



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato
16.03.2018
Dykkar dato
04.01.2018

Vår referanse
2018/257 421.4
Dykkar referanse
16/1505 – 18/254

Meland kommune
Postboks 79
5906 Frekhaug

Meland kommune - Gnr 24 bnr 58 - Langeland - Fossemyra Idrettsanlegg - Reguleringsplan

Vi viser til Meland kommune si oversending av klage på vedtak om reguleringsplan for Fosse idrettsanlegg, gnr 24 bnr 58, motteken her 04.01.2018.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfester Meland kommunestyre sitt vedtak av 08.11.2017 i sak 106/17, godkjenning av reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg.

Bakgrunn for saka

På oppdrag frå Kvernbit IL la Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsendring for Fossemyra Idrettsanlegg. Planforslaget inneber å omregulere del av Fossemyra for å leggje til rette for bygging av ny fotballhall og flytte dagens 11ar-bane mot parkeringsplassen 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 ein 7ar-bane på 39 x 62 m, samt fasilitetar som garderobe, dusj og wc.

Den 8.11.2017 godkjente Meland kommunestyre reguleringsplanen.

Det er kome inn ein klage til vedtaket. Klagen er felles frå bebuarar i Tua, naboar til idrettsanlegget. Klagen er motteken 1.12.2017 og innan klagefristen.

Dei forholde klagarane ønskjer skal bli vurdert på nytt er:

- 1) Trafikksituasjonen
- 2) Plassering av ny fotballhall
- 3) Krav om skjerming mellom idrettsanlegget og bustadane til klagarane.

Klagarane viste til sine tidlegare merknader i saka, som dei også ettersende til Fylkesmannen.

Utval for drift og utvikling handsama klagen i møte 02.01.2018, sak 03/2018. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter det sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan som

klageinstans prøve alle sider av saka, jf. fvl § 34. Fvl § 34 andre ledd vart endra med verknad frå 01.01.2018. Det følgjer av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som statleg instans skal leggje stor vekt på omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn. Etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyret sitt endelege vedtak i reguleringssaker klagast inn for departementet. Gjennom rundskriv T 8/86 er departementet sin myndigheit som klageinstans delegert til Fylkesmannen.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om eit område skal reguleraast og til kva formål. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjønn.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det ofte vere motstridande omsyn som gjer seg gjeldande. Spørsmålet vert då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka òg vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

Fylkesmannen finn at klagen i all hovudsak inneheld dei same momenta som klagarane har spelt inn i reguleringsprosessen, og som kommunen allereie har vurdert. Vi viser til at klagarane har sendt merknader til reguleringsplanen ved kvar høyring. Merknadane har vore vurdert både av administrasjonen og i den politiske handsaminga.

1) Trafikksituasjonen

Klagarane skriv:

«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 nærrområde.»

I vår vurdering av saka har Fylkesmannen lagt vekt på at trafikksituasjonen har vore grundig vurdert både ved 1. gongs og 2. gongs handsaming av planen. Vi har funne det godtgjort at hallen i seg sjølv ikkje vil generere vesentleg meir trafikk då ein ikkje utvid banekapasiteten, berre betrar treningstilhøva. Vi viser til at innendørsbanen erstattar eksisterande utebane.

Vi finn ingen nye moment i klagen, og Fylkesmannen har ingen merknader til kommunen sine vurderingar om trafikktilhøva.

2) Plassering av ny fotballhall

Ved 2.gongs handsaming vart byggegrensa flytta 3 meter lenger aust som avbøtande tiltak mot naboane i vest.

I klagen gjev klagarane uttrykk for at dette er langt frå tilfredsstillande, og viser til at dette er eit bygg som vil ruve over takmønene på deira bustader. Dei skriv:

«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 tumbleområdet 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 tumbleområde framfor inngangspartiet til hallen. Vi kan ikkje sjå at dette argumentet er relevant i spørsmålet om plassering av hallen.

Dersom behovet for eit stort tumbleområde 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 tumbleområde mellom hallen og Meland Aktiv verkar denne for oss temmeleg «tynn». Vi opprettheld derfor vårt opprinnelege krav om at hallen vert flytta vesentleg nærare Meland Aktiv (minst 20 meter). Evt. at hallen vert bygd kortare.»

Fylkesmannen finn at omsyna til naboulempene og til klagarane sine merknader til reguleringsplanen har vore grundig vurdert i reguleringsprosessen, og vi finn at plasseringa av den nye hallen er bygd på ei grundig samla vurdering av fleire omsyn.

Vi viser mellom anna til at det går fram av dokumenta i saka at 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. Det går vidare fram at kostnadene ved plasseringsalternativ 1 og 2 for hallen er av ei slik karakter at det då ikkje vert aktuelt å byggje nokon hall i planområdet.

Vi viser vidare til kommunen si 2. gongs handsaming, der rådmannen skriv:

«Rådmannen støttar forlagstillar sin kommentar om å unngå uoversiktlege og bortgøynte areal på baksida av hallen. Uteopphaldsareal i tilknytning til byggverk skal vere lett tilgjengeleg for brukarane og lette å orientere seg i.

Eit vrímle-/ opphaldsareal i tilknytning til eit større lokale er ein struktur vi kjenner igjen frå offentlege bygg. Arealet mellom hallen og Meland Aktiv tener som møte- og kvileplass mellom tilstellingar og er ein viktig sosial arena ein no har høve å leggje til rette for då hallen ikkje har kapasitet til eit slikt rom. Eit vrímleareal i forkant av hallen er i tråd med Meland kommune si satsing på Fossemyra idrettspark i Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019.»

Fylkesmannen har også lagt vekt på at avstanden til nabogrense mot eigedomane på Tua på det næraste vil vere 6,5 meter, men at høgda på hallen her er 7 meter. Det høgste punktet på hallen (14 meter) ligg om lag 20,5 meter frå nabogrensa mot eigedomane på Tua.

Vi viser dessutan til at administrasjonen ved 1. gongs handsaminga skreiv:

«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.»

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunen sine vurderingar ved avveginga av dei motstridande interessene knytt til plasseringa av og storleiken.

3) Krav om skjerming

Ved merknadene sine i reguleringsprosessen har klagarane kravd støyskjerming. Det går likevel fram av saka at klagarane ikkje har opplevd støy frå idrettsplassen som noko problem, og at dei difor skriftleg fråfalt rekkefølgjekravet om støyskjerming ved utbygginga av bustadfeltet i 2012.

I klagen skriv dei at slik planen føreligg no vil dei likevel trenge eit tett gjerde mellom bustadene og hallen, ikkje for å verne mot støy, men som eit visuelt skjermende tiltak.

Ved klagehandsaminga skriv rådmannen:

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

Bustadane i TUA har utsiktsretning bort frå 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-skjermende 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 akseptast 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.»

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunen sine vurderingar her.

Konklusjon

I Fylkesmannen sin gjennomgang av saksdokumenta kan vi ikkje finne at kommunen har gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen, og vi meiner at vurderingane har vore

tilstrekkeleg grundige og at dei bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Vi finn at reguleringsplanen er handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av reguleringsplanar. Vi har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf. fvl § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje teken til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Stina Sherrock	Sagstadvegen 99 B	5918	Frekhaug
IL Kvernbit v/Trond Egil Soltvedt	Fosseskarvegen 4	5918	FREKHAUG
Glenn-Roger Hodland	Sagstadvegen 101 A	5918	FREKHAUG
Arkoconsult v/Widar Sorø	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Elisabeth Valdernesnes og Helge Erik Tangen	Sagstadvegen 101 B	5918	FREKHAUG
Navar Eiendom	Bustølvegen 40	5918	FREKHAUG