

Arkivsak-dok. 014 - 17

Saksbehandler: Elin Vagle

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

19.01.2017

Iglemyr svømmehall, nødvendige avklaringer i forbindelse med fremdrift av reguleringsplan 2014 140.

Saken gjelder:

Fylkesmannen i Rogaland har fremmet innsigelse til plan 2014 140 med bakgrunn i at deler av friområdet «Riaren» reguleres til offentlig formål kirke.

Sandnes kommune er i dialog med Fylkesmannen for å finne en akseptabel løsning slik at innsigelsen kan frafalles. Denne saken omhandler innsigelsen til 1. gangs behandling av reguleringsplanen og avklaringer rundt løsning og prosessen videre.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan 2014 140 ble 1.gangs behandlet i Utvalg for byutvikling den 28.09.2016, sak 124/16. I området «Riaren» legges det i planforslaget til rette for kirketomt. Dette er en videreføring av kommuneplanen hvor området er merket til offentlig areal kirke.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til reguleringsplanen med grunnlag i at den ikke oppfyller krav til fysisk utforming og erstatningsarealer etter Rikspolitiske krav for barn og planlegging, se **vedlegg 1**. Problemet er at en del av friareal i «Riaren» reguleres fra friområde til offentlig areal uten å gis en fullverdig erstatning.

Det bemerkes i merknaden fra Fylkesmannen at konsekvensutredningen i kommuneplanen ikke i tilstrekkelig grad har vurdert de negative virkningene av å bygge ned deler av friluftsområdet. Det tas heller ikke stilling til en fullverdig erstatning av lekeområdene.

Avgrensning av Reguleringsplan 2014 140

Vedtaket i Bsak 138/14 sier at Iglemyr skal utvikles til en idrettspark med bydekkende funksjon.

Det betyr at plangrensen også omfatter «Riaren» friområde og området hvor de utendørs idrettsbanene er i dag.

Følgende bestemmelse ligger innenfor området (Au42) i gjeldende kommuneplan 2015-2030:

§3.6 h. Riaren- Iglemyr området på Austrått (Au42): I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for idrettsområdet på Iglemyr, skal arealet i Riaren avsatt til privat-/offentlig tjenesteyting reguleres til kirke, mens øvrig del av Riaren skal reguleres til friområde.

Saksopplysninger

Hvordan Sandnes kommune velger å respondere på innsigelsen har stor påvirkning på fremdriften av reguleringsplanen og videre for påfølgende byggeprosjekt for svømmehallen.

Hvordan skal Sandnes Kommune respondere på innsigelsen?

SK må ta et valg på om de skal gå til mekling, eller imøtegå innsigelsen. SEKF tok initiativ til et møte den 06.12.2016 med Samfunnsplan, Plan og rep. fra RLG for å drøfte problemstillingen og søke å finne en avklaring på hvordan Sandnes kommune kan respondere på innsigelsen. Det ble skissert to alternativ:

- A. Mekling.** En videreføring av planforslaget. Oppnås ikke enighet, eller man er enige om at mekling ikke har noen hensikt, sendes saken til Miljøverndepartementet. Departementet kan treffe vedtak om følgende:
 - godkjenne/stadfeste kommunestyrets vedtak
 - ta innsigelsen fullstendig til følge
 - godkjenne/stadfeste kommunestyres vedtak med visse endringer.

- B. Imøtegå innsigelsen.** Reguleringsgrensen innskrenkes ved at kirketomt på «Riaren» friområde tas ut av Plan 2014 140, under forutsetning av at Fylkesmannen aksepterer løsningen og trekker innsigelsen.
En konsekvens av imøtekommelsen i form av endring av planområdet, er at en eventuell tilbakeføring av «kirketomten» til friområde gjøres i Kommuneplanen.

Vurderinger:

Møte med representant fra Fylkesmannen den 20.12.2016

Representanter fra planavdelingen i Sandnes kommune avholdt et møte med representant fra Fylkesmannen for å søke å bli enige om en løsning. Se referat i **vedlegg 2**. Det ble i møtet enighet om å legge til rette for løsning B. Følgende ble skissert:

1. Planavgrensningen i Plan 2014 140 innskrenkes. Kirkebygg i Riaren friområde tas ut av planen. Reguleringsprosessen fortsetter for resterende del av plan 2014 140.
2. Det avklares ved neste kommuneplan rullering om Riaren friområde i sin helhet tilbakeføres fra kirkeformål til friområde.

Svømmehall

Byggesaksbehandling gjennomføres parallelt med reguleringen.

Det er avsatt midler i Økonomiplan 2017-2020 til Prosjekt 60008-Igglemyr svømmehall

Byggeprogram (K0) ble godkjent i Bystyresak 74/16 i møte den 20.06.2016.

Status K0: Planlagt byggestart 2017. Forventet ferdigstilt 2019.

Prosjektet omfatter en svømmehall med 3 basseng (konkurranselanlegg), med tribuner for 250 tilskuere. Ellers i prosjektet inngår detaljregulering for plan nr. 2014140.

Kirke

Riaren naturområde var i kommuneplan for 2011-2015 avsatt til idrett og grønnstruktur/friområde/park.

Bystyrevedtak pkt. f) Sak 138/14 ble fulgt opp i økonomiplan 2015-2018 og ligger til grunn for omdisponering av et areal på 4 daa i «Riaren» fra friluftens formål til privat/offentlig tjenesteyting – kirke. Høyland menighet eier en andel av svømmehalltomten som følge av en testamentarisk gave. Sandnes Tomteselskap KF står for grunnverv av svømmehalltomten og avtalehåndtering i denne forbindelse.

Det er ikke avsatt midler i økonomiplan 2017-2020 til bygging av kirke i Høyland sokn.

Konklusjon:

Det ble i møte den 21.12.2016 opplyst at Fylkesmannen fastholder sin innsigelse om at plassering av kirke er i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Ved å legge til rette for løsning B, som skissert over, kan Fylkesmannen trekke innsigelsen.

Dette medfører at regulering av svømmehall (samt resterende planområde) kan gå til 2. gangs behandling og godkjennes ihht forventet fremdriftsplan. Følgende kan prosjekt 60008 i økonomiplanen ferdigstilles som forventet med byggestart i 2017.

Dette betyr at reguleringsplanen ikke tilrettelegger for kirketomt for Høyland menighet, som forutsatt ihht kommuneplanen.

Avklaring av plassering av kirketomt løftes nå fra reguleringsplan til kommuneplannivå.

Det forventes at avklaring rundt plassering av kirketomt blir avklart i forbindelse med neste kommuneplanrullering.

Et høyt trykk på fremdriften for reguleringsprosessen er avgjørende for å kunne realisere byggeprosjekt for svømmehallen ihht bestilling i økonomiplanen.

Forslag til vedtak:

1. Styret i SEKF anbefaler at reguleringsplanprosessen videreføres med utgangspunkt i løsning B, med redusert planavgrensning
2. Arbeidet med lokalisering av kirke foreslås avklart i forbindelse rullering av kommuneplanen
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 12.01.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1-Fylkesmannen i Rogaland, dat. 30.11.2015

Vedlegg 2-Møte med Fylkesmannen referat, dat. 20.12.2016

Vedlegg 3- Plankart, dat.26.06.16.