

IL Kvernbit
Fosseskarvegen 4
5918 FREKHAUG

Merknader til endring av reguleringsplan.

Viser til nabovarsel/orientering frå IL Kvernbit dagsett 30.03.17 i samband med oppstart endring av reguleringsplan.

IL Kvernbit ønskjer å bygge ein fotballhall med yttermål 80x50 meter på Fossemyra. Høgda er planlagt til ca. 13,3 meter. Før byggestart trengs ei endring i eksisterande reguleringsplan for området, og IL Kvernbit ønskjer at planarbeidet vert gjennomført som ei mindre reguleringsendring ihht. pbl. § 12-4. (Vi føreset at lovhensvinga her er ein skrivefeil og at utbyggjar sikter til pbl. § 12-14 «Endring og oppheving av reguleringsplan»).

I nabovarslet som er send til naboane blir vi orientert om at evt. merknader kan rettast til IL Kvernbit innan 22.04.17.

Vi som kjem med dei følgjande merknadane er nokre av dei næraste naboane til Fossemyra idrettsanlegg. Våre bustader ligg tett til vestgrensa av Fossemyra idrettsanlegg og vi vil alle bli sterkt berørt av IL Kvernbit sine byggeplanar dersom dei vert realisert som planlagd.

Våre merknader er knytt til følgjande:

- Handsamingprosess av reguleringsplan etter plan og bygningslova
- Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsbaner
- Storleik på hallen
- Planlagt bruk av hallen

Endring av eksisterande reguleringsplan

Ihht. reguleringsføresegner for Fossemyra idrettsanlegg av 26.03.99 (vedlegg 1) og kart (vedlegg 2) er byggeområde for idrettsbygg lagt til område B1, medan område F1 er avsett til friområde for idrettsbaner. Iflg. § 5 i føresegnene kan det gjerast mindre vesentlege unntak frå føresegnene når særlege tilhøve talar for det.

Plan og bygningslova § 12-14, 2. ledd: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.»

Vi meiner at dei byggeplanane som føreligg ikkje kan sjåast på som «mindre endringer i reguleringsplan». Endringane som er planlagde ligg ikkje innafor hovudtrekka i reguleringsplanen og dei har vidare store konsekvensar for oss som berørte partar. Viser her til Kommunal, og moderniseringsdepartementet si vegleiing til lovbestemmelsen på «Regjeringen.no» :

«Med mindre endringer menes endringer som relativt sett er mindre i forhold til planen, og som ikke går ut over hovedtrekkene i planen på en måte som forutsetter nytt offentlig ettersyn. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Den nye begrepsbruken i plan- og bygningsloven, tar sikte på en klargjøring og innstramming i forhold til tidligere praksis, jf. begrepsbruken "mindre vesentlig endring" i loven av 1985.....»

.....Selv om endringen kun gjelder en reguleringsbestemmelse, kan omfanget og konsekvensene av endringen bli så vidt omfattende at den ikke kan gjennomføres som en mindre endring. Er kommunen i tvil om en endring er mindre i lovens forstand, bør endringen følge ordinær saksbehandling for endring av plan.»

På bakgrunn av dette krev vi at før byggesak for hall vert handsama må det gjennomførast ei endring av reguleringsplan etter same bestemmelsar som for utarbeiding av ny reguleringsplan. Det bør i så fall også utarbeidast ein risiko- og sårbarhetsanalyse ihht. Pbl. § 4-3.

Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsanlegg

Som vist i orientering frå IL Kvernbit vil hallen bli plassert tett inntil og parallelt med den nordlege bana. I vest er hallen trekt så langt inn mot vår grense som lova tillet. Dette vil medføre at det eine hjørnet på hallen vil vere ca. 10 meter frå bygningane i Sagstadvegen 99B og 101A. Med ei høgd på 13,3 meter vil hallen bli 1-2 meter høgare enn våre hus. Denne sida vil blokkere det meste av utsyn for husveret i Sagstadvegen 101A og B og sterkt redusere lys.

For bustadane i 103 og 105 vil konsekvensane vera mindre då desse ligg høgare i terrenget og lengre vekk frå hallen, men også her vil hallen gi redusert utsikt.

Iflg. IL Kvernbit er hallen plassert så tett opp mot vår grense pga. at laget ønskjer å ha eit «vrimeareal» mellom Meland Aktiv og fotballhallen. Avstanden mellom hallen og Meland Aktiv vil vere ca. 30 meter. Til samanlikning vil avstanden vere ca. 10 meter mot våre hus.

Denne plasseringa vil m.a.o. medføre store og negative konsekvensar for oss bebuarar. I tillegg til redusert sikt og lys vil eit massivt bygg tett inntil våre bustader innebere ei vesentleg verdiforringing av våre eigedommar.

Vi forstår at idrettslaget ønskjer både hall og framleis ha to 11-baner som i dag, men F-1 området er begrensa og planane om både plassering og storleik på hallen er kanskje det verst tenkelege alternativet for vår del. Dersom Meland kommune etter handsaming av ny reguleringsplan skulle opna opp for bygningar på noverande F-1 område, må fleire alternativ vurderast.

Storleik på hallen:

Også storleik på den nye fotballhallen vil vera avgjerande for kva konsekvensar bygget får for oss. Med begrensa plass synest det då underleg at hallen må byggjast så stor som den er tenkt.

Vi forstår at høgda på 13,3 meter er ønskeleg då det trass alt skal spelast fotball der, men arealmåla kan etter vår meining lett reduserast utan nevneverdig reduksjon i kvalitet og nytte: Hallen er berekna med eit ytre areal på 50X80 meter og skal iflg IL Kvernbit romme ei «sjuarbane» på 39X62 meter og m.a. garderobe, lager og tribunar.

Med denne speleflata har IL Kvernbit valgt den største sjuarbana ihht. Norges fotballforbund sine standarder. NFF bereknar ei sjuarbane til minimum 20X40 meter, maks 40X60 meter. Anbefalt dimensjon frå NFF er 30X50 meter. Ved å nytte NFF sine anbefalte mål kan altså hallen sitt flatemål reduserast med 10X10 meter utan reduksjon av garderober eller tribunefasilitetar.

Dersom kommunen etter handsaming av ny reguleringsplan skulle tillate bygging av fotballhall på noverande F-1 område vil det vere eit krav frå vår side om at ytre mål vert redusert til minst 40X70 meter.

Tiltenkt bruk av hallen

Ein fotballhall skal nyttast til fotball/idrettsaktivitetar. Frå representantar frå ILKvernbit er det antyda at hallen vil kunne medføre ekstraintekter ved utleige til konsertar og liknande. Med den planlagte plasseringa

og storleik på hallen vil vi på det sterkaste motsette oss ein slik bruk. Det vil vere utenkjeleg å ha eit konsertlokale plassert så tett opp i heimane våre. Dei fleste husstandane består av småbarnsfamiliar og denne type arrangementer (som strekkjer seg lenger ut på kvelden enn fotballkampar) vil vera heilt uakseptabelt for oss.

Planar om ein slik bruk av hallen uroar oss djupt.

Som naboar og brukarar av idrettsanlegget på Fossemyra ser vi heilt klart det positive med å ha ein fotballhall. På vegne av idrettslaget er vi også oppriktig glad for den rause pengegåva som moglegjer bygginga av hallen. Når vi likevel vel å komme med såpass tydelege merknader til byggeplanane er dette pga at planane vil medføre alt for høge miljømessige og økonomiske kostnader for oss som bur her. Området til Fossemyra Idrettsanlegg er regulert til idrettsformål med ei klar inndeling mellom bygningar og idrettsbaner. Vi er mange familiar som har etablert oss i dette området. Og med eit nærområde som er ferdig regulert og planlagt har vi vore trygge på korleis dei næraste omgjevnadane våre vil sjå ut. Når det blir foreslått å forringa desse omgjevnadane så merkbart «over natta» meiner vi at dette er eit alvorleg inngrep. Uansett kvar ein plasserer ein fotballhall på Fossemyrane idrettsanlegg vil eit nybygg av denne storleiken prega omgjevnadane, og/eller medføra mindre baneareal for fotballbanene. Den ideelle løysinga på lokaliseringsspørsmålet burde derfor vere å plassere hallen ein annan stad. Det er planlagt mykje regulerings- og byggeaktivitet i nærområda våre den næraste tida (m.a. Langeland/Fosse). Ein burde derfor sjå etter ei heilt ny tomt for plassering av fotballhall.

Som partar i denne saka ber vi om svar på korleis den vidare kommunale sakshandsaminga blir når vedtak om dette blir fatta.

18.4.2017

Helge Tangen, Sagstadvegen 101B
Elisabeth Valdersnes, Sagstadvegen 101B
Geir Rødland, Sagstadvegen 99A
Karianne F. Rødland, 99A
Olenn Roger Hovland 101A
Therese Hovland 101 A
Stina Sherrock 99B.
Ri Sherrock 99B

Kopi: Meland kommune

Vedlegg: 2

Meland kommune

FOSSEMYRA IDRETTSANLEGG

Reguleringsføresegner

§ 1 Planområdet

Planområdet er avgrensa som vist på plankartet og regulert til følgjande føremål:

FRIOMRÅDE, for idrettsbaner

BYGGJEOMRÅDE, for klubbhus og idrettshall

TRAFIKKOMRÅDE, køyreveggar, gangveggar og parkeringsplass

§ 2 Friområde, for idrettsbaner

Rettleiande baneinndeling på området er vist i illustrasjonsplanen.

Terrengjngrep i samband med friområde rundt idrettsbanene skal mest mogeleg vera lempeleg. Skjeringar og fyllingar rundt idrettsbanene i vest og nord skal handsamast på tiltalende måte, kor terrengjngrepa vert dempa i størst mogeleg grad, t.d. ved bruk av gråsteinsmurar og planing. Eksisterande vegetasjon, større tre bak skjeringar i vest, skal takast vare på. For å dempe dei høge skjeringane i nord og nordvest, må det plantast ein vegetasjonsskjerm av tre langs fjellskjeringane i nivå med idrettsbane.

§ 3 Byggjeområde, for klubbhus og idrettsanlegg

Klubbhuset kan oppførast i 2 etasjar eller 1 etasje og underetasje. Mønehøgda kan vera inntil 9 m.

Idrettshallen kan oppførast med mønehøgde inntil 18 m.

§ 3.1 Plan for utbygging

Ved søknad om oppføring av bygg og opparbeiding av areal innafor byggjeområde B1 1, skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan som m.a. viser:

- Plassering av bygg og anlegg
- Utforming og materialbruk
- Terrenghandsaming med høgder, støttemurar, trapper og gjerdar for heile byggjeområdet
- Areal for tilkomst og parkering
- Vegetasjon som miljøskapande tiltak i byggjeområdet

§ 3.2 Sikringsgjerde

Fjellskjering langs reguleringsgrensa mot aust i område BI 1, samt mot nord og nordvest, må reinskast og sikrast. På topp av skjeringane mot LNF-område skal det setjast opp eit sikringsgjerde. Sikringsgjerdet skal ha slik farge og plassering at det verkar minst mogeleg skjemmaende i landskapet.

§ 4 Trafikkområde, køyrevegar, gangvegar og parkeringsplass

Skjeringar og fyllingar skal handsamast på tiltalende måte, til dømes ved planting.

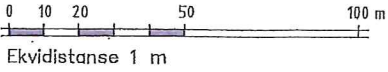
I avkjørsler frå offentleg veg skal det inntil 4 m frå vegkant vera fri sikt 50 m til kvar side 0, 5 meter over vegplanet. I kryss mellom offentlege vegar skal frisiktområdet vera 10 x 65 m

§ 5 Felles føresegner

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når serlege tilhøve talar for det, tillatast av kommunen innafør ramma av plan- og bygningslova. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er vedteken/stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

26. mars 1999

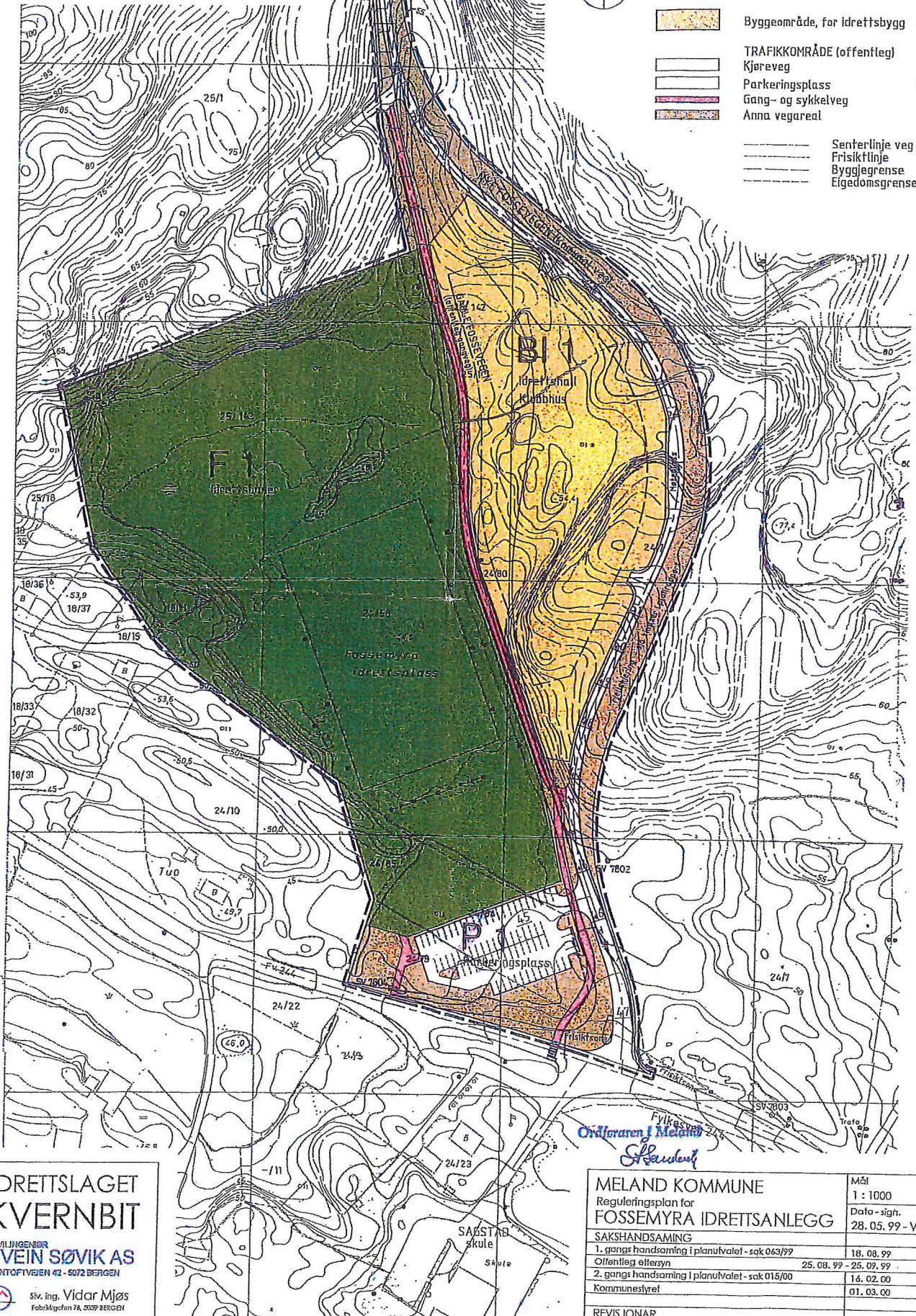
Revidert 11. 05. 2000 i samsvar med vedtak i Meland kommunestyre, sak 023/00



NORD



- Plangrense
- Grense mellom reguleringsformål
- Friområde, for idrettsbaner F
- Byggeområde, for idrettsbygg BI
- TRAFIKKOMRÅDE (offentleg)
- Kjøreveg
- Parkeringsplass P
- Gang- og sykkelveg
- Anna vegareal
- Senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Byggelgrense
- Eiegdomsgrense



**IDRETTSLAGET
KVERNBIT**
SIVILINGENIØR
SVEIN SØVIK AS
FANTOFTVEIEN 42 - 5072 BERGEN
 Siv. ing. Vidar Mjøs
Fobrågveien 7A, 5059 BERGEN
Profj. nr. 121 Tegnr. 12

Ordføreren i Meland
S. Sandvik

MELAND KOMMUNE		Mål
Reguleringsplan for		1 : 1000
FOSSEMYRA IDRETTSANLEGG		Dato - sign.
		28. 05. 99 - VM
SAKSHANDSAMING		
1. gangs handsaming i planutvalet - sak 063/99		18. 08. 99
Offentleg ettersyn	25. 08. 99 - 25. 09. 99	
2. gangs handsaming i planutvalet - sak 015/00		16. 02. 00
Kommunestyret		01. 03. 00
REVISJONAR		
Frisiktloner, byggelgrenser		14. 06. 00 - VM