



Spjelkavik - Reguleringsendring for idrettsanlegg og anlegg - 2. gangs- og sluttbehandling

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Annegret Siejak	ArkivsakID: 15/8476
Tlf: 70 16 26 17	JournalpostID: 17/44412
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Behandling:

Saksnummer:	Utvalg:	Dato:
092/17	Plan- og byggesakutvalget	15.08.2017
103/17	Bystyret	31.08.2017

103/17 - Bystyret**Vedtak:**

Ålesund bystyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsendringen for idrettshall og idrettsanlegg i Spjelkavik, gnr. 25 bnr. 61 og gnr. 22 bnr. 212 mfl. med plankart sist revidert 16.06.17 og bestemmelser sist revidert 13.06.17.

Behandling:**Votering:**

Plan- og byggesakutvalget sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

092/17 - Plan- og byggesakutvalget**Tilråding:**

Ålesund bystyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, reguleringsendringen for idrettshall og idrettsanlegg i Spjelkavik, gnr. 25 bnr. 61 og gnr. 22 bnr. 212 mfl. med plankart sist revidert 16.06.17 og bestemmelser sist revidert 13.06.17.

Behandling:**Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig tilrådd.

Rådmannens innstilling:

Ålesund bystyre egengodkjenner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12,

reguleringsendringen for idrettshall og idrettsanlegg i Spjelkavik, gnr. 25 bnr. 61 og gnr. 22 bnr. 212 mfl. med plankart sist revidert 16.06.17 og bestemmelser sist revidert 13.06.17.

Kort om bakgrunnen og planforslaget:

Reguleringsendring for ny idrettshall ble for første gang behandlet i plan- og byggesaksutvalget den 28.02.17, og har vært på høring i mars og april i år. Saken legges nå fram for sluttbehandling.

Planforslaget fremmes på vegne av Spjelkavik Idrettslag (SIL). Idrettshall-prosjektet er i all hovedsak et samarbeid mellom SIL og Møre og Romsdal fylkeskommune.

Hovedmålet med planen er å legge til rette for en ny 3-sals idrettshall med klatrevegg og kampsportbaner i østre del av planområdet. Idrettshallen planlegges slik at den kan brukes til større arrangementer.

Samtidig skal det ryddes opp i gjeldende reguleringsforhold. Tiltaket medfører omlegging av bekkeløp og etablert turveg, samt tilpasning av gjeldende regulering til nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet som ligger på østsida av planområdet. Det skal også legges til rette for trygge forhold for gående, syklende og kjørende, samt å sikre natur- og friluftsverdier i tilgrensende områder.

Planforslaget som foreligger til sluttbehandling består av:

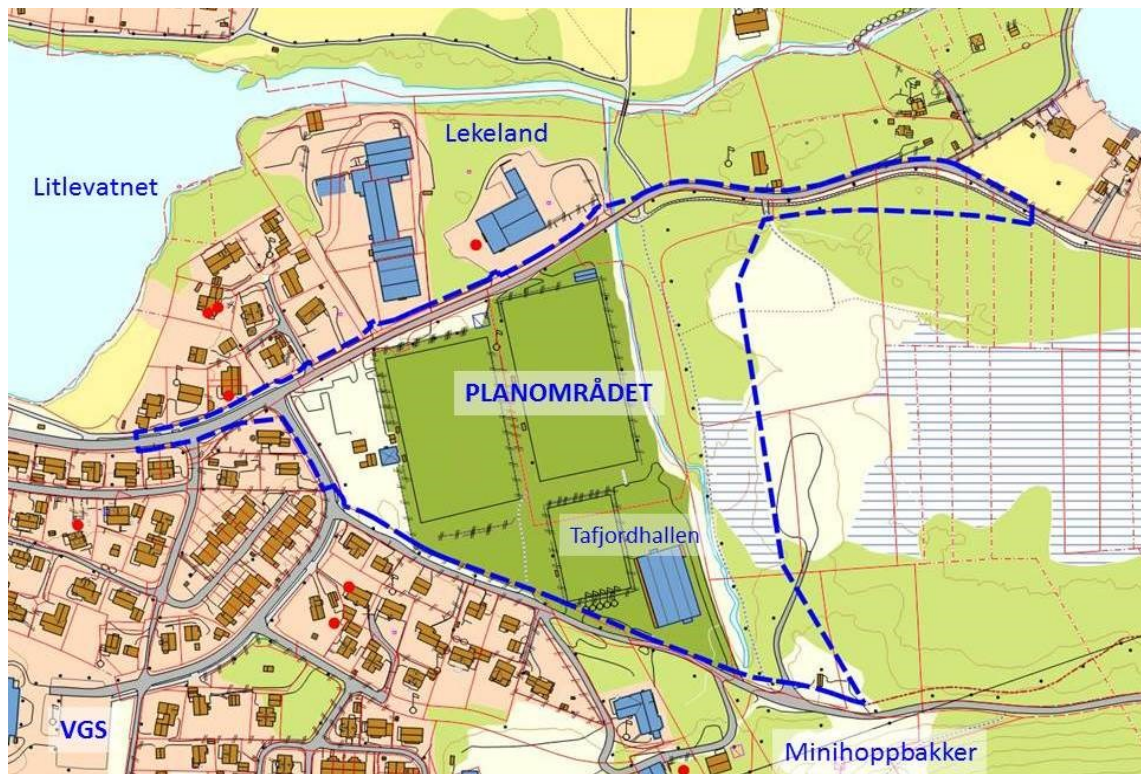
Plandokument

- Plankart, sist revidert 16.06.17.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 13.06.17.
- Planbeskrivelse inkl. ROS-analyse, sist revidert 14.06.17.

Fagrapporter

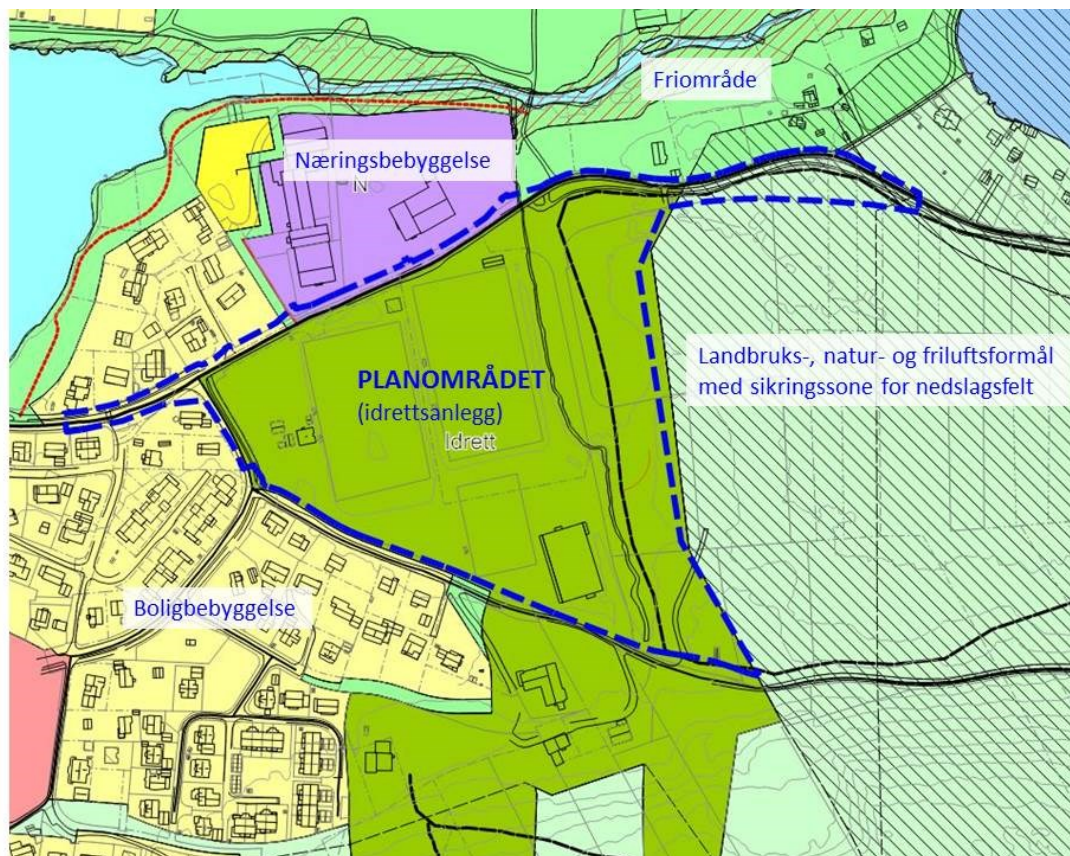
- Skredfarekartlegging Spjelkavik idrettshall, datert 09.08.16 (vedlegg B1).
- Skredfarevurdering, datert 06.10.16 (vedlegg B2).
- Datarapport grunnundersøkelser, datert 23.11.16 (vedlegg B3).
- Miljøgeologisk undersøkelse, datert 01.11.16 (vedlegg B4).
- Omlegging av bekk – hydrologiske vurderinger, datert 14.11.16 (vedlegg B5).
- Trafikkanalyse Spjelkavik Idrettshall, datert 02.11.16 (vedlegg C1).
- Støyfaglig utredning, Spjelkavik Idrettshall, datert 01.11.16 (vedlegg C2).
- Arkeologisk rapport 2017, engelsk versjon (vedlegg D1).
- Notat om uønska framande planteartar, datert 08.07.16 (vedlegg E1).
- VA-rammeplan – tekstdokument, sist revidert 01.06.17. (vedlegg F1)
 - VA-rammeplan – kart, sist revidert 01.06.17.
 - Illustrasjonsplan og lengdeprofil bekk, datert 07.02.17.
 - Illustrasjonsplan - Profil A og B, datert 07.02.17.
 - Illustrasjonsplan - Profil C og D, datert 07.02.17.

Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket går fram av forslaget med tilhørende planbeskrivelse, samt saksframlegg til 1. gangs behandling.



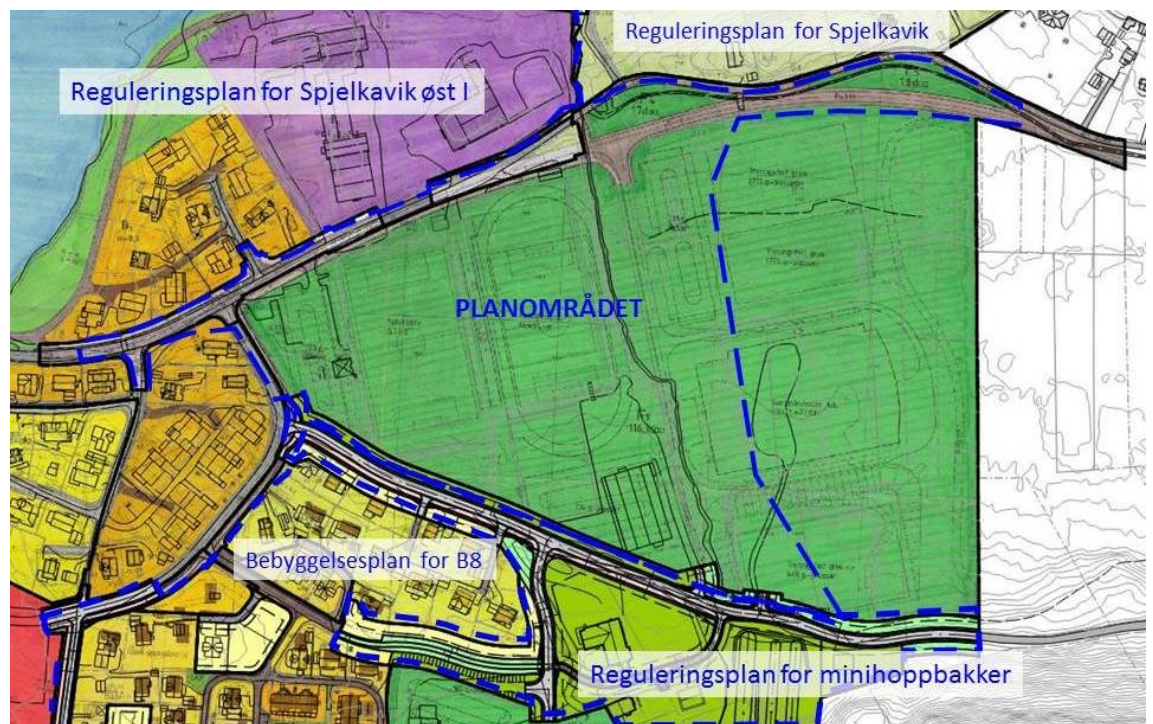
Figur 1: Grunkart med planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk



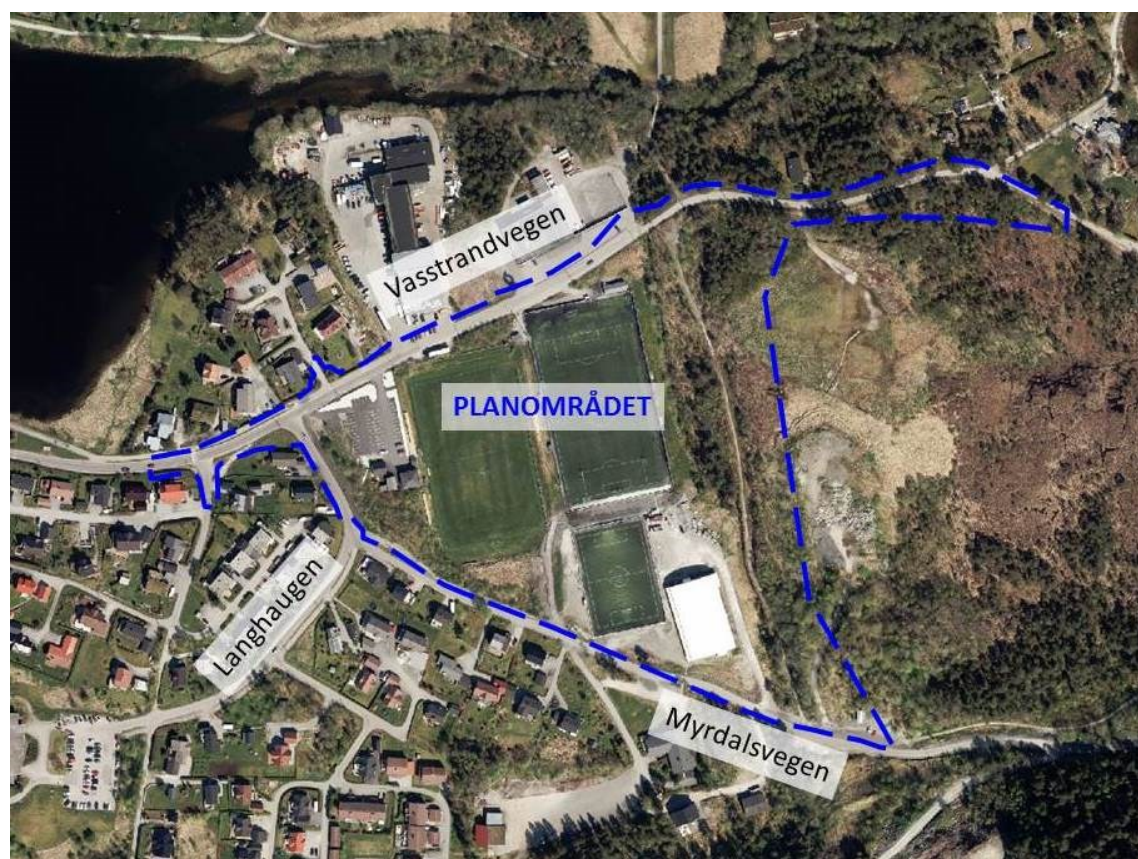
Figur 2: Gjeldende kommuneplan med planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 3: Gjeldende regulering med planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk



Figur 4: Flyfoto med planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk

Planprosess

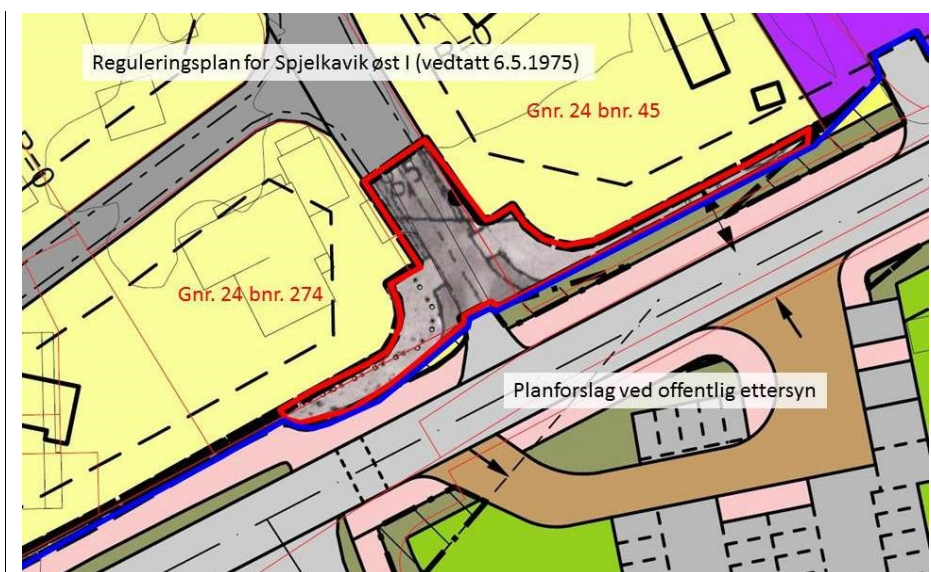
Planforslaget har vært på høring i perioden 08.03. – 26.04.17. Fristen ble forlenget til 09.05.17 etter forespørsel fra kommuneoverlegen.

Det kom inn totalt 17 merknader, herunder 2 merknader fra de samme representantene for

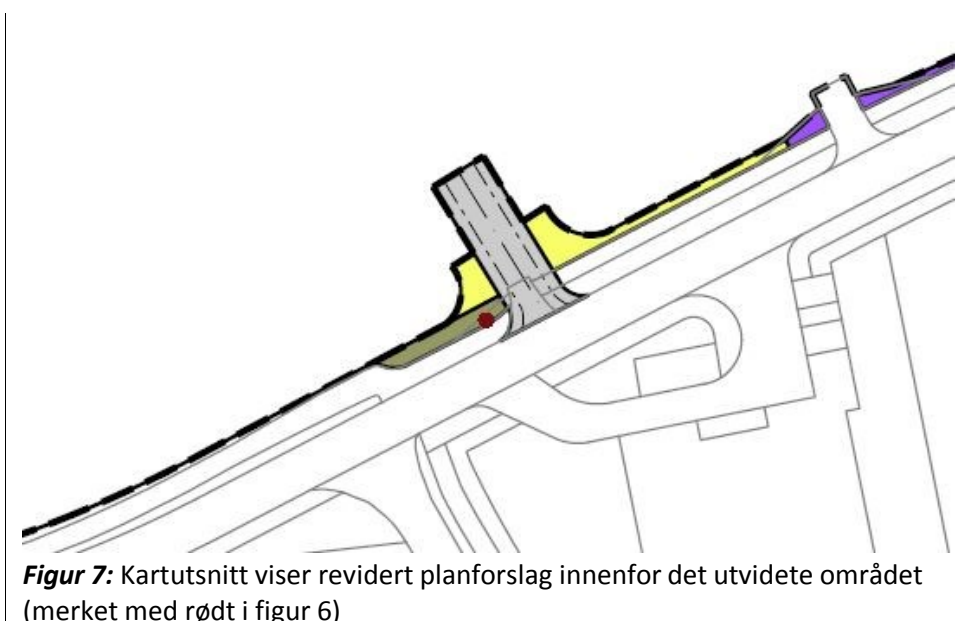
beboerne langs Vasstrandvegen. Disse merknadene følger saken som eget vedlegg (vedlegg 17).

Etter høringen har kommunen vært i fortløpende dialog med forslagsstiller og utbygger for å drøfte nødvendige endringer i planen på bakgrunn av de innkomne merknadene. I tillegg ble det holdt drøftingsmøte den 29.05.17 mellom kommunen, Spjelkavik idrettslag (forslagsstiller) og fylkeskommunen (utbygger).

Etter høringsperioden ble planområdet utvidet litt i nordvest for å rydde opp i gammel planarkiv. Utvidelsen medførte små endringer av gjeldende reguleringsformål. Deler av regulert fortausformål ble endret til boligformål, noe som er en tilpasning til dagens situasjon der fortauet er bygd langs Vasstrandvegen og ikke langs Lillevassvegen (se figur 6 og 7 under). Berørte grunneiere ble underrettet direkte ved brev, og de hadde ingen kommentarer.



Figur 6: Kartutsnitt viser opprinnelig planområdet (merket med blått) og utvidet areal (merket med rødt)



Figur 7: Kartutsnitt viser revidert planforslag innenfor det utvidete området (merket med rødt i figur 6)

Vurdering:

Det er kommet mange merknader til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Hovedproblemstillingene i innkomne merknader handler om vanskelige trafikkforhold og mistanker

om forurensning. Alle merknadene er referert og kommentert i eget vedlegg (vedlegg 18).

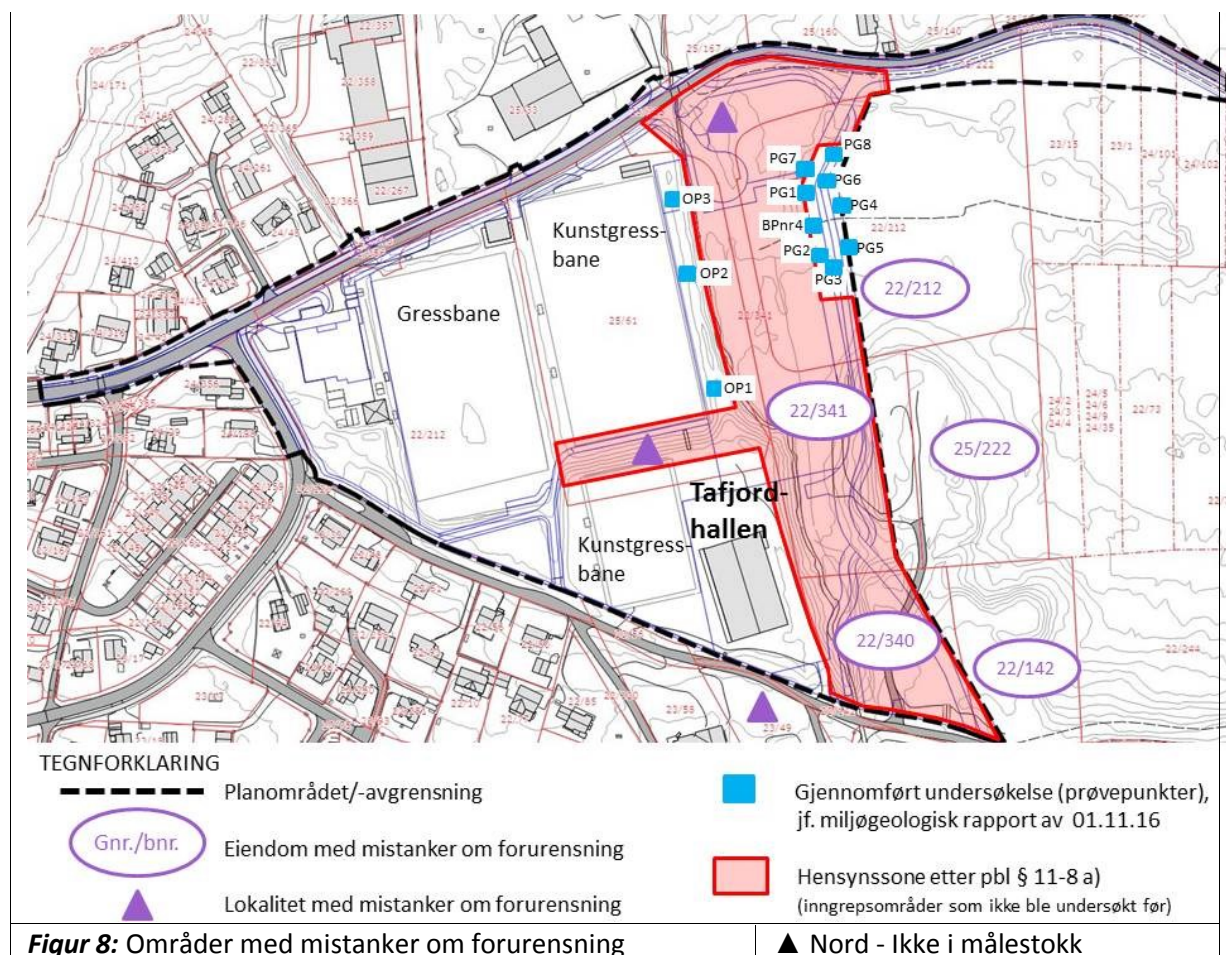
Vi vil i det følgende ta opp de viktigste utfordringene:

- Mistanke om forurenset grunn
- Støyforhold
- Trafikksikkerhet
- Kanalisering og venstresvingfelt på Spjelkavikvegen

Forurensning

Norges Miljøvernforbund – Møre og Romsdal anmoder om undersøkelse av flere områder med mistanke om forurenset grunn. I tillegg har beboerne langs Vasstrandvegen påpekt flere plasser der det kan være forurensning. De påpekte områdene er vist i figur 8 under. Disse ligger både innenfor og utenfor planområdet.

I den sammenheng viser vi til utført miljøgeologisk undersøkelse (vedlegg B4). Området som ble undersøkt er markert med blått i figur 8. Opprydding i forurenset grunn er sikret gjennom reguleringsbestemmelsenes § 4.2.



I samråd med Fylkesmannen ble det bestemt at vi venter med gjennomføring av ytterligere undersøkelser. Dette for å kunne overholde framdriftsplanen av prosjektet. Nye undersøkelser nå vil forsinke prosessen vesentlig.

For å sikre flere grunnundersøkelser og opprydding innenfor planområdet er områder med mistanke

om forurenset grunn vist på plankartet som hensynssone etter pbl § 11-8 a) faresone med angivelse av miljørisiko og krav om nærmere undersøkelser.

Reguleringsbestemmelsenes § 4.2 og 10.3 er supplert til også å gjelde disse uavklarte områdene.

Det er vanskelig å avgrense nøyaktig hvor hensynssonen bør ligge, og det er derfor valgt en større sone for å være på den sikre siden. Figur 8 over viser hva som er bakgrunnen for foreslått hensynssone. Områder der det ikke skal gjennomføres tiltak, der det er utført miljøgeologiske undersøkelser og områder som er uten mistanke om forurensning er ikke tatt med. Ved opparbeiding av idrettsanlegg vil i tillegg forurensningsforskriftens kap. 2 gjelde. Forskriften innebærer at ved bygge- og gravearbeider er tiltakshaver ansvarlig for opprydding i forurenset grunn. Ev. samarbeid mellom tiltakshaver og kommunen kan vurderes i forbindelse med utbyggingsavtale.

Justert plankart og korrigerede bestemmelser ble oversendt Fylkesmannen. I e-post av 13.06.2017 bekrefter Fylkesmannen at disse endringene er en akseptabel løsning. Hensyn til forurenset grunn er dermed godt nok ivaretatt gjennom planforslaget.

I merknadene ble det også påpekt at det kan være forurensning utenfor planområdet, ved hoppbakkene og på deler av gnr./bnr. 22/341, 23/340, 22/212, 25/222 og 22/142. Disse arealene håndteres ikke gjennom planen for idrettshallen. I slike tilfeller der det ikke gjennomføres bygge- og gravearbeider gjelder forurensningslovens §7. Loven sier at grunneier av disse områdene er ansvarlig for opprydding av forurensning på egen tomt. Ålesund kommune eier disse tomtene, og er dermed ansvarlig for opprydding. VH Vann, avløp og renovasjon har allerede begynt med å fjerne forsøpling i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet.

Støy

Kommuneoverlegen krever at det legges fram en ny støyvurdering som viser støyøkningen fra dagens situasjon med 30 km/t til mulig framtidig situasjon med 50 km/t. Samtidig mener kommuneoverlegen at det på grunn av plasseringen ikke bør åpnes for at hallen kan brukes til konserter, salgsmesser og annen aktivitet som ikke kan knyttes til idrett.

Selv med en revidert rapport i forhold til dagens situasjon vil det vise seg at selve bygging av hallen føre til en marginalt økning. Størst økning skjer på grunn av endring i fartsgrense fra 30 til 50 km/t. Hastighet på 30 km/t er bare en midlertidig reduksjon på grunn av manglende fortau langs Vasstrandvegen. Det er viktigere at støyrapporten viser framtidige støyforhold enn å beregne ulike støynivå i forhold til dagens situasjon. Det er på bakgrunn av framtidige forhold kommunen må vurdere behovet for støyreducerende tiltak. Derfor vurderer vi at det ikke er nødvendig med en ny rapport som viser støyøkningen fra dagens situasjon med 30 km/t til framtidig situasjon med 50 km/t.

Når det gjelder tilrettelegging for andre aktiviteter enn idrettsrelaterte, så ønsker fylkeskommunen å framheve at framtidig drift av hallen er avhengig av å kunne gjennomføre større arrangement. Det har store økonomiske konsekvenser når det ikke åpnes for at hallen kan brukes til konserter og andre kulturarrangement.

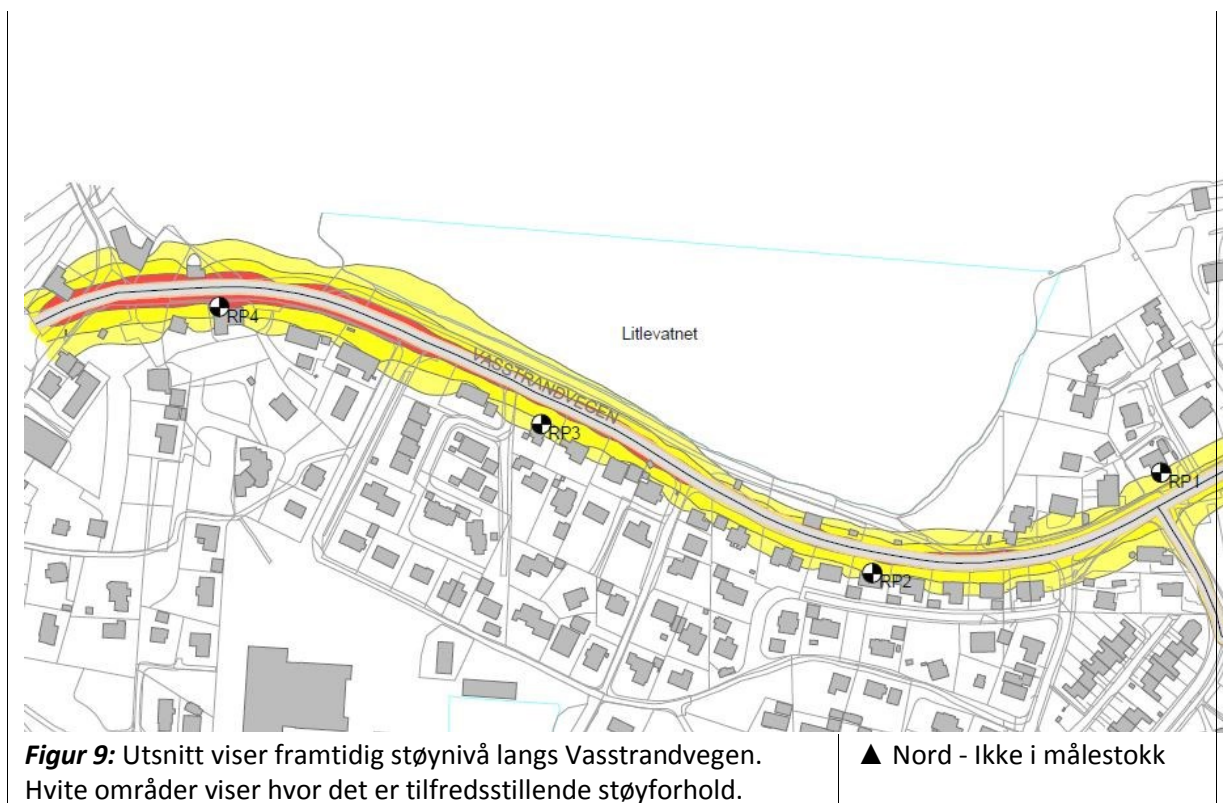
For å delvis imøtekomme merknadene fra både kommuneoverlegen og beboerne langs Vasstrandvegen er det foreslått flere endringer:

- Antall konserter/andre større arrangement begrenses til 10 per år. Begrensingen av hallens bruk er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes § 5.1.
- Det er endring i fartsgrense fra 30 til 50 km/t som medfører økt støy, mens trafikkøkning generert av ny idrettshall gir liten støyøkning. Dimensjonerende hastighet på Vasstrandvegen er derfor endret fra 50 km/t til 40 km/t. VAP mener fartsgrense på 30 km/t er ikke aktuelt på grunn av at Vasstrandvegen er en samleveg. Derfor foreslår vi å innføre en fartsgrense på 40 km/t som er et akseptabelt kompromiss mellom vegmyndighetens og

beboernes interesser.

I tillegg legger planforslaget bedre til rette for sykkel og gange som kan bidra noe til å begrense trafikkveksten, noe som demper veksten i støyplage. Begrenset antall parkeringsplasser ved større arrangementer er et annet virkemiddel som kan kompenseres av et eget busstilbud.

Det vil gå for langt å kreve lydisolasjon av alle husene langs Vasstrandvegen. Kravet vil virke urimelig i forhold til planforslagets konsekvenser for omgivelsene. På bakgrunn av resultatet fra trafikkanalysen og støyrapporten mener vi at dette kravet ikke står i forhold til den egentlige belastningen den aktuelle utbyggingen påfører området. Alle husene vil fortsatt ha en stille side og tilgang til et støymessig tilfredsstillende uteareal, noe som kan dempe plageopplevelsen til beboerne (se figur 9 under, hvite områder).



Trafikksikkerhet

I denne planen er det lagt inn særlig to trafikksikkerhetstiltak. Det er regulert fortau på sørsida av Vasstrandvegen fra krysset med Langhaugen og forbi storhallen. I tillegg er det lagt inn to fotgjengeroverganger med fartshinder innenfor planområdet, noe som også bidrar til tryggere skole- og fritidsveg mellom skoleområdet i Spjelkavik og Fremmerholen. Det er lagt inn rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av dette.

Denne planen medfører ingen konkrete tiltak på Vasstrandvegen langs Lillevatnet fra krysset med Spjelkavikvegen og til planområdet. Som det blir påpekt i trafikkanalysen, vil storhallen bare medføre en fire prosents økning av trafikken på denne strekningen.

Flere naboer påpeker trafikksikkerhetsproblemer (og støyproblemer) langs dette strekket. Det er vurdert at dette er eksisterende problemer, som ikke vil øke nevneverdig med storhallen. Denne planen har derfor ikke lagt inn krav knyttet til denne strekningen, verken om fortau fotgjengeroverganger, eller fartsgrense.

Fartsgrensen på denne vegen er i dag satt til 30 km/t. VAP påpeker at i utgangspunktet skal

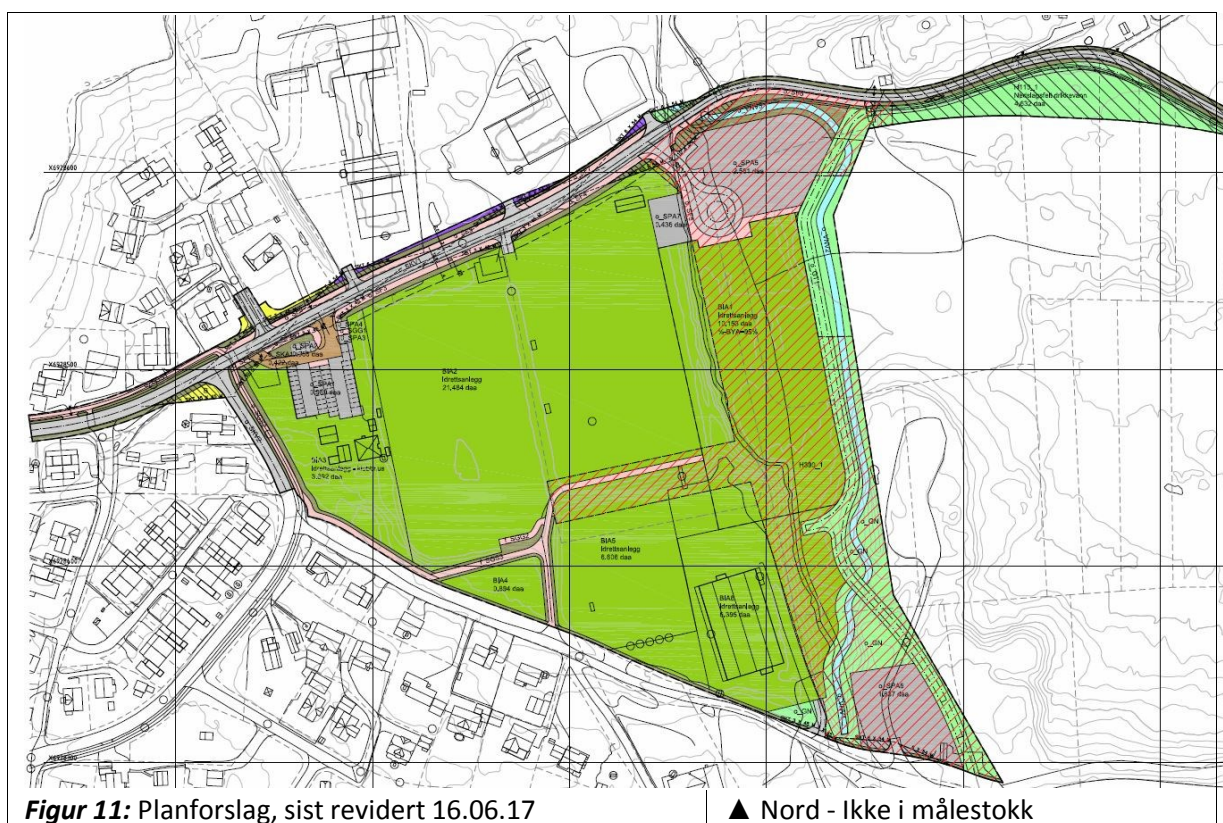
sluttbehandles. Dessuten vil dette kunne medføre store forsinkelser av byggeprosjektet, noe som vil ha betydelige finansielle konsekvenser for utbygger.

Venstresvingfelt som midlertidig tiltak er også vanskelig å få til ut fra dagens veg og situasjon rundt krysset. Den anbefalte kryssløsningen medfører uansett større endringer. Derfor kan opparbeidingen av denne type kanaliseringen bli veldig kostnadskreven, noe som vil være uforholdsmessig for en midlertidig løsning.

Vi konkluderer med at krav om omregulering og opparbeiding av ny kryssløsning, i tillegg til alle andre avbøtende tiltakene som kreves av utbygger, vil være urimelig og uforholdsmessig. Derfor vurderer vi at det ikke kreves etablering av denne kryssløsningen nå. Dette også på grunn av at et venstresvingfelt ikke er et må-krav fra vegvesenet.

Ny kryssløsning bør avklares i forbindelse med ny reguleringsplan for Spjelkavik sentrum, noe som gjør det mulig å se framtidige kryssløsninger langs Spjelkavikvegen i et mer helhetlig perspektiv.

I trafikkanalysen framgår det at utbyggingen og daglig drift av hallen fører til en trafikkvekst i krysset på ca. 4 %, noe som har liten innvirkning på trafikkavviklingen. Videre står det i denne analysen at det ved framtidige store arrangementer kan det kortvarig oppstå køsituasjon som følge av aktiviteter i idrettshallen. Dette kan aksepteres på grunn av begrenset antall store arrangement (10 st./år). I tillegg sikrer planforslaget god tilrettelegging for gående/syklende. Ved større arrangement kan det opprettes eget busstilbud til og fra hallen.



Sammendrag av alle endringene etter høringsprosessen

Plankart (vedlegg 1):

- Planområdet ble litt utvidet i nordvest (Lillevassvegen) for å rydde opp i gjeldende reguleringsforhold.
- Påført hensynssone (H390_1) for område med potensiell fare for forurenna masser.
- Påtegnet fotgjengerfelt Vasstrandvegen, vest ved Langhaugen og øst ved Leikeland.

- Påtegnet turveg (o_GT2) ved fotgjengerfelt i øst.

Reguleringsbestemmelser (vedlegg 2):

- § 3.7 – *Vann, avløp og overvannshåndtering*: er supplert i tråd med merknad VAP (vurdere brukonstruksjon).
- § 4.2 – *Forurensing*: har fått et tillegg om at område vist med hensynssone H390-1 skal undersøkes nærmere av fagkyndig. I tillegg er det innarbeidet ny bestemmelse § 10.3 – *Faresone*. Endringen er innarbeidet i samråd med Fylkesmannen.
- § 4.3 – *Renovasjonteknisk plan*: har fått tillegg om at en skal i dialog med ÅRIM søke å finne løsninger for samordning av renovasjon for idrettshallen med hytterrenovasjon i området.
- § 4.4 – *Rødlistearter i Brusdalsvassdraget*: og §11.2 – *Bekkeomlegging*: har fått et tillegg om at avrenningsvann fra anleggsområdet må ikke ledes til Brusdalselva, men via fangdam og § 4.5 – *Bekkeomlegging*. har fått et tillegg om at beskrivelser av avbøtende og kontrollerende tiltak skal inngå som en del av søknaden.
- § 5.1 – *Idrettsanlegg*: er supplert etter merknad fra kommuneoverlegen (presisering antall/type arrangement).
- Krav om handikap-parkeringsplasser er presisert i §6.6 –*Parkeringsplasser*: iht. kommunens parkeringsbestemmelser.
- § 11.3 – *Trafikksikkerhetstiltak*:
 - har fått et tillegg om at det skal opparbeides hevet fotgjengerfelt med belysning før det kan gis brukstillatelse.
 - har fått et tillegg om at det skal opparbeides o_SF6 før det kan gis brukstillatelse.
 - har fått tillegg om at dimensjonerende hastighet på Vasstrandvegen er 40 km/t.

Fagrappporter:

- Vi har mottatt Arkeologisk rapport fra Møre og Romsdal fylkeskommune, juni 2017 (vedlegg D1).
- VA-rammeplanen (vedlegg F1) er endret på bakgrunn av merknad fra VAR, sist revidert 01.06.17.

Alle plandokumentene er oppdatert i tråd med de ovennevnte endringene. Endringene i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen vises med blå skrift (fjernes etter at planen er vedtatt).

Økonomiske konsekvenser:

Fylkeskommunen skal stå for bygging av idrettshall med tilhørende anlegg.

Opparbeiding av fortau langs Vasstrandvegen, ny turveg, bekkeomlegging med tilhørende avbøtende tiltak og annen teknisk infrastruktur er stilt som rekkefølgekrav.

Juridiske konsekvenser:

Framtidig utbygging skal skje etter godkjent plan.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Planen legger til rette for økt løpemeter fortau og større areal til offentlig parkering, noe som kan gi kommunen økte driftsutgifter. Konsekvenser for drift vil først komme når selve utbyggingen gjennomføres. Avtale om drift og bruk av idrettshall avklares gjennom egen avtale mellom Spjelkavik idrettslag, Møre og Romsdal fylkeskommune, Ålesund kommune og ev. andre aktører.

Konklusjon med begrunnelse:

Planforslaget er grundig gjennomarbeidet og viktige utredningstema er belyst. Etter 1. gangs høring

er det gjort noen endringer for å imøtekomme merknader fra berørte. Alle endringene/justeringene er et resultat av å imøtekomme merknader, og er av en slik karakter at det ikke er nødvendig med ytterligere høringsrunder. Fylkesmannen har fått oversendt endringene angående forurensning og har ikke ytterligere merknader.

Planen ivaretar nødvendige hensyn, men det foreligger interessekonflikt mellom ønsket om ny idrettshall som vil bli arena for store arrangementer og hensyn til beboerne langs Vasstrandvegen.

Vekt på behovet for en ny idrettshall og den positive effekten av dette prosjektet er lagt til grunn for forslag til vedtak i saken. Planen sikrer flere avbøtende tiltak for å dempe og kompensere de ulike negative konsekvensene. I tillegg er det foreslått en rekke tiltak som forbedrer dagens situasjon. Bedre tilrettelegging for gående og prioritering av myke trafikanter, opprydding i forurenset grunn, sikring av friluftslivsinteresser og variert aktivitetstilbud er noe av disse tiltakene.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunen at reguleringsendringen vedtas.

Astrid J. Eidsvik
rådmann

Ole Andreas Sjøvik
plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:

*

Vedlegg:

1. Plankart - sist revidert 16.06.2017
2. Reguleringsbestemmelser - sist revidert 13.06.17
3. Planbeskrivelse - sist revidert 14.06.2017
4. Vedlegg B1 og B2 - skredfarekartlegging- og vurdering
5. Vedlegg B3 - Datarapport grunnundersøkelser
6. Vedlegg B4 - Miljøgeologisk undersøkelse
7. Vedlegg B5 - Hydrogeologiske vurderinger
8. Vedlegg C1 - Trafikkanalyse
9. Vedlegg C2 - Støyfaglig utredning
10. Vedlegg D1 - Arkeologisk rapport 2017 - engelsk versjon
11. Vedlegg E1 - Notat om uønskede fremmede arter
12. Vedlegg F1 - VA-rammeplan - sist revidert 01.06.17

Vedlegg:

13. VA-rammeplan - tegning - sist revidert 01.06.17
14. Illustrasjonsplan og lengdeprofil bekk - datert 07.02.17
15. Illustrasjonsplan Profil A og B - datert 07.02.17
16. Illustrasjonsplan Profil C og D - datert 07.02.17
17. Alle innkomne merknader ved offentlig ettersyn
18. Samlet vurdering av alle merknadene
19. Forslagsstillers kommentarer til merknader ved offentlig ettersyn
20. Spjelkavik - Reguleringsendring for idrettsanlegg og anlegg - 1. gangs behandling
21. Vedlegg A1 til A4 - Medvirkning ved planoppstart