

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MJØNDALEN STADION

§1 REGULERINGSFORMÅL

§1.1 Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av stadion-området i tråd med Sentrumsplanen av 28.03.08. Planen skal legge opp til blandede formål og aktiviteter, med blant annet idrettsanlegg, handel, hotell, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

§1.2 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for område innenfor planavgrensning på plankart datert 19.02.2009.

1.3 Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (Pbl §25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveg (K1, K2, K3, K4, K5)

Annen veggrunn

Gangveg

Gang- og sykkelveg

Offentlige friområder (Pbl §25, 1.ledd nr.4)

Anlegg for idrett og sport (F1, F2, F3)

Spesialområder (Pbl §25, 1.ledd nr.6)

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Kommunalteknisk virksomhet - Pumpestasjon (KVP)

Kommunalteknisk virksomhet - Koblingsstasjon (KVK)

Frisiktsone ved veg

Bevaring av bygninger og anlegg

Privat adkomstvei og parkering (P1, P2, P3)

Privat torgareal og parkering

Kombinerte formål (Pbl §25, 2.ledd)

Idrettsanlegg/ Forretning/ Hotell (I/F/H)

Idrettsanlegg/ Kontor/ Allmennyttig – undervisning (I/K/A)

Midlertidig parkering

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

Det skal sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 sammen med rammesøknad for hvert enkelt tiltak. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen og planen skal vise:

- Tomtegrenser
- Bygningers plassering
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Gang- og kjørearealer, samt plasser/torg
- Utforming av parkeringsplasser
- Bil- og sykkelparkering
- Renovasjon
- Varelevering
- Universell utforming

2.2 Estetikk

Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader m.v. Dette skal søkes gjennomført ved innhakk og tilbaketrekninger i bygningsvolum og ved oppdeling av fasader ved hjelp av materialbruk. Utforming av bygg skal dokumenteres ved rammesøknad.

2.3 Maksimal møne/gesimshøyde

Maksimal møne/gesimshøyde er angitt på plankart. Trapp- og heisoppbygg tillates 2 meter over høyeste tillatte møne/gesimshøyde angitt på plankart.

2.4 Parkering

Det skal anlegges et minimum bilparkeringsplasser iht. følgende norm:

Formål	Krav pr. 100m² BRA
Hotell	1,0
Forretning	1,5
Kontor	1,5
Flerbrukshall	1,5

I forbindelse med stadion/tribune skal det anlegges minimum 60 biloppstillingsplasser.

Det skal anlegges minimum 200 oppstillingsplasser for sykkel innenfor planområdet. Disse skal fordeles og plasseres så nær hovedinngang(er) og målpunkt som mulig.

2.5 Universell utforming

Det skal i rammesøknad redegjøres for hvordan universell utforming hensyntas i bebyggelse og utendørsarealer.

2.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.7 Avkjørsel

Antall avkjørsler er bindende, men plassering er veiledende.

2.8 Flomsikring

Bygningsmasse skal ligge over sikkerhetskote for 50-års flom på kote 4,3. Unntak gjelder for parkeringsanlegg mot at disse bygges med vannbestandige materialer. Tekniske anlegg (sikringskap o.l.) som sikrer drift av installasjoner i bygningsmassen må ligge over sikkerhetskote for 200-års flom på kote 5,2.

2.9 Radon

Ved rammesøknad skal behov for ventilasjon av grunnmassene, fugging av gulv og/eller avsugsvifte dokumenteres.

2.10 Rekkefølgebestemmelser

a) Før bygninger tas i bruk må parkeringskrav i reguleringsbestemmelsenes §2.4 være opparbeidet.

b) Før bygninger innenfor felt I/F/H tas i bruk skal interne veger og fotgjengertrasé samt minimum 50 sykkeloppstillingsplasser innenfor felt P1 eller felt I/F/H være opparbeidet.

c) Før bygninger innenfor felt I/F/H tas i bruk skal P2, F1 og K1 – K3 med tilhørende gang- og sykkelareal anlegges. Dersom kommunaltekniske anlegg innenfor K1 – K3 ikke er lagt om når det søkes om midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor felt I/H/F kan kommunen samtykke til utsettelse av opparbeidelse av K1-K3 med tilhørende gang- og sykkelareal.

d) Før bygninger innenfor felt I/K/A kan tas i bruk skal K5 med tilliggende gang- og sykkelareal anlegges.

e) Før begge parkeringshusene innenfor felt P3 tas i bruk, skal vegetasjon i F3 opparbeides.

f) Før begge parkeringshusene innenfor felt P3 tas i bruk skal gangforbindelse over P3 sikres som en del av strekningen fra Ringveien til Sagaveien via ny overgang mot Vassenga.

g) Før det østre parkeringshuset innenfor felt P3 tas i bruk, skal bekken øst for planområdet rettes og plastres langs parkeringshuset.

h) Før P-hus nærmest Mjøndalsbekken i P3 tas i bruk skal ny bru over bekken mot Vassenga være ferdigstilt.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Justeringer innen offentlig trafikkområder kan tillates uten krav om dispensasjon eller mindre vesentlig reguleringsendring.

3.1 Kjøreveg

Kjøreveg opparbeides i en bredde på minimum 6,0 m.

3.2 Gangveg

Gangveg opparbeides i en bredde på minimum 2,0 m. Gangveg langs K1 og K5 tillates opparbeidet smalere og i varierende bredde.

3.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg opparbeides i en bredde på minimum 3,0 m. Gang- og sykkelvegen adskilles fra K5 med fysisk skille.

§4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

F1 og F2 tillates opparbeidet parkmessig med gress, voll og vegetasjon og gis en tiltalende utforming. Tilrettelegging for lek og aktivitet som en del av det grønne skal tilstrebes.

Det skal anlegges beskyttende vegetasjon innenfor F3. Det tillates bygget ny adkomstbru (mellom P3 og idrettsanlegget øst for planområdet) over F3.

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Det tillates etablert fotballstadion med tilhørende anlegg. Tilhørende anlegg kan være tribune, garderober, mindre serveringssteder/kiosk, presse/VIProm/mindre konferanserom m.m. Alle bygninger må anlegges innenfor de på plankart angitte byggegrenser og maksimale møne/gesimshøyder.

5.2 Frisiktzone ved veg

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5m over tilstøtende vegers plan. Enkelte oppstammede trær kan tillates.

5.3 Bevaring av bygninger og anlegg

Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor feltet. Bygningene bør istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Gammelt bygningsmateriale bør i størst mulig grad bevares. Gamle bygningsdeler kan eventuelt repareres og gjenbrukes på opprinnelig sted. Byggesaker skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

5.4 Kommunalteknisk virksomhet - koblingsstasjon

Eventuell nødvendig ombygging av koblingsstasjonen tillates. Behov for ombygging som følge av den planlagte utbyggingen innenfor planområdet vurderes i samarbeid mellom utbygger og EB Nett AS.

Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lagt i formålsgrense.

5.5 Kommunalteknisk virksomhet - pumpestasjon

Det tillates bygget et overbygg i forbindelse med underjordisk pumpestasjon. Overbygget skal maksimalt ha en gesims på 4m. Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lagt i formålsgrense.

5.6 Privat adkomstveg og parkering

Inntrykket av en større asfaltflate på parkeringsarealene skal brytes opp ved hjelp av beplantning/trerekke. Utforming av parkeringsplass skal inngå i utomhusplanen. Parkeringsareal skal skilles fysisk fra adkomstveg.

P1

Innenfor felt P1 eller innenfor felt I/F/H tillates en trafikksikker fotgjengertrasé som sikrer gjennomgang gjennom kvartalet mellom Skolegata og Hagatjernveien. Fotgjengertraséen skal anlegges i en minimumsbredde på 2,5 meter skilles fysisk fra kjøre- og parkeringsareal.

P2

Parkeringsareal skal skilles fysisk fra tilstøtende gate og gang- og sykkelveger i området.

P3

Det tillates etablert parkeringshus innenfor angitte byggegrenser og -høyder. Adkomstveg innenfor felt P3 for eiendommene gbnr. 13/66, 13/330, 13/465 og 14/467 skal ha en vegbredde på minimum 4 meter. Adkomstvegen skal fysisk skilles/skjermes mot parkeringsarealet.

5.7 Privat torg og parkering

Parkeringsareal skal skilles fysisk fra torg.

§6 KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Idrettsanlegg/Forretning/Hotell

Det tillates etablert forretning, hotell samt fotballstadion med tilhørende anlegg innenfor feltet. Tilhørende anlegg kan være tribune, garderøber, mindre serveringssteder/kiosk, presse/VIProm/mindre konferanserom m.m. Alle bygninger må anlegges innenfor de på plankart angitte byggegrenser og maksimale møne/gesimshøyder.

Det tillates trafikk-/ gang og sykkel-/ og parkarearealer på ubebygde deler av feltet. Innenfor felt I/F/H eller innenfor felt P1 skal det anlegges en trafikksikker fotgjengertrasé som sikrer gjennomgang gjennom kvartalet mellom Skolegate og Hagatjernveien. Fotgjengertraseen skal anlegges i en minimumsbredde på 2,5 meter, og skilles fysisk fra kjøre- og parkeringsareal.

Varelevering til I/F/H skal foregå fra Skolegata (K1).

Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lagt i formålsgrense.

6.2 Idrettsanlegg/Kontor/Allmenntilleg - undervisning

Det tillates etablert kontor, allmenntilleg-undervisning, flerbrukshall og fotballstadion med tilhørende anlegg innenfor feltet. Tilhørende anlegg kan være tribuneanlegg, garderøber, mindre serveringssteder/kiosk, presse/VIProm/mindre konferanserom m.m. Alle bygninger må anlegges innenfor de på plankart angitte byggegrenser og maksimale møne/gesimshøyder.

Det tillates maksimalt 13000m² kontor/service/allmennyttig – undervisning innenfor feltet hvis flerbrukshall ikke blir bygget. Bygges flerbrukshall tillates maksimalt 9000m² kontor/service/allmennyttig – undervisning.

Servicevirksomhet tillates anlagt på gateplan. Lukkede fasader i 1. etasje mot gate skal unngås.

Bebyggelsen skal brytes opp med innhakk og tilbaketrekkinger i fasaden i alle etasjer mot Hagatjernveien.

Det kan tillates parkering under bebyggelsen.

Der ikke byggegrense er angitt, er byggegrense lagt i formålsgrense. Eksisterende trekke langs Hagatjernveien skal bevares eventuelt erstattes.

Det tillates parkering/torg inntil vegglinn på bebyggelse som grenser mot felt privat torg og parkering.

6.3 Midlertidig parkering

Frem til bygninger anlegges tillates overflateparkering på dette arealet.