

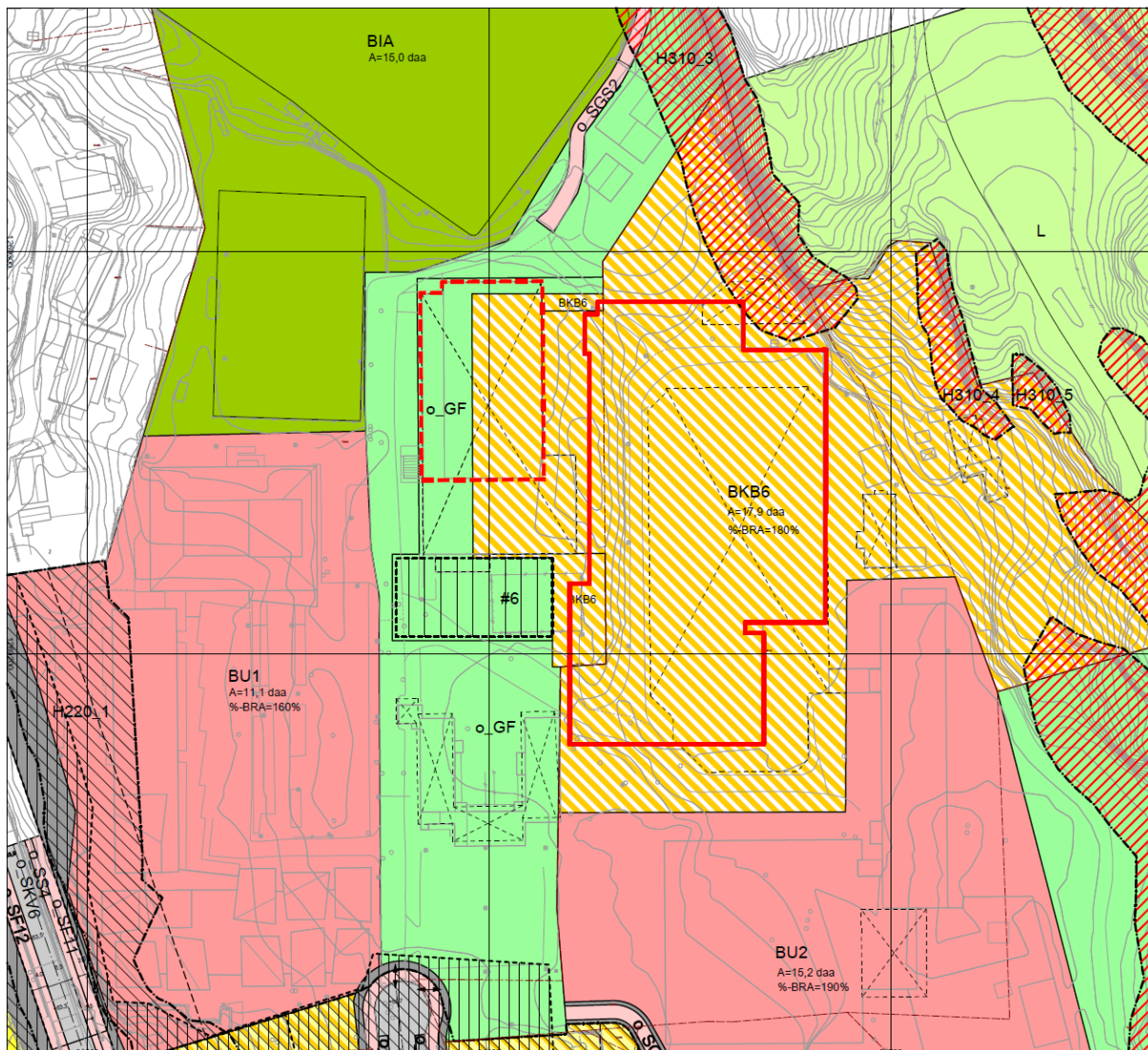
Oppdragsgiver: Backe Bergen AS
 Oppdragsnavn: Myrane Idrettshall og Svømmeanlegg - FASE 2
 Oppdragsnummer: 631231-04
 Utarbeidet av: Johan Nyland
 Oppdragsleder: Rune Langseth
 Dato: 27.03.2026

Plan 362 Myrane – Forslag til reguleringsendring

Planbeskrivelse reguleringsendring

1	Begrunnelse for reguleringsendringen.....	2
2	Beskrivelse av foreslåtte endringer	5
2.1	Plansituasjon før og etter.....	5
2.2	Endring i arealformål.....	6
2.3	Bygge- og anleggsområder (BKB6 og BKB7).....	6
2.4	Grønnstruktur (Friområde o_GF og Friområde/Torg o_GAA).....	7
2.5	Bestemmelsesområde (#6).....	7
3	Vurdering av endringsforslagetets konsekvenser	8
3.1	Vurdering av konsekvens.....	8
3.2	Risiko og sårbarhet.....	9
4	Endring av planen etter forenklet prosess	10
5	Vedleggsliste	12

1 Begrunnelse for reguleringsendringen



Figur 1 Planlagt ny idrettshall (heltrukket rød line) og eksisterende hall som ønskes beholdt og renoveret (rød stiplet linje) vist på gjeldende plansituasjon for områdeplan 362 Myrane (jf. tegning LB-921)

Behovet for endring utløses av ønsket om å gjenbruke eksisterende idrettshall, som i gjeldende områdeplan (362 Myrane) var forutsatt revet og delvis omregulert til friområde. Det gir behov for omdisponering av arealer regulert til bebyggelse (BKB6) og arealer regulert til friområde (o_GF). Arealkonflikten mellom eksisterende hall (rød stiplet linje) og regulert friområde o_GF fremgår av figur 1.



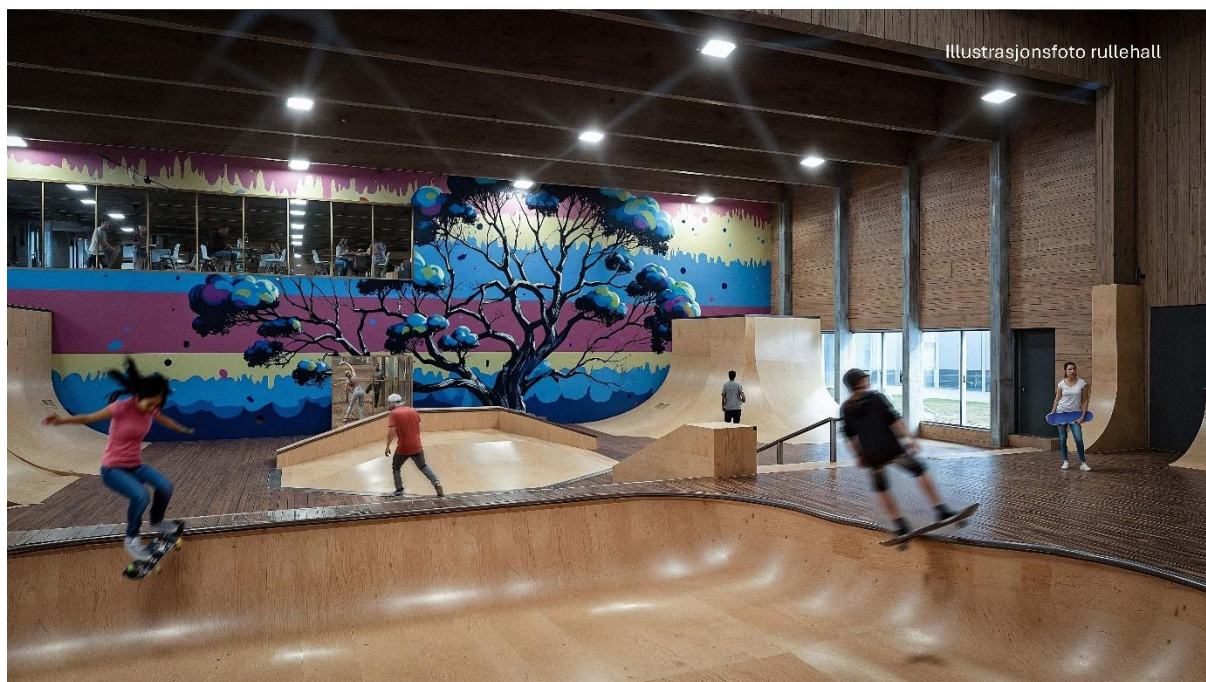
Figur 2 Modellbilde av planlagt situasjon med ny idrettshall og eksisterende hall som ønskes beholdt

Mesteparten av området nord og vest for den planlagte nye idrettshallen vil bli opparbeidet til grøntområde / uteoppholdsareal. Bla. vil sandvolleyballbanen bli flyttet til området mellom eksisterende idrettshall og hovedadkomsten / vrangleområdet til den nye idrettshallen.

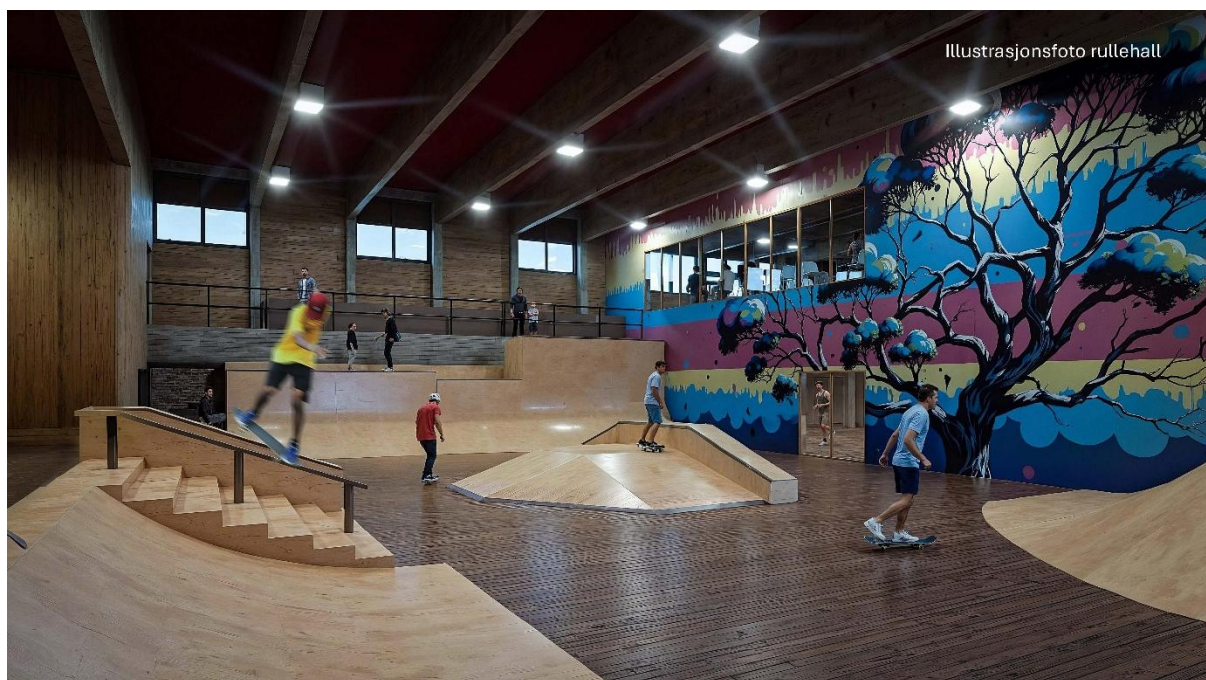
Eksisterende hall foreslås rehabilitert og tilrettelagt med basishall på ca 500 m², rullehall (scatehall) på litt over 400 m², aktivitetssal på rundt 100 m², samt sosialt rom i andre etasje i knytning til mesanin med utsyn til hallene og utgang til takterrasse over hovedinngang mot vest.



Figur 3 Illustrasjonsbilde av planlagt basishall med vinduer / kontakt ut til mellomsonen mellom hallene og opp til planlagt sosialt rom i 2. etasje

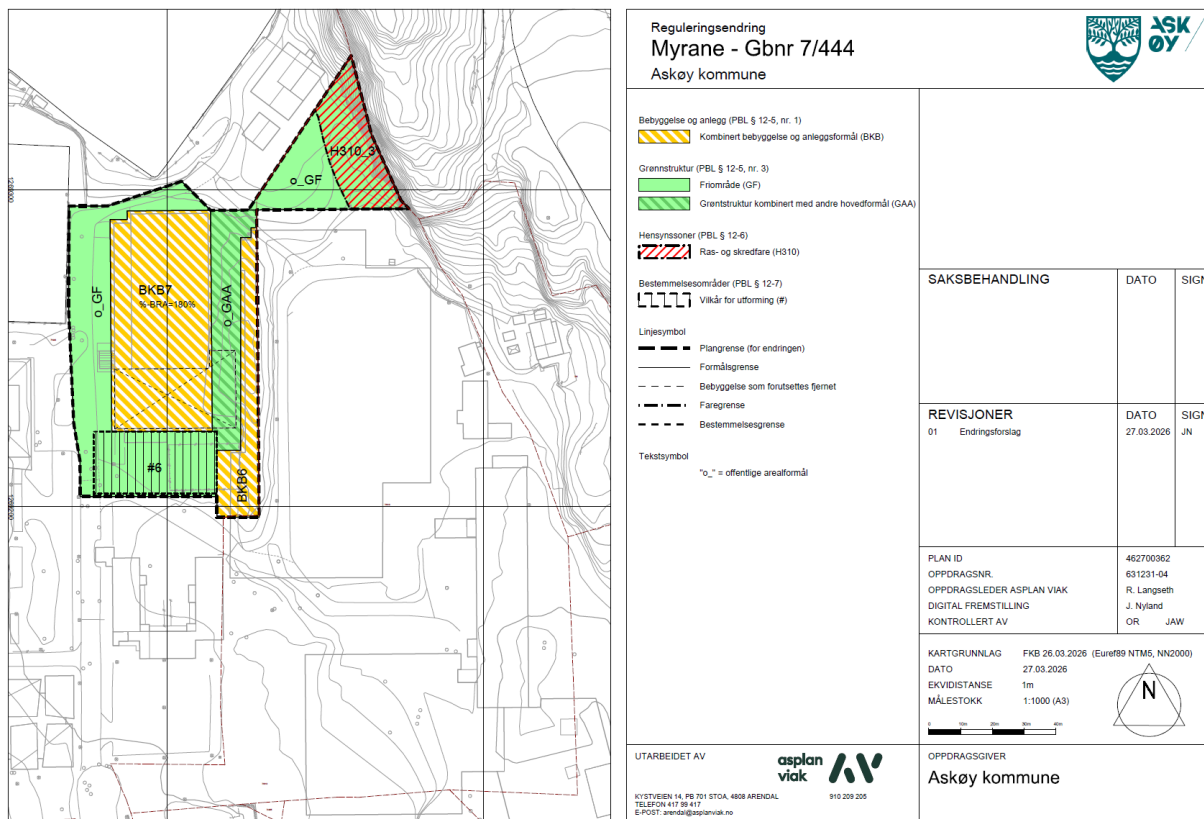


Figur 4 Illustrasjonsbilde av planlagt rullehall med vinduer / kontakt ut til mellomsonen mellom hallene og opp til planlagt sosialt rom i 2. etasje



Figur 5 Illustrasjonsbilde av planlagt rullehall med mesanin over inngangssonen i vest og med kontakt til mellomsonen med aktivitetsrom i første etasje og sosialt rom i andre etasje

2 Beskrivelse av foreslåtte endringer



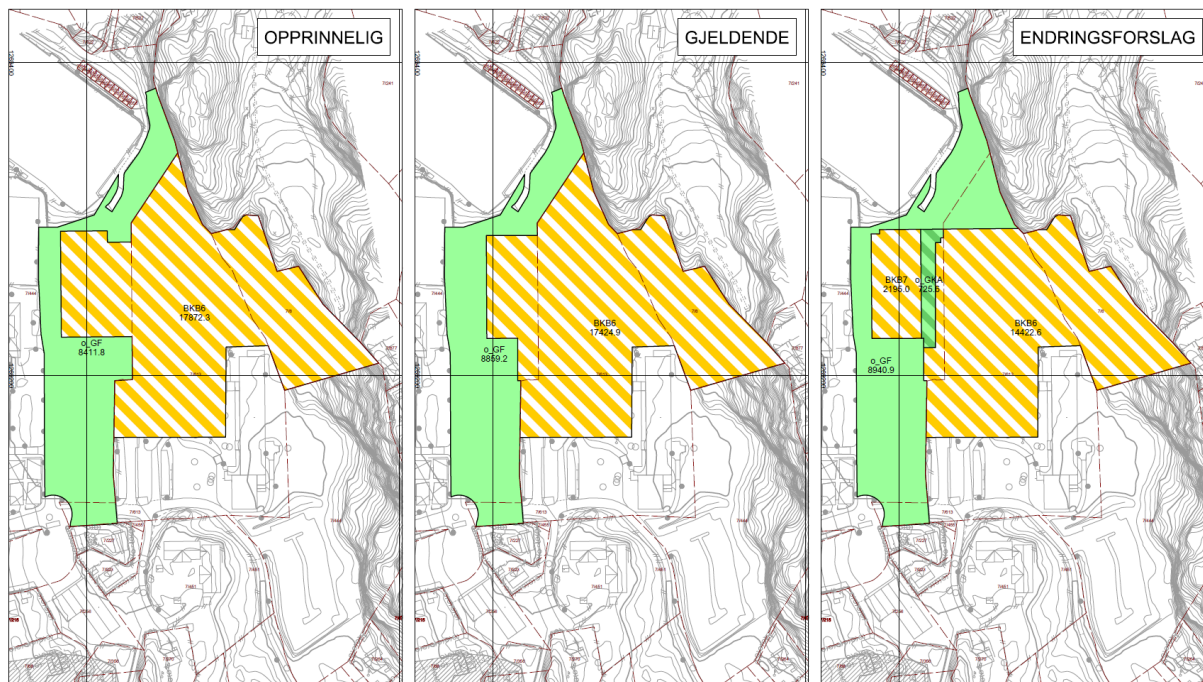
Figur 6 Plankart for arealene som foreslås endret

2.1 Plansituasjon før og etter



Figur 7 Plansituasjon i den opprinnelige områdeplanen vedtatt 07.05.2020, gjeldende plansituasjon etter endring vedtatt 05.07.2023 og plansituasjonen etter foreslått endring (jf. tegning LB-922)

2.2 Endring i arealformål



Figur 8 Arealendringer av det opprinnelige byggeområde BKB6 (gulstripet) og friområde o_GF (grønt) (jf. tegning LB-923 og arealoppstillingen under)

Sosikode	Arealformål	Felt	Opprinnelig			Gjeldende			Endringsforslag		
			Areal	%BRA	BRA	Areal	%BRA	BRA	Areal	%BRA	BRA
1800	Idrettsanlegg / Tjenesteyting	BKB6	17 872,3	180 %	32 170	17 424,9	180 %	31 365	14 422,6	180 %	25 961
1800	Idrettsanlegg / Tjenesteyting	BKB7			-			-	2 195,0	180 %	3 951
3040	Friområde	o_GF	8 411,8		-	8 859,2		-	8 940,9		-
3900	Friområde / Torg	o_GAA			-			-	725,6		-
Sum			26 284,1		32 170	26 284,1		31 365	26 284,1		29 912

Byggeområde BKB6 foreslås delt i to, med felles adkomstsoner i midten. Det gjør at 985 m² omreguleres fra byggeområde (BKB6) til friområde (o_GF). I tillegg reduseres byggeområdet i nord med 1.138 m² og byggeområdet utvides med 796 m² mot vest slik at eksisterende hall innlemmes i byggeområde BKB6.

2.3 Bygge- og anleggsområder (BKB6 og BKB7)

Oppdelingen av byggeområdet BKB6 i to gjør at delfelt BKB6 knyttet til planlagt ny hall reduseres til 14.423 m². Det opprettes nytt delfelt BKB7 på 2.195 m² knyttet til eksisterende hall (og sandvolleyballbane). Begge områdene reguleres til underformål Idrettsanlegg / Tjenesteyting med tilhørende bestemmelser (4.1.12). Innenfor byggeområde BKB6 og BKB7 tillates oppført idrettsanlegg og idrettsrelatert offentlig eller privat tjenesteyting i tilknytning til idrettsanlegget.

Til sammen utgjør områdene BKB6 og BKB7 et areal på 16.617,6 m², hvilket er 803 m² mindre enn arealet i gjeldende plan (17.425 m²) og 1.255 m² mindre enn arealet i opprinnelig plan (17.872 m²) (jr. figur 8 og tilhørende arealoppstilling).

Utnyttelsen på 180%-BRA for BKB6 foreslås opprettholdt også for BKB7. Arealendringen, beskrevet i avsnittet over, medfører at hjemlet utbygging reduseres med 1.453 m²-BRA, fra 31.365 m²-BRA i gjeldende regulering til 29.912 m²-BRA, fordelt på 25.961 m²-BRA knyttet til ny hall (BKB6) og 3.951 m²-BRA knyttet til eksisterende hall (BKB7).

Det gjøres ingen endringer i hjemlet underformål eller i øvrige krav til byggeområde BKB6 og BKB7, men det foreslås en mindre presisering av bestemmelse 4.1.12.4 om plassering, estetisk krav og utforming. Supplerende tekst er vist med rødt.

Ved prosjektering skal fargevalg, materialbruk og fasader bevisst brukes med sikte på å dempe virkningene av bygningsvolumene.

*Fasader og uteområder skal utformes på en slik måte at det skapes god kobling til omgivelsene. Fasadene mot friområde **o_GF** og **friområde/torg o_GAA** må åpnes opp og innby til samhandling mellom idrettshall og friområde.*

Som det fremgår av illustrasjonsbildene (jf. figur 3 og figur 4) er det planlagt innsetting av vindusfelt i fasaden på eksisterende hall ut mot friområde/torg o_GAA (sonen mellom hallene). Den nye hallen er også planlagt med vinduer ut mot denne sone. Dette følger opp intensjonen i bestemmelse 4.1.12.4 og vil bidra til å aktivere sonen og skape kontakt mellom aktivitetene inne i hallene.

I søndre del av BKB7, mot hovedadkomsten/vrimlearealet til den nye hallen (bestemmelsesområde #6) planlegges reetablering av sandvolleyballbanen (jf. figur 2).

2.4 Grønnstruktur (Friområde o_GF og Friområde/Torg o_GAA)

Friområdet o_GF økes med 82 m², i hovedsak knyttet til reduksjon av byggeområde BKB6 i nord. Sonen mellom planlagt ny hall i BKB6 og eksisterende hall i BKB7 foreslås regulert til grønnstruktur kombinert med andre hovedformål (o_GAA) og spesifisert som friområde / torg. Denne mellomsonen er på 725 m².

Det er lagt til egne bestemmelser for område o_GAA, basert på bestemmelsene for friområde o_GF. Det gjør at gjeldende bestemmelse 4.3.4.1 angående krav til innhold og opparbeiding av friområde, samt bestemmelse 4.3.4.2 angående landskapsplan opprettholdes, også for område o_GAA. Kravene i bestemmelse 4.3.5.1 angående innhold og opparbeiding justeres og tilpasses o_GAA som felles vrimleareal mellom hallene. Det presiseres at:

- *Området skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og utformes slik at en oppnår visuell kontakt mellom aktivitetene i felt BKB6 og BKB7.*
- *Området skal tilrettelegges for allmennheten og skal opparbeides med grønne elementer.*

Det åpnes opp for at «takutstikk og overbygd uteoppholdsareal tillates for inntil 25 % av arealet». Takutstikk på den planlagte nye hallen vil gå litt inn i området o_GAA.

Bestemmelse 4.3.4.3 for friområde o_GF om midlertidig bruk justeres noe, da deler av eksisterende hall ikke lengre skal rives (endring vist med rød tekst):

*Det tillates at området kan brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av idrettsanlegg innenfor BKB6 og riving av **deler av idrettshall innenfor BKB7** og o_GF.*

2.5 Bestemmelsesområde (#6)

Det gjøres ingen endringer for bestemmelsesområde #6, som angir hovedadkomsten til det nye idrettsanlegget.

3 Vurdering av endringsforslagets konsekvenser

3.1 Vurdering av konsekvens

Som grunnlaget for å vurdere forslag til endret arealbruk ble nye eller endrede utbyggingsområder konsekvensutredet ifbm. utarbeiding av det opprinnelige planforslaget. Iht. planbeskrivelsen med konsekvensutredning og ROS for plan 362 for Myrane gis det følgende oppsummering av samlet konsekvens av opprinnelig planforslag:

«Da planområdet fra før av er utbygd i sin helhet, har tiltakene i all hovedsak en positiv konsekvens for området».

Tabellen under oppsummerer tidligere vurdering av konsekvens for aktuelle utredningstema (iht. planprogram fastsatt 24.05.2017).

Tabell 1 Oppsummering av tidligere vurdering av konsekvens for aktuelle utredningstema

Vurdering	Konsekvens
Planforslaget legger samlet opp til å bedre situasjonen for bebyggelsesstruktur, uten å gå på akkord med landskapskvalitetene	Liten positiv konsekvens (+1)
Planforslaget legger samlet opp til å bedre barn og unge sine forhold i Myrane.	Middels positiv konsekvens (+2)
Planforslaget legger samlet opp til å bedre folkehelse tilbudet i Myrane.	Liten positiv konsekvens (+1)
Planforslaget gir området en bedre situasjon for transport og mobilitet, enn det tilbudet som finnes i dag	Middels positiv konsekvens (+2)
Planforslaget bidrar ikke til forverring av støysituasjonen i vesentlig grad.	Ingen/ubetydelig konsekvens (0)
Totalt anses forslaget å ikke ha vesentlig betydning i forhold til naturverdier, verdifull vegetasjon eller biologiske mangfold sammenliknet med 0-alternativet	Liten negativ konsekvens (-1)

Endringsforslaget tilbakestiller deler av forrige endring (vedtatt i 2023), slik at bredden på friområdet o_GF endres tilbake til nær den opprinnelige områdeplanen vedtatt i 2020 (jf. figur 7 og tegning LB-922). I tillegg endres det slik at hoveddelen til eksisterende hall kan beholdes og rehabiliteres. Det reduserer bredden på det regulerte uterommet ifht. gjeldende regulering, men ombruk vurderes å være fornuftig bruk og utnyttelse av eksisterende ressurser. Riving av deler av anlegget, rehabilitering av gjenstående anlegg, med etablering av mer åpen fasade mot øst, hovedinngang og takterrasse mot vest, samt flytting av sandvolleyballbanen til sørsiden av hallen, vurderes som attraktive tiltak som med god utforming vil bidra positivt både for temaene bebyggelsesstruktur, barn og unge, samt folkehelse.

Det vurderes samtidig at endringsforslaget ikke vil medføre endring av konsekvensgrad vurdert i forhold til nullalternativet, jf. tabelloppstillingen under.

Tabell 2 Samlet konsekvens av opprinnelig planforslag og endringsforslag vurdert i forhold til nullalternativet.

Utredningstema	Vurdering av konsekvens		Differanse
	Opprinnelig planforslag	Planforslag etter endring	Endring før - etter
Bebyggelsesstruktur og landskap	+1	+1	0
Barn og unge	+2	+2	0
Folkehelse	+1	+1	0
Transport og mobilitet	+2	+2	0
Støy	0	0	0
Naturmangfold	-1	-1	0

3.2 Risiko og sårbarhet

Tidligere utført ROS-analyse viser at Myrane har to viktige sårbarhetsområder, som må håndteres ved videre utbygging.

Tabell 3 Tidligere identifiserte risikoforhold med forslag til tiltak

Risikoforhold	Beskrivelse	Risikovurdering	Forslag til tiltak
Flom i vassdrag og overvann	Store nedbørsmengder/ styrtregn	Moderat risiko for ytre miljø og materielle verdier	<ul style="list-style-type: none"> Sikre flomveger ved oppføring av nye bygg Kreve VA-rammeplan, der hvor det er satt krav om detaljplan Bruke nytt parkområde på Myrane, som mulighet til å fordrøye mest mulig overvann Strengere rutiner for kontroll og vedlikehold til bekkinntak for Kleppestøvassdraget.
Steinsprang	Steinsprang langs den bratte fjellsiden i øst.	Moderat risiko for ytre miljø og materielle verdier	<ul style="list-style-type: none"> Skrentene kan sikres ved en kombinasjon av rensking og evt. bolting. Det kan også være aktuelt å montere wirenett, steinsprangnett og / eller fanggjerde i deler av skrentene. Sette krav til utbygger om sikring av potensielt utsatte områder for skred.

Endringsforslaget vil i liten grad endre på risikosituasjonen. Endringsforslaget legger ikke opp til tiltak inn mot fjellsiden i øst og vil derfor ikke endre noe på risikosituasjonen knyttet til steinsprang langs den bratte fjellsiden.

4 Endring av planen etter forenklet prosess

Iht. plan og bygningslovens § 12-14 kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Etter vår vurdering bringer denne endringen reguleringsplanen nær opp mot den opprinnelig vedtatte områdeplanen (jf. figur 7).

Endringen innfører ingen nye byggeformål eller nye funksjoner, men legger opp til at deler av eksisterende idrettshall kan beholdes i stedet for at den rives og at det i fremtiden kan bygges ny hall som en utvidelse av storhallen som nå er under bygging. Selv om det medfører at byggeområde BKB6 deles i to delfelt (BKB6 og BKB7) vil det samlede byggearealet og den samlede utnyttelsen reduseres (jf. figur 8 med tilhørende arealoppstilling).

Innføring av nytt kombinasjonsområde «*Grønnstruktur kombinert med andre hovedformål*» vurderes som en utfyllende detaljering av eksisterende plan og gjøres for å sikre kvalitet og åpenhet i sonen mellom eksisterende og ny hall.

Etter vår vurdering berører heller ikke endringen hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet iht. naturtypekartlegging gjennomført av Natur og Samfunn AS for Miljødirektoratet i 2022 (jf. figur 9 på neste side).

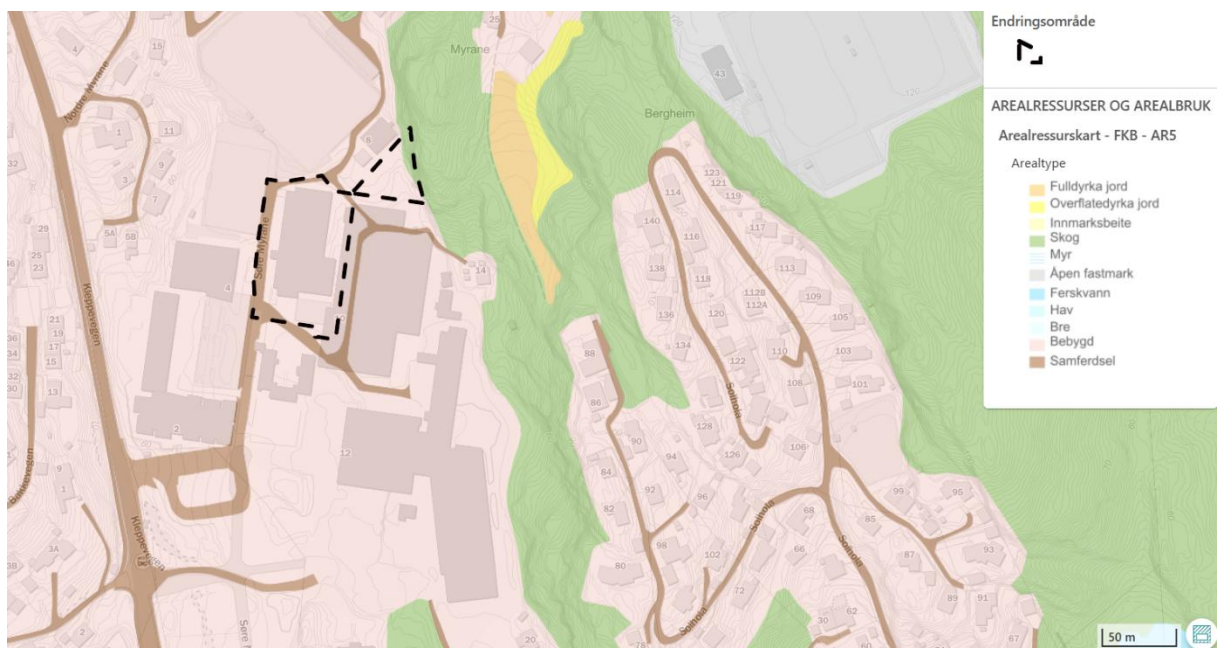
Iht. arealressurdsdatasettet AR5 er området i hovedsak bebygd (jf. figur 10 på neste side). Omregulering av arealet nord for den planlagte nye hallen fra byggeområde til friområde sikrer tilknytningen til eksisterende skogsområde. Totalt sett øker andelen areal regulert til friområde etter foreslått endring (jf. figur 8 med tilhørende arealoppstilling).

Gangforbindelsen nord-sør gjennom området opprettholdes også etter foreslått endring.

Vi mener at grunnvilkårene i lovbestemmelsen (pbl. § 12-14) om delegering av myndighet er oppfylt og anmoder om at endringen behandles etter forenklet prosess.



Figur 9 Iht. Naturbase er det ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet



Figur 10 Området er i hovedsak angitt som bebyggd areal iht. arealressurskartet AR5 (Kilde: Naturbasekart)

5 Vedleggsliste

- Plankart for foreslått endring, datert 27.03.2026
- Reviderte planbestemmelser, datert 27.03.2026 (med og uten spor endringer)
- Tegning LB-921 Planlagte nye bygg (ny og eksisterende hall), datert 27.03.2026
- Tegning LB-922 Plansituasjon før og etter endringen, datert 27.03.2026
- Tegning LB-923 Arealer for foreslått omdisponering, datert 27.03.2026