



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLEG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20650-17

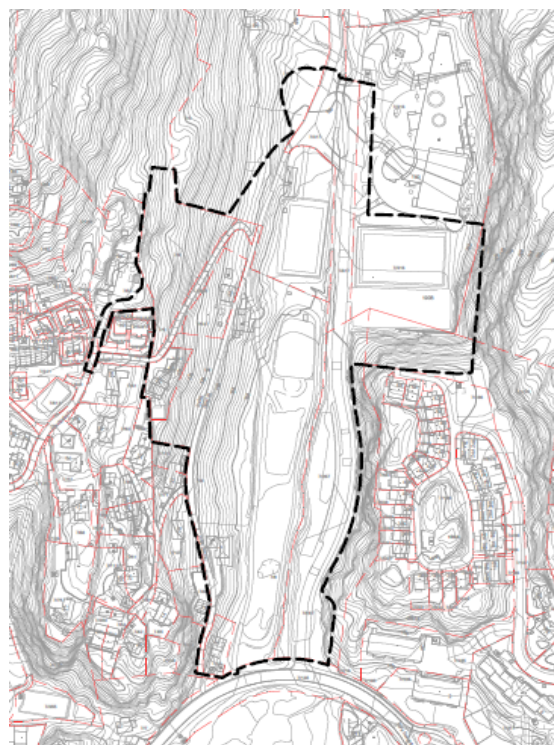
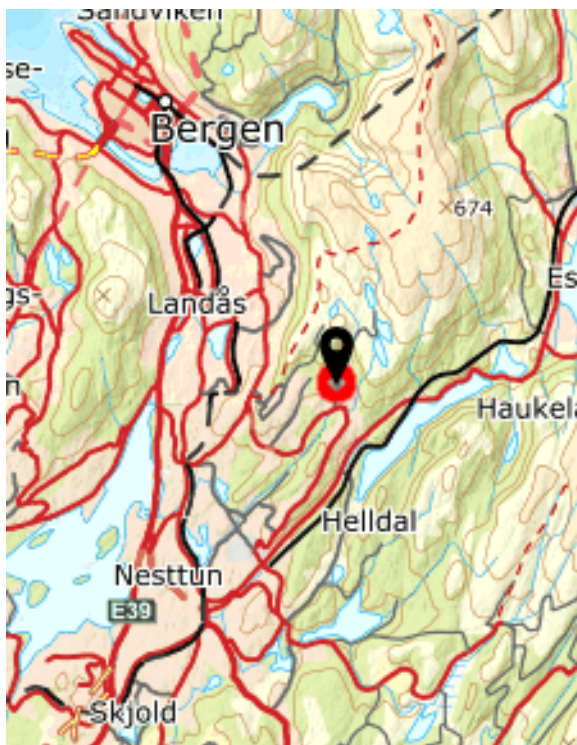
Saksbehandler: Arne Matthiessen

Dato: 19.10.2023

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn.
Fana gnr. 7, Indre Sædal, idrettshall. Reguleringsplan arealplan-ID
70470000**

1. Om planforslaget

Planforslaget gjeld området mellom fylkesvegen/Sanddalsringen og skulen i Indre Sædal.



Figur 1 – planområdet si lokalisering

Planforslaget er utarbeidd av plan- og bygningsetaten (PBE), og er i stor grad basert på innlevert materiale frå Sædalen Idrettslag og aktuell grunneigar.

Følgjande endringar i gjeldande områderegeringsplan skal vurderast:

- plassering av ein mogleg ny idrettshall,
- flytting av eit framtidig bustadområde,
- og endringar i gjeldande plan for å få dette til.

Idrettshallen er hovudtemaet i saka. Det har ikkje vore rom for vurdering av alternative tomter utanfor det aktuelle planområdet. Fire lokaliseringalternativ er vurderte. Eit av desse er utfyllande drøfta i planforslaget, og eit anna er kort kommentert. Begge alternativa kjem i konflikt med andre omsyn, men i ulik grad. Ulempene er særleg knytt til vassdrag, grønstruktur, kulturmiljø og landskap. Trafikksituasjonen i området er tidvis krevjande, og nærleik til barneskulen gjer dette til eit særleg viktig tema. Mindre tilgjengeleg areal til andre brukargrupper enn idrett kan også vera ei aktuell problemstilling.

Flytting av bustadområdet kan ha positiv effekt. Dette kan medverka til ein viss reduksjon av ulempene ved ein eventuell idrettshall, samanlikna med ein situasjon med både bustader og idrettshall. Denne endringa reiser samstundes nye spørsmål knytt til andre arealpolitiske mål.

I tillegg til desse endringane ønskjer idrettslaget og byrådsavdeling for barnehage, skole og idrett at planen drøftar tiltak som kan forenkla byggestart for den regulerte 11-banen for fotball. Dette gjeld primært rekkefølgekrav og avstand til nabogrense.

Desse spørsmåla peikar seg ut som særleg viktige i høyringsfasen:

- er det ønskeleg at deler av det regulerte nærmiljøanlegget vert omdisponert til idrettshall
- kan hallen i så fall byggjast utan å auka parkeringskapasiteten for bil og utan nye trafikksikringstiltak
- korleis bør resten av nærmiljøanlegget opparbeidast
- er det forsvarleg å utsetja tidlegare vedtekne tiltak for betre trafikktryggleik for å letta byggestart for nye idrettsanlegg.

2. Bakgrunn og føremål

Bystyret vedtok gjeldande områderegeringsplan for Indre Sædal i juni 2020, og bad samstundes om at det skal vurderast å også finna plass til ein idrettshall i området:

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 24.06.2020 sak 209/20 og fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til offentlig områdeplan (§ 12-2) for Indre Sædal:

1. Fana, gnr. 6 og 7, bnr. m.fl., Indre Sædal, nasjonal arealplan-ID 4601_62650000, sist datert 28.01.2020

2. Tilhørende forslag til reguleringsbestemmelser datert 28.01.2020.

3. Bystyret ber byrådet umiddelbart starte et planarbeid med målsetting om å finne plass til en flerbrukshall i Sædalen, og foreslå nødvendige endringer i områdeplanen for å få dette til.

4. Bystyret ber særskilt om at en plassering i nordre del av o_BNA vurderes til idrettsformål.

5. Bystyret ber også om at en vurderer å omgjøre BKS10 til en del av aktivitetsparken og legger dette til arealet o_BNA. Som erstatning for BKS10 ber en om at den delen av gnr 7 bnr 9 som inngår i LF5 vurderes regulert til boligformål. Dette skal ikke medføre økning av areal til boligformål i planen.

Dette utløyer ein ny planprosess, og byrådet bestilte oppstart av planarbeidet i september 2020.

3. Overordna planar og retningslinjer

Planforslaget er i strid med gjeldande arealplanar (områdereguleringsplan og kommuneplanen sin arealdel), og er problematisk i høve til fleire andre kommunale strategiar for m.a. natur og miljø, kulturminne og arkitektur. Fleire av desse strategiane er vedtekne etter oppstart av planarbeidet.

Ny idrettshall i Sædalen er omhandla som eit prioritert anlegg i siste versjon av idrettsplanen.

4. Planform, avgrensing og aktuelle alternativ

Planforslaget er ei offentleg detaljregulering etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-3.

Planforslaget tek utgangspunkt i gjeldande områderegulering for Indre Sædal (planID 62650000). Berre aktuelle endringar i høve til denne planen vert drøfta.

Utgangspunktet for planen er uvanleg, og treng nærare omtale:

Det ligg ikkje føre ei utfyllande kommunal bestilling for idrettshallen. Kommunen har ingen føringar til reguleringsplanarbeidet, verken politisk eller fagleg, for kva som skal byggast. Tomteval, storleik og innhald for hallen byggjer på innspel frå det lokale idrettslaget og deira konsulent, saman med grunneigar. PBE får opplyst at både hall og 11-bane langt på veg skal finansierast privat, og kan gjennomførast raskt. Arealplanen må likevel også handtera ein situasjon der regulerte tiltak kan ha ein usikker tidshorisont for gjennomføring. I denne situasjonen kunne planforslaget naturleg hatt karakter av ei prinsippavklaring for tomtevalet. Samstundes har dei private partane klare forventingar om å unngå detaljregulering, og dette gjeld tilsvarande for bustadfeltet. Planforslaget har difor som mål å gje detaljavklaringar, og det er levert ulike private faginnspel til planforslaget.

Planforslaget drøftar fysiske rammer og vilkår for dei aktuelle tiltaka. Finansiering, gjennomføring og ansvarsfordeling mellom private og offentlege aktørar er ikkje tema her.

Det aktuelle planområdet vart avgrensa ved oppstart av planarbeidet. Eventuelle alternativ for lokalisering av hallen andre stader i Sædalen ligg utanfor ramma for planarbeidet. I høve til utgangspunktet i oppstartmeldinga er planområdet redusert til det arealet som er naudsynt for planoppgåva.

I oppstartmeldinga for planarbeidet vart det peika på to aktuelle alternative tomter for hallen:

- idrettslaget sitt prioriterte ønskje mellom løa og elva – alternativ 1 på figuren under
- ved den øvre parkeringsplassen på høgde med skulen – alternativ 4.

Undervegs i planprosessen har det kome til to nye alternativ:

- inn i skråninga sør for løa – alternativ 2
- under den nye 11-banen – alternativ 3.

Området lenger sør er djup og flaumutsett myr. Dette området er vurdert som uaktuelt som byggegrunn.



Figur 2 - vurderte alternativ for plassering av ny idrettshall, vist på eit utsnitt av gjeldande plan

To av alternativa er av ulike årsaker lagt vekk, og vert ikkje nærare drøfta:

- Alternativ 3: Dersom hallen kan plasserast under banen vil dette redusera mange av dei negative konsekvensane som heftar ved dei andre alternativa. På den andre sida inneber dette alternativet at fotballbanen ikkje kan byggjast slik banen er regulert, at hallen må byggjast før eller samstundes med banen og at kostnaden vil auka vesentleg. Vi legg difor til grunn at dette alternativet er avhengig av eit utvida mandat for planoppgåva, eller at utbyggar sjølv ønskjer dette.
- Alternativ 4: På generelt grunnlag er det viktig å leggja til rette for at mest mogleg av biltrafikken stoggar så langt nede i dalen som mogleg. Alternativ 4 ligg inst i dalen og vil dra meir trafikk opp til skulen. Eit stort bygg her vil også gje meir vind på skulen sitt uteareal. Desse ulempene er så store at dette alternativet er vurdert som uaktuelt.

Basert på dette vil planprosessen sjå nærare på 2 alternativ for plassering av idrettshallen, merka 1 og 2 i figuren over. Planen drøftar primært alternativ 1, og samanliknar dette med eit 0-alternativ definert som gjeldande plansituasjon med utbygd klubbhus og nærmiljøanlegg.

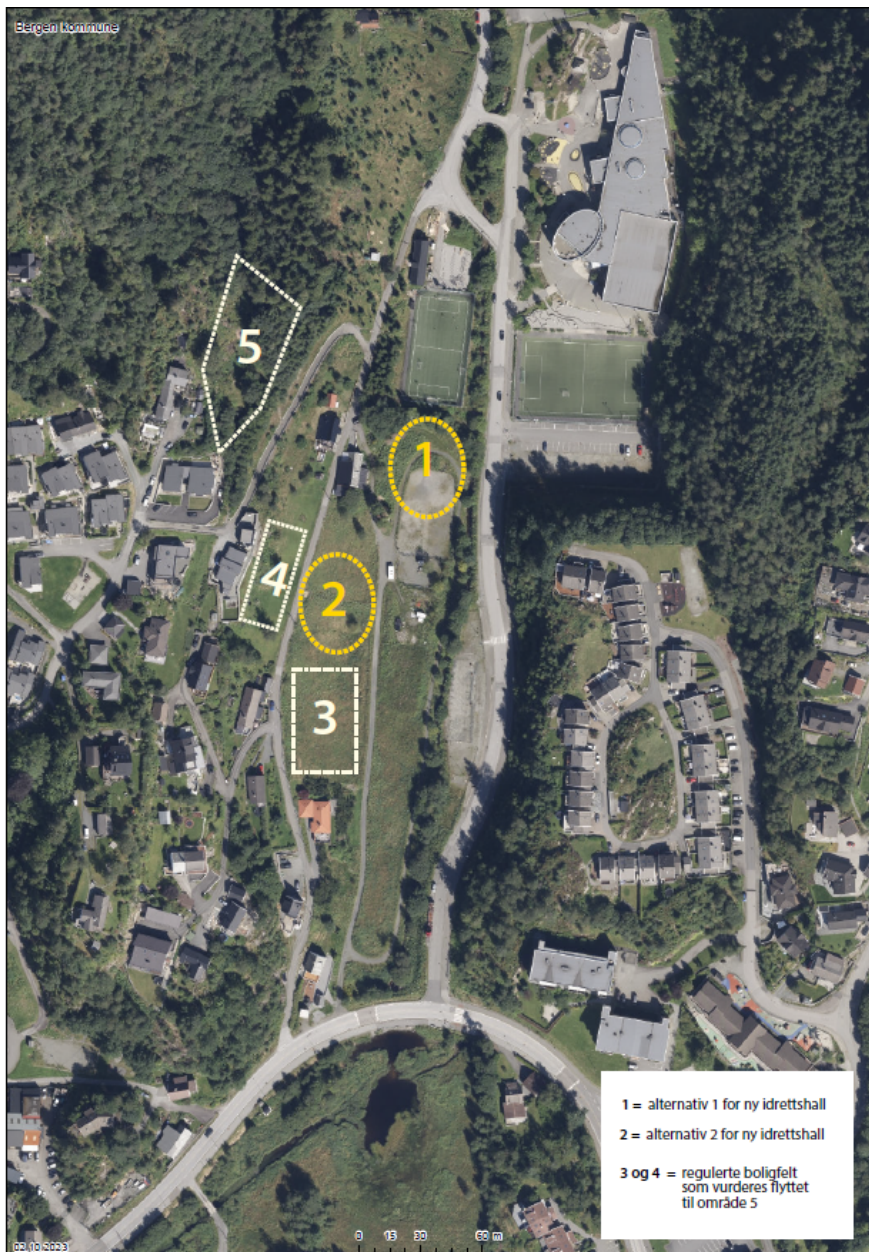
Dersom 0-alternativet peikar seg ut som ein aktuell konklusjon for spørsmålet om ny idrettshall bør det likevel takast stilling til om andre endringar i planforslaget bør vidareførast.

Alternativ 2 er ikkje utvikla til eit formelt planforslag, og vert berre drøfta verbalt.

Det er ikkje avklara om det kan finnast andre løysingar, utanfor ramma for dette planarbeidet, som kan betra anleggssituasjonen for idrett med eit lågare konfliktnivå. Aktuelle døme kan vera å byggja ein mindre hall, eller å starta eit utvida tomtesøk i Sædalen.

5. Hovudinnhald i planforslaget

Planforslaget skal gje eit objektiv og dekkande svar på bystyret si bestilling. Nye tiltak som skal vurderast er primært idrettshall og flytting av eit framtidig bustadfelt.



Figur 3. Skjematisk illustrasjon av planen sitt hovudinnhald.

I tillegg til dette drøftar planen også enkelte andre endringar:

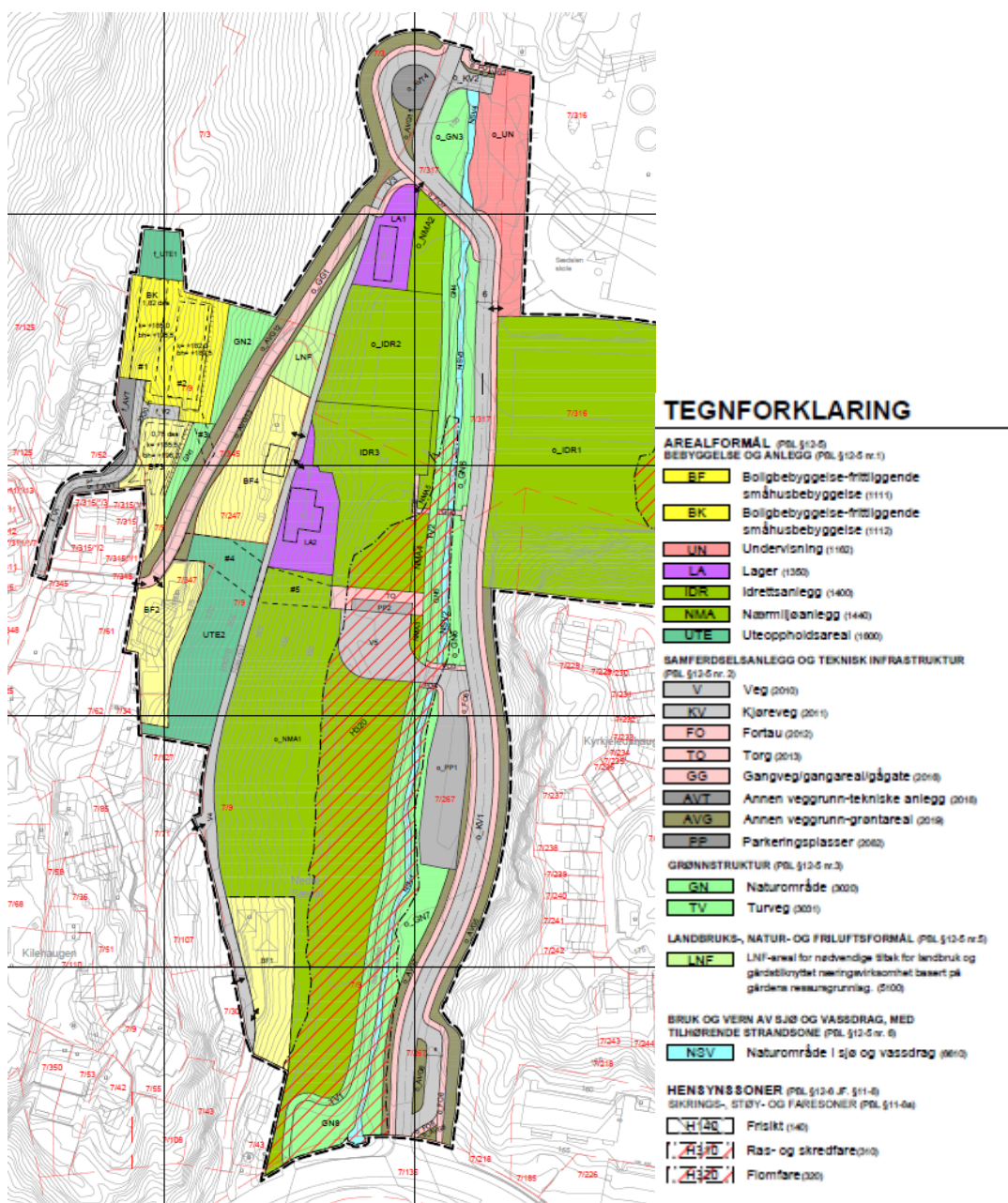
- ulike «følgeeffektar» av hovudendringane
- endringar som kan letta bygginga av 11-banen for fotball

- eit framlegg om å flytta den øvre snusløyfa ved skulen, slik at alt vegarealet kjem på vestsida av elva
- enkelte tiltak som på ulik måte kan vera tenlege for miljø og lokalsamfunn, ved at negative konsekvensar av planen sine hovudtiltak kan reduserast.

Utover dette skal gjeldande områderegulering i hovudsak vidareførast uendra.

Den attverande delen av nærmiljøanlegget vert ikkje regulert i detalj, men idrettslaget sitt innspel til innhald er vist i illustrasjonsplanen (vedlegg).

Vi gjer merksam på at feltkodane («namnet» for kvart enkelt delområde) er ulike for gjeldande plan og det nye planforslaget, m.a. grunna nye nasjonale reglar for kodebruk i reguleringsplanar.



Figur 4. Planforslaget.

6. Planprosess og medverknad

Sjå planomtalen kap. 6.

7. Verknader og konsekvensar av planforslaget

Planforslaget vil betra anleggssituasjonen for idrett i Sædalen, men ikkje utan store negative konsekvensar for andre interesser. Dette gjeld særleg for landskap, kulturmiljø og den økologiske korridoren langs vassdraget. Dette vert utdjupa i planomtalen kap. 5 og 7.

8. Oppsummering

Tomt for ein ny idrettshall er planen sitt hovudtema. Det er krevjande å løysa dette innanfor det aktuelle planområdet. Hallen vert eit stort bygg med tilhøyrande trafikkareal som skal vurderast innanfor tronge fysiske ramar, i eit område med mange kryssande interesser og på tvers av det gjeldande plangrunnlaget. Tiltaket vil utløysa tydelege konflikhtar mellom bruk og vern. Det kan også oppstå konflikhtar mellom ulike arealbruksinteresser i lokalmiljøet - hallen vil vera positiv og etterlengta for enkelte brukargrupper og truleg negativ for andre. Vidare heftar det som ein mangel ved planprosessen at det ikkje har vore rom for å utgreia andre tomtealternativ.

Den nye plasseringa av bustadfelt BK/BF3 kan medverka til eit betre nærmiljøanlegg og redusert konfliktnivå i området rundt hallen, men vil samstundes utfordra andre viktige mål for arealpolitikken. Tiltaket har ein nær samanheng med tomtevalet for ny idrettshall, og må vurderast i samanheng med dette. Ein situasjon med både ny idrettshall og vidareføring av dei 2 bustadfelta langs Indre Sædal V7 vil vera svært uheldig for landskap og kulturmiljø.

Etablering av ein ny 11-bane er heimla i gjeldande områderegulering. Tomta er svært trong, og det har vist seg vanskeleg å byggja ein bane med fulle mål innanfor ramma i gjeldande plan. Planforslaget føreslår difor enkelte endringar for å letta bygginga av banen. Samstundes gjer vi merksam på at alle brukargruppene som dette planarbeidet skal tilgodesjå også kan spela 11-fotball på kortare baneanlegg.

Det er også ønskeleg å få kartlagt lokalmiljøet si haldning til korleis nærmiljøanlegget bør utviklast, og til korleis trafikkveksten bør handterast.

På fleire viktige punkt kan plangjennomføringa vera avhengig av at kommunen oreignar privat areal, eller opnar for at private partar kan gjennomføra oreigning, dersom det ikkje er grunnlag for privat semje om arealbruken. Dette kan m.a. verta aktuelt for vegutløyising av bustadfelt BK/BF3, for idrettshallen og for sikring av offentleg eigarskap til skulen sitt erstatningsareal o_NMA2.

Denne saka legg hovudvekt på tema som knyter seg til arealforvalting. Samstundes vil ein ny idrettshall også ha tydeleg positiv effekt, særleg for store grupper av barn og unge. Høgt prioriterte samfunns mål dreg i ulike retningar i denne saka, og situasjonen skal vurderast på nytt etter høyring av planforslaget. Etaten si endelege vurdering og tilråding vil gå fram av fagnotatet til politisk slutthandsaming av planen.

Forslag til vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-10 vert følgjande forslag til detaljregulering sendt på høyring og offentleg ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Fana gnr. 7, Indre Sædal, idrettshall, reguleringsplan, arealplan-ID 70470000 vist på plankart datert 13.10.2023
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 13.10.2023

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- Plankart datert 13.10.2023
- Reguleringsføresegner datert 13.10.2023
- Planomtale datert 13.10.2023
- Merknadsskjema datert 13.10.2023
- Snitt og illustrasjonar ny idrettshall datert 02.06.2023
- Illustrasjonsplan Sædalen idrettspark datert 02.06.2023
- ROS-analyse datert 30.06.2015
- Flomfarevurdering datert 12.05.2023
- Skredfarevurdering datert 01.03.2019
- VA-rammeplan datert 16.03.2018
- Vindanalyse datert 16.04.2021
- Fagrapport naturmangfold datert oktober 2023

Om bustadfelt BK/BF3:

- Planbeskrivelse delfelt datert jan og mars 2023
- Illustrasjonsplan delfelt datert 09.02.2023
- Terrengprofiler delfelt datert 09.02.2023
- ROS-analyse delfelt datert 30.03.2023
- VAO-rammeplan delfelt datert 29.03.2023
- VAO-rammeplan delfelt kart datert 29.03.2023

Fleire dokument knytt til desse delfelta er tilgjengelege i dok.nr. 4.

Fullstendig dokumentoversyn og saksgang:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20650