

NOTAT

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

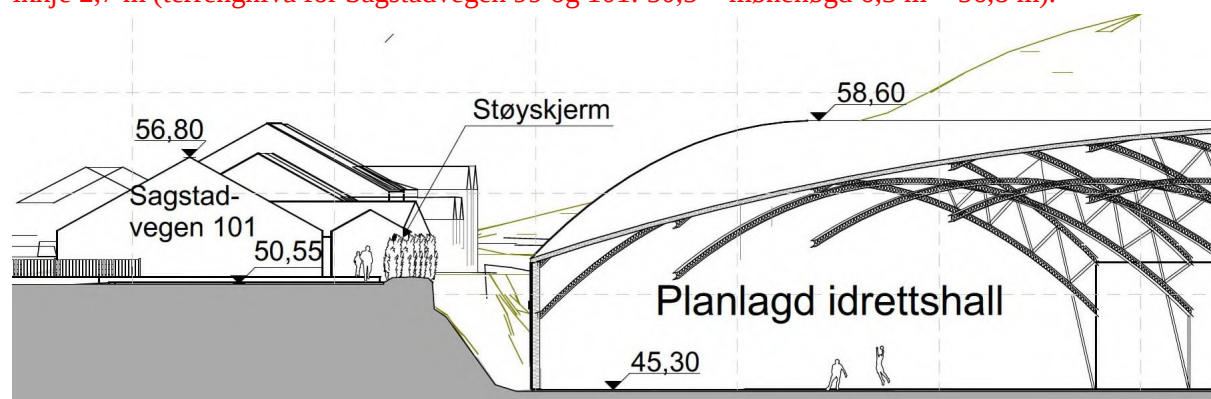
Utfrag frå brev frå naboar i Tua; (svar er vist med raud tekst. Alternativ vist på side 6)

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 (gesimshøgda) 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.

Kommentar: Digitalt kartmateriale gjev ny og meir eksakt mønehøgda på tomannsbustad i Sagstadvegen 99 og 101. Denne er om lag på +56,8 m og ikkje +57,26 m som vist til tidlegare. Nye mønehøgda for planlagd hall vert +58,6. Dvs om lag 1,8 m over mønehøgda på 99 og 101 (+ 58,6 m), ikkje 2,7 m (terrengnivå for Sagstadvegen 99 og 101: 50,5 + mønehøgda 6,3 m = 56,8 m).

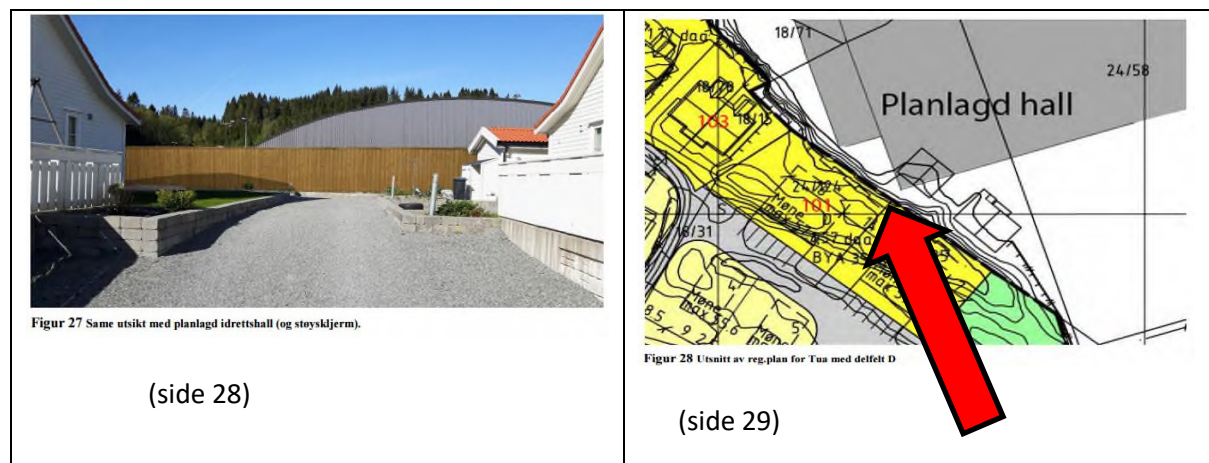


Utsnitt av terrengprofil C



Feil i illustrasjon/fotomontasje

Er vist til at på s. 28 er 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.



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.)

Kommentar: Er korrekt det har vore feil i fotomontasje, foto er teke mellom 99 og 101. Utsikt vart ved ein feil vist korleis hallen ville sjå ut frå område mellom 101 og 103. Dette er no retta opp i planskildringa, samt lagt ein 3D illustrasjon som viser utsikt frå 101 mot hallen (mellom bodene bak 101.). Det er òg vist støyskjerm av beplantning.



Ny fotomontasje som viser støyskjerm med beplantning

Støy

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 matrikkelutskrift som viser at ferdigattest er gitt frå 09.06.11.

Kommentar: Etter kontakt med kommunen er det ikkje kome fram opplysningar som tilseier at kravet er fråfalle. Det er bekrefta at ferdigattest til Tua vart gjeve i 2011, men då utifrå at tiltak var gjort i henhold til planen (at rekkjefølgjekrav vart følgd). I tillegg seier føresegner for Tua seier at det skal etablerast plantar; «tett beplantning på sjølve jordvollen. Kote på buskene/plantane skal vera minimum 53.0 moh».

Plasseringsalternativ og storleik:

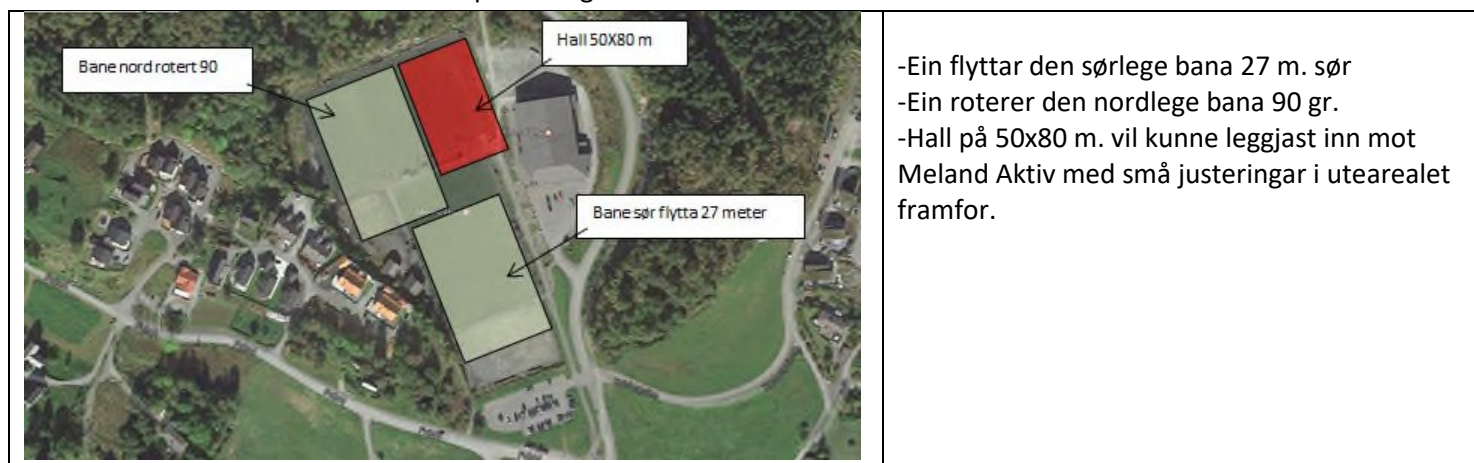
Som det framgår av administrasjonen si saksutgreiing har utbyggjar vurdert eit anna plasseringsalternativ, nemleg området i sør der noverande grusbane er plassert. Dette vil iflg. utbyggjar fordyre prosjektet så mykje at ein ikkje vil ha råd til å gjennomføre det. Det vert også sagt at det ikkje fins 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 «vrimeområde» 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 «vrimeområde» 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 «vrimeområde». 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 tilfredstillande 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:



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.masseutskiftingning 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 masseutskiftingning, eller deler av desse. I så fall ville anlegget sjå slik ut:



Kommentar:

Norges Fotballforbund, NFF anbefalar ein minimum banestorleik på 30 x 50 m, men har uttalt at ein bane på 40 x 60 gjev ein mykje større og meir allsidig bruk. Og med ein 40 x 60 bane vert ein hall på 40 x 70 m for lite. I tillegg skal hallen innehalde min. 4 garderober med WC, etc. Det er òg knytta ulik økonomisk støtte til bygging av hall etter storleik på bana.

- 40 x 60 m; 5 millionar m/garderober (4 mill. utan garderober)
- 30 x 50 m; 3,7 mill m/garderober (2,7 mill. utan garderober)

Det er difor svært ønskeleg med ein hall på 50 x 80 m når ein først endeleg skal realisere eit innandørs tilbod til borna i IL Kvernbit.

Det er også viktige omsyn å ta til miljø og NFF stiller strenge krav til kunstgrasbaner m/granulat og alle nye anlegg skal byggjast etter NFF sine normer for kunstgrasbaner m/granulat. Dette for å hindre at granulat vert spreidd utanfor idrettsanlegget. Blant anna skal følgjande vere med;

- Inngjerda baneområde
- Sluser frå bane til garderobeanlegg i vringleareal
- Ved arrangement av cup/fotballkampar skal publikum ledast gjennom vringleareal i høve til oppsamling av granulat.

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.

Kommentar: Når det gjeld planlagde nye bygg/bustader vest for Sagstadvegen 99 og 101 er desse vist i reg.plan for Tua og vedkjem ikkje idrettslaget Kvernbit. Elles har dei omtalte bustadene (Sagstadvegen 99 – 103) hovudsakleg sitt uteareal vendt mot vest og ikkje mot idrettsanlegget i aust. Sjølv om dei også har noko uteareal mot aust ser av bilete under (nr 101 midt i bilete) at bustadene også har div. boder/garasje og lite med vindauge og direkte utsikt frå bustaden mot aust og idrettsanlegget.



Figur 1 Sagstadvegen 101 midt i bilete.

Administrasjonen skriv m.a. i si saksutgreiing at «Oppføring av idrettshall i planområdet representerer ikkje nokon upårekneleg 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 ulempene for bebuarene i Tua. Denne vurderinga er det sjølv sagt 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.

Alternative plasseringar av hallen

Tidleg i prosessen såg ein på alternative plasseringar av hallen, bl.a. i sør der eksisterande grusbane ligg i dag. Dette vart vurdert som uaktuelt, grunna for store utfordringar i høve til dei svært dårlege grunntilhøva. Ein såg også på andre plasseringar men det var konkludert med at den løysinga en har vald var den einaste realiserbare løysinga. Men etter siste merknad/klage frå naboar vart det frå kommunen bestemt at ein skulle vise 3 alternative løysingar og grunnkje tydeleg val av endeleg løysing. I siste merknad frå naboane vart det også føreslått at ein går ned i dimensjon på hallen, til dømes 40 x 70 m i staden 50 x 80. Det er heller ikkje nok areal i alternativ 1 og 2 med ein hall på 50 x 80 m, slik at dei er difor vist med ein redusert storleik på hallen (40 x 70 m). Alternativ 3 er kun ein forskyving av hallen mot aust.

Alternativ 1

Positivt med denne løysinga er at ein ikkje treng å flytte dei 2 kunstgrasbanene.

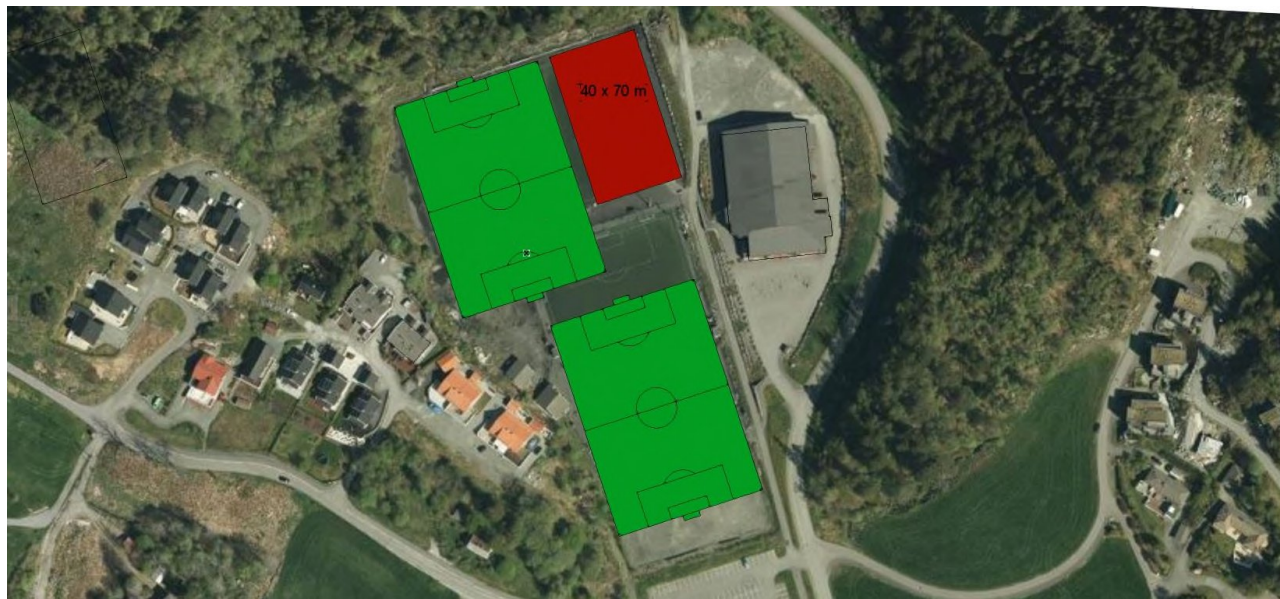


Alternativ 1

Men hovudårsak til at dette området vart vurdert som uaktuelt er dei dårlege grunntilhøva (tidlegare myrområde, derav namnet Fossemyra). Det er òg store utfordringar i dette området i høve til høgspontanlegg (nedgravd) samt VA-system. Ein kjem også i konflikt med drenering frå sjølve idrettsanlegget, samt drenering frå Langeland gard. Og sjølv med redusert dimensjon på hallen, (40 x 70 m) vert det svært trangt og som ein ser av figur over kjem ein også heilt opp i gang- og sykkelsti, og det er praktisk talt ikkje noko areal til verken tumleplass ved hallen, sykkelparkering eller vedlikehald etc.

Alternativ 2

I siste innspel/klage frå naboar i Tua kom det også framlegg til å leggje hallen i nordaustre hjørne (som vist i figur under), der eksisterande grasbane nord ligg i dag. Om ein hall på 40 x 70 m hadde vore ønskjeleg er nok dette den beste plasseringa med tanke på naboar og ein kunne behaldt garasjen i vest. Men det har også vore sett på dette området tidleg i prosessen.



Alternativ 2

Ein negativ konsekvens av denne løysinga er at ein må flytte begge kunstgrasbanene, men som i alternativ 1 vart dette området tidleg vurdert som uaktuelt då det også her er store utfordringar i høve til grunntilhøve med bl.a. svært ustabile massar. I tillegg ligg det eit vassmagasin om lag 1 m ned i grunnen slik at denne løysinga vart tidleg vurdert som uaktuell og ein masseutskifting her ville i praksis ikkje la seg gjere.

Alternativ 3

Denne løysinga viser egentlig kun hallen flytta maksimalt mot aust og her kunne ein også fått plass til den hallen på 50 x 80 m ein har vist til i planframlegget.



Alternativ 3

Ulempa med å flytte hallen mot aust er at det vert lite eller ikkje noko tumble/vrimleareal framfor hallen. Det er heller ikkje ønskjeleg med for mykje «bortgjøymd» areal på vestsida av hallen

Konklusjon og val av plassering

Den løysinga ein har vald, med ein hall på 50 x 80 m mellom kunstgrasbane nord og sør, er vurdert til å vere den beste og einaste løysinga for idrettslaget Kvernbit og det er fleire grunnar til dette;

- Einaste staden på baneområdet med stabile massar/fjell og ingen setningar i grunn.
- Utnytting av areal mot vest som ikkje nyttast i dag (tilbygg på 10 x 30 m). Her vil ein òg kunne få naudsynt lagerkapasitet til utstyr og maskiner for drift og vedlikehald.
- Hallen skal byggjast framtidig bruk, viktig å ikkje byggje noko som etter kort til vert alt for knapt og lite. Garderobe- og dusjfasilitane i eksisterande hall er allreie for små og det er difor eit stort behov for garderobe og dusj i ny hall.

I tillegg treng ein kun flytte på ein av kunstgrasbanene og ein kjem heller ikkje i konflikt med VA-system, høgspenst eller drenering i området. Løysinga er ikkje ideell for bebuarene i Tua, (vest for hallen), då spesielt Sagstadvegen 99, 101 og 103, men som nabo til eit idrettsanlegg som vart etablert før dei fleste av bustadene i Tua, må ein også ta høgde for endringar og utvikling av idrettsanlegget. Det er òg vist konsekvensar av for naboane i kap. 4.13 *Landskap, estetikk og omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar.*

Miljø

Det er òg viktige omsyn å ta til miljøet og NFF stiller strenge krav til kunstgrasbaner m/granulat og alle nye anlegg skal byggjast etter NFF sine normer for kunstgrasbaner med granulat. Dette for å hindre at granulat vert spreidd utanfor idrettsanlegget. Blant anna skal følgjande vere med;

- Inngjerda baneområde
- Sluser frå bane til garderobeanlegg i vrimleareal
- Ved arrangering av cup/fotballkampar skal publikum ledast gjennom vrimleareal i høve til oppsamling av granulat.

Storleik på hallen

Med ein hall på 40 x 70 m som vist i alternativa vert det også ein begrensa bruk, dvs ein innandørs bane på maks 30 x 50 m. Norges Fotballforbund anbefalar ein minimum banestorleik på 30 x 50 m, men har uttalt at ein bane på 40 x 60 gjev eit mykje større og meir allsidig bruk. I tillegg skal hallen innehalde min. 4 garderober med WC, etc. og då vert ein hall på 40 x 70 m alt for lite.

Det er òg knytta ulik økonomisk støtte til bygging av hall etter storleik på bana.

- 40 x 60 m; 5 millionar m/garderobe (4 mill. utan gard.)
- 30 x 50 m; 3,7 mill m/garderobe (2,7 mill. utan gard.)

Det er difor svært ønskjeleg med ein hall på 50 x 80 m når ein endeleg skal realisere eit innandørs tilbod til borna i IL Kvernbit.

Sluttkommentar

I dei 3 alternativa er det også vist ein hall på 40 x 70 m som i utgangspunktet er for liten for å gje ein brukarvennleg hall med naudsynte og universelt utforma fasilitetar med garderober etc. samt ein bane på 40 x 60 m. Men alternativa (hovudsakleg 1 og 2) gjev ikkje rom for ein hall på 50 x 80 m, slik som vil vere naudsynt for at idrettslaget skal kunne gje dei unge i

kommunen eit tilfredstillande idrettstilbod. Det vert difor konkludert med at den løysinga ein har vald var den einaste realiserbare løysinga for IL Kvernbit.