

Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
53/2017	Utval for drift og utvikling	06.06.2017
69/2017	Utval for drift og utvikling	20.06.2017

Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Ingrid Raniseth		
Avgjerslemynde:		Sak Id: 16/1505	Klassering:	

Reguleringsplan for Fossemyra gbnr. 24/58 m.fl. - offentlig ettersyn

1. gongs handsaming

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Planendringa gjeld:

Saka gjeld endring av *Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg, planid 1256 2000 0301*. Formålet med reguleringsendringa er å leggje til rette for oppføring av ny idrettshall/fotballhall for idrettslaget Kvernbit.

Tiltakshavar har eit ønske om å få planforslaget ut på høyring før sommaren 2017. Dette fordi planprosessen har tatt lengre tid enn det ein rekna med på grunn av skifte av plankonsulent. Tiltakshavar rekna i utgangspunktet heller ikkje med at det var nødvendig med full reguleringsendring.

Nokre av dokumenta må oppdaterast og kvalitetssikrast før planen vert sendt ut på høyring, men utan at innhaldet vert endra. Dette vil administrasjonen sjå til i samarbeid med plankonsulenten Arkoconsult AS.

Arealformålet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (KPA). KPA har sett av arealet som byggeområde for 'noverande idrettsanlegg', som skal vere i samsvar med gjeldande *Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg*. Denne reguleringsplanen opnar ikkje for idrettsbygg på den delen av planområdet som hallen skal plasserast på, og det er derfor det er nødvendig med reguleringsendring.

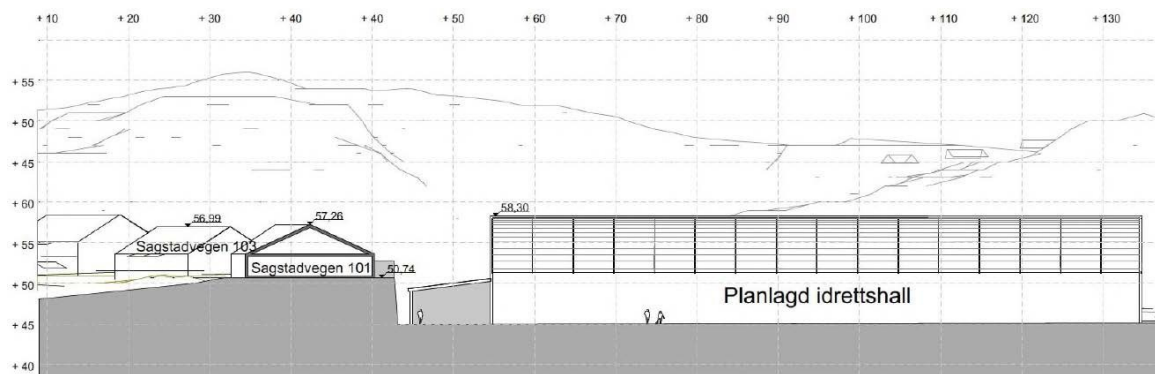
Dersom det ikkje hadde vore vesentlege innvendingar eller merknader til melding om oppstart av planarbeidet, ville endringsframlegget kunne ferdigbehandlast som ei mindre endring. På grunn av merknadene som kom inn til oppstartsmeldinga må endringsframlegget behandlast som full reguleringsendring.

Kort om planforslaget

På oppdrag frå Kvernbit IL legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsendring for Fossemyra Idrettsanlegg. Idrettsanlegget ligg på Fossemyra mellom Sagstad og Langeland, om lag 1 km vest for Frekhaug sentrum. Kartutsnitt ligg som vedlegg til saka.

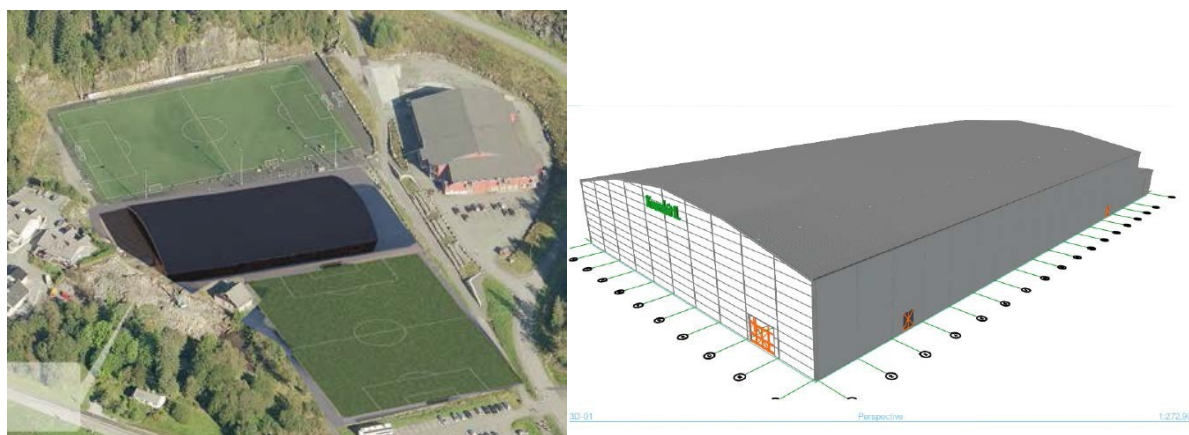
Planforslaget legg til rette for å omregulere del av Fossemyra for å leggje til rette for bygging av ny idrettshall/fotballhall og flytte dagens 11ar-bane mot parkeringplassen i sør. Området der hallen skal plasserast er det i dag fotballbane, det er derfor ikkje naudsynt med terrenginngrep. Eit mindre bygg/garasje må rivast for å realisere hallen.

Fotballhallen som er skissert vert på 50 x 80 m med eit mindre tilbygg i vest. Hallen skal innehalde ei 7ar-bane på 39 x 62 m, samt fasilitetar som garderobe, dusj og wc.



Terrengprofil, hallen sett frå sør (Arkoconsult AS)

Hallen er planlagt med bua tak og ei mønehøgde på om lag 14 m frå planert terreng.



Illustrasjoner av hallen og ny 11ar-bane (Arkoconsult AS, Hugaas entreprenør og Front Energi AS)

Varsel om oppstart og gjennomgang av merknader:

Det blei varsla oppstart av planarbeidet i avisa Nordhordland 01.04.2017. Berørte grunneigarar, naboar og høyringsinstansar blei varsla med brev datert 30.03.2017. Etter råd frå kommunen blei det i oppstartsmeldinga informert om at planendringa ville bli vurdert behandla som ei mindre planendring dersom føresetnadene for dette var tilstade etter varsling.

Til oppstartsmeldinga kom det inn 4 uttalar frå høyringsinstansar og 1 merknad frå naboar. Det er ikkje motteke merknader frå grunneigar, som er Meland kommune. Etter ei vurdering av innhaldet i merknadene som er komen inn samanhalde med tiltaket reguleringsendringa legg til rette for, er det administrasjonen sitt syn at saka ikkje kan behandlast som ei mindre endring av eksisterande plan og må difor leggest ut til offentleg ettersyn med vidare full behandling.

Forslagsstillar har i eige merknadsskjema oppsummert og kommentert merknadene som kom inn etter varsel om oppstart:

Avsendar	Hovedpunkt i merknad/uttale	Kommentar frå forslagsstillar
1 NVE 07.04.2017	NVE har ingen innspel til planarbeidet	Teke til orientering

2

Statens
vegvesen
20.04.2017

Ber om at følgjande tema vert tekne omsyn til;

- ☐☐Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.)
- ☐☐Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. lokalsenter, busshaldeplassar, skule, m.m.)
- ☐☐Byggjegrenser til riksveg/fylkesveg
- ☐☐Vegtrafikkstøy
- ☐☐Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker

Dei er elles spesielt oppteken av om tiltaket vil skape meir biltrafikk til området og gjer merksam på at Fylkesveg 244 (Sagstadvegen) mellom Fossemymra og Frekhaug ikkje toler meir trafikk slik tilhøva er i dag, spesielt i høve til mjuke trafikantar. Dei ber difor om at det i planarbeidet blir utarbeida ei trafikkanalyse som omtaler korleis trafikken vil endre seg ved bygging av hallen. Denne må leggjas til grunn for det vidare arbeidet.

Dersom tiltaket vil skape meir trafikk enn dagens reguleringsplan gjev grunnlag for, vil dei be om at det vert sett rekkjefølgjekrav om trygt gang- og

Tiltaket og reguleringsendringa gjeld eit avgrensa område inne på sjølve idrettsanlegget og vil ikkje få konsekvensar i høve til nemnde kulepunkt. Planendringa omfattar ikkje eller grensar ikkje til vegareal.

Er lagt inn kap. Trafikkanalyse i planskildring der det vert gjort greie for at kapasiteten på anlegget i dag allereie er maks i høve til antal ballbaner. Tiltaket med ny idrettshall vil ikkje skape meir trafikk til idrettsanlegget. Dette då ein ikkje får fleire banar eller meir areal til fotballbanar innan idrettsanlegget. I praksis vert grusbana i sør ved parkeringsplassen flytta nordover og inn i hallen.

sykkeltilbod langs Fv 244 før ein kan starte bygging av idrettshallen. Statens vegvesen vil venteleg lage reguleringsplan for gang- og sykkeltilbod langs Fv 244 i løpet av dei nærmaste åra, men det er ikkje sett av byggjemidlar til tiltaket.

3
Naboar i
Sagstadvegen
99 og 101
18.04.2017

Som dei nærmaste naboar med bustader tett på vestgrensa til idrettsanlegget vil dei verte sterkt berørt av IL Kvernbit sine byggjeplanar. Dei har følgjande merknader:

☒☒ Handsamingsprosess av reguleringsplan etter plan og bygningslova

☒☒ Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsbanar

☒☒ Storleik på hallen

☒☒ Planlagt bruk av hallen

Endring av eksisterande reguleringsplan

Viser til at dei planlagde endringane med bygging av ny idrettshall innan friområde idrettsbanar ikkje kan sjåast som mindre endringar då det ikkje ligg innan hovudtrekka for planen

Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsanlegg

Viser til at hallen er planlagd langs og parallelt med grasbane nord og så tett inn mot deira grense i vest som lova tillet. Dvs om lag 10 m frå husvera i Sagstadvegen 99B og 101A. Med høgd 13,3 m vert hallen 1-2 m høgare enn deira hus. Dette vil blokkere det meste av utsyn og for husveret i 101A og B òg

sterkt redusere ljøs. Vert vist til at det frå IL Kvernbit er uttalt at ein ønskjer vrimleareal mellom Meland Aktiv og fotballhallen. Dvs om lag 30 m mens avstand til deira husvere vert 10 m, noko som vil medføre sterke negative konsekvensar for dei som bebuarar, både ved redusert sikt og ljøstilhøve, samt

at det vil forringe verdien av deira husvere. Dei ber difor om at ein ser på fleire alternativ.

Storleik på hallen

Endring av eksisterande reguleringsplan

Planarbeidet vert gjennomført som full endring og ikkje mindre endring.

Alternativ plassering av fotballhallen

Ein har sett på område i sør der noverande grusbane ligg. og grunntilhøva her er for dårleg for at det kan byggast ein idrettshall her utan ein fordyrande masseutskifting. Det vil i så fall fordyre prosjektet så mykje at det ikkje vil kunne gjennomførast med dei midlar IL Kvernbit har. Elles er det ikkje andre område innan idrettsanlegget det er mogleg å plassere hallen innafor dei mildar idrettslaget har.

Elles vil hjørne av sjølve hallen liggje 12-13 frå nærmaste husvere, nr 101. Hjørne på tilbygg til hallen vil liggje om lag 10 -11 m frå nr 101, men dette er mykje lågare og ligg under grunnplanet til husvera. Sjå terrengprofil A. Ved at hallen skal ha bua tak vil ikkje hjørne av hallen mot byggjegransa ha ein høgd på 13,3 m men ein gesimshøgd på 6-7 m. Dvs at mønehøgda med 13,3 kjem om lag 24 m frå nærmaste husvere i vest, Sagstadvegen 101, og 27-28 m frå nr 103. Utsikta mot idrettsanlegget vil verte noko mindre, men ljøstilhøva vil ikkje

	<p>Viser til at storleik på hallen vil vere avgjerande for konsekvensar bygget får for dei som nærmaste naboar. Dei har forståing for at høgda på 13.3 m er naudsynt, men arealmåla på 80 x 50 kan reduserast utan nemneverdig reduksjon i kvalitet og nytte. Viser til at ei sjuarbane på 39 x 62 m skal få plass i hallen, medan NFF anbefalar ein storleik på 30 x 50 på sjuarbane. Med desse måla kan hallen difor fint reduserast til 40 x 70 m.</p> <p>Tiltenkt bruk av hallen</p> <p>Viser til at det frå representantar frå IL Kvernbit er antyda at hallen vil kunne medføre ekstraintekter ved utleige til konsertar og likn. Med planlagd plassering og storleik vil dei på det sterkaste motsette seg ein slik bruk og planar om dette uroar dei djupt.</p>	<p>skuggje frå hallen ligg også hallen aust for husvera slik at det kun vil vere tidleg morgon hallen vil kaste skuggje mot vest. Sol- og skuggjediagram for jamndøger, 21. mars/sept. når sola står relativt lågt, viser at det så tidleg som kl 0900 ikkje fell noko skuggje på bustadområdet.</p> <p>Storleik på hallen</p> <p>IL Kvernbit ønskjer ein fullverdig 7-bane på 39 x 62 m slik grusbana er i dag og då vert ein hall på 40 x 70 m for liten.</p> <p>Tiltenkt bruk av hallen</p> <p>Det er ikkje planlagd fleirbruk av hallen og dagleg leiar av IL Kvernbit har opplyst at det ikkje vert konsertar og likn. i hallen då det ikkje er kapasitet til slik fleirbruk.</p>
--	--	--

VURDERING:

Hovudformål:

Bruk av Fossemyra til idrettsformål er i tråd med overordna plan (kommuneplanen sin arealdel), og administrasjonen har ingen innvendingar mot hovudgrepet i planen som gjeld oppføring av idrettshall for fotballbane under tak. Tiltaket representerer eit løft særleg for born og unge i kommunen og vil gi Idrettslaget Kvernbit betra tilbod til brukarane.

Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk:

Administrasjonen har ikkje vesentlege merknader til planframlegget til desse tema. Hallen er planlagd med bua tak og ei mønehøgde på om lag 14 m frå grunnplanet. Gesimshøgde vert om lag 6 m og hallen skal utførast med eit dempa og roleg fargeuttrykk i landskapet. Det er lagt vekt på estetisk, funksjonell og teknisk utforming.

Fjernverknad:

Idrettshallen er om lag 14 m høg og vil endre karakteren av området slik det ligg i dag. Denne endringa vil først og fremst utgjere ein forskjell for bebuarane i Tua bustadfelt som ligg vest for planområdet. I planskildringa har ein ved illustrasjonar prøvd å synleggjere kva for verknad hallen har for desse bebuarane.



Fossemyra sett frå Tua per dags dato



Fossemyra sett frå Tua med støyskjerming og idrettshall

Bustadene i Tua ligg på eit platå ca 5 m høgare enn Fossemyra og den nye hallen vil då vise 9 meter over planert terreng her. Illustrasjonane syner at utsikta vil endre seg. Då husa på Tua er vendt mot sør-vest og har det meste av utearealet vendt denne vegen, vil tiltaket i størst grad forringe utsikta frå bakhagen.

I følgje sol-skugge illustrasjonar i planskildringa (s 30-31) vil hallen i liten grad endre sol- og lysforholda for bustadene.

Administrasjonen vurderer at fordelane ved eit innandørs fotballanlegg veg tyngre enn ulempene for bebuarane i Tua.

VA-rammeplan:

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg.

Parkeri

ng

Planforslaget regulerer kun området for idrettshallen og parkeringstilhøva vert då uendra. I KPA skal

det leggjast til rette for 25 parkeringsplassar per fotballbane. Parkeringsdekninga er i dag om lag 75 plassar med moglegheit for parkering ved idrettshallen Meland Aktiv, og ved større arrangement er Sagstad skule tilgjengeleg.

Veg:

Planforslaget gjeld kun oppføring av idrettshall for innvendig fotballbane, og vegsystem/tilkomst vil framstå slik som i dag. Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til nemneverdig auka trafikk til Fossemyra. Eit rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen er ikkje vurdert som naudsynt i denne planen.

Samla vurdering av endringsforslaget:

Som nemnd ovanfor er administrasjonen samd i hovudgrepet i planforslaget som legg til rette for ny hall for innvendig fotballbane. Hallen er i storleik og utforming tilpassa idrettslaget sitt behov. Plassering er valgt på bakgrunn av konkrete vurderingar av grunntilhøva og idrettslaget sine behov for å oppretthalde banekapasitet. Samla sett legg planforslaget til rette for effektiv og god utnytting av areala i planområdet. Dette er viktig for at idrettslaget i framtida skal kunne ha eit moderne og tilrettelagt anlegg med tilstrekkeleg kapasitet.

Totalt 8 bebuarar i Sagstadvegen 101 og 99 A og B meiner at hallen vil innebære naboulempar for deira bustader i form av reduserte lys- og utsiktstilhøve, samt verdiforringing av eigedomane. Vurdert på bakgrunn av at det er innregulert støyskjerm mot idrettsanlegget i gjeldande reguleringsplan for desse eigedomane (Reguleringsplan for Tua), samanhalde med det faktum at arealformålet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, meiner ein at omsyna til naboane må vike. Oppføring av idrettshall i planområdet representerar ikkje nokon upårekeleg utvikling i eit slikt område.

Både av omsyn til naboulempar, trafikkavvikling og parkering, er det i føresegna til planforslaget lagt inn eige punkt som bind bruken av hallen til idrettsformål.

KONKLUSJON:

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Planmaterialet skal kvalitetssikrast før utlysing. Sommarferien (fire ferieveker) kan ikkje teljast inn i høringsperioden.

Framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Fossemyra Idrettsanlegg, gnr.24, bnr. 58 m.fl. Planid 1256 2016 0005, vist på plankart sist datert 15.05.2017, med tilhøyrande føresegner datert 23.05.2017.»

Utval for drift og utvikling - 53/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på eiga synfaring før vedtak vart fatta.

Usignert skriv dagsett 03.06.2017 frå naboar i Tua, motteke per e-post før møtet 06.06.2017, vart utdelt i møtet.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

Utvalet er innstilt på ekstramøte om saka 20. juni 2017

UDU - vedtak:

- samrøystes:

"Saka vert utsett.

UDU ber om at forslagsstillar utgreier tre alternative plasseringar av hallen der ein betre vurderer omsynet til naboane og estetisk utforming/plassering. UDU ber om at grunngjeving for val av løysing kjem tydeleg fram.»

Utval for drift og utvikling - 69/2017

UDU - behandling:

Utvalsleiar viste til skriv frå ansvarleg søkjar med svar på merknadane frå naboar, motteke 16.06.2017.

UDU - vedtak samrøystes:

"I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande framlegg til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Fossemyra Idrettsanlegg, gbnr 24/58 m.fl. - Planid 1256 2016 0005, vist på plankart sist datert 15.05.2017, med tilhøyrande føresegner datert 23.05.2017."

Vedlagte saksdokument:

Planskildring	112679	24.05.2017
Føresegner	112680	24.05.2017
Plankart	112681	24.05.2017
Merknadsskjema	112682	24.05.2017
VA-plan	112683	24.05.2017
Terrengprofil	112684	24.05.2017
Kartvedlegg sakspapir	112769	26.05.2017
Kommentarer til saksframlegg	114352	16.06.2017
E-postmelding - 1 sider scannet	114353	16.06.2017
Reguleringsplan Fossemyra - reviderte plandokument	115439	20.06.2017
terrengprofilar	115435	20.06.2017
Notat_svar Tua	115437	20.06.2017