



Sarpsborg
kommune

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

[Bandyhall, Sarpsborg stadion]

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

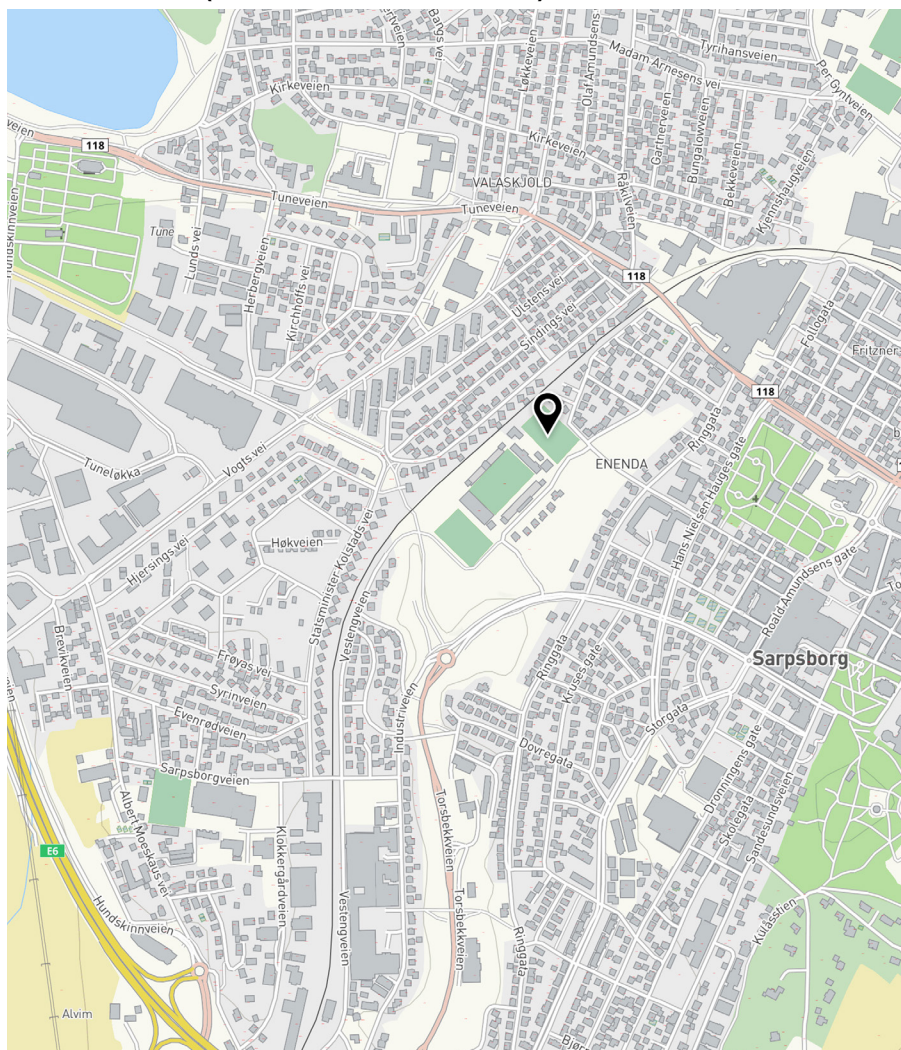
Gårds- og bruksnummer/adresse: [1/2000]

Konsulent: [BAS Arkitekter AS]

Forslagsstiller: [Sarpsborg bandyklubb]

Kart – hvor

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



[Overordnet kartutsnitt som viser planområdet beliggenhet]

Detaljkart som viser planavgrensningen:



[Kartutsnitt som viser ca utstrekning av planområdet]

Flyfoto av planområdet:



[Kartutsnitt som viser ortofoto av planområdet, målestokk 1:2500]

Skråfoto av planområdet



Skråfoto Nord



Skråfoto Syd



Skråfoto Øst



Skråfoto Vest

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommuneplanens arealdel:

	Området omfattes av kommunedelplan for sentrum og inngår ikke i kommuneplanens arealdel.
--	--

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Eventuell kommunedelplan:



Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Kombinert formål idrettsformål og sentrumsformål. Fortrinnsvis kontor/servicefunksjoner og idrettsrelatert handel.

Berøres også av

- **Hensynssone H710_01**
båndlegging for regulering (intercity)
- **hensynssone H130_01**
byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Området grenser også inntil aksene St. Marie gate. St. Marie gate er som pilgrimsleden markert i kartlag for kulturminner. Hensynssone bevaring kulturmiljø for St. Marie gate stopper før Dumpa, rett etter Ringgata.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:

(Kartutsnitt)

Eiendommen er ikke regulert

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Det planlegges for å regulere til idrettsformål og eventuelt nødvendig tilgrensende areal.

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	
Veiareal	x
Parkeringsareal	
Forretningsbebyggelse	
Frilandsareal, lekeplasser, ol	
Dyrket mark	
Annet landbruksareal	
Idrettsformål	x

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Formålet med planen er å tilrettelegge for å kunne bygge isolert plathall over bandybanen.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter den etablerte isflaten til bandybanen på Sarpsborg stadion og nødvendig tilgrensende areal. Tiltaket vil ha svært positive konsenser for idretten, både for bruk og drift av isflaten. For naboer vil det få konsekvenser da de vil få oppført en stor hall tett på sin bolig. Tiltaket grenser også inntil aksene St.Marie gate som kartlagt kulturminne. I kommunedelplan sentrum stopper hensynssonen ved dumpa (husrekken etter Ringgata), i tråd med registeret kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. I tillegg følger pilgrimsleden St.Marie gate videre forbi søndre del av bandybanen. Skulpturen ballspillergruppe i syd/østre del av bandybanen er registrert som kommunalt kulturminne.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges å oppføre en isolert plathall over dagens isflate. Innenfor hallen skal det også være plass til tribuner og område for presse/speaker.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Hallen har foreløpig anslått størrelse til 70 x 105 meter i grunnflate, gesims 13,5 meter og mønehøyde ca 21,5 meter.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Hallen vil ha stor betydning for bruk og drift av isflaten med enklere vedlikehold og gjør bruken uavhengig av vær. Hallen er en enkel konstruksjon og selv om den etableres som permanent vil det være et reversibelt tiltak.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ønsket tiltak er en plathall i isolert PVC duk. Tiltaket omfatter et relativt stort volum for å ha tilstrekkelig fotavtrykk og høyde til å kunne imøtekomme sportens krav til hallvolum. Bandybanen grenser inntil St.Marie gate som er registrert som kulturminne og inngår i riksantikvarens tidligere NB! Register over kulturminner i by. Aksen stoppes rett etter Ringgata, før «dumpa» før St.Marie gate gjør et knekk ved Bandybanen.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Tiltaket er i tråd med formål i sentrumsplan. KDP sentrum har ingen bestemmelser for høyde eller utnyttelsesgrad for området. Tiltaket berører: - byggeforbudssone rundt jernbane - fare for marin leire - båndlegging som følge av KDP dobbeltspor - plankrav

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

	- estetikkbestemmelsen i sentrumsplanen (fondsmotiv, vertikaloppdeling av fasader, materialbruk)
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Nærhet til jernbanen Kulturminner (St. Marie gate og skulpturen ballspillergruppe) Nærhet til naboer nord for bandybanen
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det redegjøres for risiko- og sårbarhet ved utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. Gjennom analysen vil eventuelle forhold avdekkes og avbøtende tiltak vurderes.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Det varsles i henhold til kommunens varslingslister hvor det gjøres en vurdering av relevante instanser som skal varsles. Det er sendt inn henvendelse til BaneNOR og fylkeskonservator for forhåndsuttalelse da det vurderes at de har særskilte interesser for tiltaket.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vurderes som relevant med særskilt dialog med fylkeskonservator underveis i planprosessen i tillegg til tilgrensende naboer som berøres av tiltaket.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Tiltaket som omfatter oppføring av isolert hall i PVC duk over eksisterende bandybane ved Sarpsborg stadion er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven. Tiltaket omfattes av vedlegg II pkt 11j) da det vurderes å være et allmenntilgitt formål. Tiltaket er derfor iht §8a) vurdert videre etter §10. Tiltaket omfatter oppføring av en isolert jøø over en eksisterende veletablert funksjon som ikke endrer bruken eller er i konflikt med overordnede føringer. Tiltaket er av en slik karakter at det vil være mulig å demontere og ombrukes uten at det vil sette store spor i terrenget. Tiltaket har et stort volum og ligger tett på jernbane, boliger og aksene St.Marie gate som kulturminne. Forhold som fjernvirkning, nærhet til jernbane og konsekvenser for tiliggende kulturminner og boliger vil utredes i planarbeidet. <u>Det vurderes at det ikke er krav om konsekvensutredning for detaljregulering av bandyhall på Sarpsborg stadion.</u>