

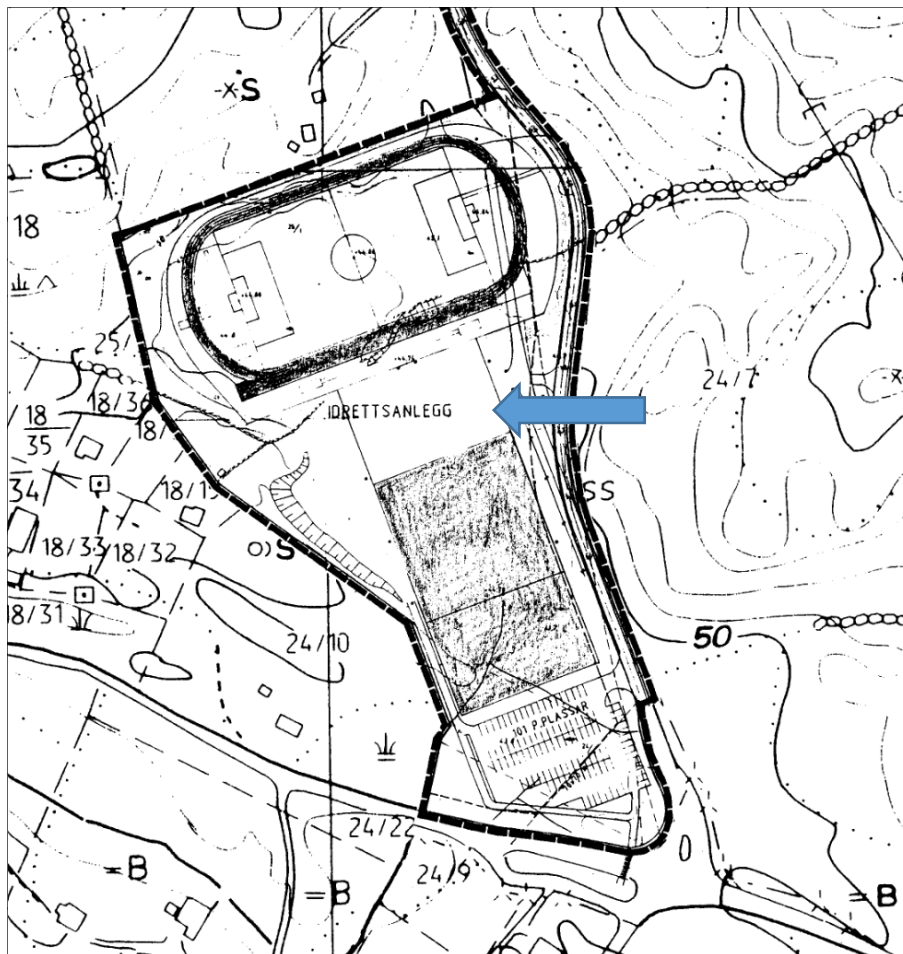
Notat

140317
vedr.

Kvernbit fotballhall Fossemyra. Reguleringsmessige tilhøve.

Idrettslaget Kvernbit er initiativtakar og tiltakshavar for fotballhallen.

Hallen skal plasserast på areal som før år 2000 var regulert til idrettsanlegg :



I år 2000 vart reguleringsplanen utvida austover, for å kunna byggja idrettshall mellom baneområdet og flytta Fosseveg. IL Kvernbit var initiativtakar og prosjekterte hall og ny bane, og utarbeidde plankart og anna grunnlag for reguleringsendringa. Kommunen utførte den formelle varslinga og kunnngjeringa om oppstart av reguleringsarbeidet.

Ved planendringa i 2000 vart utvidingsområdet aust for gamle Fossevegen regulert til byggeområde, for idrettsbygg. Arealet vest for gamle Fossevegen vart regulert til friområde, for idrettsbaner. Parkeringsplassen i sør vart redusert med ca. 16 m (ei dobbel parkeringsrekkje), til fordel for større baneområde, av di det no vart opna for parkering ved nybygget i aust.

Den nye plan- og bygningslova av 2008 innfører :

1. to typar reguleringsplanar, a) områdeplanar (offentlege) og b) detaljplanar (private)
2. nye og endra reguleringsføremål :
Idrettsanlegg er no eit eige formål under 1. Bebyggelse og anlegg, medan friområde er lagt under 3. Grønnstruktur, med eit nytt innhald, jf. departementets veileder t-1490 :

4.1.6 Idrettsanlegg

Idrettsanlegg omfattar større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner og lignende. Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter ved bruk av bestemmelser når et slikt senter er en liten del av et større anlegg. Ellers skal treningssentre reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting.

«Friområde» er videreført fra pbl 1985 men har en ny betydning etter pbl 2008. Friområde gir nå ikke rett til offentlig innløsning med mindre bestemmelsene angir at friområdet er offentlig. Et friområde kan ved angivelse i bestemmelsene også være privat eiendom. Formålet sikrer altså ikke automatisk allmennhetens tilgang til området.

Spørsmål :

1. er det behov for reguleringsendring for å kunna oppføra fotballhall på Fossemymra ?
2. skal dette eventuelt handterast som eit privat planforslag ? (privat detaljplan etter pbl. 2008?)

Punkt 1 :

For å kunna svara på dette spørsmålet må ein sjå attende i reguleringshistoria og vurderer intensjonane

a) i reguleringa som var gjeldande før 2000, og

b) ved endringane i 2000

samanhalde med dågjeldande regelverk.

I kva grad det kunne tillatast å oppføra bygningar i område regulert til friområde etter Pbl 1985, er omtala i Miljøverndepartementets reviderte veileder T-696 frå april 1996, sidene 44 og 45.

Punkt 2 :

er mindre relevant dersom analysen av reguleringshistorikken konkluderer med at det ikkje er reelt behov for reguleringsendring.

Men det vil kanskje kunna reisast tvil, og det kan vera klokt å leggja til rette for at det - om nødvendig – kan gjerast eit formelt vedtak om ei mindre reguleringsendring i samband med byggjesaka.

Spørsmålet er då om det reguleringsmessige aspektet skal handterast separat som eit privat detaljplanforslag - eller som ei endring av ein eldre reguleringsplan som etter no gjeldande lovgjeving og begrepsbruk må klassifiserast som ein offentlig områdeplan.

Gjennom formell oppstart av ei omregulering organisert som ein privat detaljplan vil ein kunna verta «fanga av systemet» - inn i ein prosess med store dokumentasjonskrav, ein prosess som erfaringsmessig kan verta svært tidkrevande og tilsvarande svært kostbar.

Før ein går inn i ein slik formell prosess, må det gjerast eit meir grundig førearbeid, for å framskaffa ei planfagleg vurdering av området's reelle reguleringsstatus.

Ein må unngå at det vert sett i gang formelle prosessar som i praksis vil kunna verka som omkamp om arealstatus og arealbruksrettar som alt er avklara gjennom tidlegare vedtak og disposisjonar.

Etter mitt skjønn bør eventuelle endringar i den offentlege områdeplanen handterast i offentleg regi med kommunal varsling, kunngjering og utgreiing, i godt samarbeid med idrettslaget Kvernbit, parallellt med byggjesaka.

140317

Vidar Mjøs