

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID - 1256 2016 0006, Plannavn - Fosse Idrettspark, Komnr - 1256, Gbnr - 24/58 m. fl	16/1505

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
03/2018	Utval for drift og utvikling	PS	02.01.2018

## Klage på plansak 1256 20160006- Fosse Idrettsanlegg

### Vedlegg:

Klage på kommunestyrevedtak i sak 106/2017

Fossemyra - Svar på klage

Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg - 2. gongs handsaming

FøresegnerII

Merknadsskjema

Plankart

Planskildring

Planvedtak\_offentleg\_ettersyn

Terrengprofilar

VA-plan

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn:

Meland kommunestyre godkjente 8.11.2017 reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg i sak 106/2017. Godkjenninga vart kunngjort med klagefrist 5.12.2017.

Det er kome inn ein klage til vedtaket. Klagen er samla komen frå Helge Tangen og Elisabeth Waldersnes, Sagstadveien 101 B, Stina Sherock, Sagstadvegen 99B og Glenn-Roger Hodland, Sagstadvegen 101A (alle bebuarar i TUA). Klagen er motteken 1.12.2017 og innan klagefristen.

Nedanfor er klage, og kommentar til klagen frå forslagstillar referert. Rådmannen si vurdering følgjer deretter.

Klage frå Helge Tangen og Elisabeth Waldersnes, Stian Sherock og Glenn Roger Hodland:

«Klage

Vi vil med dette klage på kommunestyrevedtak i sak 106/2017.

Dei forholda vi ønskjer skal bli vurdert på nytt er:

- 1) Trafikksituasjonen
- 2) Plassering av ny fotballhall
- 3) Krav om skjerming mellom idrettsanlegget Og bustadane våre

Vi ber om at alle våre tidlegare merknader i saka vert vedlagt denne klagen i sin heilskap.

### **Trafikksituasjonen**

Vi finn det merkeleg at både våre og Statens vegvesen sine innvendingar m.o.t. trafikksituasjonen vert handsama og avfeid så enkelt som tilfellet er her. Det er åpenbart at anlegget si betydelige oppgradering vil innebere auka trafikk til og frå Fossemyra. Med ein dårleg vegstandard og kapasitet som allereie er sprengt vil den auka trafikken bety ei vesentleg risikoauke for mjuke trafikantar og born i vårt nærområde. Inntil vegstandarden er betydeleg utbetra, og tilfredsstillande meiner vi at hallen ikkje kan plasserast på Fossemyra.

### **Plassering av/storleiken på ny fotballhall.**

I nevnte kommunestyrevedtak er hallen trekt 3 meter lenger vekk frå grensa vår enn opprinneleg planlagt. Med tanke på at dette er eit bygg som vil ruve over takmønene på våre bustader er dette langt frå tilfredsstillande. Vi viser til den argumentasjonen vi tidlegare har lagt fram og understrekar at hallen kan leggjast betydeleg lenger mot aust utan at dette har innverknad på sikkerheit eller funksjonalitet for eigar og/eller brukarar. Det såkalla tumleområdet som forslagstillar vil ha mellom hallen og Meland Aktiv er ikkje påkrevd, og det er godt mogleg å flytte hallen inntil 20 meter mot aust ved å bruke dette arealet. I saksframstillinga antyder forslagstillar at det i dag er atferd knytt til kriminalitet/rus i området, og at ein derfor ønskjer eit stort tumleområde framfor inngangspartiet til hallen. Vi kan ikkje sjå at dette argumentet er relevant i spørsmålet om plassering av hallen.

Dersom behovet for eit stort tumleområde er viktig for forslagstillar må hallen evt. byggjast mindre. Som vi tidlegare har påpeika er det mogleg å redusere storleiken på hallen og samstundes oppretthalde bane/brukskapasiteten. Dette har forslagstillar ikkje ville vurdere då ein mindre hall vil innebere lågare økonomiske tilskott.

Når vi ser grunngjevinga for å ha eit såpass stort tumleområde mellom hallen og Meland Aktiv verkar denne for oss temmeleg «tynn». Vi opprettheld derfor vårt opprinnelige krav om at hallen vert flytta vesentlig nærere Meland Aktiv (minst 20 meter). Evt. at hallen vert bygd kortere.

### **Krav om skjerming mellom idrettsanlegget og bustadane våre.**

Som naboar til Fossemyra idrettsanlegg har vi aldri opplevd støy som noko problem. Når det opprinneleg var stillt krav til ei støyskjerming mellom idrettsanlegget og husa våre var det derfor ikkje problematisk for oss i 2012 å frafalle dette kravet retta mot utbyggjar av Tua. I kommunestyresaka og førebuinga til denne er det framstilt ei oppfatning av at vi ønskjer oppført eit gjerde som eit støyskjermende tiltak. Denne oppfatninga er også vidareformidla i lokale media (NH avis). I saksframstillinga si konkluderer rådmannen med at det ikkje er

grunnlag for å ta inn eit rekkefølgekrav i planforslaget om oppføring av tett gjerde mot idrettsplassen. Han viser til at bebuarane i Tua stadfesta at dette ikkje var ønskeleg i 2012, og av denne grunn finn han det urimeleg å velte dette kravet over på forslagstillar. Rådmannen tar ikkje omsyn til at situasjonen i 2012 og føreliggjande plan er to vidt ulike situasjonar. I 2012 var det snakk om støyskjerming mot eit ope baneanlegg. Slik planen føreligg no er det snakk om eit stort og svært dominerande bygg som vil liggje kloss opp i våre bustader. Vi vil derfor trenge eit tett gjerde mellom oss og hallen. Ikkje som eit støyskjermingstiltak, men som eit visuelt skjermende tiltak.

Vi finn det svært urimeleg at forslagstillar fritt får plassere dette bygget med dei ulemper dette medfører for oss, utan at det samstundes vert stilt krav til utbyggjar om å redusere konsekvensane for oss naboar. Dersom kommunestyret sitt vedtak vert ståande vil vi for det første få forringa verdi på bustadane våre, og i tillegg må vi bere kostnadane ved å skjerme vårt eige bumiljø.

Vi har tidlegare tilkjennegitt at vi meiner ein fotballhall er positivt for både lokalsamfunnet, folkehelse og oppvekstmiljø. Likevel er vi svært overraska og oppgitt over den manglande fleksibiliteten og vilje til gode løysingar som forslagstillar utviser, og som kommunen gjennom dette vedtaket støtter.

Vi kan forstå at omsynet til born og ungdom er viktig og til ein viss grad går framfor omsynet til oss bebuarar, men i denne saka kan Meland kommune sørge for at også våre interesser blir ivaretekne ved å stille rettmessige og rimelege krav til forslagstillar. Det bør ikkje vere slik at forslagstillar får velje plassering frå «øvste hylle» utelukkande ut frå eigne behov og ønskjer, medan vi som er naboar må bere alle konsekvensane ved dette.

Vi oppmodar derfor om at kommunestyret sitt vedtak blir omgjort i tråd med vår klage».

Forslagsstillar har i skriv journalført motteke 12.12.2017 kommentert merknadane:

**«Svar på klage frå naboar vedr. reguleringsplan Fossemyra (SakID. 16/1505, sak nr. 53/2017)**

**Det vart den 08.11.2017 i Meland kommunestyre gjort vedtak om godkjenning av regulerings-ending av Fossemyra idrettsanlegg. Vedtaket vart gjort under føresetnad av følgjande ending i plankart;**

**Regulert byggegrense vert flytta lenger aust, ny avstand til nabogrense = 6,5 m.**

**Vedtaket er påklaga av 3 av naboane i Tua, Sagstadvegen 99 B, 101 A og 101 B.**

Den nemnde naboar i Tua ønskjer følgjande skal vurderast på nytt:

1. Trafikksituasjonen
2. Plassering av fotballhall
3. Krav om skjerming mellom idrettsanlegget og deira bustader

Dei ber også om at tidlegare merknadar vert vedlagd klagen i sin heilskap.

#### **Trafikksituasjonen**

Dei finn det merkelig at både deira og Statens vegvesen sine innvendingar m.o.t. trafikksituasjonen vert avfeid og dei meiner det er openbart at anlegget vil generere meir trafikk til og frå Fossemyra. Og m.o.t. den dårlegare vegstandarden på Sagstadvegen meiner dei vidare at hallen ikkje kan byggjast før vegen vert utbetra.

**Kommentar;** Trafikksituasjonen har vore kommentert tidlegare og likeeins at hallen ikkje vil generere meir trafikk då ein ikkje utvid banekapasiteten, kun betrar treningstilhøva. Viser her

til timeplan for treningstider for Fossemyra idr.lag som viser fullt bellegg og overlapping ettermiddag/kveld fram til 21.30 (vart òg vist til i sakspapira til kommunen, saksframlegg frå siste behandling). I saksframlegget har også rådmannen vist til og anbefalt at alternativ veg, Bustølsvegen vert nytta framføre Sagstadvegen, også uavhengig om hallen vert bygd eller ikkje. Han viser også til at bygging av hallen vert eit samfunnsnyttig tiltak som vil gagne heile kommunen. Kan òg leggast til at Statens vegvesen har meldt oppstart av regulering av Sagstsdvegen med tanke på ei oppgradering av denne.

### Treningstider Fossemyra Bane 1 ved fjell

Kl.	Mandag			Tirsdag			Onsdag			Torsdag		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
16:30-17:00												
17:00-17:30	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
17:30-18:00	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
18:00-18:30	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
18:30-19:00	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003		J-00-01-02	G-2005	G-2002	G-2003
19:00-19:30	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003		J-00-01-02	G-2005	G-2002	G-2003
19:30-20:00	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003		J-00-01-02	G-2005	G-2002	G-2003
20:00-20:30	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01			Kamp	
20:30-21:00	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01			11'er	
21:00-21:30	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01				

A=mot MA

### Plassering av/storleiken på ny fotballhall

Klagar er ikkje nøgd med at ny avstand til byggjegrænse for hallen er auka med 2,5 m (frå 4 til 6,5 m. Ihht til vedtak i kommunestyre). Dei ber om at hallen vert trekt inntil 20 mot aust og dei meiner/viser til at tumleareal ikkje er påkrevd og at i såfall må hallen byggjast mindre). Det vert òg vist til at argument som økonomi (mindre hall inneber lågare økonomisk tilskott) og potensielle problem som uønskja adferd knytt til rus ikkje er relevante i saka.

**Kommentar:** Byggjegrænse er allereie flytta 3 m mot aust slik at ny avstand til nabogrænse vert 6,5 m. Å flytte hallen 20 m mot aust (vil gje ca 20,8 m til nabogrænse) ville resultert i at det ikkje vert noko tumleareal framfor hallen. Å fjerne dette arealet helt ville vore svært uheldig og Fossemyra idrettslag har god kunnskap/ erfaring med at slik areal er svært viktig sjølv om det ikkje direkte er nedfelt i noko lovverk. I høve til storleik viser ein igjen til at Norges Fotballforbund anbefal ein minimum banestorleik på 30 x 50 m, men at ein bane på 40 x 60 gjev eit mykje større og meir allsidig bruk. Elles er mønehøgde for planlagd hall +58,6, dvs om lag 1,8 m over mønehøgde på Sagstadvegen 99 og 101 (+ 56,8 m). Når det gjeld argument som adferd knytt til rus og spesielt økonomi så er dette nemnd fordi det for idrettslaget er svært viktig og spesielt sistnemnde vil vere avgjørande for om i det heile tatt det skal vere mogleg for idrettslaget å få bygd hallen.

### Krav om skjerming mellom idrettsanlegget og deira bustader

Klagar viser til at dei aldri har opplevd støy frå idrettsanlegget som noko problem og at støyskjerming difor ikkje har vore naudsynt. Dei opplev at det i framstillinga i kommunestyresaka har vore fokusert på støy, og dei vil difor gjere det klart at det dei no ønskjer er ein visuell skjerming, ikkje støyskjerming.

**Kommentar:** Tiltakshavar og plankonsulent er innforstått med at det er det visuelle og ikkje støy som klagar ser som eit problem og her står dei fritt til å oppføre ein slik tett skjerm/gjerde, men slik tiltakshavar ser det, er dette noko dei sjølv må ta kostnadene med. Rekkjefølgjekrav om støyskjerm i henhold til reguleringsplanen for Tua vart heller aldri fulgd av bebruarane. Om det er så at kommunen skal/vil/har fråfalle kravet om støyskjerm og det kun er visuell skjerming som er ønskeleg så bør dette løysast på den einskilde tomt for dei av bebruarane som ønskjer dette.

## Sluttkommentar

Som rådmannen viste til i saksframlegget frå 08.11.2017 vert det ein stor samfunnsmessig gevinst ved planforslaget og naboulempene vert ikkje større enn det som kan akseptast. Plankonsulent kan ikkje sjå at det har kome fram noko nytt i denne klagen som ikkje har vore kommentert og behandla tidlegare. Når det gjeld klageprosessen kan denne forsinke byggeprosessen og plankonsulent vil presisere at det haster å komme i gang med arbeidet å få bygd hallen. Det skal bl.a. gjerast grunnarbeid og div. anna forarbeid før ein kan ta til på sjølve hallen og flyttinga av banen. Justering/flytting av bane og bygginga av hall må også samkjørast, både av økonomiske grunnar og i høve til redusert banekapasitet i anleggstida, noko som vil vere svært uheldig for idrettslaget som allereie har eit tettpakka program for barna idrettslaget. Tida med kun ein bane må forkortast mest mogleg og ein sein start vil resultere i at banekapasiteten vert betydeleg redusert. Det vert difor svært viktig at entreprenør kan kome i gang så tidleg som mogleg med arbeidet til neste år (2018). Om ein får til dette kan det verte mogleg for idrettslaget å få ferdig ny 11`-bane allereie til hausten».

## VURDERING:

### Rådmannen sine kommentarar til innkomne merknader

Rådmannen vurderer at klagarane har rettsleg klageinteresse etter § 28 i Forvaltningslova då eigedommane deira vert direkte påverka av vedtak 106/2017 i kommunestyret. Gjennom realitetsbehandling av klagen må naboulempa knytt til auka trafikk ved oppføring av fotballhall, plassering av hallen og skjerming av idrettsanlegget frå bustadområde, vurderast opp mot grunngevinga i vedtaket som vart gjort i kommunestyret 106/2017. Det må i klageomgangen vurderast om det er komen inn nye opplysningar som gjev grunn til å gjere om KS-vedtak 106/2017 av 8.11.2017.

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 parkeringsplassen i sør. Området der hallen skal plasserast er det i dag fotballbane, det er difor ikkje naudsynt med terrenginngrep. Eit mindre bygg/garasje må rivast for å realisere hallen. Fotballhallen som er skissert vert på 50x80 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.

Området har i dag to opne kunstgrasbaner og ei mindre grusbane. Samanlikna med eksisterande situasjon, inneber planendinga at området vil ha tilgjengeleg to opne baner i tillegg til den nye idrettshallen.

Saka har vore behandla som ei full reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningslova kap 12. Plan- og bygningslova sitt utgangspunkt er at innhaldet i reguleringsplanar – innanfor rammene av lova – ligg til kommunestyret sitt frie skjønn. Vurderingane må vere saklege og bygge på ein forsvarleg saksbehandling og eit riktig faktisk grunnlag. Kommunen har såleis heimel til å regulere aktuelle areal slik ein meiner er mest føremålstenleg. Det ligg ikkje føre motsegn mot planforslaget frå offentleg styresmakt.

### Trafikksituasjon:

Rådmannen viser til dei vurderingane som er gjort ved 1.gongs og 2.gongs handsaming og meiner forholdet til trafikksituasjonen er gjennomgått og kommentert der. Fotballhallen vil innehalde ei innandørs bane på 39 x 62 meter, som erstattar eksisterende utebane på Fossemyra. Banestørrelsen er noko større enn eksisterende, men kapasiteten vil ikkje kunne aukast betydeleg på bakgrunn av størrelsen på bana.

Fotballtilbodet for medlemmene av idrettsanlegget dekker i dag alle årstrinn. Bruken av anlegget på noverande tidspunkt har ikkje tilstrekkeleg kapasitet utan å måtte dele opp banene. Utbygginga og oppgraderinga av anlegget vil betra fasilitetene og tilretteleggja for ein betre bruk for eksisterande lag/grupper. Rådmannen held fast ved at hallen i seg sjølv ikkje vil innbere vesentleg trafikkauke og ser ikkje at det i klagen er komen inn nye moment som gjev grunn til å ta klagen til følgje.

#### Plassering av/ og storleiken på ny fotballhall.

Rådmannen viser til tidlegare vurderingar ved 1. gongs og 2.gongs handsaming og meiner forholdet til plassering av fotballhallen og storleik er vurdert. Rådmannen ser ikkje at det er komen inn nye moment som gjev grunn til å ta klagen til følgje.

#### Krav om skjerming mellom idrettsanlegget og bustadane på TUA:

Rådmannen viser til tidlegare vurderingar ved 1.gongs og 2. gongs handsaming. Rådmannen ser bebuarane sitt argument om at situasjonen no er annleis, då reguleringsendringa inneber oppføring av ein hall/bygning i staden for den opne fotballbane som planen viste før. Tiltaket i seg sjølv er støydempende ved «innbygging» av bana, men visuelt vil det no bli eit permanent bygg i bakkant av deira bustadhus. Og situasjonen er ulik frå den situasjonen dei samtykka til med murfot og flettegjerde som tilstrekkeleg skjerming mot idrettsanlegget. Visuell skjerming mot anlegget blir meir aktuell når situasjonen no gjeld oppføring av ein hall/bygning.

Rådmannen viser til rekkjefølgjekravet for delfelt D i Reguleringsplanen for TUA (*arealplanid 1256 2006 0007*), reguleringsplanføresegn § 3 (utdrag):

*«Støyskjerm skal byggjast i grensa mot idrettsplassen i ei lengd på om lag 60 meter. Støyskjermen skal ha følgjande oppbygging: murfot, jordvoll, sikringsgjerde og tett beplantning på sjølve jordvollen. Kote på buskene/plantene skal vera minimum 53,0 moh.»*

Kommunen var klar til utbyggjar av TUA- planen om at krav om skjerming mot idrettsanlegget i samsvar med reguleringsplanen måtte oppfyllest for ferdigstilling av delfelt D. Då det blei framlagt erklæring frå bebuarane i delfelt D om at dei såg på utført skjerming; *murfot med flettegjerde* som tilfredstillande, og at dei ikkje ønska ein høg støyskjerm, aksepterte kommunen den skjeringa som var bygd, og rekkjefølgjekravet blei akseptert som oppfylt.

*«Beboere i Sagstadvegen 99 a + b og 101 a + b godkjenner med dette nåværende gjerdet mot idrettsplassen. Det er ikke ønskelig at utbyggere erstatter dette gjerdet med en høy støyskjerm.»*

Rekkjefølgjekravet gjaldt som utgangspunkt før ferdigstilling av delfelt D. Som reguleringsplanen viser omhandla ikkje rekkjefølgjekravet berre sikringsgjerde og murfot, men og jordvoll og tett beplantning (alternativt støyskjerm utført som tett gjerde).

Då bebuarane samtykka til at eksisterande skjerming i 2012 var tilstrekkeleg mot idrettsanlegget, ser ikkje rådmannen at det no er grunnlag for å stille krav til forslagstillar av planframlegget av idrettsanlegget korkje å setje opp den skjeringa som var omtalt i rekkjefølgjekravet i TUA planen, eller som eit tett gjerde.

#### Krav om visuell skjerming mellom idrettsanlegget og bustadene i TUA:

Oppfylling av rekkjefølgjekravet i 2012 ville ivareteke dei krav til visuell skjerming som bebuarane no ynskjer, då det inneheldt krav om «*tett beplantning med minimum kote 53,0 moh*». Vidare inneber ikkje idrettshallen i seg sjølv økt støy, og i forhold til byggjegranser og avstandskrav til nabogrense er hallen plassert i samvar med plan- og bygningslova § 29-4, med potensielt fråvik på 0,5 meter.

Bustadane i TUA har utsiktsretning bortfrå idrettsanlegget, og terrassar og uteareal til bustadene er vendt vekk frå hallen.

Estetisk vil det no bli plassert eit bygg på baksida av bustadene, og ein vegetasjonsskjerm ville moglegvis vore ei god visuell-skjermande løysing. Sidan beplanting var ein del av rekkjefølgjekravet som naboane sa frå seg, meiner rådmannen at dette er ein konsekvens naboane må ta av at løysing *som bygd*, blei aksepterte i 2012. Rådmannen finn det etter ei samla vurdering ikkje rett å pålegge forslagsstillar å byggje tett gjerde på annan manns grunn, og held fast ved vurderingar av dette gjort i forkant av kommunestyret sitt planvedtak.

Rådmannen meiner at naboulempene slik planforslaget viser ikkje er større enn det som må aksepterast for naboane. Reguleringsplanen for TUA er gjeldande, og naboar står fritt til å oppføre ei visuell skjerming mot idrettsanlegget i form av tett beplantning/vegetasjonsskjerm som reguleringsplanen opnar for.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen ser ikkje at det er komen inn nye avgjerdande moment som gjev grunn til å tilrå endring av kommunestyret sitt planvedtak. Det blir difor fremma forslag om at klagen frå naboar i TUA ikkje vert tatt til følge.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført motteke 1.12.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at Kommunestyret sitt planvedtak i sak 106/2017 blir endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd».

#### **Utval for drift og utvikling - 03/2018**

##### **UDU - behandling:**

##### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført motteke 1.12.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at Kommunestyret sitt planvedtak i sak 106/2017 blir endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd».