



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

L.nr.: 1995/2009 Arkivnr.: 20070013/L12 Saksnr.:
2008/101

Utvalgssak

Mjøndalen stadion: 1.gangsbehandling av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Planutvalget	03.03.2009	14/09

GRUNNLAG

- Kommuneplan / sentrumsplan av 28.03.2007
- Reguleringsplan 'MJ 22 Området stadion – Vassenga' av 1984
- Reguleringsplan 'MJ 22.01 Vassenga idrettspark område vest' av 1999
- Vedtak om konsekvensutredning, utvalgssak 06/08, 26/08
- §30-behandling, utvalgssak 13/08
- Fastsettelse av planprogram, utvalgssak 38/08, 75/08

VEDLEGG

På grunn av dokumentenes størrelse vil følgende dokument ikke bli sendt ut:
Vedlegg 6 til 12. Samtlige dokument 1 til 12 vil være tilgjengelige på kommunens hjemmeside og på politikerrommet.

- 1 Konsekvensutredning - hovedrapport 19.02.09
- 2 Forslag til reguleringsplan 19.02.09
- 3 Forslag til planbestemmelser 19.02.09
- 4 Illustrasjonsplan 12.02.09
- 5 Skisse, snitt og fotomontasje 14.01.09
- 6 Innkomne merknader
- 7 Trafikkanalyse 12.01.09
- 8 Risiko- og sårbarhetsanalyse 14.11.08
- 9 Handelsanalyse 01.12.08
- 10 Radonrapport 22.10.08
- 11 Grunnundersøkelse 22.05.08
- 12 Ledningskart

På politikerrommet :

- Plankart i A1-format (60 x 85 cm)
- Illustrasjonsplan i A2-format (42 x 60 cm)
- Konsekvensutredning – hovedrapport (innbundet)

- Konsekvensutredning – vedleggsrapport (innbundet)

SAMMENDRAG

Tiltakshaver har i sitt forslag gjennomført utredninger i tråd med vedtatt planprogram. Forslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av Mjøndalen stadion (tidl. nedre Eiker stadion) i tråd med Sentrumsplanen av 28.03.07. Planen skal legge opp til blandede formål og aktiviteter, med blant annet idrettsanlegg, handel, hotell, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Mjøndalen Idrettsforening (MIF) ønsker å videreutvikle stadion-området i Mjøndalen. Dette medfører en utvidelse/flytting av dagens stadion, samt bygging av ny idrettshall, utvikling av nærings- og kontorlokaler og et hotell. Planforslagets hovedgrep går ut på å bygge nytt stadionanlegg med kunstgressbane ca. 40-50m mot sør i forhold til dagens bane. Eksisterende bygninger og konstruksjoner tilknyttet eksisterende fotballbane planlegges revet. Disse erstattes med en flerbrukshall, hotell, forretning og kontor. Boliger inngår ikke i prosjektet. For detaljert beskrivelse vises det til s. 8-18 i hovedrapporten.

For å tilfredsstille krav til parkeringskapasitet som følge av utbyggingen planlegges overflateparkering nord for hotellet og handelslokalene, samt et P-hus i tre plan sør for Mjøndalshallen. For å sikre tilfredsstillende atkomst, trafikkavvikling og trafikk sikkerhet er flere tilgrensende veier også inkludert i planforslaget. Det samme gjelder EB-netts koblingsstasjon og ny kommunal pumpestasjon. Etter innspill fra kommune og fylkeskommune er boligen på gbnr. 15/5 tatt inn i planforslaget og regulert til spesialområde bevaring.

I utarbeidelsen av reguleringsplan med konsekvensutredningen har tiltakshaver lagt opp til bred informasjon og kontakt med allmennheten, blant annet ved å legge ut informasjon om konsekvensutredningen på egne nettsider samt å holde åpne folkemøter. I utarbeidelse av deltemaene i konsekvensutredningen er det holdt regelmessige arbeidsmøter med kommunen og andre myndigheter. På den bakgrunn anser Rådmannen at reguleringsplan med konsekvensutredning er godt utredet.

Rådmannen anbefaler at planforslag med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn. Før 2. gangsbehandling anbefales det tilleggsutredning for byggegrense mot bekk, samt flomsikring av Mjøndalsbekken og dens areal tilgrensende foreslått P-hus i P3. Dette bør avklares med NVE.

OPPLYSNINGER

Kommunestyret i Nedre Eiker vedtok planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for Nedre Eiker (Mjøndalen) stadion i møte 11.06.2008, sak 75/08.

I forkant av det planforslag som nå fremmes har det vært en omfattende prosess og et tett samarbeid mellom kommunen og tiltakshaver. Videre har regionale og statlige myndigheter vært konsultert underveis i utredningsarbeidet.

Utviklingen av Mjøndalen stadion er den til nå største enkeltstående plan som fremmes i Mjøndalen sentrum. Utredningsarbeidet er dermed også meget omfattende med delutredninger for de fleste tema i vedleggsrapporten til reguleringsplan med konsekvensutredning.

Planen fordrer at det inngås utbyggingsavtaler hvor både statlige og mulige private interessenter kan bli involvert i tillegg til tiltakshaver / utbygger og Nedre Eiker kommune.

Arbeidet med forhandlinger om utbyggingsavtale vil først starte opp etter at saken er førstegangsbehandlet og lagt ut på høring. Rådmannen anser at planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Nedre Eiker 2007-2018, med underliggende sentrumsplan for samme periode, vedtatt av kommunestyret 28. mars 2007.

Beskrivelse av planforslaget

Det vises til forslagsstillers beskrivelse i hovedrapporten (side 13 – 18) for detaljert gjennomgang. Tabellen nedenfor gir en innføring i hva området foreslås regulert til med forslag til størrelse på de ulike formålene og høyder på ny bebyggelse.

Formål (felt)	m² (felt)	Maks gesims- og mønehøyde	Andre opplysninger
<i>Byggeområder</i>			
Frittliggende småhusbebyggelse	Som i dag	Som i dag.	Bevaringsområde, jfr. Spesialområder
<i>Offentlige trafikkområder</i>			
Kjøreveg (K1-K5)			
Gangveg			
Gang- og sykkelveg			
Annen veggrunn			Snøopplag m.m.
<i>Friområder</i>			
Anlegg for idrett og sport (F1- F3)			
<i>Spesialområder</i>			
Privat atkomstveg, parkering og torg (P1-P3)			Interne atkomster og overflateparkering (P1, P2) og P-hus (P3)
Privat torgareal og parkering			
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelige	8390m ²		
Kommunalteknisk virksomhet – Pumpestasjon (KVP)			Pumpehus flyttes 'over gata' fra dagens plassering
Kommunalteknisk virksomhet – Koplingsstasjon (KVK)			Beholdes som i dag
Frisiktssone			
Bevaring av bygninger og anlegg			Frittliggende småhusbebyggelse, jfr. Byggeområder
<i>Kombinerte formål</i>			
Idrettsanlegg/Forretning/Hotell (I/F/H)	5930m ²	Idrettsanlegg (tribune) 13,5m Forretning 12m Hotell 22,5m	Forretning, hotell og den nordre tribunen til fotballstadion.
Idrettsanlegg/Kontor/ Allmennyttig (I/K/A)	8890m ²	Idrettsanlegg (tribune) 13,5m, Idrettsanlegg (flerbrukshall) 14m Kontor + Allmennyttig 15m	Kontor, allmennyttige formål og østre og søndre tribunen til fotballstadion.
Midlertidig parkering			Opphører ved utbygging

Føringer for planarbeidet

Ved fastsettelse av planprogrammet 11.06.08 gav Planutvalget følgende føringer for videre arbeid med reguleringsplanen:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33.1 og § 16.2 fastsettes planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for Nedre Eiker stadion, datert 13.03.2008, med følgende endringer:

- *0-alternativet i pkt. 6 i planprogrammet må tilpasses en eventuell trafikkøkning som kan skje uavhengig av om utbygging av Nedre Eiker stadion finner sted.*
- *Utredning omkring flytting av trafo tas inn som eget tema i punkt 7.3.3 angående teknisk infrastruktur.*
- *Beskrivelsen av punkt 7.3.4 angående trafikk utvides til å omfatte trafiksikkerhet for gang- og sykkeltrafikk i kryssområder.*
- *Radongasstråling tas inn som eget tema i punkt 7.3.5 angående ROS-analyse.*
- *Beskrivelsen av punkt 7.3.7 angående universell utforming utvides til at det skal gjøres rede for tiltakets forhold til høringsutkast til rpr for universell utforming.*
- *Nytt tema kalt 'Nyere tids kulturminner' opprettes hvor beskrivelsen blir som følger: 'Det skal redegjøres for tiltakets forhold til nyere tids kulturminner'.*

I tillegg skal følgende legges til grunn for videre arbeid med reguleringsplan:

- *1. Ny bebyggelse skal være i tråd med intensjonen i Sentrumsplanen og må:*
 - *A. Være orientert mot gate.*
 - *B. Være åpen i 1. etasje ut mot gate. Lukkede fasader mot gate tillates ikke.*
 - *C. Ha høy kvalitet på både fasader og utforming av utearealer.*
- *2. Det skal legges vekt på god fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk. Det skal legges til rette for kort gang- og sykkelavstand til og gjennom området.*
- *3. Det skal legges vekt på å veve planområdet, både fysisk og aktivitetmessig, sammen med resten av Mjøndalen sentrum.*

Etter Rådmannens vurdering er alle disse føringene ivaretatt og innarbeidet i planforslaget.

Intern kommunal høring

Kommunale etater er varslet om oppstart av planarbeidet og deltok i internt planmøte av 11.04.08. Kommentarer er innarbeidet som del av Rådmannens vurdering i sak angående fastsettelse av planprogrammet for reguleringsplan med konsekvensutredning.

VURDERING

Rådmannen vurderer at tiltakshaver i sitt forslag har gjennomført utredninger i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av Mjøndalen sentrum med ulike aktiviteter, idrettstilbud, handel, hotell, møteplasser samt rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Utredningen er meget omfattende. Rådmannen har i sin vurdering valgt å kun omtale de deltemaene hvis avklaring anses som avgjørende for teknisk gjennomføring av planen. For konsekvenser av øvrige deltema vises det til utredningene i vedleggsrapporten samt sluttkapitlet 'Konklusjon og sammenlikning' i hovedrapporten. De avgjørende deltemaene

ansees å være som følger: Trafikk, Pumpestasjon, Forhold til nabobebyggelse, Flom og Eiendomsforhold.

Trafikk

I merknader til planarbeidet har både vegvesen, fylkeskommunen og 'nabograppa til MIF' (jfr. fellesbrev fra noen naboer til planområdet) krevet at atkomst- og trafikale forhold må avklares i videre planarbeid. 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.

Videre har Nedre Eiker kommune meldt behov om at det i planarbeidet tas høyde for at Hagatjernveien er vedtatt som en del av hovedatkomster til Åsen (jfr. sak 52/08, 15.09.08). Dette krever avklaring i utforming av Hagatjernveien og dens kryssløsning mot Fv51 Drammensveien. Som følge av dette er det i konsekvensanalysen utarbeidet en egen trafikkanalyse som omhandler disse temaene. Med bakgrunn i problemstilling med Hagatjernveien som hovedatkomst til Åsen samt møte med Vegvesenet ble planområdet for Mjøndalen stadion utvidet til å omfatte kryssområdet mellom Hagatjernveien, Fv51 Drammensveien og Arbeidergata for å løse utfordringene knyttet til atkomst til stadionområdet. I en oppfølging til dette er det avholdt tre møter med Vegvesenet og kommunen angående løsning for dette krysset, samt krysset mellom Skoleveien, Fv51 Drammensveien og Nedre torggate. For sistnevnte kryss og i utforming av Skolegata er også rektor ved Mjøndalen skole rådført. Forslag til reguleringsplan legger opp til kryssløsninger og atkomst til planområdet som er et resultat av omforent løsning mellom Vegvesen, kommune og tiltakshaver (jfr. pkt. 4 i Trafikkanalysen). Med hensyn til utforming, kapasitet, framkommelighet for kollektivtrafikk, trafiksikkerhet med videre anser Rådmannen forslag til kryssløsninger og atkomst til planområdet som tilfredsstillende.

Med hensyn til framkommelighet for gående og syklende så er foreslått løsning i tråd med innspill fra kommunen (etter interne avklaringer). Innkjøring til næringsareal er ikke flyttet, men er i planbestemmelsene sikret en veibredde på 4m, samt at den skal skilles fysisk fra parkeringsarealet. Videre er krav til parkering i tråd med krav i sentrumsplanen og beskrevet i pkt. 4.3 i Trafikkanalysen. Rådmannen anser derfor forslag til løsning på disse områdene også som tilfredsstillende.

Teknisk infrastruktur - pumpestasjon

For at foreslått rundkjøring skal kunne bygges i kryss mellom Hagatjernveien, Fv51 Drammensveien og Arbeidergata så må dagens atkomst til pumpestasjonen flyttes. En mulig midlertidig løsning som er drøftet med kommunen er flytting av dagens trappehus. Dette medfører bygging av ny og forlenget kulvert mellom trappehuset og pumpestasjonen. Kommunen arbeider med planer for sanering av vann- og avløpsledninger på østre del av Mjøndalen i perioden 2009-2012. Dette omfatter også oppgradering og evt. flytting av eksisterende kloakkpumpestasjon. Med bakgrunn i dette er det i forslag til reguleringsplan avsatt plass for ny stasjon i reguleringsplanforslaget (Spesialområde: Kommunalteknisk Virksomhet - pumpestasjon - KVP). Flyttingen inngår i kommunens langsiktige plan for kloakksanering i området og utløses ikke av den planlagte utbyggingen av stadion. Idet ombygging av pumpestasjonen må være ferdig først er det ikke lagt inn rekkefølgebestemmelse på opparbeidelse ny kryssløsning for Hagatjernveien, Fv51 Drammensveien og Arbeidergata. Det er påregnelig derimot at tidspunkt for opparbeidelse vil

kunne inngå i utbyggingsavtale med tiltakshaver og andre utbyggere/grunneiere i området. Dette vil kunne gjøres i forbindelse med kommunens oppgradering av pumpestasjon.

Landskapsvirkning, estetikk og forhold til tilgrensende bebyggelse

Med hensyn til landskapsvirkning konkluderer utredningen med at hverken ”dalføret eller elva er vurdert som sårbare i forhold til tiltaket. Det er derfor ikke utarbeidet videre illustrasjonsmateriale som har som hovedfokus å belyse eventuelle konsekvenser tiltaket vil ha for disse overordnede landskapselementene.” Rådmannen deler denne vurderingen.

Forholdet til tilgrensende bebyggelse er vurdert med hensyn til nybyggenes estetikk, byggehøyder og sol- og skyggevirkninger. Med hensyn til estetikk er det foreslått egen planbestemmelse i tråd med anbefaling i utredningen. I bestemmelsenes §2.2 heter det at: ”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.” Med denne bestemmelsen anser Rådmannen at krav til estetikk er ivaretatt.

Nabobebyggelsen i nærområdet er en blanding av eneboligbebyggelse og større bygg som f.eks. dagens stadionanlegg, Mjøndalshallen, MIF-huset og Mjøndalen skole. Med bakgrunn i dette hevdes det at ny utbygging ikke vil bryte vesentlig med type bebyggelse i nærområdet. Rådmannen deler også denne oppfatningen. Foreslått arealbruk er i tråd med sentrumsplanen. Videre er foreslåtte byggehøyder i tråd med anbefaling i §30-behandling, hvor betingelsen var at nybygg utformes med tanke på å skape minst mulig ulempe for nabobebyggelse. Hovedulempen i denne sammenheng ansees å være skyggevirkning.

Med hensyn til sol- og skyggevirkninger så er det utarbeidet sol- og skyggekart for klokkeslettene 9, 12 og 16 ved vårjevndøgn (21.03) og for kl. 9, 12, 16 og 18 midtsommers (21.06). Disse vises i hovedrapportens sider 46 – 49. Her vises det at tidlig på morgenen (kl.09) vil det vestre tribunetaket kaste noe skygge mot eiendommene til de nærmeste tre boligene langs Skolegata, samt den østlige fasade på Mjøndalen skole. Dette gjelder særlig ved vår- og høstjevndøgn, mens det er noe mer begrenset ved midtsommer. Senere på dagen vil tiltaket ikke gi noen skyggevirkning for omkringliggende bebyggelse i en periode før det på ettermiddagen blir noe skygge mot øst. Midtsommers vil kontordelen i Hagatjernveien (og i mindre utstrekning hotellet) kaste skygge på eneboligrekken på østsiden av Hagatjernveien fra kl. 18. Ved vårjevndøgn vil de samme nybyggene kaste skygge på disse eiendommene fra kl. 16. Tiltakshaver påpeker at om vinteren påvirkes planområdet til dels av kraftig skygge fra Åsen.

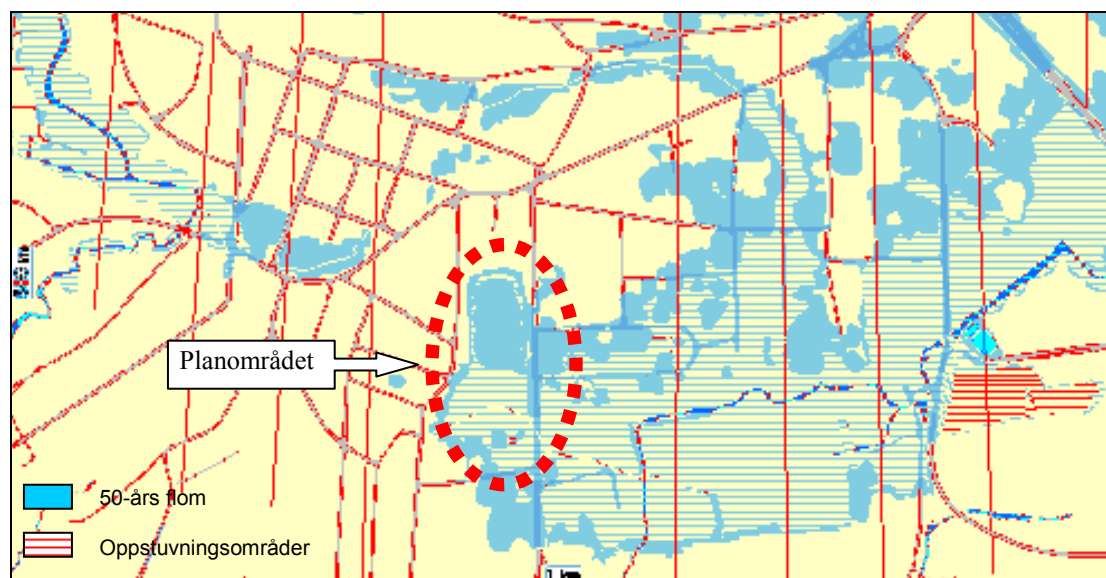
Etter Rådmannens syn er noe skyggevirkning fra nybygg påregnelig i et fortettingsområde. Dette ble vist i skyggetegninger i § 30-behandling av saken, samt ved åpne folkemøter. Det er ikke innkommet merknader til dette. Nye skyggetegninger viser at tre boligeiendommer i øst og fire til fem i vest rammes av noe skygge på deler av dagen og mest i vinterhalvåret. I tråd med anbefaling fra Planutvalget er høyden på kontordelen redusert med 2m i forhold til skisserte høyder ved §30-behandling. Dette reduserer skyggelengde mot Hagatjernveien med ca. 5 lengdemeter kl. 16 ved vårjevndøgn når skyggevirkningen er størst. Rådmannen anser at skyggevirkninger som følge av nybygg er begrenset og at grep er gjort for å begrense deres virkning. Rådmannen anser derfor at planforslaget sikrer et tilfredsstillende forhold til tilgrensende bebyggelse

ROS analyse – Flom

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er utført med hensyn til flomfare, grunnforhold og rasfare, brann- og ulykkesberedskap og radongasstråling. Av disse ansees flomproblematikk

som mest avgjørende for gjennomføring av planforslaget. Området ligger 600m fra område for skredfare. Grunnundersøkelser viser sandige masser i 3-5m dybde som kan være setningsfarlige. Under dette anses grunnen å ha liten setningsfare (jfr. vedlegg 11). Med hensyn til radon er anbefaling fra radonrapport (jfr. vedlegg 10) fulgt opp i bestemmelsenes §2.9 med krav til ventilering m.m.

Flomkart fra NVE viser at store deler av planområdet vil være oversvømt ved en 50-årsflom. Sørliche deler av planområdet vil være oppstuvingsområder for en 0-års flom (se kartutsnitt neste side). Allerede ved en 10-årsflom vil området kunne berøres av høy vannstand i bekken øst for idrettshallen (ved Vassenga). Hendelsen kan ifølge ROS-analysen 'få alvorlig konsekvens både for drift av planområdet og ytre miljø'.



Mye av planområdet ligger på kote 4,0. Sikkehetskote for 50-års flomm er på kote 4,3. Dette fordrer at byggeområdet utfylles og heves til minimum kote 4,3. Krav om dette er innarbeidet i bestemmelsenes §2.8 (Flomsikring). ROS-analysen konkluderer med at foreliggende kunnskap tilsier at prosjektet trygt kan gjennomføres med kjente risikoreduserende tiltak. Med dette anser Rådmannen ROS-analysen som tilfredsstillende med unntak av ett punkt. Dette gjelder byggegrense mot og sikring av Mjøndalsbekken.

Tiltakshaver foreslår i rekkefølgebestemmelsenes §2.10 i) at ” Før det østre parkeringshuset innenfor felt P3 tas i bruk, skal bekken øst for planområdet rettes og plastres langs parkeringshuset.” Rådmannen er usikker på om det er tatt tilstrekkelig hensyn til flomløpet som kan komme fra Vrangbekken og inn på de sørlige deler av planområdet. Videre er Rådmannen noe tvilende til å plastre en del av bekken uten å se på totalbildet for tiltak i bekken. I Vassengaområdet er det oppstuvingspunkter ved Sagaveien og Orkidéhøgda. Tiltak må samordnes med disse problemene. Før 2. gangsbehandling anbefales tiltakshaver å avklare løsninger med NVE (som nå arbeider med kapasitetsvurdering av Mjøndalsbekken mht vannstand på ulike flomfrekvenser).

Eiendomsforhold

Foruten en eiendom (gbnr.14/21) eier tiltakshaver all nødvendig grunn for å gjennomføre reguleringsplanen. Den østlige delen av gbnr. 14/21 utgjør hovedarealet for ny overflateparkering for forretning og hotell. Tiltakshaver opplyser at det er avholdt takst for denne delen av eiendommen og at alt er forberedt for å kunne inngå kjøpsavtale. Til nå er ingen kontrakt underkrevet.

I den anledning vil Rådmannen orientere om mulig konsekvens av vedtak om foreslått ny

regulering. I § 35 i Plan- og bygningsloven gis kommunestyret hjemmel til å kunne foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Likeledes gir §§42 og 43 i Plan- og bygningsloven eier rett til å søke kommunen om innløsning av eiendom som vesentlig forringes av ny regulering. Berørte eiere har frist på tre år fra kunngjøring om ny regulering. Hvis forslag til reguleringsplan blir vedtatt så vil dette få store konsekvenser for gbnr. 14/21 (foreslått parkeringsareal tilstøtende Skoleveien og nær Fv51 Drammensveien). Den østlige del av 14/21 vil i sin helhet reguleres til 'Privat atkomstveg og parkering'. Eieren vil på grunnlag av tapt utviklingsmulighet trolig kunne kreve innløsning av sin eiendom.

Rådmannen vil i enhver sak foretrekke at tiltakshaver og grunneiere kommer til enighet om privat kjøp/salg av nødvendig eiendom for å gjennomføre reguleringsplan. Hvis det ikke lykkes partene å bli enige om kjøp av del av gbnr. 14/21 anser Rådmannen at det er fire måter å kunne gjennomføre ny regulering på:

- 1 Trekke gbnr. 14/21 (og parkeringsplass på dette området) ut av reguleringsplanen
- 2 Vedta foreslått reguleringsplan, men fjerne/gi dispensasjon fra plankrav om opparbeidelse av parkeringsareal på 14/21.
- 3 Gjøre vedtak i kommunestyret om ekspropriasjon. Behandles evt. som egen sak.
- 4 Innløse eiendommen om eier fremmer krav om dette.

Etter Rådmannens vurdering gir alternativene 1 og 2 meget dårlige planløsninger for videre utvikling av Mjøndalen sentrum og fraråder disse. Rådmannen anbefaler derfor tiltakshavers forslag til regulering. For å unngå en evt. framtidig innløsning eller ekspropriasjonssak anbefales tiltakshaver å videreføre forhandling om kjøp av 14/21 fram mot 2. gangsbehandling.

KONKLUSJON

Rådmannen anser at planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Nedre Eiker 2007-2018, med underliggende sentrumsplan for samme periode, vedtatt av kommunestyret 28. mars 2007. Rådmannen vurderer at tiltakshaver i all hovedsak i sitt forslag har gjennomført utredninger i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av Mjøndalen sentrum ulike aktiviteter, idrettstilbud, handel, et hotell, møteplasser samt rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men at det gjøres noen tilleggsutredninger mht byggegrense mot bekk og flomsikring av Mjøndalsbekken før 2. gangs behandling av planforslaget. Dette må avklares med NVE.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1, andre ledd, og § 16-2 vedtar planutvalget at forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Mjøndalen stadion legges ut til offentlig ettersyn. Plankart datert 19.02.09 og bestemmelser datert 19.02.09, samt forslagsstillers hovedrapport for konsekvensutredning datert 19.02.09 legges til grunn.

Før 2.gangsbehandling av planforslaget kreves følgende:

- tilleggsutredning for byggegrense mot bekk, samt flomsikring av Mjøndalsbekken og dens areal tilgrensende foreslått P-hus i P3.

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til ønsket helhetlig utvikling av Mjøndalen sentrum hvor det inngår ulike aktiviteter, med blant annet idrettstilbud, handel,

hotell, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan av 28.03.2007.

Behandling i Planutvalget - 03.03.2009:

Det ble ikke reist forslag til saken.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Planutvalget - 03.03.2009:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1, andre ledd, og § 16-2 vedtar planutvalget at forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Mjøndalen stadion legges ut til offentlig ettersyn. Plankart datert 19.02.09 og bestemmelser datert 19.02.09, samt forslagsstillers hovedrapport for konsekvensutredning datert 19.02.09 legges til grunn.

Før 2.gangsbehandling av planforslaget kreves følgende:

- tilleggsutredning for byggegrense mot bekk, samt flomsikring av Mjøndalsbekken og dens areal tilgrensende foreslått P-hus i P3.

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til ønsket helhetlig utvikling av Mjøndalen sentrum hvor det inngår ulike aktiviteter, med blant annet idrettstilbud, handel, hotell, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan av 28.03.2007.