



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

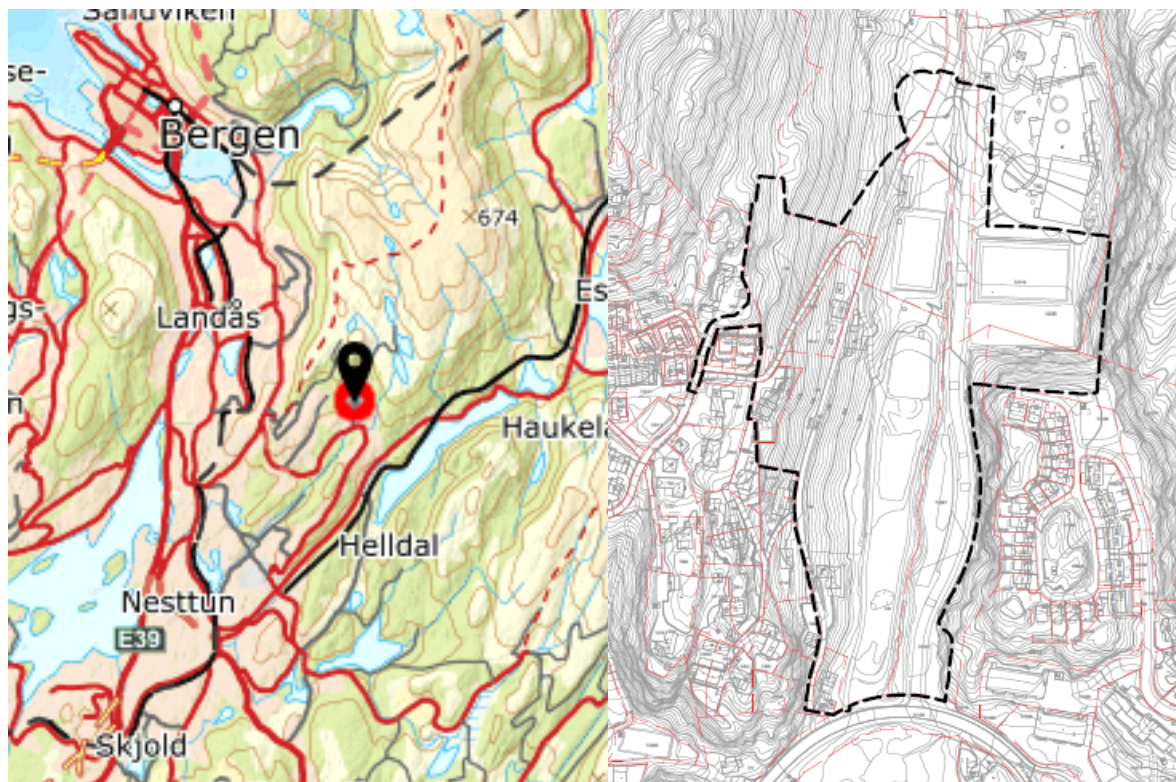
Vår referanse: PLAN-2022/20650-89
Saksbehandler: Arne Matthiessen
Dato: 20.05.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering - sluttbehandling Fana. Gnr. 7 bnr. 9 mfl., Indre Sædal, idrettshall Arealplan-ID 70470000

1. Om planforslaget

Planområdet ligg mellom fylkesvegen/Sanddalsringen og barneskulen i Indre Sædal. Planforslaget har vore på høyring basert på byrådssak 1030/24, og er klart for politisk slutthandsaming.



Figur 1 – planområdet si lokalisering

Området Sandal/Sædal/Nattland vart bygd ut med bustader frå 80-talet og utetter. Tilbod til barn og unge er ein mangel i området, og kjem m.a. til uttrykk ved at eit veksande idrettslag treng nye anlegg.

Gjeldande områdereguleringsplan for Indre Sædal (planID 62650000, juni 2020) opnar mellom anna for ein 11-bane for fotball rett sør for skulen, og for eit nærmiljøanlegg på vestsida av elva.

Ved sluttbehandlinga av områdereguleringa gjorde bystyret dette vedtaket:

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.*

Vedtakupunkta 3 - 5 utløyser ein ny planprosess. Basert på dette bestilte byrådet oppstart av planarbeidet i september 2020 (2020/12981-23). Idrettshallen er hovudtemaet i saka, og er basert på at Sædalen Idrettslag manglar både hallkapasitet og eigne lokale.

Planforslaget er ei offentlig detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3, og tek utgangspunkt i gjeldande områderegulering for Indre Sædal. Berre aktuelle endringar i høve til denne planen vert drøfta. Planforslaget er basert på innspel frå idrettslaget og frå grunneigar.

Alternative plasseringar av idrettshallen innanfor planområdet er drøfta skjematisk, og primært i høyringsutkastet. Her vart det peika på eit aktuelt alternativ litt lenger sør og inn i terrenget, ute av sjølve dalbotnen og med større avstand til elva (sjå kap. 5.8). Det er sannsynleg at ei slik plassering ville vore betre for ei rekkje viktige tema. Dette vil eventuelt krevja ei vesentleg omarbeiding av planforslaget eller utarbeiding av eit alternativt planforslag. Ei slik løysing er ikkje ynskt av idrettslaget, og er ikkje etterspurd politisk.

2. Overordna føringar

Utfyllande informasjon er gitt i planomtalen kap. 3.

Nasjonale føringar

Dekkande tilbod til barn og unge er eit viktig politisk mål som m.a. følgjer av plan- og bygningslova §§ 1-1 og 3-1.

Av andre relevante føringar kan nemnast:

- naturmangfaldlova (m.a. forvaltingsmålet etter § 4 og prinsippa for offentlig forvaltning etter §§ 8 - 12)
- vassressurslova (særleg § 11)
- forskrift om rammer for vassforvaltninga (m.a. § 12)
- nasjonale forventningar til kommunal planlegging 2023-2027, m.a. om landskap, kulturmiljø og vassdragsnatur.

Kommunale arealplanar

- Kommuneplanen sin arealdel KPA planID 65270000 (i kraft 2019)
- områdereguleringsplan for Indre Sædal planID 62650000 (i kraft 2020).

Sidan den politiske bestillinga byggjer på ein føresetnad om endring av gjeldande planar vert ikkje denne situasjonen vektlagt i særleg grad i den vidare drøftinga.

Kommunale strategiar

Fleire kommunale strategiar er relevante for planarbeidet:

- Naturstrategi (vedteken 2023)
- Kulturmiljøplan (2019)
- Arkitektur+ (2019)
- Idrettsplan (2017).

Idrettsplanen for 2017-27 omhandlar eit klubbhus for idrettslaget i Sædalen, og klubbhuset ligg inne i gjeldande områdeplan. Ny idrettshall kom inn som eit prioritert anlegg i siste versjon av idrettsplanen sin anleggsdel (2023), med tilvising til den pågåande reguleringsendringa.

Andre kommunale føringar

Etaten sitt årsoppdrag og byrådssak 1030/24 (vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget) gjev ei rekkje føringar for planarbeidet. Tilhøvet til desse dokumenta er drøfta i kap. 5.5.

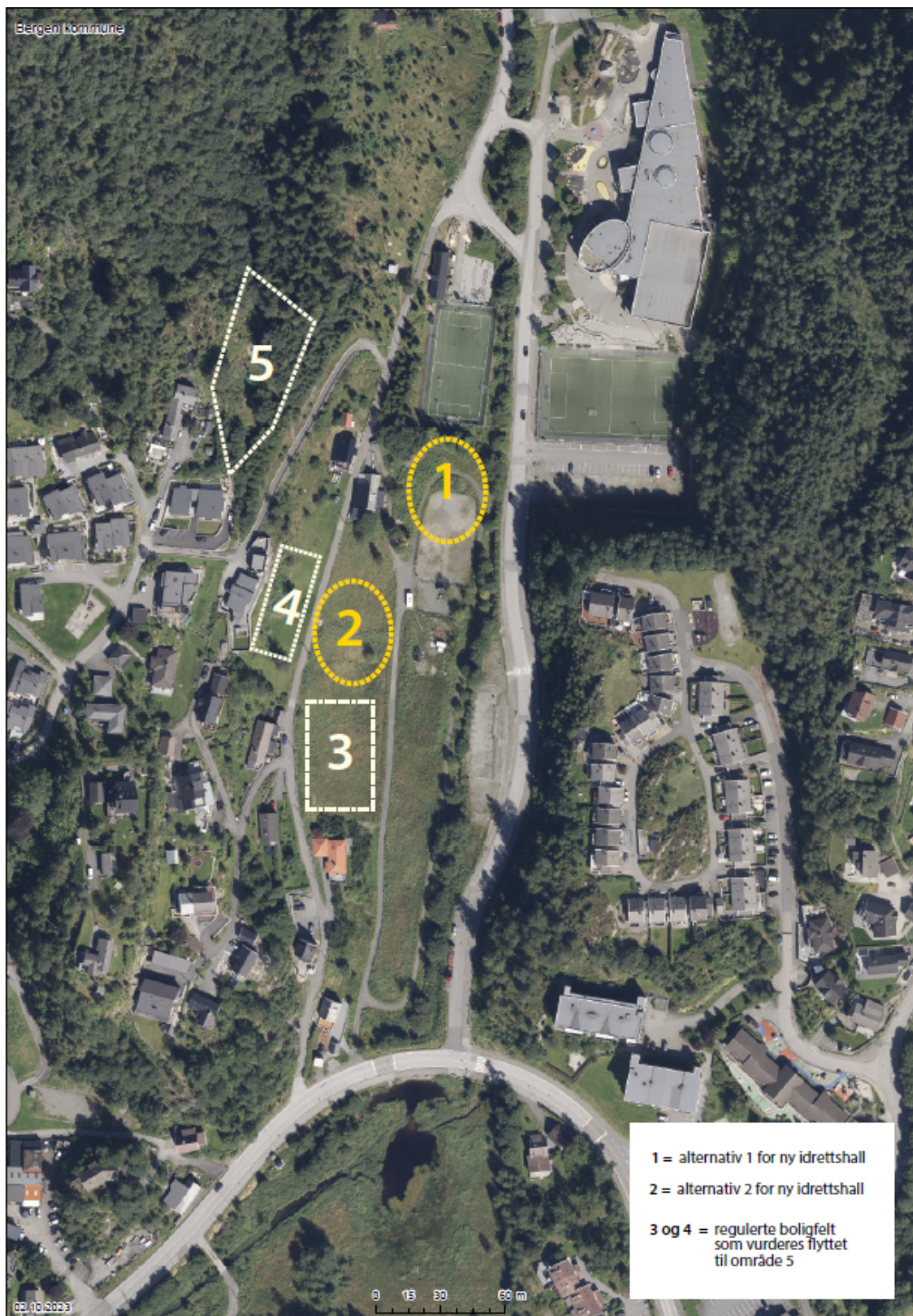
Ingen kommunale instansar har konkrete innspel til korleis idrettshallen og nærmiljøanlegget bør utformast.

3. Hovudinnhald i planforslaget

Formålet med planforslaget (fig.3) er å regulere arealet til ny idrettshall og å flytte eit planlagt bustadfelt.

I tillegg til dette drøftar planen også enkelte andre endringar i høve til gjeldande plan:

- nye tiltak og justeringar som er naturlege konsekvensar av hovudendringane
- å flytta den øvre snusløyfa, slik at arealet mellom skulen og elva vert utan biltrafikk
- enkelte andre avbøtande tiltak som kan vera tenlege for miljø og lokalsamfunn.

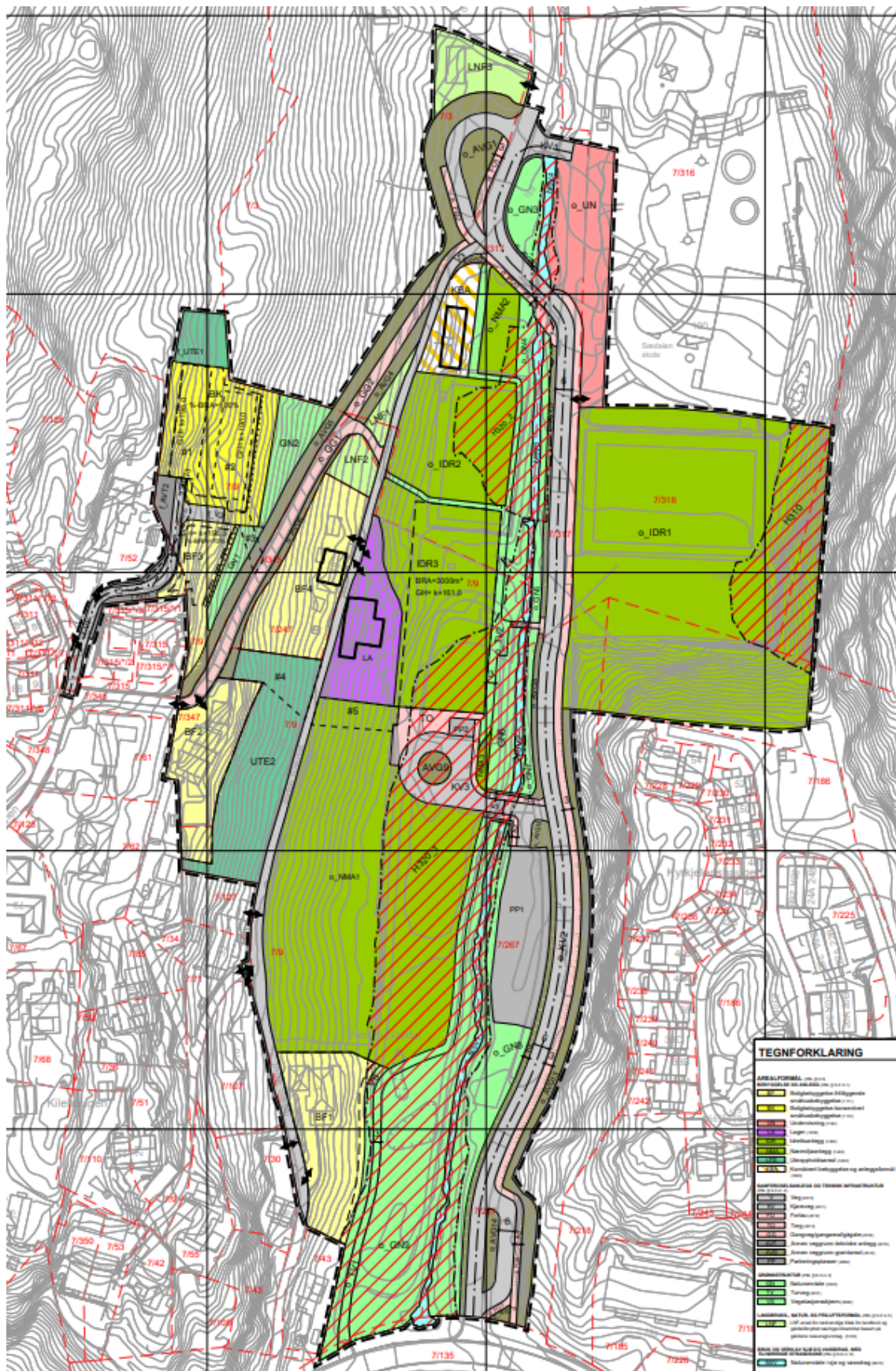


Figur 2. Skjematisk illustrasjon av planen sitt hovudinnhald.

Planen inneheld også nokre mindre justeringar av felt IDR1 (11-banen for fotball) for å sikra betre samsvar mellom planen og det prosjekterte tiltaket som er under bygging.

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 situasjonsplanen (vedlegg).



4. Planprosess og medverknad

Sjå planomtalen kap. 4.

Generelt om planprosessen

Planforslaget er i stor grad basert på materiale som er motteke frå idrettslaget og eigar av gnr. 7/9, og frå deira konsulentar. PBE opplever å ha hatt eit godt og konstruktivt samarbeid med desse partane gjennom planprosessen. Det er gjort fleire tilpassingar og justeringar som har bidrege til å redusera ulempene ved planforslaget. Samstundes står det også att eit potensiale for forbetringar, særleg i høve til naturmangfald og landskap, som idrettslaget og grunneigar ikkje ønskjer (sjå kap. 5.8).

Offentleg ettersyn

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden mars - mai 2024. Det vart arrangert eit ope informasjonsmøte på Sædalen skole 15. april, med godt frammøte.

Kommunen mottok merknader frå 14 organisasjonar og private, og frå 18 høyringsinstansar. NVE fremma ei motsegn knytt til vassdragstekniske spørsmål. Merknadane er oppsummert og kommentert i merknadsskjemaet (vedlegg).

I merknadane vert det i hovudsak peika på følgjande:

- brei støtte til behovet for utvida hallkapasitet og lokale for idrettslaget
- mange åtvaringar mot trafikksituasjonen
- både naboar og enkelte høyringsinstansar er kritiske til det nye bustadfeltet, men dei fleste instansane støttar likevel vurderinga av at situasjonen vert ei forbetring i høve til gjeldande plansituasjon
- det er ulike syn på føreslegne vegomleggingar, i hovudsak negative tilbakemeldingar frå private og positive frå høyringsinstansane.

Idrettshallen, som er hovudtemaet i planforslaget, er kommentert på denne måten av sentrale høyringsinstansar:

- Statsforvaltaren og fylkeskommunen støttar behovet for hall, utan å kommentera tomtevalet
- NVE tilrår flytting av hallen av omsyn til elva. Motsegna knytt til tryggleik mot erosjon er svara ut og trekt.
- Vegvesenet kommenterer ikkje hallen direkte, men er kritisk til trafikksituasjonen.
- Fleire kommunale etatar er kritiske til tomtevalet for hallen: byarkitekten, seksjon for næring og landbruk, byantikvaren, bymiljøetaten, helsevern.

Endringar etter offentlig ettersyn

Endringane som er føretatt etter offentlig ettersyn går fram av planomtalen kap. 7.

5. Verknader og vurdering av planforslaget

Hovudpunkta i plan- og bygningsetaten si vurdering av planforslaget framgår her.

Ei meir utfyllande drøfting er gitt i kap. 9 i planomtalen.

Samanlikningsgrunnlaget er gjeldande områdereguleringsplan.

5.1 Idrettshallen

Tomt for ein ny idrettshall er planen sitt hovudtema. Den aktuelle tomte er regulert til nærmiljøanlegg i dag.

Den samfunnsmessige nytten av ein ny idrettshall i Sædalen vil vera stor. Både nærmiljøet og mange av høyringsinstansane framhevar dette i sine merknader. Planforslaget vil bidra til å betra anleggssituasjonen for hallidrettar i Sædalen. Bygget skal også dekkja behovet for klubbhus og areal for sosiale arrangement i lokalmiljøet.

Idrettslaget har teikna og programmert bygget. Ingen offentlege instansar har konkrete innspel til innhaldet i bygget. Bruksarealet er redusert gjennom planprosessen, mellom anna er areal for andre publikumsretta tilbod og tenesteyting teke ut (med unnatak av fysioterapi). Reduksjonen er oppgitt til 18,5 % for BRA og 12,4 % for BYA samanlikna med høyringsutkastet.

Trass i reduksjonen er det krevjande å plassera dette tiltaket innanfor det aktuelle området. Hallen vert eit stort bygg med tilhøyrande trafikkareal innanfor tronge fysiske rammer, og i eit område med mange kryssande interesser. Tiltaket vil få store negative konsekvensar på fleire felt. Dette gjeld særleg for landskap, kulturmiljø, vassdragsnatur og trafikk. Det heftar også som ein mangel ved planprosessen at det ikkje er utgreidd andre tomtealternativ, verken utanfor eller innanfor planområdet. Det er sannsynleg at bygget kan få ei anna plassering innanfor planområdet som kan redusera konfliktnivået merkbart, utan stor reduksjon av nytte (sjå planomtalen kap. 9.1.6).

Konfliktsituasjonen i høve til aktuelle miljøtema kjem kanskje mest tydeleg fram i tilhøvet til naturmangfaldlova § 12. Lova krev at skader på naturmangfaldet skal avgrensast og at val av lokalisering er eit viktig tiltak for å oppnå best samfunnsmessig resultat. Krava vert truleg ikkje oppfylt med dette planforslaget. Det er særleg tilhøvet til Sandalselva og den økologiske korridoren langs vassdraget som veg tungt i denne vurderinga. Men lova femner også om landskapsomsyn, og tiltaket vert svært uheldig for eit lokalt viktig landskap og kulturmiljø.

Det må nemnast at den økologiske korridoren gjennom planområdet har varierende og til dels dårleg standard i dag, og korridoren må forbeholdt dersom den ønskje funksjonen skal ivaretakast. Heller ikkje gjeldande områderegulering sikrar vassdraget på ein god måte. Området er i dag regulert til nærmiljøanlegg med visse krav til skånsam opparbeiding, inkludert å ta vare på blågrønt preg og minimum 3 m kantvegetasjon langs elva. Samstundes er gjeldande plan likevel fleksibel ved at vassdragsnaturen om ønskeleg kan få større rom enn minstekravet gjennom heile den aktuelle delstrekninga.

Samanlikna med dagens plan vil eit stort bygg med tilhøyrande vegsystem, som krev permanent erosjonsforbygging og kanalisering av elva, vera ei negativ og irreversibel endring for naturmiljøet. Tiltaket vil også gje auka menneskeleg aktivitet i området. Det er tvillaust at planforslaget vil forverra situasjonen for økologien og landskapet langs elva.

Trafikksituasjonen er eit anna stort problem punkt. Den nye anleggssituasjonen i området vil skapa mykje trafikk, både internt i lokalmiljøet og frå tilreisande. Planen byggjer på ein føresetnad frå idrettslaget om at parkeringskapasiteten ikkje skal aukast, og at det meste av nyskapt trafikk skal baserast på gange, sykkel og kollektivtrafikk. Ingen høyringsinstansar

med trafikkansvar har tiltru til at dette er realistisk. Det er sannsynleg at trafikksituasjonen i området vert merkbar forverra med dette planforslaget, og det er ikkje funne gode avbøtande tiltak.

5.2 Bustadfelt BK/BF3

I gjeldande reguleringsplan er det opna for 2 nye byggeområde for bustader i skråninga langs vegen Indre Sædal (BKS10 og BKS11). Desse skal vurderast flytta til ei ny plassering høgare oppe i lia og innanfor same eigedom. Feltet må vegutløysast via Rinddalen.

Denne endringa har direkte samanheng med idrettshallen, og ligg til grunn for samarbeidet mellom idrettslaget og grunneigar. Vurderingstemaet i planen er dermed uvanleg, både ved at ny bustadbygging allereie er regulert og spørsmålet er avgrensa til mogleg flytting, og ved at tiltaket må sjåast i samanheng med idrettshallen. Ein situasjon med både ny idrettshall og vidareføring av dei 2 regulerde bustadfelta langs Indre Sædal vil vera svært uheldig for landskap og kulturmiljø.

Den nye plasseringa har både negative og positive sider, men PBE vurderer endringa samla sett som positiv. Endringa er innarbeidd i planforslaget, med eit nytt bustadfelt BK/BF3 i Rinddalen. Nye føremål for arealet langs Indre Sædal er nærmiljøanlegg NMA1 og uteareal for bustad UTE2.

Dei negative sidene knyter seg særleg til nedbygging av natur, utviding av byggesona inn i byfjellsområde og byspreiing/auka transportarbeid. Den kommunale vegen Rinddalen manglar god tilrettelegging for gåande, og bør i utgangspunktet ikkje belastast med mykje ny biltrafikk.

PBE vurderer det som positivt at kulturlandskapet og naturmiljøet langs Indre Sædal vert teke vare på og nærmiljøanlegget vert betre. Vegetasjonen på den nye tomta har ikkje spesielt høg verdi, og har mindre interesse enn den tidlegare slåttemarka langs Indre Sædal. Plasseringa kjem ikkje i konflikt med viktige innfallsportar til Landåsfjellet, og endringa vil motvirke auka biltrafikk i Indre Sædal som er ei viktig gangrute mot fjellet.

I gjeldande plan er det ein konflikt knytt til støy og lys grunna kort avstand mellom nye bustader og nærmiljøanlegget. Dette problemet vert redusert med den nye plasseringa.

Planforslaget tilrår følgjande avbøtande tiltak:

- Lokaliseringa ligg i skog, og det bør ikkje startast anleggsarbeid i hekketida for fugl.
- Avrenning av partiklar til vassdraget i anleggsfasen skal kontrollerast.
- Det bør etablerast ein ny snarveg for gåande mellom øvre Rinddalen og dalbotnen, via trapper i område #4 og #5 (sjå også kap. 5.4).

Desse tiltaka er innarbeidd i planforslaget.

Vegtilkomsten til det nye bustadfeltet går over ein annan privat eigedom, og gjennomføring av tiltaket kan verta avhengig av kommunal medverknad (sjå også kap. 5.6).

5.3 Veg og trafikk

Det er sannsynleg at planforslaget vil få stor negativ effekt for trafikksituasjonen i området, og det er ikkje funne gode løysingar på dette (jf. planomtalen kap. 9.2).

Planforslaget føreslår ingen store endringar i vegsituasjonen samanlikna med gjeldande områdeplan. Enkelte justeringar og presiseringar er likevel tilrådd:

Nytt fortau på vestsida av Nye Sædalsveien går ut. Dette er vurdert som lite viktig for trafikktryggleiken i området, og dessutan som uheldig for vassdraget. Turvegen gjennom nærmiljøanlegget kan også erstatta noko av funksjonen for dette fortauet.

Planen tilrår 2 nye vegtiltak: omlegging av vendesløyfa ved skulen og omlegging av nedre del av gangvegen frå Rinddalen. Tiltaka er vurderte som positive for trafikktryggleik og for skulen sitt uteareal. Ingen av tiltaka har direkte samanheng med andre tiltak i planen, og er difor berre viste som moglege tiltak, utan krav om gjennomføring.

Planen konkretiserer tilbodet for sykkelparkering samanlikna med gjeldande plan, fordi områdeplanen si tilvising til kommuneplanen gir få avklaringar og fordi planen vert avhengig av god sykkelparkering (planomtalen kap 9.2.3).

Dersom det seinare vert behov for meir sykkelparkering i området enn planforslaget legg til grunn kan det vera tenleg å etablera eit tilbod i felt GN8, på sørsida av parkeringsplass PP1. Dette området ligg tett ved vegen, og er grått trafikkareal i utgangspunktet.

Parkering for bil vert vidareført uendra, men med ei viss innstramming knytt til kantparkering langs vegen (kantparkeringa ville også blitt vesentleg redusert etter områdeplanen, grunna regulering av eit fortau på vestsida av vegen).

Planen sine rekkefølgekrav til vegtiltak vert vidareførte i samsvar med prioriteringane i områdeplanen. Rekkefølgekrava vert kopla både til 11-banen og til idrettshallen, fordi status for fleire av tiltaka er uklar på dette stadiet i planprosessen og i byggeprosessen for 11-banen.

5.4 Anna planinnhald

Andre tiltak i planforslaget er i hovudsak enkle, og utfyllande informasjon går fram av planomtalen.

Nye trapper ligg inne som rekkefølgekrav til bustadfeltet (#4) og idrettshallen (#5). Desse vert omtala her sidan både grunneigar og idrettslaget ikkje ønskjer regulering av trappene.

PBE vurderer at nye trapper i denne traseen kan få stor nytte, og at desse bør inngå i planen:

- Trappene blir den kortaste vegen mellom øvre Rinddalen og naturlege målpunkt i dalbotnen, og kan dermed bli ein attraktiv snarveg for eit større nabolag.
- Gode trapper, som alternativ og supplement til ein svært bratt gangveg (om lag 1:6, og stadvis brattare), kan vera spesielt nyttig for personar som er avhengige av god tilrettelegging. Trappene skal m.a. utstyrast med handlistar og kvileplassar.
- Trappene kan medverka til redusert biltrafikk, og dermed betre tryggleik i Rinddalen.
- Trappene kan bli eit attraktivt treningsanlegg, både for organisert og individuell bruk.

Både KPA (pkt. 8.2.1) og arkitekturstrategien stiller krav om at nye tiltak skal tilføre lokalmiljøet nye kvaliteter, og trappene kan vera eit konstruktivt svar på dette.

Det er usikkert i kva grad gåande frå det nye bustadfeltet vil finna trappene relevante, særleg på tur ned, sidan bustadfeltet får sin eigen snarveg som kjem ned i gangvegen noko lenger nede (område #3). Det er likevel relevant å knyta tiltaket til bustadfeltet som eit rekkefølgekrav, i lys av funksjonen som avbøtande tiltak. Bustadfeltet er i utgangspunktet plassert utanfor byggesona, og vil dermed vera meir trafikkskapande enn ønskeleg. Tiltaket kan få positiv effekt både i høve til trafikkvolum og tryggleik i Rinddalen, og som ei standardheving av dagens mangelfulle tilbod. Det bør også nemnast at bustadfeltet får fritak frå dagens krav til opparbeiding av nærmiljøanlegget, grunna flyttinga frå Indre Sædal til Rinddalen.

5.5 Oppsummering av enkelte vurderingstema

Naturmangfald

Arealdisponeringa langs elva kjem i direkte konflikt med ein viktig økologisk korridor, og som følgje av dette vil planforslaget bryta med fleire av naturmangfaldlova sine prinsipp for offentlig forvaltning (jf. planomtalen kap. 9.1.2 og 9.3.2). Tomtevalet for idrettshallen er hovudårsaka til dette, men også turvegen kjem svært tett på elva på grunn av arealbehovet for nærmiljøanlegget og 5-banen.

Også bustadfeltet kjem i konflikt med natur, men på ein annan måte og med mindre omfattande konsekvensar. Tiltaket er ei flytting av tidlegare regulert byggeareal, som frigir verdfull natur langs vegen Indre Sædal. Endringa vil også vera positiv for kulturlandskapet i området. PBE vurderer flyttinga av bustadføremålet som eit positivt tiltak som oppfyller naturmangfaldlova sine krav.

Vassdraget, sett i samanheng med Rambjøra naturreservat, utgjer ein viktig og i stor grad intakt økologisk korridor på heile strekninga frå Nesttunvatnet til byfjellet. Planområdet er truleg mellom dei delstrekningane som har dårlegast standard i dag, og heller ikkje gjeldande reguleringsplan sikrar juridisk vern av denne funksjonen på ein god måte. Drøftingstemaet blir dermed langt på veg *potensialet for å styrka elvekorridoren sin økologiske funksjon for planter og dyr i framtida*. Det er framleis mogleg å sikra ein fungerande økologisk korridor gjennom planområdet, også innanfor ramma av gjeldande plan, avhengig av korleis det vert prioritert mellom nærmiljøanlegg og vassdragsnatur. Dersom det kjem eit stort bygg på det trongaste punktet i dalbotnen vert det på permanent basis bygd ein «propp» i denne korridoren.

Kulturmiljø og landskap

Både kulturmiljøet og landskapet i planområdet har stor lokal verdi, med særleg vekt på gardstunet og det opne, grøne landskapet i dalbotnen. Dette er m.a. tydeleg løfta fram i områdereguleringa og kulturminnegrunnlaget til denne. Plasseringa av idrettshallen, rett framfor gardstunet og midt i den trongaste punktet av dalen, er svært uheldig for begge tema.

Barn og unge

Sædalen treng nye tilbod og betre tilrettelegging på idrettsfeltet, og dette er planforslaget sitt hovudmål. Planen vil difor ha positiv effekt, særleg for barn og unge som driv organisert idrett. Med idrettshall, to fotballbanar og eit utandørs idrettsanlegg vil området få høg grad av tilrettelegging med prioritet til idrett og organisert aktivitet. PBE vil påpeika at det vert lite areal tilbake til eigenorganisert aktivitet og til dei gruppene av barn og unge som har interesser i andre retningar enn idrett. Denne problemstillinga kan slå ulikt ut for gutar og jenter, og for ulike aldersgrupper. På dette punktet er planforslaget ikkje i tråd med gjeldande reguleringsplan, som prioriterer alt arealet på vestsida av elva og sør for 5-banen for eigenorganisert aktivitet. Spørsmålet vart løfta i høyringsfasen, og merknadane gjev ikkje haldepunkt for at lokalmiljøet er uroa for dette.

PBE sitt årsoppdrag

Årsoppdraget for 2025 gir prioriterte tematiske føringar for etaten knytt til planarbeid. Sentrale tema vert drøfta ulike stader i saka, tema som er aktuelle for planarbeidet er også kort omtala her:

- Grønt tak på idrettshallen er eit vilkår i planforslaget. Dette er m.a. viktig for handtering av overvatn i eit flaumutsett vassdrag. Annan bruk av taket bør avgrensast fordi heile takflata vert til dels tydeleg eksponert frå omkringliggjande terreng.
- Planen er negativ for kulturmiljø, historisk særpreg og vern av grønne lunger.
- Situasjonen for matjord er uendra eller forbetra i høve til gjeldande plansituasjon. Dei områda som er aktuelle for bygg og tiltak er masseutskifta eller tilført nye massar tidlegare, og framstår til dels som skrotemark. Skråninga i vest, som framleis har preg av slåttemark, vert vidareført dersom bustadfeltet vert flytta. Den sørlegaste delen av tidlegare regulert nærmiljøanlegg, som har det mest intakte markdekket, vert tilrådd tilbakeført til natur ved at turvegen vert lagt på vestsida av dalen på denne strekninga.
- Det er sannsynleg at parkeringsdekninga for bil vert for låg, men kapasiteten kan ikkje utvidast utan svært uheldige naturinngrep. Ingen partar ønskjer at parkeringskapasiteten skal utvidast.
- Gjenbruk av bygg er ivareteke på ein god måte, ved at løa i nord får ny bruk tilpassa nærmiljøanlegget. Ingen bygningar skal rivast.

[Byrådssak 1030/24](#)

Byrådssaka til offentleg ettersyn løftar fram enkelte tema og forhold som skal vurderast særskilt i sluttfasen av planarbeidet. Status på desse punkta kan oppsummerast slik:

1. Nærmiljøanlegget NMA1
 - Planprosessen har ikkje gitt grunnlag for å endra eller vidareutvikla innhaldet i anlegget, men føresegnar som skal bidra til god utforming er vidareført frå områdeplanen. Planforslaget er fleksibelt når det gjeld innhaldet i anlegget, men idrettslaget sitt konsept ligg til grunn for illustrasjonane.
2. Bustadfeltet BK/BF3
 - Det er ikkje gjort endringar i høve til høyringsutkastet, og situasjonen er kompleks. Den nye plasseringa er utfordrande for fleire tema, men planløysinga får likevel ei tydeleg overvekt av positive verknader.
3. Naturmangfald og landskap
 - Føresetnaden om at naturmangfaldlova, landskapet og den økologiske korridoren langs elva skal vera førande for planarbeidet let seg ikkje sameina med rammene for planprosessen. Planen får stor negativ verknad, og det er berre oppnådd marginale forbetringar.

4. Matjord

- Temaet er forsvarleg ivareteke, delvis ved at viktige delområde endrar status frå byggeområde til natur, og delvis ved at område for nye tiltak ikkje inneheld gode jordressursar.

5. Klimagassberekning

- Planmaterialet er supplert med utfyllande informasjon (vedlegg).

6. Trafikk og mobilitet

- Det er berre gjort mindre justeringar i planmaterialet. Temaet kan ikkje svarast ut på ein god måte, og store trafikale utfordringar i området må påreknast.

7. Idrettshallen IDR3

- Bygget er forbetra og redusert i storleik i høve til høyringsutkastet. Dette har ein viss positiv effekt, primært for arkitektur og estetikk. Effekten av endringane i høve til dei dominerande arealbrukskonfliktane er liten. Råd om ytterlegare justeringar (som også vil ha liten effekt) er ikkje tekne til følgje av idrettslaget. Det er ikkje naturleg å argumentera for ytterlegare reduksjon av bygget, sidan ulempene ved dette vil vera større enn nytten.

8. Løa KBA

- Idrettslaget overtek bygget, og det får ny bruk som tener lokalmiljøet. Dette sikrar vidare bruk, i staden for riving og nybygg som ligg til grunn i gjeldande plan.

Planforslaget er forbetra på enkelte punkt, men det er ikkje mogleg å utarbeida eit planforslag med idrettshall på denne tomta som også tek slike omsyn som byrådssaka legg til grunn.

5.6 Konsekvensar for kommunen

Oreigning

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. Dette gjeld først og fremst for vegutløyasing av bustadfelt BK/BF3, men situasjonen kan også oppstå for andre tiltak som skal etablerast på privat grunn. Verknaden av ein eventuell situasjon der det ikkje er grunnlag for minneleg avtale, og kommunen ikkje opnar for oreigning, vil vera spesielt uheldig for eigar av gnr. 7/9. Her kan den situasjonen oppstå at verken dagens regulerte bustadareal, som grunneigar frivillig gjev avkall på, eller det nye erstatningsarealet, kan utviklast.

Finansiering av tiltak i planen

Idrettslaget opplyser at idrettshallen skal finansierast privat. Idrettsplanen sin anleggsdel opnar for at kommunen kan bidra med å dekkja rekkefølgekrav.

Trafikkutfordringar

Planforslaget vil venteleg gje auka trafikkutfordringar langs den kommunale delen av Nye Sædalsveien. Vegen gjev i dag tilkomst m.a. til Sædalen skole, ein barnehage og VA-anlegg i byfjellet. Dersom skulen, FAU og idrettslaget ikkje lukkast i å skapa ein kultur for mest mogleg bilfri ferdsle til og frå tilboda i dalen vil det truleg vera vanskeleg å løysa dette problemet, og omfattande ulovleg parkering kan bli ein konsekvens av planen.

Nærmiljøanlegget

Basert på områdeplanen skal anlegget vera kommunalt. Anlegget kjem tett på naboar, til dels med betydeleg mindre avstand enn tilrådd i statlege rettleiarar, og i eit terreng som ikkje bidreg til skjerming av lyd og lys. Dette er også situasjonen i gjeldande reguleringsplan. Planforslaget byggjer på ein føresetnad om at anlegget får tydelege reglar for drifta, m.a. med stengetid, automatisk sløkking av lys og forbod mot musikk. Desse reglane må følgjast dersom situasjonen skal vera tilrådeleg. Røynsle frå andre tilsvarande situasjonar tilseier at reglar åleine ikkje er tilstrekkeleg – det krevst også ei tydeleg oppfølging, t.d. gjennom eit organisert tilsyn eller ved bruk av vektartenester.

5.7 Kvalitetsmål som ikkje vert innfridd

Viktige tema der planforslaget ikkje når opp i høve til generelle forventingar til kvalitet i arealplanlegginga kan oppsummerast slik:

- Naturmangfald: negativ verknad for økologisk korridor, og manglande alternativvurdering.
- ROS: trafikkavvikling og trafikktryggleik langs Nye Sædalsveien.
- Landskap: negativ påverknad på det opne, grønne landskapsdraget mot byfjellet.
- Kulturmiljø: negativ påverknad særleg for gardstunet vest for hallen og for det historiske jordbrukslandskapet som tunet inngår i.
- Vassdraget generelt, m.a. i høve til vassressurslova § 11 om kantvegetasjon og vassforskrifta § 12 om økologisk tilstand.

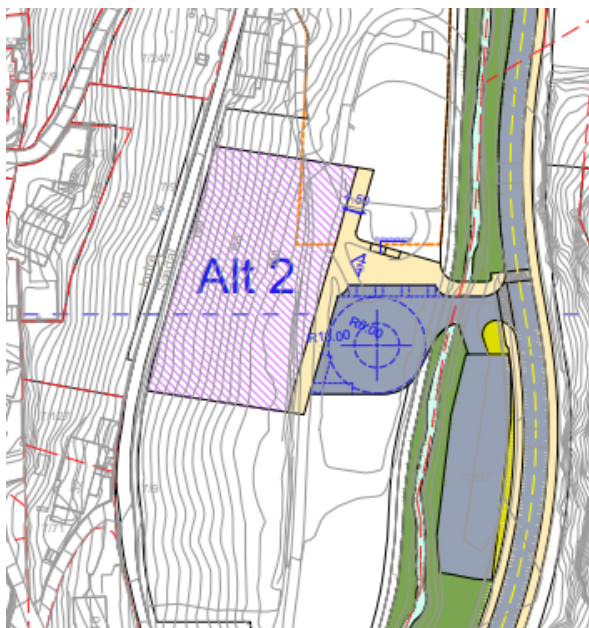
NVE har varsla at idrettshallen kan verta underlagt konsesjonshandsaming etter vassressurslova, og at det ikkje er teke endeleg stilling til dette. Det er uklart kva konsekvensar dette eventuelt kan få for plangjennomføringa.

5.8 Ytterlegare tiltak for miljøforbetring

Gjennom planprosessen er det påvist fleire moglege tiltak som kan betra situasjonen for relevante miljøtema, men som idrettslaget ikkje har støtta og som ikkje er innarbeidde i planforslaget. Dette gjeld særleg følgjande tiltak:

1. Vurdera ei anna plassering av idrettshallen.

Det mest aktuelle alternativet innanfor planområdet er ei plassering litt lenger sør og inn i skråninga mot vest. Dette kan sannsynlegvis redusera planen sitt konfliktnivå. Bygget kan få vesentleg større avstand til elva, og landskapet får eit opnare preg. Planomtalen kap. 9.1.6 drøftar dette nærare.



2. Arealet for nærmiljøanlegg/idrett NMA1 sør for hallen kan reduserast i omfang. Turvegen kan då leggjast med større avstand til elva, og den økologiske korridoren kan utvidast over ei strekning på om lag 70 meter. Tilsvarande prinsipp kan også leggjast til grunn for situasjonen på nordsida av hallen – balløkket IDR2 kan reduserast meir enn planforslaget legg til grunn, til fordel for elva og kantsona.
3. Tiltak mot framandartar og restaurering av kantsone langs elva kan gjennomførast i større omfang enn planforslaget legg til grunn. Dette kan utviklast til eit effektivt avbøtande tiltak dersom meir av elvenaturen vert restaurert. I dag er elva i stor grad prega av tidlegare generasjonar sitt behov for å prioritera landbruket heilt ut på elvekanten, og planforslaget legg berre opp til restaurering av den delstrekninga langs idrettshallen som skal erosjonssikrast. I denne saka kan det stillast vilkår om økologisk kompensasjon, sidan det er ein tydeleg samanheng mellom utbyggingsprosjektet og det aktuelle tiltaket. Utgangspunktet etter naturmangfaldlova § 11 er at kostnader ved å avgrense skade på naturmangfald er tiltakshavar sitt ansvar.

Vidare finst det også andre moglege tiltak som bør nemnast:

4. Ombygging av snusløyfa ved skulen kan framskundast. Dette påvirkar ikkje hovudspørsmålet i plansaka, men vil ha positiv effekt for skulen ved at tilgangen på trafikkikkert og lett tilgjengeleg uteareal vert betra. Den viktigaste ulempa vil vera ei viss omdisponering av natur på austsida av elva, på tidlegare innmark som er under attgroing.
5. Ved barnehagen, like nord for planområdet, er det etablert parkering inn i regulert grønstruktur langs elva. Denne situasjonen kan rettast. Dette vil vera enkelt å gjennomføra, men har ikkje direkte samanheng med planarbeidet og vil ha avgrensa effekt.

Tiltak 1 vil vera avhengig av ein ny prosess med endring av planen og ny høyring. Dei andre tiltaka kan innarbeidast i planen utan ny høyring, men enkelte av desse kan få betydelege konsekvensar for idrettslaget og grunneigar.

6. Oppsummering

Planforslaget svarar på bystyret si bestilling i sak 209/20, og legg vekt på idrettslaget sine ønskje. I denne saka må det gjerast krevjande prioriteringar mellom viktige samfunnsomsyn som dreg i ulike retningar.

Stikkordsmessig kan situasjonen oppsummerast slik:

- Trongen for ein ny idrettshall i Sædalen er godt underbygd. Tiltaket vil ha stor samfunnsnytte og har brei lokal støtte.
- Planforslaget viser at idrettshallen kan byggjast på den aktuelle tomta.
- Ein kombinasjon av ny idrettshall og tidlegare regulerte bustadområde langs Indre Sædal vil vera svært uheldig. Det aktuelle bustadpotensialet bør flyttast i samsvar med bestillinga.
- Den økologiske korridoren langs elva vert styrka samanlikna med det minstekravet som ligg til grunn for gjeldande plan.
- Planforslaget er forsvarleg opplyst og kan eigengodkjennast.
- Planforslaget har samstundes fleire negative konsekvensar:
 - Tomtevalet for idrettshallen er konfliktfylt, særleg i høve til vassdrag, økologisk korridor, landskap og kulturmiljø. Plasseringa bryt med sentrale premissar i enkelte sektorlover, forskrifter og kommunale styringsdokument.
 - Planen har eit snevert utgangspunkt, og drøftar berre ei førehandsbestemt tomt for idrettshallen. Det er sannsynleg at det finst ei alternativ plassering innanfor planområdet med lågare konfliktnivå.
 - Det må påreknast at ein allereie krevjande trafikksituasjon i området vert forverra. Dette er særleg uheldig i nærområdet til ein barneskule. Det er ingen enkle avbøtande tiltak som kan retta på denne situasjonen.
 - Det som etter gjeldande plan skal bli eit nærmiljøanlegg med tilbod for alle brukargrupper vert eit reint idrettsanlegg.

PBE understrekar at det nye bustadfeltet kan bli avhengig av kommunalt løyve til privat oreigning av veggrunn for å kunna gjennomførast.

Tilrådd vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert følgjande forslag til detaljregulering vedteke:

a. Fana. Gnr 7 bnr 9 mfl., Indre Sædal, idrettshall. Arealplan-ID 70470000, vist på plankart sist datert 19.03.2025.

b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 19.03.2025.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- Plankart datert 19.03.2025
- Reguleringsføresegner datert 19.03.2025
- Planomtale datert 19.03.2025
- Merknadsskjema datert 19.03.2025
- Situasjonsplan flerbrukshall og nærmiljøanlegg sist datert 19.03.2025
- ROS-analyse datert 30.06.2015
- Flomfarevurdering versjon 2 datert 05.06.2024
- Skredfarevurdering datert 01.03.2019
- VA-rammeplan områdeplan datert 16.03.2018
- Vindanalyse datert 16.04.2021
- Fagrapport naturmangfold datert oktober 2023

Utfyllande om idrettshallen IDR3:

- Idrettshallen – illustrasjonar og utfyllande informasjon
- Klimagassrapport datert 28.01.2025
- VA-rammeplan flerbrukshall datert 14.02.2025

Med fleire vedlegg til VA-rammeplanen i dok.nr. 93, revidert vedlegg GH01 i dok.nr.101 og uttale frå Bergen Vann i dok.nr. 100

Utfyllande 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

Med fleire vedlegg i dok.nr. 4 og uttale frå Bergen Vann i dok.nr. 94

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20650