- Landskapsplanen som også viser lyspunkter/belysning, jf. bestemmelse 2.13.2.d i områdereguleringsplanen.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende. Dette gjelder kun dersom Bergen vann krever dette i forhåndsuttalelse.

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.
- Sammenføyning av gnr 160 bnr. 181 og 184, jf. plan- og bygningsloven § 21-4, 6. ledd bokstav b.

2.5 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 160 bruksnummer 184 har i erklæring datert 03.06.2026 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets, amfi, maksimale høyde på kote 71,70 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltaket, ballnett, maksimal høyde på 6 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 08.06.2026 med saksnummer 2026/168557. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.8 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i uttalelse datert 11.06.2026 fra Vestland fylkeskommune skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 09.06. 2026 fra Bybanen AS skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Idrettsanlegg med områdenavn I og den ligger innenfor hensynssonene infrastrukturene H410_1 konsesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum, gjennomføringssone H820_4 omforming Slettebakken, angi hensynssoner og faresone H390_2 luftkvalitet – gul sone.

I kommunedelplan for ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS, er eiendommen vist som idrettsanlegg. Eiendommen ligger i delområde II Nedre Landås,- Wergelandsåsen – Sletten – Slettebakken - Fantoftneset.

Eiendommen omfattes av områdereguleringsplan ID 66340000, ÅRSTAD. GNR. 160, BNR. 184 MFL. OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN, ikrafttredelsesdato 17.06.2026 og er regulert til Idrettsanlegg – fotballbaner o_IDR (o_IDR1 og o_IDR2). Tiltaket vil også

omfatte deler av arealet regulert til o_GAA1_4 og o_GAA2_1o_GAA4 (Grønnstruktur/park, nærmiljøanlegg og idrettsanlegg). Innenfor tiltaksområde:

- hensynssone fareområde H390_2 og H410_5 krav vedrørende infrastruktur
- bestemmelsesområder #4 forurensset grunn, # 5 byrom, #6 overgangsløsning på torg, #7 rullepark/skateanlegg og # 20 midlertidig bygge- og anleggsområde
- gangforbindelse fotballbaner

Eiendommen er ikke detaljregulert.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 160 bruksnummer 809, 909 og 1062.

Merknad fra gnr. 160 bnr. 809 går i hovedsak på trafikkavvikling, tilgjengelighet og støy. Det etterlyses en god løsning for gående og syklende, særlig for syklistene som kommer via «Duestien» fra Mannsverk og skal videre mot Sletten. Videre uttrykkes bekymring for økt støy fra de planlagte idrettsanleggene, inkludert aktivitet på banene, høytaleranlegg og økt bruk av området. Det pekes også på behovet for en trygg og effektiv håndtering av biltrafikk knyttet til henting og levering, ettersom dagens situasjon tidvis oppleves som uoversiktlig og kaotisk.

Søker har kommentert at gang- og sykkelforbindelsen («Duestien») mellom Gerhard Grans vei og Vilhelm Bjerknes vei ikke blir berørt av tiltaket. Når det gjelder bekymringer knyttet til støy og trafikkavvikling, vises det til at disse forholdene er vurdert og avklart gjennom områdeplanen. Biltrafikken skal på sikt håndteres via en regulert adkomstvei som etableres i forbindelse med utbyggingen av kunstgressbanene.

Merknaden fra gnr. 160 bnr. 909 går i hovedsak på behovet for å ivareta ro, verdighet og støyhensyn knyttet til aktiviteter ved Slettebakken kirke og kirkegård. Det bes om at planlegging og drift av idrettsanlegget tar hensyn til begravelser, gravferder og andre seremonier, slik at disse kan gjennomføres på en verdig måte uten forstyrrende bakgrunnsstøy fra anlegget.

Søker har kommentert at merknaden er oversendt kommunen som byggherre, som vil videreformidle hensynet til entreprenøren for oppfølging i anleggsperioden. Det presiseres dermed at nødvendige hensyn skal ivaretas under byggearbeidene. Merknaden er også besvart direkte overfor innsender via e-post.

Merknad fra gnr. 160 bnr. 1062 går i hovedsak på hensyn til sikkerhet, arealutnyttelse og funksjonalitet. Det ønskes at 7-er banen flyttes noe nord- og østover for å øke avstanden til bybanesporet og redusere risikoen for at baller havner i traseen. Det argumenteres også for at større avstand mellom 7-er banen og 11-er banen vil gi bedre plass og fremkommelighet i anlegget.

Videre påpekes behovet for god ballsikring sør for 11-er banen for å hindre at baller havner ved bussparkeringsplassen. Det løftes også frem at garderobekapasiteten er utilstrekkelig ved kamper, og at eksisterende brakkerigg kan vurderes som en løsning.

Søker har kommentert at 7-er banen er flyttet 1 meter nordover og 1 meter østover etter nabovarselet, men at ytterligere flytting ikke er mulig innenfor gjeldende områdeplan. For å redusere risikoen for at baller havner på bybanesporet, skal det etableres 6 meter høye ballnett mot bybanen, i tillegg til at avstanden og vegetasjon mellom banen og sporet gir en sikkerhetsbuffer. Spørsmålet om eventuell økning av ballnetthøyden vil vurderes av tiltakshaver. Innspillet om garderobekapasitet kommenteres ikke nærmere, da dette ligger utenfor den aktuelle byggesaken.

Vår vurdering er at forholdene som er påpekt i merknadene i stor grad ivaretatt gjennom gjeldende områdeplan og de justeringene som er gjort i prosjektet.

Når det gjelder plasseringen av 7-er banen, er det foretatt mindre justeringer ved at banen er flyttet 1 meter mot nord og 1 meter mot øst. Ytterligere flytting vurderes ikke som mulig uten dispensasjoner fra gjeldende arealformål. Samtidig etableres det 6 meter høye ballnett mot bybanen, og avstanden til sporet samt eksisterende vegetasjon vurderes å gi tilfredsstillende sikkerhet mot at baller havner i bybanetraseen.

Merknader knyttet til støy, trafikkavvikling og tilgjengelighet anses å være vurdert gjennom områdeplanprosessen. Gang- og sykkelforbindelsen via «Duestien» opprettholdes uendret, og fremtidig trafikkavvikling skal løses gjennom regulert adkomstvei i henhold til vedtatt plan.

Kommunen som byggherre og entreprenør følger opp hensynet til begravelser og andre seremonier i anleggsperioden slik at unødige forstyrrelser begrenses.

Innspill om garderobekapasitet ligger utenfor rammene for den aktuelle byggesaken og er derfor ikke vurdert nærmere i denne sammenheng.

Samlet sett vurderes det at merknadene ikke avdekker forhold som tilsier vesentlige endringer i tiltaket, og at de påpekte forholdene enten er ivaretatt gjennom planarbeidet eller håndtert gjennom prosjektets utforming og videre oppfølging.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

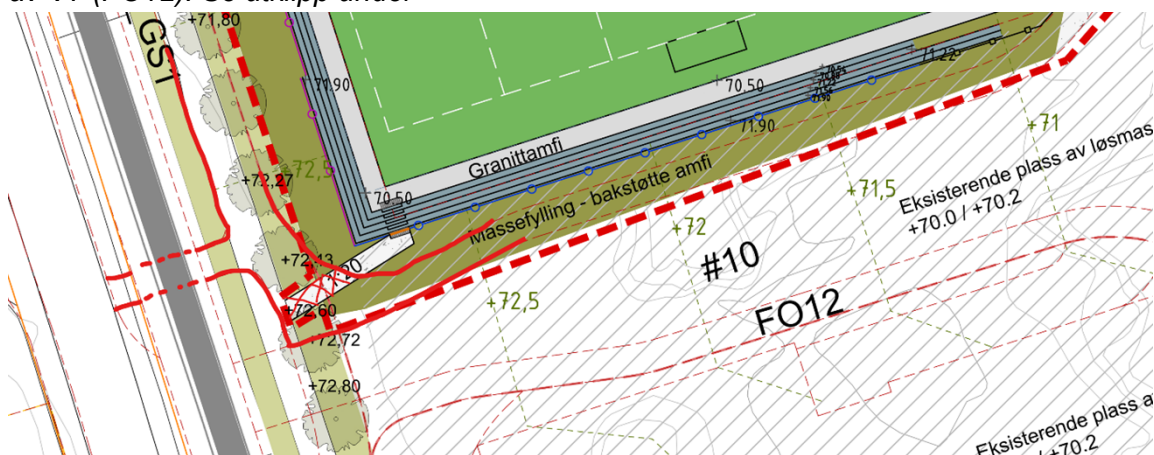
3.4 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Bymiljøetaten har i sin uttalelse silt spørsmål til en midlertidig gangforbindelse i sør.

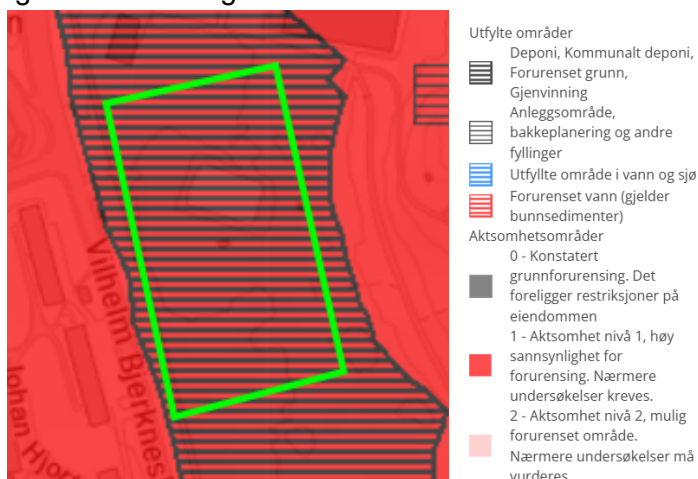
Ansvarlig søker har kommenter i epost datert 18.08.2026:

Den prosjekterte og omsøkte gangforbindelsen i sør, vil i praksis være midlertidig slik den nå er utformet og vist i søknaden. Dersom man sammenligner med det vedtatte plankartet og slik arealet vil opparbeides etter hvert som det helhetlige området tar form, ser man at mye av den prosjekterte gangforbindelsen i sør vil opptas av det regulerede fortauet på nordsiden av V7 (FO12). Se utklipp under



3.5 Forurenset grunn

I grunnforurensingskartet er eiendommen vist som mulig forurenset:



Området er vist som utfylt område.

Siden området er markert i grunnforurensingskartet, må det foretas nærmere undersøkelser. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Dokumentasjonen skal vise plassering av prøvepunkter i kart og analyseresultater

sammenstilt i en oversiktlig tabell. Undersøkelsene skal foretas av foretak med relevant kompetanse, og i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 og tilhørende retningslinjer. Det vises til nærmere informasjon på Miljødirektoratets hjemmesider. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan – altså at **analyser viser verdier over normverdi** for en eller flere av analyserte prøver - skal tiltaksplanen være godkjent av kommunen før det søkes om igangsettelsestillatelse. Tiltaksplanen må sendes inn til kommunen som en egen sak, og tiltaksplanen skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse. Det anbefales at prosjektets fremdrift planlegges i tråd med dette.

3.6 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

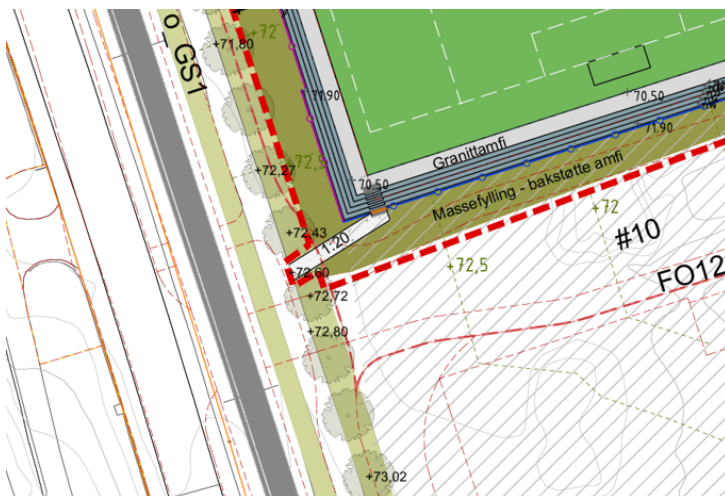
3.7 Andre uttalelser eller vedtak

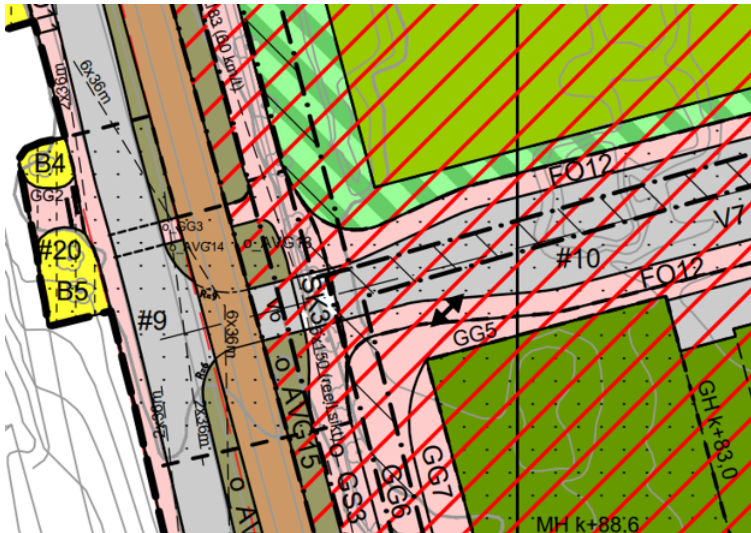
Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 07.08.2026:

Uttalelse veiforvaltning

Den aktuelle gang- og sykkelvegen som går langs bybanetraséen har uavklarte eier- og ansvarsforhold. GS-vegen ble bygget i forbindelse med Bybanen trinn 1, men ble aldri overlevert til veieier. Frem til veien er overlevert til offentlig forvaltning i tråd med reguleringsplan, vil det være grunneier som har ansvaret for veien.

Bymiljøetaten vil likevel påpeke at det vurderes at gangkoblingen lengst mot sør, i nærheten av planlagt vei, V7, kommer mulig i konflikt med innkjøringen. Det anbefales om denne kan trekkes noe lengre mot nord for ikke være plassert i direkte tilknytning til innkjøringen til hallen.





Bymiljøetaten har ingen merknader til avkjørselen lengst mot nord.

Da gang- og sykkelvegen ikke er overlevert som offentlig veg, vil det ikke være krav til arbeidsvarsling til Bymiljøetaten etter veglova. Bymiljøetaten anbefaler at sikker anleggsgjennomføring ivaretas gjennom byggesaken, og at VLFK er involvert med hensyn til nærhet og krysning av bybanelinjen.

Uttalelse fra byromsforvaltning

Byromsforvaltning har ingen vesentlige merknader til tiltaket, som vurderes å være i tråd med områdereguleringen og ikke til hinder for fremtidige byrom innenfor planområdet, som for eksempel o_T04 og o_GAA5.

Som nevnt søkes det om dispensasjon i forbindelse med etablering av et kjørbart grusareal på østsiden av kunstgressbanene, innenfor arealformålene o_GAA6 og delvis o_GAA3. Byromsforvaltning forstår det slik at grusarealet er avklart mellom tiltakshaver (Etat for idrett) og Gjennomføringsavdelingen i Bymiljøetaten, og legger derfor til grunn at tiltaket ikke er i konflikt med fremtidige prosjekter øst for fotballbanene.

Byromsforvaltning har derfor ingen innvendinger mot tiltaket, men vil påpeke at fremtidig forvaltnings- og driftsansvar for grusarealet bør avklares dersom dette ikke allerede er gjort.

Det bemerkes at landskapsplanen ikke inneholder informasjon om lyspunkter/belysning, jf. bestemmelse 2.13.2.d i områdereguleringsplanen. I følgebrevet er lysmaster oppgitt som et av de omsøkte tiltakene, men plasseringen av disse er etter hva vi kan se ikke vist i tegningsgrunnlaget.

Byromsforvaltning har forståelse for behovet for belysning av fotballbanene, særlig i vinterhalvåret, og legger til grunn at plasseringen av lysmastene ikke vil komme i konflikt med tilstøtende byrom eller det ovennevnte grusarealet innenfor o_GAA6 og o_GAA3.

Bymiljøetaten ønske om endret plassering av gangadkomst kan vi ikke se at vi har hjemmel til å kreve endret.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kjersti Martinsen Hopp

saksbehandler

Andreas Tveit

konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Etat for idrett - stab Postboks 7700
(Arbeidssted)

5020 BERGEN

BERGEN KOMMUNE Postboks 7700
ETAT FOR IDRETT

5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no .
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.