



Lier kommune

SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2025/1151-11
Saksbehandler: Dagny Marie Bakke

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
85/2025	Utvalg for miljø og plan	03.09.2025

Reguleringsendring - forenklet endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Reguleringsendring – forenklet endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum, datert 11.06.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, som vist på plankart datert 10.04.2025 og reguleringsbestemmelser datert 10.04.2025, med følgende endring i reguleringsbestemmelsene:
2. 3-3 c) Maksimal gesimshøyde er ~~10~~ **11** meter for håndballhall, ~~18~~ **13** meter for fotballhall og ~~12~~ **13** meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng. **Fotballhallen skal utformes med buet tak med maksimal mønehøyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.**

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Reguleringsendring – forenklet endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum, datert 11.06.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, som vist på plankart datert 10.04.2025 og reguleringsbestemmelser datert 10.04.2025, med følgende endring i reguleringsbestemmelsene:
2. 3-3 c) Maksimal gesimshøyde er 11 meter for håndballhall, 13 meter for fotballhall og 13 meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng. Fotballhallen skal utformes med buet eller tilnærmet buet tak med maksimal mønehøyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Pkt 3-6 h) pkt 5. godkjennes ikke. Bakgrunnen er at det per nå ikke foreligger

tilstrekkelig klarhet i behovet for å plassere støttemur i formåls-/eiendomsgrensen. Det ønskes å utrede muligheten for å legge støttemuren eller fyllingsfot lenger inn på arealet, slik at man unngår binding direkte i formål/eiendomsgrensen.

Kommunedirektøren oppfordres til å gå i dialog med naboene i sør for å få en best mulig avslutning mot deres eiendom. Parkeringsplassene skal anlegges så langt mot nord som mulig, slik at de kommer lengst mulig unna naboeiendommen i sør.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Camilla Synøve Celius (SP) fremmet følgende omforente alternativforslag:

1. Reguleringsendring – forenklet endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum, datert 11.06.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, som vist på plankart datert 10.04.2025 og reguleringsbestemmelser datert 10.04.2025, med følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

2. 3-3 c) Maksimal gesimshøyde er 11 meter for håndballhall, 13 meter for fotballhall og 13 meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng. Fotballhallen skal utformes med buet eller tilnærmet buet tak med maksimal mønehøyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3. Pkt 3-6 h) pkt 5. godkjennes ikke. Bakgrunnen er at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig klarhet i behovet for å plassere støttemur i formåls-/eiendomsgrensen. Det ønskes å utrede muligheten for å legge støttemuren eller fyllingsfot lenger inn på arealet, slik at man unngår binding direkte i formål/eiendomsgrensen.

Kommunedirektøren oppfordres til å gå i dialog med naboene i sør for å få en best mulig avslutning mot deres eiendom. Parkeringsplassene skal anlegges så langt mot nord som mulig, slik at de kommer lengst mulig unna naboeiendommen i sør.

Alternativforslag fremmet av Camilla Synøve Celius (SP) ble enstemmig vedtatt.

Sammendrag

Formålet med områdeplanen for Tranby sentrum vedtatt 11.06.2024, var å legge til rette for utvikling med fortetting, sentrumsutvikling (bolig og næring), samt oppgradering av Tranby idrettspark med idrettshall og oppgradering/utvidelser av Tranby og Hallingstad skoler (se vedlegg 2 og 4).

I forbindelse med detaljprosjektering av Tranby arena har det vist seg vanskelig å innpasse ønsket prosjekt innenfor rammene av områdeplanen. Derfor foreslås det noen endringer i bestemmelsene og en mindre justering i plankartet.

Endringer i bestemmelsene dreier seg om å sikre tilstrekkelig plass for idrettshallene og adkomst til disse, beredskapsvei til hovedinngang/servicebygg, samt plassering av parkeringsplasser på to ulike nivå med tilhørende forstøtningsmurer. I tillegg handler det om å sørge for tilstrekkelig høyde på hallene for å ivareta behovene for idretten. Justeringer av reguleringsbestemmelser er markert med rødt i vedlegg 5.

Saksutredning

1. Bakgrunn

Områdeplanen for Tranby sentrum ble vedtatt 11.06.2024. Formålet med områdeplanen var å legge til rette for utvikling med fortetting, sentrumsutvikling med bolig og næring, samt oppgradering av Tranby idrettspark med idrettshall og oppgradering/utvidelser av Tranby og Hallingstad skoler, se vedlegg 2 og 4.



Illustrasjon1: Flyfoto som viser idrettsområdet på Tranby, samt eksisterende parkeringsplass syd

for banene. Idrettshallene er planlagt plassert innenfor området lengst mot øst. Noe av dagens parkeringsplass i syd går med for å få plass til fotballhallen.

2. Beskrivelse

I forbindelse med detaljprosjektering av Tranby arena har det vist seg vanskelig å innpasse ønsket prosjekt; håndballhall, fotballhall og servicebygg, innenfor rammene av områdeplanen/plankartet. Dette fordi prosjektet er planlagt oppført innenfor et avgrenset område: «bestemmelsesområde #1 og #2» og fordi Lier IL har ønsket å bevare to eksisterende kunstgressbaner innenfor idrettsområdet.

Når det ikke var mulig å ta i bruk deler av arealet til eksisterende kunstgressbaner så var arealet avsatt til idrettshaller #1 og #2 i plankartet for lite for å gi nok plass til hallene, med tilhørende adkomst, parkering og beredskapsvei, se gjeldende plankart vedlegg 2.

I tillegg til justering av bestemmelser slik at de ovennevnte forholdene ivaretas, må høyde på hallene økes for å ivareta behovene for idretten, dette fremgår også av bestemmelsene. Justeringer/endringer av reguleringsbestemmelser er markert med rødt i vedlegg 5. (Endringene drøftes nærmere i kapittel 4. under)

Når den nye fotballhallen og adkomst til denne skal plasseres må terrenget fylles opp noen meter sydover for å få plass på samme nivå som resten av anlegget. Adkomsten til idrettsplassen skal fungere som beredskapsvei og adkomst til hovedinngangen til hallene som er via servicebygget i vest. Ved servicebygget er det også planlagt snuplass og noen parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Syd for idrettsplassen er det planlagt å utvide eksisterende parkeringsplass (o_PP1). Denne grenser mot boligområdet i syd og hoveddelen av den skal fortsatt ligge på et lavere nivå enn idrettsplassen. På grunn av nivåforskjellen er det derfor planlagt to innkjøringer fra Barlindveien, se illustrasjon i vedlegg 6. Plankartet foreslås derfor endret i tråd med dette slik at det angis to adkomstpiler, se forslag nytt plankart i vedlegg 3.

i planområdet, der planavgrensningen til Områdeplanen for Tranby overlappes av detaljreguleringsplan for ny hovedvannledning fra Kleivdammen til Gjellebekk.

Kommunedirektørens kommentar:

Denne forenklete endringen berører ikke området helt nord i planområdet, men kun idrettsområdet og parkeringen helt syd i planområdet.

Philip Lauritzen.

Lauritzen ønsker ikke adkomst til parkeringsplassen via Barlindveien. Han bor selv i Barlindveien 1 og deler bekymring for økt trafikk og støy med sin nabo i nummer 3. Lauritzen hevder at de allerede er rammet av mye støy fra Joseph Kellers vei og at mer trafikk i Barlindveien vil øke denne belastningen. Han frykter dette kan føre til dårligere bokvalitet og redusert eiendomsverdi.

Planforslaget, tar etter hans oppfatning ikke høyde for økt støy og krever at det gjennomføres en støyanalyse for å avklare om det er nødvendig med avbøtende tiltak. Det pekes også på at økt trafikk kan påvirke trafikksikkerheten i området. Han mener at planen mangler vurdering av alternative løsninger og ønsker at kommunen utreder et alternativ som skjermer Barlindveien helt for trafikk.

Forslagsstillerens kommentar

Forslagsstiller vil innhente støyberegning og vurdere behov for støyskjerming og trafikksikkerhetstiltak. Kumulative støybelastninger vil inngå i vurderingen.

Andre adkomstløsninger er utfordrende pga. høydeforskjeller og for kort avstand til evt. nye avkjøringer direkte fra Joseph Kellers vei. Trafikksikkerhetstiltak vil vurderes og være et sterkt fokus i detaljprosjekteringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Områdeplanen for Tranby sentrum har allerede pekt på området syd for idrettsanlegget skal utvikles som parkeringsplass. En viktig målsetting med denne planen var å rydde opp i trafikken sentralt på Tranby, nærmere bestemt rundt butikken, skolene og idrettsanlegget, for å øke trafikksikkerheten spesielt for barn og unge. For å få til et tryggere sentrum må bilene og parkeringen flyttes. Planen er at o_PP1 etter hvert skal fungere som parkeringsplass for ansatte på ulike arbeidsplasser sentralt på Tranby på dagtid og som P-plass for idretten på ettermiddag, kveld og i helgene.

Grunnen til at det foreslås to adkomster til området er at det i forbindelse med bygging av ny fotballhall etableres to nivå med parkering. - En øvre adkomst til samme nivå som idrettshallen, med noen P-plasser -og en adkomst til et lavere nivå hvor de fleste P-plassene etableres (o_PP1), se illustrasjon 2 og vedlegg 3.

Alternative løsninger på adkomst og parkering til idrettsområdet ble vurdert i forbindelse med områdereguleringsplanen. Den valgte løsningen ble vurdert som den beste mht. til trafikk og trafikksikkerhet. Adkomst over skoleplassen, forbi butikken og mellom skolene, eller ned forbi klubbhuset på Tranby ble av samme grunn forkastet.

Når det gjelder støy og støyvurdering så stilles det krav om dette i reguleringsbestemmelsene, se vedlegg 4. Det betyr at dette blir ivarettatt i forbindelse med byggesaken. Miljødirektoratets støyretningslinje T-1442 gjelder

for utbygging av området og det vil bli krevd avbøtende tiltak for bebyggelsen i sør, i forbindelse med byggesaken dersom grenseverdiene for støy overskrides.

Barlindveien borettslag

Barlindveien borettslag er imot forslaget om å utvide parkeringsplassen mot syd ved å flytte eksisterende gjerdet sydover, fylle opp dagens skrå gressbakke og etablere en støttemur istedenfor. De mener dette vil medføre problemer for inn og utkjøring av garasjene som er plassert mellom boligene. De mener også at fremkommelighet for utrykningskjøretøy vil bli berørt og at snørydding samt lagring av snø blir umulig.

De skriver videre at borettslaget har vedlikeholdt gjerdet og gressbakken vederlagsfritt i mer enn 30 år og at de derfor har opparbeidet hevd og rett til fortsatt bruk av hele gressbakken og henviser til Lov om hevd §2 og §7.

De foreslår at man kun utvider P-plassen 1 meter mot syd og mener at 17 meter bredde som man da får, gir plass nok for planlagt antall parkeringsplasser.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet en oppdatert utomhusplan (vedlegg 12) som viser løsningen litt mer detaljert. Parkering er flyttet så langt opp mot nord som det er praktisk mulig og det er laget en skråning mot grusveien som kan løses uten at den kommer i konflikt med veien. Se plan og snitt (vedlegg 12 og 13) som viser høydene og hvordan parkeringen kommer i forhold til boligene. Det er også vedlagt en utomhusplan/situasjonsplan (vedlegg 12)

Den vedtatte områdereguleringen viser mulig parkering helt ned til eiendomsgrensen. Denne løsningen senker den nye p-plassen til et nivå som gjør situasjonen bedre for Barlindveien Borettslag og med litt justeringer i videre detaljering vil skråningen kunne tilpasses eksisterende vei slik at dagens løsning kan videreføres.

Kommunedirektørens kommentar:

Som nevnt i kommentaren til merknaden ovenfor har områdeplanen for Tranby sentrum allerede pekt på at området syd for idrettsanlegget skal utvikles som parkeringsplass for å avlaste området rundt butikken og skolene. Kommunens eiendom ligger i dette området nærmere boligene enn det flere av beboerne kanskje har vært oppmerksomme på, se kartutsnitt under. Her kan vi se at kommunens grense mot boligene går i flukt med det garasjebygg som strekker seg lengst mot nord.

Forstøtningsmuren til den nye parkeringsplassen plasseres inne på kommunen eiendom og vil ikke påvirke adkomstveien inn til boligene/garasjene. I forbindelse med snørydding er det også mulig å benytte parkeringsplassen øst for boligene til lagring av snø.

Når det gjelder spørsmålet om hevd, som trekkes frem i merknaden, så er det privatrettslig. Privatrettslige problemstillinger løses ikke gjennom reguleringsplaner, disse kan kun avgjøres ved ordinær domstolsbehandling. Dette er altså ikke et spørsmål vi skal vurdere i denne reguleringsplansaken.



Illustrasjon 3. Dette kartutsnittet viser at deler av opparbeidet plen/skråning mot dagens parkering er innenfor Lier kommunes eiendom

Tranbysletta borettslag

Tranbysletta Borettslag har studert de to alternative løsningene som er presentert og skriver at de foretrekker alternativ 1 (tett gjerde) fremfor alternativ 2 (transparent gjerde med spiler). De mener at alternativ 2 vil bidra til mer innsyn enn ønskelig.

Kommunedirektørens kommentar:

Valg av type gjerde og utforming av dette kan avklares i forbindelse med byggesaken.

4. Vurderinger

Under gjennomgå og vurderes/drøftes de foreslåtte endringene. De foreslåtte endringene presenteres i samme rekkefølgen og med samme overskrifter som er i forslagsstillers søknad om forenklet endring, se vedlegg 1.

Det er søkt om følgende endringer:

- 1) **Beredskapsvei** – endringen gjelder bestemmelsen 5-1 c) om beredskapsvei innenfor #2
- 2) **Parkering ved idrettshallen** – endringen gjelder bestemmelsene 3-3 f) og 5-1 b), om parkering i tilknytning til idrettshallen o_PP1-2
- 3) **Turvei gjennom o_IDR og kjørbar adkomst til hovedinngang idrettshall** – endringene gjelder bestemmelsen 5-1 b)
- 4) **Rekkefølgekrav** - endringen gjelder rekkefølgebestemmelsene 2-3-3 e)
- 5) **Parkering** – endringen gjelder bestemmelsen 2-7 a)
- 6) **Parkeringsplasser for forflytningshemmede** – endring i bestemmelsen 3-6 h) 2. om parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_PP1 og o_PP2,
- 7) **Støttemur** – endring i bestemmelser om støttemur under 3-6 h) 5.
- 8) **Byggehøyder idrettshall** – endringer i bestemmelse 3-3 c) om byggehøyder på håndballhall, servicebygg og fotballhall.

- 9) **Byggetiltak utenfor byggegrensen** – endring i bestemmelse 3-3 g) om byggetiltak utenfor byggegrensen.
- 10) **Plassering av avkjørsler til og fra o_PP1** – endringer i plankartet.

1) Beredskapsvei – endringen gjelder bestemmelsen 5-1 c) om beredskapsvei innenfor #2

Forslagsstiller mener at detaljprosjekteringen viser at det ikke er behov for beredskapsvei langs hele byggets fasade (mot øst) innenfor #2 for å tilfredsstille krav til rømming, redning og slukking for idrettshallen. Tilgrensende arealer benyttes av myke trafikanter til aktivitet og transport til og fra idrettsanlegget. Det anses derfor ikke som ønskelig eller nødvendig å tilrettelegge for kjøretøy i dette området utover det som er strengt nødvendig. Det foreslås følgende endring i bestemmelsen 5 – 1 c):

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

Kommunedirektøren vurderer dette som en fornuftig endring som tilpasses det reelle behovet knyttet til beredskap rundt bygget og som samtidig gjør det mulig å veie ulike interesser og behov opp mot hverandre.

2) Parkering ved idrettshallen – endringen gjelder bestemmelsene 3-3 f) og 5-1 b), om parkering i tilknytning til idrettshallen o_PP1-2

Forslagsstiller mener det er riktig å etablere parkeringsplasser for forflytningshemmede ved hovedinngangen, men at det er tilstrekkelig med 2 plasser. Det er heller ikke nødvendig å etablere ordinære parkeringsplasser inne på idrettsområdet slik bestemmelsene åpner for. Parkering i dette området er ikke trygt og kan komme i konflikt med idrettsaktivitetene (ballsport) i området. Forslagsstiller mener dessuten at det er motstrid mellom bestemmelsene under og foreslår derfor følgende endringer i 3-3 f) og 5-1 b):

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. (...)~~

Kommunedirektøren vurderer disse forslagene til endring som uproblematisk.

3) Turvei gjennom o_IDR og kjørbar adkomst til hovedinngang idrettshall – endringene gjelder bestemmelsen 5 -1 b)

Forslagsstiller mener at det på grunn av liten plass innenfor #1 bør være begrenset tilrettelegging for kjøretøy (jfr. punkt over). Området bør kun være tilgjengelig for nød- og nyttefordatransport samt for forflytningshemmede og HC-parkering. Det foreslås å etablere en adkomstvei A4 med fortau, i henhold til Lier kommunes veinorm, fra øvre del av o_PP1 og frem til hovedinngangen. Fra hovedinngangen og plassen foran servicebygget foreslås en turvei frem til veien som går forbi klubbhuset og ned mellom skolene og idrettsanlegget (o_KV6). Antallet P-plasser i området ved hovedinngangen foreslås derfor redusert.

Forslagsstiller mener at en slik løsning er bedre og mer trafikksikker, ved at myke og de harde trafikantene skilles tydeligere. Det foreslås følgende endring til i punkt 5 -1 b), se overstrykning og markering med rødt:

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. (Turvei 1 i kommunens veinorm)

Kommunedirektøren vurderer disse forslagene til endring som fornuftig. Det tar hensyn både til trafikksikkerhet og til beredskap/kjøreadkomst til idrettshallens inngangsparti. Det presiseres i bestemmelsen at med turvei menes Turvei 1 i samsvar med Lier kommunes veinorm.

4) Rekkefølgekrav – endringen gjelder rekkefølgebestemmelsene 2-3-3 e)

På grunn av endringene i bestemmelsen beskrevet ovenfor, foreslås følgende endringer rekkefølgebestemmelsene, se under (tekst overstrøket og markert med rødt):

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 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. (Turvei 1 i kommunens veinorm)

- Parkeringsplasser for forflytningshemmede HC-parkeringsplasser og 5 ordinære P-plasser i tilknytning til hovedinngang idretts~~hall~~anlegg

2. Bestemmelsesområde #2:

- De delene av området som ikke benyttes til idrettshall skal være istandsatt og revegetert med stedegen vegetasjon, med innslag av furu

Kommunedirektøren vurderer disse forslagene til endring som fordelaktige. Det at området øst for idrettshallen ikke må benyttes til beredskapsvei er en fordel for friområdet (jfr. punkt 1 over om Beredskapsvei). Da kan dette på en bedre måte tilpasses til den nye hallen i tillegg til at den istandsettes og at det revegeteres der det er nødvendig.

5) Parkering – endringen gjelder bestemmelsen 2-7 a)

På grunn av store høydeforskjeller i terrenget i syd bør o_PP1 etableres på to ulike nivå/høyder for å unngå høye støttemurer mot naboene. For å oppnå dette må det også etableres to innkjøringer til o_PP1 fra Barlindveien i øst.

For å sikre universell tilgjengelighet må det også opparbeides en universelt utformet adkomst fra nedre nivå av o_PP1 til øvre nivå av o_PP1. Det foreslås følgende endringer i bestemmelsen 2 – 7 a)

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.**

Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot denne endringen

6) Parkeringsplasser for forflytningshemmede – endringen gjelder bestemmelsen 3-6 h) 2 om parkeringsplasser for forflytningshemmede i o_PP1 og o_PP2.

Forslagsstiller mener at denne bestemmelsen (se under), slik den er formulert, ikke gir mening for plassering av parkeringsplassene for forflytningshemmede i felt o_PP1, ettersom bygningen bestemmelsen henviser til ligger ved felt o_PP2. Parkeringsplasser for forflytningshemmede i felt o_PP1 bør plasseres i nærheten av adkomstvegene til idrettsanlegget.

Gjeldende bestemmelse:

3-6. h) 2. Ved etablering av biloppstillingsplasser i o_PP1-PP2 skal minimum 5 %

være tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal plasseres inntil bygningen (klubbhuset).

Det foreslås at bestemmelsen endres slik:

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).*

Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot denne endringen

7) Støttemur – endring i bestemmelser om støttemur under 3-6 h) 5.

På grunn av store høydeforskjeller i terrenget i syd bør o_PP1 etableres på to ulike nivå/høyder for å unngå høye støttemurer mot naboene i syd. For å ta opp høydeforskjellene er det nødvendig med støttemurer både i planavgrensningen mot syd og inne på o_PP1, mot idrettsplassen for å dele denne parkeringsplassen i to nivåer, samt for å tilpasse til to inn-/utkjøringer mot øst. Følgende endring foreslås:

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.*

Kommunedirektøren mener dette er en god løsning å dele parkeringen i to nivå. Alternativet som har vært foreslått med parkeringsplass på samme nivå som idrettsplassen ville krevd at det ble etablert en svært høy støttemur mot naboene i syd.

8) Byggehøyder idrettshall – endringer i bestemmelse 3-3 c) om byggehøyder på idrettshallen

Forslagsstiller mener at de regulerte byggehøydene gir svært begrenset rom for de tekniske anleggene som idrettshallen krever blant annet til ventilasjon. En økning med 1 meter for håndballhallen og servicebygget vil gi tilstrekkelig rom for de tekniske anleggene. I håndballhallen er det lange spenn i konstruksjonen som gjør det nødvendig å øke høyden for å få plass til skillevegger under konstruksjonen. Dette er også viktig for å oppnå kravenes som stilles til spillemidler og innfri krav til fri høyde inne i hallen.

Bestemmelsen foreslås endret slik:

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

Kommunedirektøren ser det som viktig at prosjektet tilfredsstiller de krav som stilles til innvendig høyde, for dermed være berettiget støtte til etablering av hallen.

Imidlertid sier ikke bestemmelsen noe om mønehøyden på fotballhallen, derfor vil gesimshøyden i praksis også være mønehøyde i prosjektet.

Ved å ikke oppgi maks mønehøyde åpnes det for at fotballhallen kan utformes som en kasse, slik vi ser at enkelte fotball/idrettshaller har i dag. En slik utforming er i tilfelle i strid med det som er forventet etter å ha sett illustrasjonene som har vært presentert i tidligere mulighetsstudier for Tranby Arena og i omtaler lokalpressen. I alle illustrasjonene som viser fremtidens utforming av Tranby Arena er fotballhallen vist med buet tak.

For å utelukke mulighet for at fotballhallen utformes som en «kasse» foreslår kommunedirektøren derfor at det settes en gesimshøyde på maks 13 meter og mønehøyde maks 18 meter.

Kommunedirektøren foreslår derfor følgende tilleggsformulering i 3-3-c):

3-3 c) Maksimal gesimshøyde er ~~10~~**11** meter for håndballhall, ~~18~~**13** meter for fotballhall og ~~12~~**13** meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng. **Fotballhallen skal utformes med buet tak med maksimal mønehøyde på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.**

Dette er lagt inn som et vedtakspunkt i saken.



Illustrasjon 4. Slik skal Tranby Arena se ut når anlegget står ferdig. Illustrasjonen er hentet fra en artikkel i Lierposten 11.06.2025.

9) Byggetiltak utenfor byggegrensen – endring i bestemmelse 3-3 g) om byggetiltak utenfor byggegrensen.

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.

Forslagsstillers begrunnelse: 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.

Kommunedirektøren har ingen innvendinger til denne endringen.

10) Plassering av avkjørsler til og fra o_PP1 – endringer i plankartet

Kommunedirektøren har ingen innvendinger til denne endringen i plankartet.

5. Forholdet til overordnede planer/strategier

Planendringen er i tråd med Kommuneplanens arealdel

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen ivaretar forutsetningene for å behandle saken som en forenklet endring. Endringene går ikke utover hoveddrammene i planen og de berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Videre er det slik at dersom et forslag til forenklet endring gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det heller ikke være aktuelt med en enklere prosess. Det vurderes at de foreslåtte endringene gir klarere rammer for videreutvikling av idrettsområdet på Tranby.

Det har kommet inn uttalelser i saken fra offentlige myndigheter, uten innsigelser. Det foreligger merknader fra naboer og noen er kritiske til endring som gjelder utvidelse av parkeringsplassen i syd, disse omtales/drøftes i saken, i kapittel 3.

Kommunedirektøren anbefaler at Reguleringsendring – forenklet endring av områdereguleringsplan for Tranby sentrum, datert 11.06.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, som vist på plankart datert 10.04.2025 og reguleringsbestemmelser datert 10.04.2025, med endringene som foreslått i saken.

Vedlegg:

1. Forslagsstillers søknad om planendring, datert 10.04.2025
2. Gjeldende plankart datert 25.04.2024
3. Forslag nytt plankart
4. Gjeldende bestemmelser datert 11.06.2024
5. Forslag til endringer i bestemmelsene (endringer markert med rødt)
6. Illustrasjon alternativer for utforming av parkeringsplass, samt adkomst til P-plass og til idrettshall, datert 25.03.2025.
7. Merknad fra Statsforvalteren, datert 13.06.2025
8. Merknad fra Buskerud fylkeskommune, datert 11.06.2025
9. Merknad fra Philip Lauritzen, datert 20.05.2025
10. Merknad fra Barlindveien borettslag, datert 10.06.2025
11. Merknad fra Tranbysletta borettslag, datert 20.05.2025
12. Utomhusplan
13. Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Vedlegg

- | | |
|-----------|--|
| 1 | 2. Gjeldende plankart |
| 2 | 4. Gjeldende bestemmelser |
| 3 | 6. Illustrasjon datert 250303 -Tranby Arena |
| 4 | 7. Statsforvalteren |
| 5 | 8. Buskerud fylkeskommune |
| 6 | 10. Barlindveien borettslag |
| 7 | 9. Philip Lauritzen |
| 8 | 11. Tranbysletta borettslag |
| 9 | 12. Utomhusplan |
| 10 | 13. Forslagsstillers kommentarer til merknader |
| 11 | 1. Forslagsstillers søknad om planendring -10.04.2025 |
| 12 | 3. Forslag til nytt plankart |
| 13 | 5. Forslag til endringer i bestemmelsene |