

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
91/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017
	Kommunestyret	PS	

Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

FøresegnerII
Merknadsskjema
Plankart
Planskildring
Planvedtak_offentleg_ettersyn
Terrengprofilar
VA-plan

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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.

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 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.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 6.6.2017. På møtet var utvalet på eiga synfaring og fatta deretter vedtak der dei bad forslagstillar om å utgreia 3 alternative plasseringar av hallen der ein betre vurderer omsynet til naboane og estetisk utforming/plassering,

samt grunngeving for val av løysing.

På ekstramøte 20.6.2017 vart det samrøystes vedtatt å leggje planen ut til offentlig ettersyn. Plasseringa til hallen var ikkje endra som følgje av utgreiinga.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 07.07.2017 – 15.09.2017. Det kom 2 merknader frå private grunneigarar/naboar, medan det frå offentlege høyringsinstansar kom 5 uttalar.

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn

Det er gjort endringar i plankart der byggegrensa er flytta for å imøtekomme naboar. Sjå nærare informasjon i forslagsstillar sine kommentarar. Det er ikkje gjort endringar i illustrasjonar, då desse ikkje er juridisk bindande.

VURDERING:

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det til saman 7 uttalar og merknader. Forslagsstillar har kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt og tabell nedanfor. Administrasjonen si vurdering av uttalane kjem etter tabellen.

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar
<p>Hordaland Fylkeskommune, 15.09.2017</p> <p><u>Planfaglege merknader</u> HFK viser til dei ulike alternativ for plassering av idrettshallen og meiner alternativet der hallen vil liggje trengt opp i mot bustader (Tua) i vest ikkje er ein god løysing og vil vere kjelde til konflikt også etter bygging. Alternativ 3 der hallen er trekt lengre aust vil dempe konfliktnivået mot naboane. I følgje planskildringa er einaste motargumenta mot dette alternativet at ein ikkje får «tumleareal» framfor hallen, og at det vert bortgøymd areal på vestsida av hallen. Gjennom utforming av anlegget og plassering av inngangar til hallen burde det vere mogeleg å finne løysingar som dempar desse utfordringane. HFK rår kommunen til å revurdere plasseringa av hallen.</p> <p><u>Samferdsle</u> Med idrettsanlegget og barneskolen på kvar sin side av Fv 244, vil det være viktig å finne gode løysingar for mjuke trafikantar. Dette inneber tilkomst til busshaldeplass, kryssing av veg og avkjørsler. Viser til SVV si uttale om at det vert utarbeida ein trafikkanalyse for kunne vurdere trafikktilhøva etter at hallen er bygga. Analysen vil vere grunnlag for mogleg rekkefølgjekrav knytt til</p>	<p><u>Planfaglege merknader</u> Som nemnd i planskildringa vil alternativ 3, der hallen er trekt lengre aust mot Meland Aktiv gje eit uoversiktleg og bortgøymt område mellom hallen og Tua. Idrettslaget har allereie erfaring med uønskja adferd knytta til rus i området og ein ønskjer difor ikkje at inngangspartiet/tumleområde skal verte eit slikt område når hallen ikkje er i bruk. Eit tumleområde her vil dessutan også generere meir støy tettare opp til Tua, medan hallen vil fungere som ein støydemper om ein har tumleplassen mellom Meland Aktiv og hallen.</p> <p>Elles er det viktig med eit stort nok areal ved inngangsparti til den nye hallen, hovudsakleg for å ivareta den enkeltes tryggleik. Nye grupper skal entre hallen når andre grupper forlater hallen. Å ha eit oversiktleg vrimleareal kan difor vere avgjerande i kritiske situasjonar for ein ambulanse.</p> <p>Avrenning av gummigranulat frå fotballanlegg har vore mykje omtala i media siste tida. IL Kvernbit ønskjer å være en føregangsklubb i å hindre avrenning av gummigranulat frå Fossemyra. Eit stort nok vrimleareal er også avgjerande for å få på plass soner der gummigranulat kan samlast og gjenbrukas på anlegget.</p>

etablering av gang-sykkelløysing. HFK støtter Statens vegvesen si vurdering av å fokusere særskilt på tilhøva for mjuke trafikantar i dette området.

Kulturminne

HFK har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern og har ingen merknader når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

Konklusjon

HFK har merknader til plassering og utforming av idrettshallen og ber om at merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Statens vegvesen, 15.09.2017

Ved varsel om oppstart bad Statens vegvesen (SVV) om at det blei utarbeida ein trafikkanalyse som omtalar korleis trafikken vil endre seg ved bygging av hallen og at fv. 244 mellom Fossemymra idrettspark og Frekhaug og at denne strekninga ikkje toler auka trafikk av omsyn til mjuke trafikantar langs vegen. Dei bad også om rekkjefølgjekrav knytt til gang- og sykkeltilbod langs fv. 244 før ein kan starte bygging av idrettshallen, dersom tiltaket vil skape meir trafikk.

Dei registrerer at det i trafikkvurdering (planskildring side 28), konkluderast med at oppføring av hallen ikkje vil føre til auka eller endra trafikksituasjon i området då aktiviteten på området allereie er opp mot maks i høve til kva anlegget har kapasitet til. Meland kommune stetter denne konklusjonen i sitt saksframlegg sist dagsett 20.06.2017. Kommune skriv at:

Eit rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen er ikkje vurdert som naudsynt i denne planen.

SSV meiner at etablering av hall vil utvide brukstida for anlegget, både på kveldstid og vinterstid, noko som vil føra med seg auka trafikk. Dei ber difor om at dette vert gjort greie for og at kravet om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar vert vurdert på nytt før 2. gongs handsaming.

Viser til lokale og nasjonale målsetningar (fleire gåande/syklende) og visjon om null skadde/drepne

Konklusjon: Idrettslaget har gått i gjennom teikningar og oppmåling enda en gong og konkluderer med at flytting av hallen på inntil 3 meter mot aust, ikkje fører til romendringar eller større utfordringar. Er difor innstilt på at hallen kan flyttast inntil 3 meter mot aust i høve til dagens plassering.

Samferdsle

Viser til kommentar frå SVV sin merknad under.

Kulturminne

Teke til orientering.

Konklusjon

Plassering vist til i planframlegget er gjennomtenkt og vurdert vil å vere det beste for både idrettslaget og omgjevnader. Ein har likevel vurdert det til at hallen kan flyttast 3 meter mot aust (mot Meland Aktiv).

Trafikkanalyse syner at trafikken ikkje vert auka ved bygging av hallen. Det er difor ikkje lagt inn rekkjefølgjekrav knytt til gang- og sykkeltilbod langs FV 244.

Viser elles til at Statens vegvesen har varsla oppstart av detaljregulering for Sagstadvegen med etablering av gang- og Sykkeltilbod og utviding av vegen langs FV244 Sagstadvegen på strekninga frå Frekhaug sentrum til og med kryss mot Sagstad skule (planID 1256 2017 0003). Ein ser dette som positivt men viser også til at FV244, Sagstadvegen, i liten grad vert nytta av skuleborn frå Frekhaug til Sagstad skule/Fossemymra idrettsanlegg. Dei nyttar i staden i all hovudsak Bustølvegen som går sør og parallelt med Sagstadvegen. Dette vert den raskaste vegen til Sagstad skule/idrettsanlegget når ein kjem frå Frekhaug/Mjåtveit. I tillegg er det gangbru over hovudvegen (RV564). Elles er Bustølsvegen ein kommunal veg med maks 15-20 einbustader og svært låg trafikk ÅDT. Dvs at å oppgradere Sagstadvegen med fortau ikkje betyr at borna sluttar å nytte Bustølvegen.

Når det gjeld kapasiteten på idrettsanlegget er den som nemnd allereie sprengd og hallen vil ikkje generere nemneverdig meir trafikk til idrettsanlegget. Som nemnd støttar også Meland kommune denne konklusjonen i sitt saksframlegg dagsett 20.06.2017. Etablering av hall vil ikkje utvide brukstida for anlegget, verken på kveldstid eller vinterstid. Talet og storleik på baner vert det same, det vert kun ein av utandørsbanene som vert erstatta med ei innandørs bane i hallen.

<p>i trafikken og omsynet til trafikktryggleik, særleg i område der born og unge ferdast.</p> <p>Statens vegvesen fremjar difor krav om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar på strekket av fv. 422 som i planarbeid for gnr. 24 bnr. 7 m.fl. Langeland.</p> <p>NVE, 24.08.2017 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Å eige, byggje og drifte idrettsanlegg er i dei fleste tilfelle ein kommunal oppgåve. I Meland er det i liten grad tilfelle. Fossemyra Idrettspark (Idrettsanlegg) har vore under konstant utbygging dei siste 30 åra og det er på høg tid å ferdigstille anlegget. Privat gjevar verdset den enorme innsatsen som ildsjeler utfører dagleg for at kommunens innbyggjarar, store som små, skal få tilgang til sunn aktivitet året rundt.</p> <p>Kapasitetsmessig er det ingen endringar i PlanID: 20160006 i høve til dagens situasjon. Ein kunstgrasbane forsvinner og ein ny kunstgrasbane byggas. Å flytte aktivitet frå utandørsaktivitet til innandørsaktivitet, medføre ikkje auka trafikk verken på dagtid, kveldstid, sommar eller vinter.</p> <p>At born/grupper får betre og meir bekvemme treningstilhøve er ikkje det same som auka aktivitet. Om så var, må vi som idrettslag, som kommune, som nasjon vere opptekne av at fleire oppfyller ønskje om minimum 30 minutters fysisk aktivitet kvar dag for å førebyggje framtidige livstilsljukdomar.</p> <p>IL Kvernbit har fått tilsagn om inntil kroner 10.000,- frå Fylkestrafikk-sikringsutvalget i samband med årets refleksaksjon. Refleksutdeling i regi av Kvernbit har vore ein tradisjon i fleire år.</p> <p>Konklusjon: IL Kvernbit tar dei mjuke trafikantane på alvor. Meir enn 60% av lagets medlemmer er under 18 år. IL Kvernbit vil vere første som applauderer ny framtidig kommunal veg, inkludert gang og sykkelveg fra Frekhaug til Fossemyra.</p> <p>Tatt til orientering</p>
<p>Fylkesmannen i Hordaland, 10.08.2017 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Ungdomsrådet, 14.09.217 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Naboar i Tua, gbnr. 24/124-125, 14.09.2017 (har kome med 2 merknader)</p> <p>Viser til tidlegare merknader i saka og vil som næraste naboar til idrettsanlegget protestere på det sterkaste mot planane om fotballhallen slik han no ligg føre. Viser òg til dei 3 ulike alternativa med plassering;</p>	<p>Kostnadene ved Alternativ 1 og 2 er av ei slik karakter at det då ikkje vert aktuelt å byggje nokon hall i planområdet. Elles ønskjer forslag-stillar av hallen å redusere eventuelle negative konsekvensar for naboar i Tua og har sett nærare på forslaget om å flytte fotballhallen mot aust (mot Meland Aktiv). Idrettslaget ser at det er mogleg å flytte hallen med inntil 3 meter mot aust – i høve til dagens plassering i reguleringsplanen – utan at det</p>

- 1. i sørenden av området.**
- 2. i nordaustre hjørne av området**
- 3. trekt vekk frå bustadene deira og nærare**

Meland

Viser til at dei ønskjer alt. 2, i nordaustre hjørne av området, men at dette alternativet (saman med alt. 1) vert avvist av forslagstillar grunna vanskelege grunntilhøve. Dei etterlys difor ei kostnadsberekning for utbetring av grunntilhøva.

Dei er òg overraska over at ein ikkje ønskjer å redusere dei negative konsekvensane for dei ved at ein heller ikkje vurderer alt.. 3 der hallen er trekt bort frå bustadene deira. Dei krev vidare at hallen vert trekt minst 20 m aust mot Meland Aktiv.

Støygjerde

Når det gjeld støyskjerming/støygjerde viser dei til at Meland kommune har fråfalt dette kravet då bebuarane i Tua skriftleg har stadfesta at støyskjerming ikkje var ønskeleg. Og om hallen skal oppførast vert støyskjerming ein føresetnad og må påkostast av forslagstillar for hallen.

Trafikksituasjon

Viser til Statens vegvesen sin merknad ang. mogleg auke i trafikk på fylkesvegen og at det vil verte ein betydeleg auke når ein «byttar» ut grusbana med ein moderne innandørs hall.

Parkering

Viser også til parkeringstilhøva som vil verte verre og at det allereie i dag vert parkert langs fylkesvegen ved større arrangement.

fører til nokon endringar i romfordeling og grunntilhøve. Idrettslaget foreslår difor at fotballhallen flyttast inntil 3 meter mot Meland Aktiv i høve dagens plassering.

Støygjerde

Idrettslaget vil òg minne om at ved godkjenning av utbygginga på Tua, var det eit kommunalt krav om at utbyggar skulle byggje støyskjerme mot idrettsanlegget. Ein slik støyskjerme har aldri vore bygd. I brev frå Meland kommune 12.10.2011 vart det vist til at dersom bebuarar i Tua ikkje hadde ønske om at støyskjerme vart bygd så skulle dette stilast skriftleg til kommunen. Det er ikkje kjent at slik skriftleg tilbake-melding er gjeve kommunen. Idrettslaget ønskjer også å vite kvifor ein slik dispensasjon frå støygjerde er gjeve og om det i utgangspunktet gjer greie for at det ikkje er noko støy frå idrettsanlegget? I så fall må det vere veldig gledeleg for naboane at ein ny moderne fotballhall vil redusere eventuell støy frå Fossemyra ytterligare.

At Meland kommune har fråfalt dette kravet betyr ikkje at forslagstillar av hallen skal påkoste støyskjerming når ein no meiner at ein slik støyskjerming naudsynt. Elles vurderer forslagstillar det til, som nemnd over, at hallen vil redusere støy frå idrettsanlegget. Dvs at slik forslagstillar forstår det er det meir ein visuell skjerming av hallen og ikkje ein støyskjerming bebuare i Tua ønskjer.

Trafikksituasjon

Viser til kommentar til Statens vegvesen sin merknad.

Parkering

Parkeringstilhøva er i henhold til krav i kommunen.

Rådmannen sine kommentarar til innkome merknader

Hordaland fylkeskommune, 15.09.2017

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld plassering og utforming av idrettshallen. HFK rår kommunen til å revurdere plassering av hallen for å dempe konfliktnivået mot naboane ved å flytta hallen lenger aust og dermed redusere opphaldsarealet framføre hallen.

Rådmannen påpeiker at Fossemyra er pr. i dag eit opparbeida idrettsanlegg med 2 grasbaner, 1 grusbane og 1 idrettshall (Meland aktiv). Plasseringa av den nye hallen skjer ikkje utan premisser, den må sjåast i samheng med resterande baner og inngå i heilskap med desse. Forslaget til plassering av hallen bygger på ei samla vurdering av fleire omsyn, sjå forslagstillar alternative plasseringar i planskildringa.

Å leggje fotballhallen tett opp til gang- og sykkelvegen i aust, vil vere ei svært dårleg løysing med

tanke på mobilitet og utnytting av området. Det meste av uteopphaldsarealet på Fossemymra er reine trafikkareal for tilkomst mellom dei ulike aktivitetssområda og for parkering til anlegget. Rådmannen støttar forlagstillar sin kommentar om å unngå uoversiktlege og bortgøymte 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 Fossemymra idrettspark i *Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019*.

I plankartet er det regulert byggegrense mot naboane i vest samt at byggehøgda er regulert. Forslagstillar har i sin kommentar til fylkeskommunen gått med på at hallen kan flyttast lenger mot aust utan at det går utover planens hovudformål. Plankartet er oppdatert og ny byggegrense mot vest er teikna inn. Avstanden til nabogrense mot eigedomane på Tua vil på det næraste være 6,5 meter, men her er høgda på hallen 7 meter. Det høgste punktet på hallen (14 meter) ligg om lag 20,5 meter frå nabogrensa mot eigedomane på Tua.

Rådmannen viser til at plasseringa av hallen i det vesentlege vil vere i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd, ved at avstanden minst vil vere «...byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter». Avstandskrava i pbl § 29-4 er mellom anna grunngeve med at den ivaretar busetnad på naboeigedomen ved å sikre lys, rom og utsikt (*Norsk Lovkommentar, note 850*). Andre avstandskrav kan fastsettast i reguleringsplan, og avviket på 0,5 meter er lite og utan betydning for omsyna bak pbl § 29-4, gitt utforminga av hallen og høgdeforskjellen mellom naboane sine bustader og idrettsanlegget, jf ovanfor.

Kommunen ønskjer at Fossemymra skal vere eit attraktivt tilbod for alle innbyggjarane i Meland og rådmannen si vurdering er at den løysinga som er valt er den mest føremålstenlege for idrettsanlegget og den er i tråd med KPA og gjeldande regelverk.

Statens vegvesen, 15.09.2017

Statens vegvesen stiller spørsmål ved dei vurderingane som er gjort. Etter vår vurdering kan etablering av hall utvide brukstida for anlegget, både på kveldstid og vinterstid, noko som vil føra med seg auka trafikk. Statens vegvesen ber om at dette vert gjort greie for og at kravet om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar vert vurdert på nytt før 2. gongs handsaming. Statens vegvesen vil fremja krav om opparbeiding av tilbod til mjuketrafikantar i alle saker som inneber auka trafikk på dette strekket av fv. 422 Sagstadvegen.

Hovudtilkomst til idrettsanlegget er i frå kommunal veg, Fosseskarvegen. Det pågår eit planarbeid for bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen, som er hovudvegen frå Frekhaug til Fossemymra. Bygginga av gang- og sykkelveg vil sikre dei mjuke trafikantane til skule, idrettsarena og bustadområde elles. Reguleringa er ein del av Nordhordlandspakka og førebels anleggstart er forventa i 2020, kva gjeld rundkøyringa. Det er avgrensa med midlar i NH-pakka og byggestart for gs-anlegget kan liggje lenger fram i tid. Det er naudsynt å poengtere at det fins eit trygt tilbod til dei mjuke trafikantane via kommunalveg, Bustølvegen, som går parallelt med fylkesvegen om lag 200 m sør. Det er ikkje belyst frå vegvesenet si side at det i dag fins eit alternativ til fylkesvegen.

Forslagsstillar har vurdert at tiltaket i liten grad vil endre trafikkmonsteret til idrettsanlegget i forhold til dagens trafikk. Ved oppføring av hallen vert det ikkje fleire lag eller folk som trener, men dei som allereie nyttar tilbodet i dag får betre vilkår. Forslagsstillar har vist til timeplanen for treningstider på

anlegget i dag, som viser at anlegget har fullt belegg, og at det er fleire lag/grupper som må nytte eksisterande baner samtidig:

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			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

Den nye hallen vil først og fremst leggje til rette for betre plass og fasilitetar for eksisterande lag/grupper. Talet på brukarar vil først og fremst avhenge av årskull, og ikkje at det vert oppført ny fotballhall.

Det er fotballhall som skal oppførast. Ikkje ein fleirbrukshall som potensielt kunne ført til betraktelig auke av brukarar. Rådmannen stettar forlagstillar si utgreiing som er gjort i planskildringa og vurderer at tiltaket ikkje vil auke trafikken betrakteleg langs Sagstadvegen.

Rådmannen er kjent med Statens vegvesen sitt krav om trafiksikkerveg for mjuke trafikantar langs Sagstadvegen og er einig at vegen slik den framstår i dag ikkje er tilfredstillande. Vidare meiner ein at eitt rekkjefølgjekrav for etablering av gang- og sykkelveg er naturleg at vert stilt i samband med kommersiell utbygging av Sagstadorrådet. Det er viktig at kommunen no får utbetra forholda på Fossemyra med innandørs fotballbane. Rådmannen meiner derfor det er uheldig om eit rekkjefølgjekrav skal stoppe bygging av eit samfunnsnyttig tiltak som gagnar heile kommunen, spesielt born og unge.

Rådmannen vil anbefale at Bustølvegen vert betre merka og at Kvernbit IL aktivt oppfordrar sine brukarar til nytte denne vegen framføre Sagstadvegen. Dette gjeld uavhengig av om hallen vert bygd eller ikkje. Anlegget vert mellom anna brukt av Sagstad skule, Meland ungdomsskule og Danielsen skule og ein tryggleiksaksjon retta mot skulane vil nå mange av brukarane.

Naboar i Tua, 14.09.2017

Totalt har 8 bebuarar i Sagstadvegen 101 A og B og Sagstadvegen 99 A og B motsett seg planforslaget med foreslått plassering av hallen. Merknadene frå naboane gjeld plassering av hallen, trafikkavvikling, parkering og støyskjerming mot deira eigedomar, jf merknadsskjema ovanfor. Når det gjeld rådmannen si vurdering av plassering, trafikk og parkeringstilhøve, vert det vist til øvrige kommentarar.

Naboane i Tua har konkret stilt krav om at forslagsstillar må koste oppføring av gjerde på deira eigedomar i grensa mot idrettsanlegget, samt at dette vert stilt som rekkjefølgjekrav før byggearbeida med hallen kan starte opp. I nabomerknadene journalført motteke 14.09.2017 er følgjande opplyst:

«I planskildringa er det oppført eit støyskjermingsgjerde mellom Fossemyra idrettsanlegg og våre eigedomar. Som kjent er denne støyskjerminga ikkje på plass i dag. Dette etter ønske frå oss. Meland kommune har seinare utstedt ferdigattest på eigedommane utan støyskjerming og følgjeleg er det ingen krav til eigedommane våre som ikkje er oppfylt. I møte med utbyggjar av Tua, 13.12.2011 stadfesta Meland kommune at kravet om støyvoll kunne fråfallast dersom bebuarane skriftleg stadfesta at støyskjerming ikkje var ønskeleg. [...] Dersom hallen blir

oppført som planlagt vil behovet vårt for slik skjerming vere aktuelt igjen. Vi oppfatter det slik at oppføring av gjerde må vere ein føresetnad for å få bygge hallen. Vi forventar også at oppføring av eit slikt gjerde må skje på forslagsstillar sitt ansvar og rekning. Dette spørsmålet må vere avgjort før byggesaka er avgjort, og gjerdet må oppførst før byggearbeida startar»

Kravet er stilt av naboane med tilvising til *Reguleringsplan for Tua* (arealplanid 1256 2006 0007), som gjennom kart og føresegn inneheld følgjande rekkefølgjekrav for bruksløyve for delfelt D, jf. reguleringsføresegna § 2 (utdrag) :

«For delfelt D skal støyskjerm mot idrettsplassen vera etablert før det kan gjevast bruksløyve for bustadane innanfor delfelt D.»

Og vidare i § 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/plantane skal vera minimum 53.0 moh.»

Av byggjesaken knytt til bustadene innanfor delfelt D (arkivsakid 09/1753), går det fram at desse fekk ferdigattest 09.06.2011. Ferdigattestane blei gitt utan at det i sluttdokumentasjonen frå utbyggjar blei opplyst at støyskjerm i samsvar dei siterte reguleringsføresegna ikkje var oppført. Ei tid etter at bygga var tatt i bruk – i samband med behandling av søknad om seksjonering av bustadane – oppdaga kommunen at støyskjerm ikkje var oppført. Det var eitt av fleire tilhøve innanfor planområdet som ikkje var i samsvar med plan, mellom anna parkering, og leikeplass. Tilhøva blei tatt opp med utbyggjar i ettertid, som opplyste at bebuarane i bustadene ikkje ville ha gjerde mot idrettsplassen. I møttereferat datert 13.12.2011 er følgjande opplyst frå kommunen:

«Dersom bebuarar skriftleg seier at støyskjerm ikkje er ønskeleg vil ein kunne akseptere gjerde slik det er satt opp.»

Ved erklæring datert 09.04.2012 stadfesta bebuarane at dei ikkje ville ha støyskjerm, men berre gjerde slik det var oppført. Erklæringa er journalført motteke 20.04.2012, arkivsakid 11/1205, og har følgjande innhald:

«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 gjerde med en høy støyskjerm.»

Rådmannen vurderer at det i dag ikkje er grunnlag for å ta inn rekkefølgjekrav i føreliggjande planforslag om oppføring av tett gjerde mot idrettsplassen. Dette var eit krav kommunen i så fall måtte stilt i 2012 mot utbyggjar av bustadene. Sakshistorikken viser at kommunen den gong var innstilt å oppretthalde kravet mot utbyggjar, men aksepterte i staden bebuarane sitt ønskje om å ikkje stille krav om støyskjerm. Å velte dette kravet over på forslagsstillar av føreliggjande planforslag framstår på denne bakgrunn lite rimeleg. Hallen vert dertil plassert med byggjegrenser med avstandskrav til nabogrenser som idet alt vesentlege vil vere i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, jf ovanfor.

Rådmannen held fast ved tidlegare vurderingar av naboulempen knytt til planforslaget. Oppføring av idrettshall er i samsvar med overordna plan (KPA), og bebuarane i Sagstadvegen har sjølv fråfalle kravet om oppføring av støyskjerm mot idrettсанlegget. Sjølv utan støyskjerm eller visuell skjerming mot ny hall (tett gjerde) meiner rådmannen at ulempene for naboane ligg innanfor det som er forsvarleg. Det er ikkje noko til hinder for at dei naboane som ønskjer det sjølv bygger tett gjerde

mot idrettsplassen. Reguleringsplanen for Tua opnar framleis for dette og støypt fundament for slikt gjerde er på plass.

Folkehelse

Planforslaget fremmar gode levevilkår og aktivitet i kommunen. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Kvernbit IL har i dag eit system for oppbevaring og avrenning av gummigranulat samt ein plan for handtering av desse når hallen er etablert.

Økonomi

Ikkje aktuelt.

Konklusjon

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.

Vurdert opp mot den samfunnsmessige gevinst ein oppnår ved planforslaget, meiner Rådmannen at naboulempene ikkje er større enn det som kan akseptast. Hallen er i storleik og utforming tilpassa idrettslaget sitt behov. Plassering er valt 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 tilstrekkelig kapasitet.

Administrasjonen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynte endringar i planforslaget som følgje av merknadane og uttalane som har kome i samband med offentleg ettersyn. Uttale frå Statens vegvesen om opparbeiding av tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 er vurdert på nytt, men ikkje teke til følgje. Merknad frå naboar i Tua som gjeld oppføring av støygjerde er ikkje tatt inn som rekkjefølgjekrav og plassering av hall (alternativ 3) vert ikkje teke til følgje.

Byggegrensa er flytta 2,5 m lenger aust for å møte merknad frå Fylkeskommunen og som avbøtande tiltak mot naboane i vest. På denne bakgrunn vil vi tilrå at planforslaget vert vedteke slik det no ligg føre.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg, PlanID 1256 2016 0006, som vist på plankart sist datert 12.10.17 og med føresegner av revisjonsdato 04.07.17, med følgjande endring plankartet:

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

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.»

Utval for drift og utvikling - 91/2017

UDU - behandling:

Behandla etter sak 87.

Karina: Saka skal godkjennast i ks

UDU - vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg, PlanID 1256 2016 0006, som vist på plankart sist datert 12.10.17 og med føresegner av revisjonsdato 04.07.17, med følgjande endring plankartet:

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

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.»