



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

L.nr.: 3875/2008 Arkivnr.: 20070013/L12 Saksnr.:
2008/101

Utvalgssak

Nedre Eiker stadion - forhåndsvurdering etter §30 i Plan- og bygningsloven

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Planutvalget	11.03.2008	13/08

GRUNNLAG

- Kommuneplanens arealdel 2007-2018, vedtatt 28.03.07
- Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva, vedtatt 28.03.07
- Gjeldende reguleringsplan MJ 22 'Området stadion – Vassenga' av 09.01.1984

VEDLEGG

- 1 Fremdriftsplan
- 2 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR NEDRE EIKER STADION I MJØNDALEN
- 3 Uttalelse fra Vegvesenet
- 4 Fylkeskommunen
- 5 NVE
- 6 Uttalelse fra Hanslien
- 7 EB nett as
- 8 Merknader til "nabovarsel"
- 9 Skisse 07022008 mindre fil
- 10 Skisse gate
- 11 Sol- skyggekart
- 12 Beskrivelse

SAMMENDRAG

Mjøndalen Idrettsforening (MIF) ønsker å utvikle områdene ved Nedre Eiker stadion. Dette medfører en forskyving av dagens stadion, bygging av ny flerbrukshall, samt bygging av nærings- og kontorlokaler. Bygging av hotell inngår som del av næringsutviklingen.

I denne forhåndsvurderingen er de sentrale spørsmål om planutvalget vil støtte a) forslag om økede byggehøyder utover begrensning i Sentrumsplanen og b) foreslått planavgrensning. Bygningene i skisseforslaget er en til to etasjer høyere enn begrensningen i Sentrumsplanen. Tiltakshaver hevder at høydebegrensningen i Sentrumsplanen hemmer både en effektiv arealutnyttelse av området så vel som lønnsomhet i prosjektet. Med hensyn til dette prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell anbefaler rådmannen at det i dette prosjektet gjøres et avvik fra føringene om byggehøyder i Sentrumsplanen. Dette gjøres på betingelse av at tiltakshaver dokumenterer at prosjektet utformes med tanke på å skape minst mulig ulempe for nabobebyggelse.

Etter avtale med rådmannen omfatter varslet planområde areal utover hva MIF vil eie. Målet er at det innenfor plangrensen skal være mulig å regulere løsninger på trafikale utfordringer som planen utløser, blant annet; atkomst til området, kryssløsninger med Drammensveien, gang- og sykkelvegløsninger og annet. Etter rådmannens vurdering er varslet planområde stort nok til å gjøre helhetlige trafikale plangrep slik både vegvesen og fylkeskommune etterspør.

OPPLYSNINGER

For å utvikle stadion-området foreslår MIF å flytte dagens gressbane, bygging av ny idrettshall, samt utvikling av nærings- og kontorlokaler og et hotell. Til bistand i å utvikle prosjektet har MIF inngått avtale med Bermingrud AS fra Krokstadelva. Det legges opp til en forholdsvis hurtig framdrift i planarbeidet (se vedlegg 1). Forventet byggestart er i løpet av 1-2 år. Målet til MIF er å kunne åpne nytt kunstgressanlegg til hjemmekamp i august 2010. Dette vil være med å markere 100-årsfeiringen av MIF's stiftelse 22. august 1910.

Varsling om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet i aviser 22.01.08, og ved brev til naboer og andre berørte (se vedlegg 2). Videre ble det holdt et åpent informasjonsmøte på MIF-huset 30.01.08. Tiltakshaver mottok seks innspill til planarbeidet. Innspillene er listet opp og kommentert i tabellen nedenfor (de kan leses i sin helhet i vedleggene 3 til 8).

Avsender	Innspill /Merknad	Kommentar
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ønsker at nye byggeområder vurderes i større sammenheng og har grunnlag i kommuneplan. ▪ Hensyn til trygg skolevei, løsninger for kollektivtrafikk og universell utforming må ivaretas. ▪ Støyforhold må dokumenteres og nødvendige tiltak må innarbeides i planen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foreslått tiltak er, med unntak av byggehøyder, i tråd med Sentrumsplanen. ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i konsekvensutredning (KU) / videre planprosess. ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess.
Buskerud fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ber om redegjørelse for trafikkforhold i området. ▪ Minner om at det må avsettes tilstrekkelig med sykkelparkering, lekeareal for barn og grøntareal ▪ Grunnundersøkelser må avklare behov for tiltak mot flom, ras og radon 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess. ▪ Tas til etterretning. Tilsvarende krav stilles i Sentrumsplanen. ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinsipp for universell utforming må legges til grunn i byggeprosjektet. ▪ Energisparende løsninger må vektlegges 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tas til etterretning. Krav stilles i Sentrumsplanen. ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Viser til <i>Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess.
EB Nett	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viser til ledningsnett sør for Mjøndalshallen og langs Hagatjerneveien. Påpeker at tiltakshaver må bekoste en eventuell omlegging av ledninger. ▪ Ønsker tilbakemelding på forventet effektbehov i nybygg og om det skal benyttes alternativ energiforsyning. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tas til etterretning. ▪ Tas til etterretning. Tiltakshaver planlegger alternativ energiforsyning. Dette vil bli formidlet til EB Nett.
Øivind Hanslien	Se merknad nedenfor. <i>Øivind Hanslien er del av Nabogruppa til MIF stadion</i>	Se merknad nedenfor.
Nabogruppa til MIF stadion <i>Består av fire personer:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Øivind Hanslien - Anne Lise Gommerud - Inger Andersen - Helge Johansen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hevder at idrettshall sør for ny kunstgressbane vil bli støyende og visuelt sjenerende. Foreslår at hallen bygges på parkeringsareal sør for Mjøndalshallen. ▪ Ønsker ikke at kunstgressbanen heves da dette fører til at tribunen blir høyere. ▪ Trygg skolevei må sikres og trafikktiltak må ta av utbyggers eiendom. ▪ Hevder at arealutnyttelse og bebyggelse er for høy og kaster skygge på nabobebyggelse. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rådmannen anbefaler at tiltakshaver vurderer effekten av å flytte idrettshallen. Videre bør visuell skjerming og støyisolering utredes ▪ Tiltakshaver påpeker at heving av banen og tribuner ikke påvirker høyde på byggene. ▪ Tas til etterretning. Ivaretas i KU / videre planprosess. ▪ Effekt av utnyttelse og høyder innarbeides i konsekvensutredning. Sol- og skyggekart viser skyggeeffekt fra nybygg (se vedlegg 11).

Konsekvensutredning (KU)

I møte den 12.02.08 gjorde planutvalget vedtak i sak 06/08 at "utviklingen av områdene ved Nedre Eiker stadion skal konsekvensutredes." Forslag til planprogram for konsekvensutredning skal etter framdriftsplanen ut på høring i april. Selve konsekvensutredningen skal gå parallelt med reguleringsplanarbeidet og vil utrede flere av spørsmålene reist allerede i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet. Ett av temaene som vil konsekvensutredes er byggehøyder. Av den grunn er en tilbakemelding fra planutvalget på dette temaet i §30-behandlingen meget viktig. Dette gjør at konsekvensutredningen kan innrette seg etter planutvalgets anbefaling før temaet kommer til vurdering gjennom 1.gangsbehandling.

Planområde og eiendomsstruktur

Planområdet ligger i Mjøndalen sentrum og utgjør ca. 29 daa (se vedlegg 1). Planen grenser i øst mot Hagatjernveien og Vassenga, i syd mot, i vest mot Skolegata og i nord mot Drammensveien (Fv51). Mot nord tar planområdet med seg vesentlig mer areal enn det MIF selv disponerer. Grensen er satt slik for at det skal være mulig å gjøre funksjonelle trafikale plangrep innenfor planområdet. Dette gjelder blant annet med hensyn til:

- Sikre god atkomst til området
- trafikkavvikling og kryssløsninger mot Drammensveien
- sikre framkommelighet for gående og syklende i Hagatjernveien
- endre innkjøring til næringsareal sør for Mjøndalshallen.

Både Vegvesen og fylkeskommunen krever i sine merknader til varsel om oppstart at slike trafikale hensyn løses innenfor planområdet som avsettes for tiltaket.

Planstatus

Området er i dag regulert gjennom MJ 22 'Området stadion – Vassenga' av 09.01.1984. Ny regulering vil erstatte den vestre delen av MJ22. Siden Nedre Eiker stadion ligger innenfor Sentrumsplanens avgrensning er Sentrumsplanen førende for ny regulering. Nedre Eiker stadion ligger i område avsatt til Bybebyggelse hvor det i bestemmelsene heter:

§ 3.3 Bybebyggelse

a) Innenfor byggeområdet bybebyggelse tillates:

- boliger med tilhørende anlegg
- erverv begrenset til:
 - forretning
 - kontor
 - service
- allmennyttige bebyggelse
- offentlig bebyggelse

c) Areal skal bebygges med minimum 30% BYA. Dette gjelder ikke for små utbedringer/ utvidelser av boliger som ble bygget før 2007.

e) Bygg tillates oppført i en høyde av 6m (2 etasjer), med en tilbaketrukket 3^e etasje med maksimal høyde på gesims 9m og møne 11m.
I Krokstadelva nord for Rv 283 tillates bygg oppført i en høyde av 6m (2 etasjer), med maksimal høyde på gesims 6m og møne 9m.

Med unntak av byggehøyder er planforslaget i tråd med arealbruk og øvrige bestemmelser i Sentrumsplanen.

Planforslag

MIFs utbyggingsforslag for stadion-området har fem hovedelement (se vedlegg 9):

- 1) Ny kunstgressbane.
- 2) Idetts-/flerbrukshall sør for ny kunstgressbane.
- 3) Kontor- og næringsbygg langs Hagatjernveien og øst for ny kunstgressbane.
- 4) Hotell nord for ny kunstgressbane.
- 5) Parkeringshus sør for Mjøndalshallen.

Det er ønsket om ny kunstgressbane og idrettshall som er kjernen i utbygging av stadion-området. Øvrige delprosjekt som kontorlokaler og hotell vil å bidra til å finansiere disse. Kunstgressbanen forskyves ca. 30m sørover i forhold til dagens gressbane og foreslås

utformet som en ren fotballbane (uten løpebaner). Dette gir plass til tribuner for opptil 5000 tilskuere, kombinert med kontorbygg mot Hagatjernveien.

Sør for ny kunstgressbane foreslås ny idrettshall til bruk for håndball og turn, mens det nord for ny kunstgressbane foreslås et hotell. Hotellet vil kunne fungere både som et "sportell" for idrettsutøvere som deltar i turneringer og lignende, som konferanselokaler, samt å tilby et allment overnattingstilbud til besøkende til Nedre Eiker.

For å øke parkeringskapasitet foreslås det bygget et parkeringshus i to etasjer sør for Mjøndalshallen, samt at det opprettes overflateparkering nord for hotellet. Under kunstgressbanen vurderes det mulighet for å bygge en parkeringskjeller. Dette avhenger av hvor atkomster til området legges, hvilket vil bli belyst som del av konsekvensutredningen.

Byggehøyder

Bygningene i skisseforslaget er fra to til åtte meter høyere enn begrensningen i Sentrumsplanen. Idrettshallen er ca. 14m høy. Minstekrav til høyde (for å få tildelt tippemidler) er 10m på yttervegg inne i hallen. Høyden på 14m er gjort for å ta høyde for ulike takkonstruksjoner og for å gi maksimal effekt i forhold til sol- og skyggeberegninger. Kontorlokalene langs Hagatjernveien er planlagt i fire etasjer og er gitt en høyde på ca. 17m. Det vil si at idrettshallen er ca. en etasje (3m) høyere mens kontorbyggene ca. 2 etasjer (6m) høyere enn hva Sentrumsplanen tillater. Videre er det skissert et hotellbygg med 5 etasjer, hvilket utgjør en høyde på ca. 18-20m (se vedlegg 10).

Tiltakshaver påpeker at dette prosjektet fortsatt er på skissestadium og at skisserte bygg ikke må leses som forslag til endelige løsninger. I det videre planarbeid kan både planløsning og byggehøyder endres i tråd med slutninger i konsekvensutredningen. Videre påpekes det at skissene av 07.02.08 (vedlegg 9) er basert på store etasjehøyder for å 'ta høyde for' ulike byggeløsninger og for å vise maksimal skyggeeffekt.

Sol- og skyggeforhold

For å illustrere konsekvensen av skisserte byggehøyder har tiltakshaver utarbeidet sol- og skyggekart for klokkeslettene 09, 12, 16 og 18 ved vårjevndøgn og ved midtsommer (se vedlegg 11). Med henvisning til sol- og skyggekartene hevder tiltakshaver at planlagt bebyggelse i stadion-området ikke vil påvirke solforholdene til naboene i nevneverdig grad. Unntaket er fire til fem boliger på østre side av Hagatjernveien. Beregninger for vår- og høstjevndøgn (21.03 og 21.09) viser at de vil få mye skygge sent om ettermiddagen. Videre påpekes det at planområdet om vinteren påvirkes til dels kraftig av skygge fra Åsen.

Atkomst- og trafikkforhold

Det er særlig i forbindelse med bilatkomst og bilparkering at forhold er usikre. Om det bygges en parkeringskjeller under kunstgressbanen skisseres det en mulig atkomst til denne fra Hagatjernveien og øst for idrettshallen (se vedlegg 9). Overflateparkering nord for hotellet kan få atkomst fra enten Hagatjernveien, Skolegata eller begge. Parkeringshuset vil trolig få atkomst fra Hagatjernveien omtrent der atkomst til dagens parkeringsareal ligger. Det er skissert inntil 670 nye parkeringsplasser utenom de som kan inngå i en eventuell kjeller under kunstgressbanen. Tiltakshaver påpeker at først når konsekvensutredning med trafikkanalyse er utført kan atkomst til disse skisseforslagene utdypes.

Flom

I forhold til flomfare ligger planområdet lavere enn grense for 200-årsflommen. I Sentrumsplanens § 3.1 e) heter det at "Bebyggelse i flomutsatte områder skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200 års flommen". For planområdet til Nedre Eiker stadion

vil dette si at bygg ikke skal føres opp under kotehøyde 5,2 m.o.h. Stikningsdata viser at den nordlige del av planområdet ligger på kotehøyde 5,05 og 5,30. Resten av planområdet ligger noe høyere idet terrenget skråner svakt mot nord (lavpunktet i Mjøndalen er ved biblioteket med en kotehøyde på 4,0 m.o.h.). Det vil si at planområdet i hovedsak ligger noe høyere enn grense for 200-års flommen. Helt i den sørøstlige delen ligger planområdet noe lavere.

Andre forhold

For øvrige forhold i planforslaget vises det til tiltakhavers planbeskrivelse (se vedlegg 12).

VURDERING

Arealutnyttelse og -disponering

Naboforeningen hevder at arealutnyttelsen (BYA) er for høy. Rådmannen påpeker at tiltaket er i tråd med bestemmelsene til Sentrumsplanen. Nedre Eiker stadion er definert som en del av sentrum og utvikling av dette området ansees som en del av en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Rådmannen støtter derfor forslaget til graden av utnyttelse i planskissene.

Når det gjelder arealdisponeringen hevder naboforeningen at ny idrettshall vil være visuelt sjenerende og at den medfører risiko for støy. Av den grunn ønsker naboforeningen at ny idrettshall bygges sør for Mjøndalshallen. Hvis denne løsningen forfølges er det mest sannsynlig at idrettshallen bytter plass med parkeringshuset som tiltakshaver har skissert sør for Mjøndalshallen. Dette vil medføre at boligene får et parkeringshus i to til tre etasjer som nabo i stedet. Det er usikkert om dette er en bedre løsning. Alternativt kan det vurderes en visuell skjerming av idrettshallen kombinert med støysisolering. Rådmannen anbefaler at tiltakshaver utreder disse spørsmålene i det videre planarbeid.

Byggehøyder

I enhver reguleringsplan står tiltakshaver fritt til å foreslå nye byggehøyder. Rådmannens anbefalinger skal ta utgangspunkt i overordnede planer, hvilket i dette tilfelle er Sentrumsplanen. I dette prosjektet hevder tiltakshaver at høydebegrensningen i Sentrumsplanen hemmer både en effektiv arealutnyttelse av området så vel som lønnsomhet i prosjektet. Dette gjelder for samtlige typer bygg som er planlagt. Tiltakshaver påpeker at hvis de ikke kan bygge noe 'oppover i høyden' så betyr det at det må bygges 'utover i bredden' for å få nok kontor- og næringsareal for å finansiere utbyggingen. Av den grunn fremmes ønske om å kunne fravike høydebegrensningen.

Med hensyn til dette prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell (som lenge har vært etterlengtet) anbefaler rådmannen at det i dette prosjektet gjøres et avvik fra føringene om byggehøyder i Sentrumsplanen. Dette gjøres på betingelse av at tiltakshaver dokumenterer at prosjektet utformes med tanke på å skape minst mulig ulempe for nabobebyggelse.

Målet til tiltakshaver er å få en tilbakemelding fra planutvalget på byggehøyder før konsekvensutredning utføres og forslag til reguleringsplan (med byggehøyder) fremmes til 1.gangsbehandling. Slik forhindres mulighet for at konsekvensutredning og forslag til reguleringsforslag utarbeides med byggehøyder som planutvalget eventuelt ikke godkjenner. Rådmannen deler denne vurderingen og anbefaler at planutvalget gjør en anbefaling med hensyn til byggehøyder i §30-behandlingen.

Sol- og skyggeforhold

Tiltakshaver påpeker at på samme måte som for idrettshallen er det i sol- og skyggeberegningene lagt inn litt "ekstra" høyde for kontorbyggene. Etasjene er beregnet med 5m for

første etasje og 4m for de tre øvrige. Dette gir en totalhøyde på 17m. Bebyggelse i fire etasjer er som regel 13m høy (4m for førsteetasje og 3m for de tre øvrige etasjene). Videre opplyser tiltakshaver at ved kl. 16.00 på vårjevndøgn (21.03) kaster hver høydemeter bebyggelse ca 2,3m skygge. Det vil si at en reduksjon i total byggehøyde på 3m vil redusere skyggelengde med ca. 7m ved kl. 16.00 på vårjevndøgn (21.03), hvilket vil være meget gunstig for naboene øst for Hagatjernveien. Om planutvalget anbefaler at tiltakshaver går videre med forslag til økede byggehøyder anbefaler rådmannen at det i videre planarbeid vurderes noe lavere etasjehøyder for kontorbyggene. Dette for å skåne boliger øst for Hagatjernveien for skygge.

Atkomst og trafikk

Både vegvesen, fylkeskommunen og nabogruppa krever at atkomst- og trafikale forhold må avklares i videre planarbeid. Rådmannen støtter dette og viser til Sentrumsplanens krav til trafiksikkerhet i §3.1.3, gang-og sykkelruter i §4 og temakart 'C'. Tiltakshaver påpeker at først når konsekvensutredning er utført kan forslag til atkomst- og trafikale forhold utdypes. Rådmannen deler denne oppfatningen idet slike planløsninger sjelden kreves avklart til en §30-behandling. Rådmannen forutsetter at en egen trafikkanalyse utarbeides som en del av konsekvensutredningen og at eventuelle tiltak innarbeides i forslag til reguleringsplan.

Flom

I retningslinjen til Sentrumsplanens §3.1 heter det at "Ved dispensasjon må dagens terrengnivå ikke ligge lavere enn nivået tilsvarende '50-års flommen'." Dette har sin bakgrunn i at det foregår planlegging av et flomverk som skal beskytte bl.a. Mjøndalen sentrum. Dette betyr at 50-års-flommen er *midlertidig* normgivende for min. kotehøyder for ny bebyggelse. For stadion-området betyr dette minimum kotehøyde på 4,35 m.o.h., hvilket det planlagte bygget ligger godt over. I videre planarbeid anbefaler rådmannen at det utredes behov for flomsikringstiltak i tråd med NVEs '*Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.*' Videre må tiltakshaver i tråd med anbefaling fra NVE gjøre grunnundersøkelser for å avdekke om det er kvikkleire i grunnen.

Energi

I teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven av 01.02.07 kreves det at "minimum 40 % av energibehovet til romoppvarming og varmtvann skal kunne dekkes av alternativ energiforsyning." I praksis kan dette krav enklest oppnås ved bruk av vannbåren varme. Nedre Eiker kommune utarbeider nå en varmeplan. Gjennom dette utredes mulighet for å bygge et fjernvarmeanlegg som skal betjene sentrumsområdet. I tråd med fylkeskommunens merknad anbefaler rådmannen at det legges til rette for bruk av vannbåren varme og energisparende løsninger. Dette er sammenfallende med tiltakshavers ønsker idet det skal utredes mulighet for bruk av et lokalt biobrenselanlegg som del av alternativ energiforsyning til nybyggene i stadion-området. I denne utredningen vil EB Nett få tilbakemelding på forventet effektbehov.

Støy

Både fylkeskommunen og nabogruppa påpeker behov for å utrede støyforhold. Rådmannen deler denne oppfatningen og viser til støykrav i sentrumsplanens §3.1.2.e. Rådmannen anbefaler at en støyutredning inngår i det videre planarbeid/konsekvensutredning.

Universell utforming

Sentrumsplanens krav i § 3.1.1. a) til universell utforming legges til grunn for prosjektet. Dette er i tråd med merknad fra fylkeskommunen. Tiltakshaver deler rådmannen oppfatning om at i et så publikumsrettet prosjekt som dette må universell utforming prioriteres høyt både på inne- og uteareal.

KONKLUSJON

Idet planforslaget er i tråd med Sentrumsplanen på alle punkt unntatt byggehøyder anbefaler rådmannen at arbeid med reguleringsplan fortsetter. Når det gjelder byggehøyder ser rådmannen for seg to alternativ til vedtak; ett hvor byggehøyder utover det som tillates i Sentrumsplanen anbefales og ett hvor byggehøyder i Sentrumsplanen legges til grunn.

Med hensyn til dette prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell (som lenge har vært etterlengtet) anbefales alternativ 1. Det vil si at rådmannen for dette prosjektet anbefaler at det gjøres avvik fra føringene om byggehøyder i Sentrumsplanen. Dette gjøres på betingelse av at tiltakshaver dokumenterer at prosjektet utformes med tanke på å skape minst mulig ulempe for nabobebyggelse.

Alternativ 1:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §30, 1 ledd, anbefaler planutvalget at det utarbeides reguleringsplan for Nedre Eiker stadion.

Planutvalget gir følgende råd for videre arbeid med konsekvensutredning / reguleringsplan:

- 1. Forslag til planavgrensning anbefales.
- 2. Forslag om å avvike fra byggehøyder i Sentrumsplanen anbefales.
- 3. Tiltakshaver anbefales å vurdere noe lavere etasjehøyder for kontorbygg.
- 4. Tiltakshaver anbefales å vurdere konsekvenser av å flytte idrettshallen.
- 5. Sol- og støyforhold må videreutvikles og evt. tiltak må innarbeides i planforslaget.
- 6. Om boliger skal inngå i planen må planløsning for funksjonelt lekeareal/sandlekeplass utarbeides
- 7. Lokal trafikkanalyse må utarbeides; særlig med hensyn til atkomst og trafiksikkerhet
- 8. Tilstrekkelig parkeringskapasitet må opparbeides innenfor planområdet slik at nabobebyggelse skånes mest mulig for fremmedparkering av besøkende til stadion-området.
- 9. Flomfare og evt. tiltak mot flom må utredes og innarbeides i planen.
- 10. Grunnundersøkelser må utføres for å avklare om det er kvikkleiere i grunnen
- 11. Energiutredning må gjøres. Bruk av vannbåren varme og energisparende løsninger anbefales.
- 12. Universell utforming av både inne- og uteareal skal tilstrebes.
- 13. Øvrige plantema som skal utredes skal avklares gjennom planprogram for konsekvensutredningen.

Begrunnelsen for vedtaket er prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell. Dette ansees å kunne bli et viktig bidrag i utvikling av Mjøndalen jfr. strategi i kommuneplanen om fortetting i sentrum. Vedtaket kan ikke påklages, men tiltakshaver kan kreve forslaget fremstilt for kommunestyret.

Alternativ 2:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §30, 1 ledd, anbefaler planutvalget at det utarbeides reguleringsplan for Nedre Eiker stadion. Det forutsettes at reguleringsplanen utarbeides i tråd med føringer i Sentrumsplanen.

Planutvalget gir følgende råd for videre arbeid med konsekvensutredning / reguleringsplan:

- 1. Byggehøyder i Sentrumsplanen legges til grunn i videre planarbeid. Planavgrensning bør vurderes endret/utvidet som følge av dette.
- 2. Tiltakshaver anbefales å vurdere konsekvens av å flytte idrettshallen.
- 3. Sol- og støyforhold må videreutvikles og evt. tiltak må innarbeides i planforslaget.
- 4. Om boliger skal inngå i planen må planløsning for funksjonelt lekeareal/ sandlekeplass utarbeides
- 5. Lokal trafikkanalyse må utarbeides; særlig med hensyn til atkomst og trafiksikkerhet
- 6. Tilstrekkelig parkeringskapasitet må opparbeides innenfor planområdet slik at nabobebyggelse skånes mest mulig for fremmedparkering av besøkende til stadion-området.
- 7. Flomfare og evt. tiltak mot flom må utredes og innarbeides i planen.
- 8. Grunnundersøkelser må utføres for å avklare om det er kvikkleiere i grunnen
- 9. Energiutredning må gjøres. Bruk av vannbåren varme og energisparende løsninger anbefales.
- 10. Universell utforming av både inne- og uteareal skal tilstrebes.
- 11. Øvrige plantema som skal utredes skal avklares gjennom planprogram for konsekvensutredningen.

Begrunnelsen for vedtaket er at overordnede føringer Sentrumsplanen skal etterfølges i nye reguleringsplaner i sentrum. Arealbruk og bestemmelser i Sentrumsplanen legger opp til at dette prosjektet kan utvikles til å bidra i utvikling av Mjøndalen jfr. strategi i kommuneplanen om fortetting i sentrum. Samtidig sikres det at høyder på ny bebyggelse harmonerer med nabobebyggelse. Vedtaket kan ikke påklages, men tiltakshaver kan kreve forslaget fremstilt for Kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §30, 1 ledd, anbefaler planutvalget at det utarbeides reguleringsplan for Nedre Eiker stadion.

Planutvalget gir følgende råd for videre arbeid med konsekvensutredning / reguleringsplan:

- 1. Forslag til planavgrensning anbefales.
- 2. Forslag om å avvike fra byggehøyder i Sentrumsplanen anbefales.
- 3. Tiltakshaver anbefales å vurdere noe lavere etasjehøyder for kontorbygg.
- 4. Tiltakshaver anbefales å vurdere konsekvenser av å flytte idrettshallen.
- 5. Sol- og støyforhold må videreutvikles og evt. tiltak må innarbeides i planforslaget.
- 6. Om boliger skal inngå i planen må planløsning for funksjonelt lekeareal/ sandlekeplass utarbeides
- 7. Lokal trafikkanalyse må utarbeides; særlig med hensyn til atkomst og trafiksikkerhet
- 8. Tilstrekkelig parkeringskapasitet må opparbeides innenfor planområdet slik at nabobebyggelse skånes mest mulig for fremmedparkering av besøkende til stadion-området.
- 9. Flomfare og evt. tiltak mot flom må utredes og innarbeides i planen.
- 10. Grunnundersøkelser må utføres for å avklare om det er kvikkleiere i grunnen
- 11. Energiutredning må gjøres. Bruk av vannbåren varme og energisparende løsninger anbefales.

- 12. Universell utforming av både inne- og uteareal skal tilstrebes.
- 13. Øvrige plantema som skal utredes skal avklares gjennom planprogram for konsekvensutredningen.

Begrunnelsen for vedtaket er prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell. Dette ansees å kunne bli et viktig bidrag i utvikling av Mjøndalen jfr. strategi i kommuneplanen om fortetting i sentrum. Vedtaket kan ikke påklages, men tiltakshaver kan kreve forslaget fremstilt for kommunestyret.

Behandling i Planutvalget - 11.03.2008:

Planutvalget drøftet seg fram til følgende endringsforslag:

Punkt 3 skal lyde slik:

Tiltakshaver anbefales å vurdere noe lavere etasjehøyder for kontorbygg og hotell, eventuelt flytte kontorbygg vest for stadion. Dette fordi boligene i Hagatjernveien skal få beholde kveldssola.

Votering:

Rådmannens innstilling med Planutvalgets endringsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i Planutvalget - 11.03.2008:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §30, 1 ledd, anbefaler planutvalget at det utarbeides reguleringsplan for Nedre Eiker stadion.

Planutvalget gir følgende råd for videre arbeid med konsekvensutredning / reguleringsplan:

- 1. Forslag til planavgrensning anbefales.
- 2. Forslag om å avvike fra byggehøyder i Sentrumsplanen anbefales.
- 3. Tiltakshaver anbefales å vurdere noe lavere etasjehøyder for kontorbygg og hotell, eventuelt flytte kontorbygg vest for stadion. Dette fordi boligene i Hagatjernveien skal få beholde kveldssola.
- 4. Tiltakshaver anbefales å vurdere konsekvenser av å flytte idrettshallen.
- 5. Sol- og støyforhold må videreutvikles og evt. tiltak må innarbeides i planforslaget.
- 6. Om boliger skal inngå i planen må planløsning for funksjonelt lekeareal/ sandlekeplass utarbeides
- 7. Lokal trafikkanalyse må utarbeides; særlig med hensyn til atkomster og trafiksikkerhet
- 8. Tilstrekkelig parkeringskapasitet må opparbeides innenfor planområdet slik at nabobebyggelse skånes mest mulig for fremmedparkering av besøkende til stadion-området.
- 9. Flomfare og evt. tiltak mot flom må utredes og innarbeides i planen.
- 10. Grunnundersøkelser må utføres for å avklare om det er kvikkleiere i grunnen
- 11. Energiutredning må gjøres. Bruk av vannbåren varme og energisparende løsninger anbefales.
- 12. Universell utforming av både inne- og uteareal skal tilstrebes.
- 13. Øvrige plantema som skal utredes skal avklares gjennom planprogram for konsekvensutredningen.

Begrunnelsen for vedtaket er prosjektets potensiale for stor samfunnsmessig nytte, samt mulighet for å få bygget et hotell. Dette ansees å kunne bli et viktig bidrag i utvikling av Mjøndalen jfr. strategi i kommuneplanen om fortetting i sentrum. Vedtaket kan ikke påklages, men tiltakshaver kan kreve forslaget fremstilt for kommunestyret.