

Forslag til endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum

Vi viser til forhåndskonferanse den 27.11.24 om Tranby arena, hvor det ble avtalt at det gjennomføres en endring av reguleringsplanen for å rette opp de forholdene som det må søkes om dispensasjon fra for å oppføre hallen.

Bakgrunnen for forslaget

Prosjektet omfattes av områdereguleringsplan for Tranby sentrum, vedtatt 11.06.2024. Tranby arena (idrettshall) er planlagt oppført innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Det er ønskelig å bevare to eksisterende Kunstgressbaner. Det gjør arealet innenfor #1 som kan benyttes til hall er begrenset.

Detaljprosjekteringen av hallen har avdekket at det er en rekke bestemmelser i reguleringsplanen som i mindre grad passer til terrenget og situasjonen på idrettsarenaen og bestemmelser som er i motstrid.

Forslag til endringer i reguleringsplanen

Vi ønsker å gjøre følgende endringer i områdereguleringsplanen for Tranby sentrum:

Beredskapsvei

Gjeldende planbestemmelse

5.1 c) pkt 3:

Det skal etableres beredskapsvei langs bygget/tiltaket og innenfor byggegrense/grensen for bestemmelsesområdet #2.

Forslag til revidert planbestemmelse

5.1 c) pkt 3:

Det **kan** etableres beredskapsvei langs bygget/tiltaket innenfor byggegrense/grensen for bestemmelsesområdet #2.

Begrunnelse for endring

Prosjekteringen viser at det ikke er nødvendig med kjørbar veg langs hele byggets fasade innenfor bestemmelsesområde #2 for å tilfredsstille kravene til rømming, redning og slukking for idrettshallen. Tilgrensende arealer i o_FRI3, o_IDR og o_PP2 benyttes av myke trafikanter til aktivitet og til transport til og fra idrettsanlegget og det er derfor ikke ønskelig med tilrettelegging for kjøretøy her ut over det som er strengt nødvendig.

Parkering ved idrettshallen

Områdereguleringsplanen har både bestemmelse om at det skal og at det tillates (dvs. kan) opparbeides 5 ordinære bilparkeringsplasser ved idrettshallen i bestemmelsesområde #1. Disse to bestemmelsene er i motstrid.

Gjeldende planbestemmelser

3-3 f) *Parkering skal skje innenfor o_PP1-2. Det skal tilrettelegges for minimum 2 HC –parkeringsplasser utenfor inngangspartiet*

på idrettshallen. Det tillates etablert inntil 5 ordinære parkeringsplasser, samt sykkelparkering innenfor bestemmelsesområde #1.

5.1 b) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres idrettshall, med flerbruksflater, fotballhall og serviceareal. Det skal etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og HC-parkeringsplasser og 5 ordinære parkeringsplasser langs fasaden. (...)

Forslag til reviderte planbestemmelser

3-3 f) Parkering skal skje innenfor o_PP1-2. Det skal tilrettelegges for minimum 2 **parkeringsplasser for forflytningshemmede** HC ~~parkeringsplasser~~ utenfor **hovedinngangen til inngangspartiet** på idrettshallen. Det tillates etablert inntil 5 ordinære ~~parkeringsplasser, samt sykkelparkering innenfor bestemmelsesområde #1.~~

5.1. b) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres idrettshall, med flerbruksflater, fotballhall og serviceareal, **og parkeringsplasser for forflytningshemmede**. ~~Det skal etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og HC-parkeringsplasser og 5 ordinære parkeringsplasser langs fasaden. (...)~~

Begrunnelse for endring

Det er motstrid mellom 3-3 f), som tillater etablering av parkeringsplasser, og 5.1 b) som stiller krav om at det skal etableres parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #1.

Vi støtter at det etableres parkeringsplasser for forflytningshemmede ved hovedinngangen til idrettsanlegget. Imidlertid mener vi at å etablere ordinære parkeringsplasser ved hovedinngangen er i konflikt med idrettsformålet og planens formål, da det medfører biltrafikk inne på idrettsområdet, som skal være et trygt område for barn og unge. Det vil også kunne bli konflikt mellom idrettsaktivitet (ballsport) og parkerte biler, som vi vurderer at det er unødvendig å legge opp til på et idrettsanlegg. Det er tilstrekkelig at det etableres 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede ved hovedinngangen. Øvrig parkering bør skje på de felles parkeringsplassene o_PP1 og o_PP2. Det rimer også i større grad med planens formål om å legge «til rette for bærekraftig mobilitet, med tilrettelegging for redusert transportbehov, redusert intern biltrafikk (...) og høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg.» og bestemmelse 2-7-3 b) 2 om at «Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil.»

Turvei gjennom o_IDR og kjørbar adkomstvei til hovedinngang idrettshall

Planen stiller krav om at det etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og at det etableres turvei gjennom idrettsområdet o_IDR fra o_PP1 til o_KV6 innenfor #1. Turveien skal opparbeides i henhold til kravene for Turvei 1 i Lier kommunes veinorm.

Gjeldende planbestemmelser

5-1 b) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres idrettshall, med flerbruksflater, fotballhall og serviceareal. Det skal etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og HC-parkeringsplasser og 5 ordinære parkeringsplasser langs fasaden. Det skal etableres turvei gjennom idrettsområdet o_IDR, fra o_PP1 til kjørevei o_KV6, i henhold til kommunens veinorm (Turvei1).

Forslag til revidert planbestemmelse

5-1 b) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres idrettshall, med flerbruksflater, fotballhall og serviceareal. ~~Det skal etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og HC-parkeringsplasser og 5 ordinære parkeringsplasser langs fasaden.~~ Det skal etableres adkomstvei med fortau fra o_PP1 til idrettshallens hovedinngang, i tråd med Lier kommunes veinorm A4 Adkomstvei samt fortau. Den skal være kjørbar for brannbil og benyttes som nød- og nytteadkomst til hovedinngang til idrettshallen og parkeringsplasser for forflytningshemmede. Fra hovedinngang til o_KV6 skal det etableres turvei.

Begrunnelse for endringen

Det vil kun være forflytningshemmede og nød- og nyttetransport som har behov for kjøring til hovedinngangen, og dette vil være svært begrenset trafikk. Selv om det er begrenset trafikk, mener vi det er bedre og mer trafiksikkert å etablere en løsning hvor de myke og de harde trafikantene skilles. Det foreslås derfor at det etableres en adkomstvei med fortau fra o_PP1 og frem til hovedinngangen. Fra hovedinngangen og videre til o_KV6 etableres det kun turvei.

Rekkefølgekrav

Gjeldende planbestemmelse

2-3-3. e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for idrettshall i område o_IDR, skal o_PP1 og o_KV4 være opparbeidet. I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet:

1. Bestemmelsesområde #1:
 - gjennomgående turvei fra o_PP1 til o_KV6
 - kjøreadkomst til hovedinngang idrettsanlegg
 - HC-parkeringsplasser og 5 ordinære P-plasser i tilknytning til hovedinngang idrettsanlegg
2. Bestemmelsesområde #2:
 - Området skal være istandsatt og revegetert med stedegen vegetasjon, med innslag av furu

Forslag til revidert planbestemmelse

2-3-3. e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for idrettshall i område o_IDR, skal o_PP1 og o_KV4 være opparbeidet. I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet:

1. Bestemmelsesområde #1:
 - Adkomstvei med fortau fra o_PP1 til idrettshallens hovedinngang, i tråd med Lier kommunes veinorm A4 Adkomstvei samt fortau. Den skal være kjørbær for brannbil og benyttes som nød- og nytteadkomst til hovedinngang til idrettshallen og parkeringsplasser for forflytningshemmede. Fra hovedinngang til o_KV6 skal det etableres turvei.
 - Parkeringsplasser for forflytningshemmede HC-parkeringsplasser og 5 ordinære P-plasser i tilknytning til hovedinngang idrettsanlegg
2. Bestemmelsesområde #2:
 - De delene av området som ikke benyttes til idrettshall skal være istandsatt og revegetert med stedegen vegetasjon, med innslag av furu

Begrunnelse for endringen

Det blir svært begrenset trafikk inn til hovedinngang for idrettshallen. Det er kun lagt opp til 2 HCP plasser i forbindelse med inngangen. Det er krav til kjørevei for nød- og nytteadkomst, så det må etableres en kjørevei dimensjonert for dette. Selv om det er begrenset trafikk, mener vi det er bedre og mer trafiksikkert å etablere en løsning hvor de myke og de harde trafikantene skilles. Det foreslås derfor at det etableres en adkomstvei med fortau fra o_PP1 og frem til hovedinngangen. Fra hovedinngangen og videre til o_KV6 etableres det kun turvei.

Rekkefølgekravet i pkt 2 fanger ikke opp muligheten for at #2 kan benyttes til idrettshall (ref. bestemmelse 5.1 c)). Vi foreslår derfor at punktet endres slik at det er de delene av #2 som ikke benyttes til idrettshall som skal istandsettes og revegeteres.

Parkering

Gjeldende planbestemmelse

2-7. a) På parkeringsplassene o_PP1-2 skal det opparbeides egne gangarealer dimensjonert for rullestol som leder til nærmeste turvei, fortau eller gang- og sykkelvei. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen.

Forslag til revidert planbestemmelse

2-7. a) På ~~parkeringsplassene o_PP1-2~~ **parkeringsplassen o_PP2** skal det opparbeides egne gangarealer dimensjonert for rullestol som leder til nærmeste turvei, fortau eller gang- og sykkelvei. **På parkeringsplassen o_PP1 skal det opparbeides en universelt utformet adkomst fra nedre nivå av o_PP1 til øvre nivå av o_PP1 og o_IDR. Løsningene skal fremgå av utomhusplanen.**

Begrunnelse for endringen

Pga store høydeforskjeller i terrenget mot syd er det sannsynlig at o_PP1 må ha to ulike høyder for å unngå høye murer mot naboer. For å oppnå dette må det etableres to innkjøringer til o_PP1 fra øst og parkeringsplassen må ha to høydenivåer. For å få til universell tilgjengelighet må det opparbeides en universelt utformet adkomst fra nedre nivå av o_PP1 til øvre nivå av o_PP1 og o_IDR.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_PP1 og o_PP2

Gjeldende planbestemmelse

3-6. h) 2. Ved etablering av biloppstillingsplasser i o_PP1-PP2 skal minimum 5 % være tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal plasseres inntil bygningen (klubbhuset).

Forslag til revidert planbestemmelse

3-6. h) 2. **Minimum 5 % av biloppstillingsplassene i o_PP1 og o_PP2 skal være tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_PP1 skal plasseres ved gangadkomster til o_IDR. Parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_PP2 skal plasseres ved hovedinngangen til bygningen i felt o_BAA2 (klubbhuset).**

Begrunnelse for endringen

Bestemmelsen slik den er formulert i planen gir ikke mening for plassering av parkeringsplassene for forflytningshemmede i felt o_PP1, ettersom bygningen bestemmelsen beskriver ligger ved felt o_PP2. Parkeringsplasser for forflytningshemmede i felt o_PP1 bør plasseres i nærheten av adkomstvegene til idrettsanlegget.

Støttemur

Gjeldende planbestemmelse

3-6 h) 5. Det tillates støttemur langs o_PP1 i formålsgrensen til idrettsanlegget o_IDR.

Forslag til revidert planbestemmelse

3-6 h) 5. Det tillates støttemur langs o_PP1 i formålsgrensen til idrettsanlegget o_IDR **og langs o_PP1 i formålsgrensen mot planavgrensningen i sør, samt som skille mellom øvre og nedre nivå på o_PP1.**

Begrunnelse for endring

Pga store høydeforskjeller i terrenget mot syd er det sannsynlig at o_PP1 må ha to ulike høyder for å unngå høye murer mot naboer og for å få til gode inn-/utkjøringforhold fra øst. For å ta opp høydeforskjellene kan det derfor være nødvendig med

støttemurer også i planavgrensningen mot syd og inne på o_PP1 for å dele denne parkeringsplassen i to nivåer, samt for å tilpasse til to inn-/utkjøringer mot øst.

Byggehøyder for idrettshall

Gjeldende planbestemmelse

3-3 a) Maksimal gesimshøyde er 10 meter for håndballhall, 18 meter for fotballhall og 12 meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng.

Forslag til revidert planbestemmelse

3-3 a) Maksimal gesimshøyde er ~~10~~ 11 meter for håndballhall, 18 meter for fotballhall og ~~12~~ 13 meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng.

Begrunnelse for forslaget

De regulerte byggehøydene gir svært begrenset rom for de tekniske anleggene som idrettshallen krever blant annet ventilasjon. Ved å øke byggehøyden med 1 meter for håndballhallen og servicebygget gir det tilstrekkelig rom til å etablere de tekniske anleggene. For håndballhallens del gir konstruksjonen lange spenn og det er nødvendig å øke høyden for å få plass til hev/senk skillevegger under konstruksjonen og samtidig oppnå kravene fra idretten og for å få spillemidler og innfri krav til fri høyde inne i hallen.

Byggetiltak utenfor byggegrensene

Gjeldende planbestemmelse

3-3 g) Etablering av baner, mindre installasjoner som gjerder, mindre tribuner, kiosk, leskur, belysning og liknende kan tillates utenfor byggegrensen.

Forslag til revidert planbestemmelse

3-3 g) Etablering av baner, **tak over utgang fra rømningsveier fra idrettshall**, mindre installasjoner som gjerder, mindre tribuner, kiosk, leskur, belysning og liknende kan tillates utenfor byggegrensen.

Begrunnelse for forslaget

Arealet som hallen kan bygges på er begrenset og det er behov for å ha tak over utgangene fra rømningsveiene for å sikre at rømningsveiene er frie for snø på vinterstid. Dette er tak med begrenset størrelse som har til hensikt å sørge for god nok sikkerhet for rømning fra bygningen. De vil ikke hindre bruken av tilgrensende arealer i større grad enn de andre tiltakene som tillates utenfor byggegrensene som for eksempel leskur og mindre tribuner.

Plassering av avkjørsler til og fra o_PP1

På plankartet er det vist to avkjørsler til/fra o_PP1; én fra o_KV4 (Barlindveien) og en til idrettsanlegget o_IDR. I planbestemmelse 2-9 a) heter det at «Avkjørsel til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst fra, er bindende.»

Vi tolker bestemmelsen dithen at avkjørsel fra o_PP1 til o_IDR kan flyttes uten at det medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Avkjørsel fra o_PP1 til o_IDR vil plasseres der adkomstvegen starter fra parkeringsplassen.

For avkjørsel fra o_PP1 til o_KV4 (Barlindveien) blir det en endring i kartet. For å oppnå en funksjonell løsning som tar hensyn til naboer og det bratte terrenget må det etableres to avkjørsler mellom o_PP1 og o_KV4.

Se illustrasjon under hvor de røde pilene angir antatt plassering for avkjøringene.



Det samme gjelder her som for avkjørsel fra o_PP1 til o_IDR, avkjørslene kan bli flyttet noe sammenlignet med hvor de er plassert på plankartet nå, med bakgrunn i at terrenget der de er plassert er bratt og at det må detaljplanlegges før endelig plassering fastsettes.

Vi tolker bestemmelsen dithen at også avkjørsler fra o_PP1 til o_KV4 kan flyttes uten at det medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen, dette så lenge antallet er korrekt.