

Kommentarar til saksframlegg vedr. reguleringsplan Fossemyra (SakID. 16/1505, sak nr. 53/2017)

Etter å ha gjennomgått administrasjonen si saksutgreiing, vedlegg og tilråding finn vi det naudsynt å knytte nokre kommentarar til desse, då vi har registrert fleire vesentlege feil i saksframstillinga og planskildringa. Vi gjer dette for å bidra til at saka blir så godt opplyst som mogleg og for å oppnå ei løysing som alle partar kan akseptere. Vi registrerer at administrasjonen vurderer at «fordelane ved eit innandørs fotballanlegg veg tyngre enn ulempene for bebuarane i Tua». Dersom ein vel å endre reguleringsplanen for å gje plass til ein fotballhall vonar vi likevel at våre interesser ikkje vert heilt tilsidesett, slik ein dessverre kan får inntrykk av frå saksutgreiinga.

Manglande samsvar mellom ulike illustrasjonar i planskildringa:

I planskildringa pkt. 1.5 (s.9) er høgdeforskjellar illustrert gjennom ein terrengprofil. Denne illustrasjonen viser at hallen på 13,3 meter på sitt høgaste vil vere 58,3 m.o.h., medan mønehøgda på Sagstadvegen 101 er 57,26 m.o.h. Mønet på fotballhallen vil ut frå desse illustrasjonene vere ca. ein meter høgare enn mønet på våre hus.

I planskildringa pkt. 4.4 (s. 27) vert det derimot sagt at bustadområdet vest for planområdet (Tua) ligg på eit platå om lag 5 meter høgare enn baneområdet. Dette skulle tilsei at hjørnet (gesimshøgde) på hallen skulle komme ca. ein meter høgare enn bakkenivå på bustadane, medan høgste mønepunkt på hallen skulle komme ca. 9 meter over bakkenivået til bustadane. Når vi veit at høgda på våre hus er ca. 6,3 meter, vil hallen iflg. Arcokonsult vere ca. 2,7 meter høgare enn våre hus.

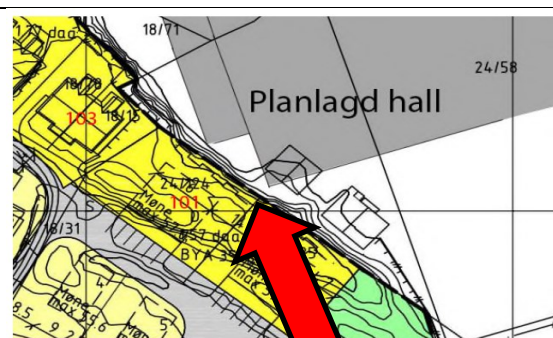
Det kan synast noko forvirrande at utbyggjar i same planskildring seier at hallen i luftline vil vere ein meter høgare enn våre hus, eller nesten 3 meter over våre hus. Kva er rett?

På s. 28 er det prøvd å illustrere korleis hallen vil prege utsikta etter at gjerde på 2m er sett opp. I forhold til dei teikningane som føreligg stemmer ikkje denne illustrasjonen. Dersom ein ser på side 29 går det fram at hjørnet på hallen ligg midt mellom Sagstadvegen 99 og 101.



Figur 27 Same utsikt med planlagd idrettshall (og støyskjerm).

(side 28)



Figur 28 Utsnitt av reg.plan for Tua med deifelt D

(side 29)

Dersom illustrasjonen skulle vore korrekt ville den sett meir slik ut:



(Vi merkar oss også at planskildringa nyttar dette perspektivet for å illustrere utsyn for naboane. Det er ikkje tatt med korleis dette vil sjå ut frå 101B der størstedelen av gavlsveggen vil dekke det meste av utsynet.)

I planskildringa pkt. 4.4 vert det m.a. omtalt støy og vern mot støy. Som naboar av Fossemyra har vi i liten grad vore plaga av støy, og har heller ingen innvendingar mot fotballhallen i så måte. Det vert sagt i planskildringa at det føreligg eit rekkjefølgjekrav der det skal oppførast ein støyskjerm (gjerde) framfor bustadane våre og at dette kravet ikkje er oppfylt. Følgjeleg reknar utbyggjar med at dette gjerdet skal oppførast.

Som bebuarar har vi forstått det slik at dette kravet er fråfalle. Noko som vert stadfesta av matrikelutskrift som viser at ferdigattest er gitt frå 09.06.11.

Plasseringsalternativ og storleik:

Som det framgår av administrasjonen si saksutgreiing har utbyggjar vurdert eit anna plasseringsalternativ, nemleg området i sør der noverande grusbane er plassert. Dette vil iflg. utbyggjar fordre prosjektet så mykje at ein ikkje vil ha råd til å gjennomføre det. Det vert også sagt at det ikkje fins andre område å plassere hallen på.

I kva grad er dette undersøkt og dokumentert? I ei slik sak burde ein kunne ta seg tid til å vurdere ulike alternative plasseringar og kostnadsberekne desse. I samtale med representantar for IL Kvernbit har vi stillt spørsmål om kvifor hallen skal plasserast så tett inn mot våre hus, og kvifor dei ikkje kan trekke heile bygget nærare Meland Aktiv? (her kan hallen iflg. teikningane trekkjast minst 25 meter vekk frå oss). Svaret vi då har fått er at ein ønskjer å ha eit «vringleområde» mellom hallen og Meland Aktiv. Dette illustrerer etter vårt syn kor lite omsynet til naboar er ivaretatt frå utbyggjar si side. At ein ønskjer å ha eit «vringleområde» er vel og bra, men at dette skal skje på bekostning av oss finn vi mildt sagt provoserande. Laget vil ha den størst moglege hallen og to fullverdige fotballbaner. Ein burde då ha tilstrekkeleg «vringleområde» .

Når det gjeld storleiken på hallen har vi foreslått at denne kan reduserast med 10x10 meter og framleis tilredstille NFF sitt anbefalte mål på ei sjuerbane. Utbyggjar si forklaring på kvifor dei vil ha ei bane som er større enn anbefalt er kort og godt: «Fordi vi ønskjer det!».

Etter å ha sett på området ser vi at ei tilfredsstillende plassering av hallen ville vore nordaust i området. Her ville hallen ikkje dominert nærmiljøet for naboar, IL Kvernbit kunne oppretthalde den samla banekapasiteten og arealet hadde blitt betre utnytta. I tillegg hadde laget sleppt å rive den eine bygninga som dei har i dag.

Vi ser for oss den alternative plasseringa slik:



- Ein flyttar den sørlege bana 27 m. sør
- Ein roterer den nordlege bana 90 gr.
- Hall på 50x80 m. vil kunne leggjast inn mot Meland Aktiv med små justeringar i utearealet framfor.

M.o.t. flytting av banene vil dette ikkje by på store kostnader som ikkje allereie er kalkulert med. Dersom grunnforholda skulle tilsei at det er store kostnader knytt til t.d.masseutskiftning kan utbyggjar vurdere å byggje mindre. Dersom vi antar at ein hall på 40x70 meter koster mindre enn ein hall på 50x80 meter burde dei reduserte kostnadane kunne nyttast til å dekkje kostnadane knytt til masseutskiftning, eller deler av desse.

I så fall ville anlegget sjå slik ut:



- Ein flyttar den sørlege bana 27 m. sør
- Ein roterer den nordlege bana 90 gr.
- Hall på 40x70 m. vil kunne leggjast inn mot Meland Aktiv utan endringar i utearealet framfor.

Omsynet til naboane:

Etter å ha vore i kontakt med utvalsleiar Mabel Johansen har vi fått lovnad om at ho skal prøve å få lagt inn ei synfaring på området før møtet den 6. juni. Dette set vi pris på, då det etter vårt syn ikkje i planskildringa kjem fram tilstrekkeleg kva konsekvenser dette prosjektet har for oss.

Våre bustader har begrensa utsikt. Denne utsikta vil sannsynlegvis bli enno meir begrensa når det blir bygd bustader på vestsida av våre hus, slik det er regulert for. Dette er imidlertid noko vi visste om når vi etablerte oss her, og nettopp derfor betyr utsikta mot fotballanlegget og skogen bak svært mykje for oss. Med nye bygningar på den eine sida og fotballhall på den andre vil vi vere tett omringa på alle sider.

Administrasjonen skriv m.a. i si saksutgreiing at «*Oppføring av idrettshall i planområdet representerer ikkje nokon upårekeleg utvikling i eit slikt område*». Dette verkar som ein urimeleg påstand. At området er regulert for idrettsføremål med baneanlegg (ikkje bygg) er det vi har forhalde oss til. Vissa om at dette området er ferdig utvikla med baneanlegg har gjort at vi har kjend oss trygge på at vi ville ha litt utsikt.

Administrasjonen meiner at fordelane ved eit innandørs fotballanlegg veg tyngre enn ulempane for bebuarane i Tua. Denne vurderinga er det sjølvsagt opp til administrasjonen å gjere, men likevel etterlyser vi ei meir nyansert tilnærming til prosjektet som til ein viss grad ivaretar våre interesser også. Det er fullt mogleg å finne ei løysing som kan tena begge partane i denne saka.

Vi ønskjer derfor at Utval for drift og utvikling avviser administrasjonen sitt framlegg, evt. gjer vedtak om å utsetje denne saka slik plassering av fotballhallen kan utgreiast tilfredsstillande og vurderast.

03.06.17

Naboar i Tua