

Planinitiativ for Konnerud Arena Flerbrukshall

*Endring av områdereguleringsplan for Konnerud Sentrum,
vedtatt 26.05.2020 (plan-id: 3005 0602394)*



**Gbnr. 80/4 og del av gbnr. 80/645 og 80/1100,
Drammen kommune**

Fagkyndig: Frame Arkitektur

Oppdragsgiver: Panelbygg AS

Forslagsstiller: Konnerud Idrettslag (KIL) og Panelbygg

Utarbeidet: 18.04.2023

INNHold

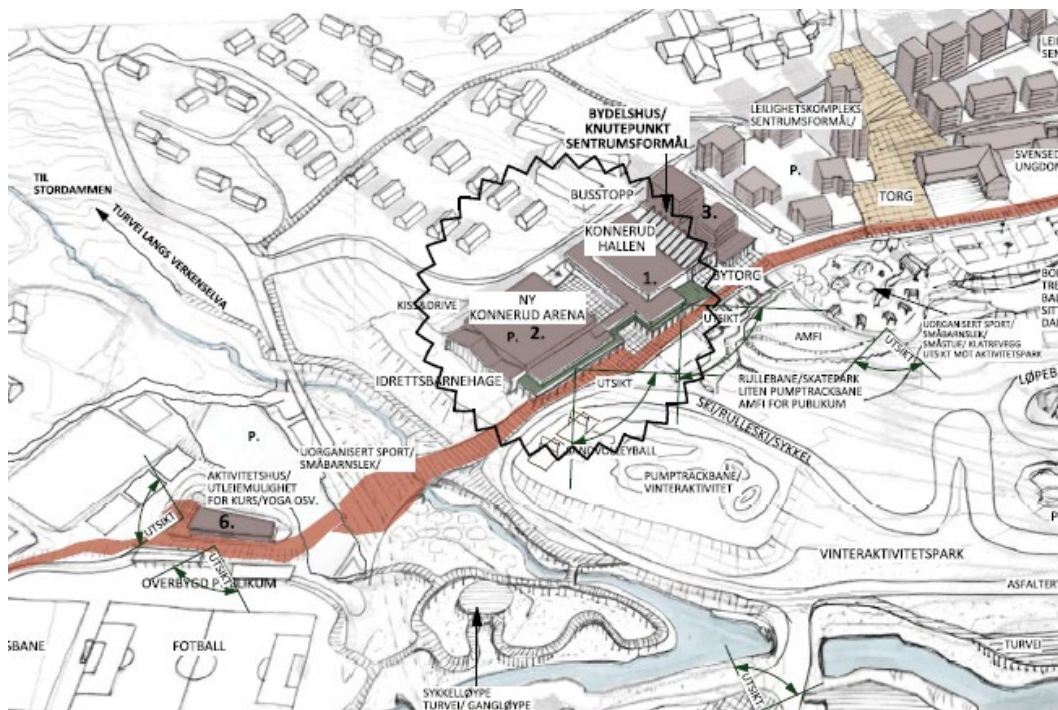
A. Bakgrunn	s. 2
B. Formål med planendringen	s. 3
C. Planområdet	s. 3
D. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	s. 5
E. Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	s. 7
F. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	s. 8
G. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	s. 8
H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	s. 9
I. Berørte interesser av planinitiativet.....	s. 12
J. Samfunnssikkerhet.....	s. 12
K. Samarbeid og medvirkning.....	s. 13
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger.....	s. 13
M. Mindre endring / behandling med forenklet prosess.....	s. 13
N. Aktuelle problemstillinger / spørsmål til oppstartsmøtet.....	s. 14

A. BAKGRUNN

Konnerud Idrettslag har behov for en ny arena for innendørs idrett, da eksisterende hall på Konnerud ikke dekker dagens behov. Behovet var kjent da områderegeringsplanen for Konnerud Sentrum ble utarbeidet. Planforslaget legger til rette for en kostnadseffektiv utvidelse med dobling av hallkapasiteten, uten å redusere aktivitetsnivået i eksisterende hall gjennom byggefasen. På bakgrunn av dette har idrettslaget engasjert Panelbygg AS for bistand til videre prosess. Frame Arkitektur er engasjert som arkitekt for bygget og fagkyndig plankonsulent.

Frame Arkitektur har på oppdrag for idrettslaget utarbeidet en mulighetsstudie for idrettsområdet og Konnerud Arena Flerbrukshall, med utgangspunkt i gjeldende områderegeringsplan. Gjennom arbeidet har idrettslaget kommet frem til at det er behov for en større hall, enn det som lå til grunn i områderegeringsplanen. Det er dermed mer hensiktsmessig å plassere hallen på en litt annen måte enn det som ligger til grunn for den gjeldende planen (se pkt. D). Den ønskede utviklingen utløser krav om reguleringsendring.

Plan- og bygningslovens § 12-14 gir rom for endring av vedtatte reguleringsplaner. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer, dersom endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Det planinitiativet vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, vil ikke gå ut over hoveddrammene i områdeplanen og vil ikke påvirke viktige natur- og friluftsområder, da foreslåtte endrede arealer allerede er regulert til idrett. På bakgrunn av dette ønsker forslagsstiller at planendringen behandles etter forenklet prosess (se pkt. M).



Figur 1 Utsnitt fra mulighetsstudie i 2022 for Konnerud Sentrum (Kilde: Frame Arkitektur).

B. FORMÅLET MED PLANENDRINGEN

Områdereguleringsplan for Konnerud Sentrum ble vedtatt 26.05.2020. Planen omfatter areal for sentrumsformål, boligbebyggelse, lekeplasser, idrettsanlegg, idrettshall, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, samferdselsanlegg m.m. Områdeplanen har som hensikt å definere et helhetlig og strategisk byplangrep, for å legge til rette for utvikling av sentrumsområdet på Konnerud.

Konnerud Idrettslag har som ønske å utvikle og legge til rette for regulert formål innenfor gbnr. 80/4 og del av gbnr. 80/645 og 80/1100. Innenfor området er det i vedtatt områdereguleringsplan regulert til idrettsstadion, gatetun og idrettsanlegg. På bakgrunn av allerede gitte arealformål planlegges det tilrettelagt med en ny idrettshall på Konnerud, sørvest for eksisterende idrettshall, Konnerudhallen.

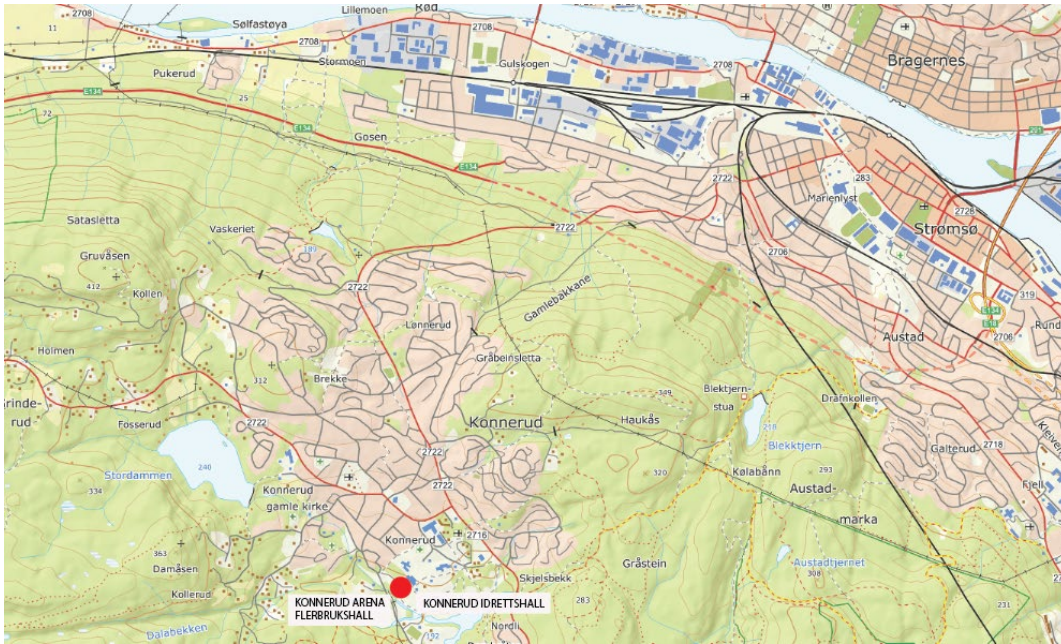
Gjeldende områdereguleringsplan har som overordnet mål å blant annet forsterke idrettskvalitetene i området, samt å skape gode forbindelser mellom/til de omkringliggende boligområdene. Reguleringsendringen har til hensikt å legge til rette for en ny idrettshall, som vil bidra til et bredere og utvidet tilbud for fysisk aktivitet for barn, unge og voksne på Konnerud-området. Samt å tilbyd arealer som er tilknyttet anlegget og sikrer leieinntekter for finansiering av anlegget.

En ny flerbrukshall som tilrettelegger for bl.a. et utvidet tilbud om spilleflater, vil avlaste og frigjøre plass ved andre idrettstilbud i Drammen. En lokal plassering av et utvidet idrettstilbud for barn og unge anses som mer miljøvennlig, da det vil gi rom for framkomst til fots, med sykkel eller kollektivt, samt at bilkjøring til/fra idrettstilbud andre steder i byen vil reduseres. Håndballgruppa har i dag alene en estimert årlig kjørelengde på i underkant av 500.000 km.

Planendringens målsettinger vurderes i hovedsak å samsvare med områdereguleringsplanens og forslag til ny kommuneplans intensjoner og føringer.

C. PLANOMRÅDET

Planområdet for endringen utgjør i ca. 7 daa og ligger sentralt i bydelen Konnerud, sør for Drammen sentrum. I nær beliggenhet til endringsområdet ligger ungdomsskolen, barnehager, grøntområder, eneboliger og Konnerud senter. Det er i dag tilrettelagt med gang-/sykkelvei og kjørevei. Områdereguleringsplanen har tilrettelagt for et nytt infrastruktursystem for adkomster og en videre helhetlig utvikling.



Figur 2 Planområdet beliggenhet på Konnerud (kilde: Drammen kommune).

Planområdet for endringen utgjør en mindre del i sør av områderegeringsplanen for Konnerud Sentrum. Selve endringsområdet utgjør i dag eksisterende Konnerud idrettshall og området rundt, samt en privat eiendom med enebolig med flere uthus. Deler av området i nord og sørvest ned mot elva består av skog med lav bonitet. I nær beliggenhet med eksisterende grøntområder ligger aktivitetsløkka og Konnerud stadion.



Figur 3 Flyfoto av dagens situasjon og planområdet. (Kilde: Drammen kommune).

Forslag til planavgrensning

Gjeldende områderegeringsplan for Konnerud Sentrum har vært utgangspunktet for å legge til rette for etterspurt behov og utvikling av ny idrettshall. Endringen vil ikke medføre behov for innføring av nye arealformål og heller ikke strekke seg utenfor allerede regulert

område. Planendringen vil allikevel medføre behov for justeringer av regulerte formål og grenser, da det er behov for et større område avsatt med arealformål *idrettsstadion BSS2*.



Figur 4 Utsnitt av gjeldende områderegeringsplan for Konnerud Sentrum (kilde: Drammen kommune).



Figur 5 Markert forslag til planavgrensning for reguleringsendringen, vist i gjeldende plan for Konnerud Sentrum.

D. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Med utgangspunkt i allerede vedtatt plan vil det ikke tilføres nye arealformål i forbindelse med endringen. Hovedsakelig vil endringsforslaget medføre omrokkering av allerede regulerte formål, justering av byggegrense for idrettsstadion BSS2 og økning av bruksareal.



Figur 6 Planforslag for endring av områderegulering for Konnerud Sentrum.

Planarbeidet tar utgangspunkt i utført mulighetsstudien fra 2022, med allerede gitte arealformål:

Idrettsstadion

I planforslaget byttes det noe om på arealer avsatt til idrettsstadion/idrettshall. Planlagt bebyggelse er lagt innenfor allerede regulert område for *idrettsstadion BSS2*, men vil strekke seg over til regulert område for *idrettsanlegg o_BIA16*. Bakgrunnen for dette er at ny idrettshall vil kreve større plass, da den skal tilrettelegge for to innendørsbaner. For å tilrettelegge for gangareal og en bedre overgang mellom eksisterende og ny idrettshall, vil det også ta noe av plassen. Feltet for *idrettsstadion BSS2* utvides mot vest og innskrenkes mot eksisterende hall, noe som vil gi en endret størrelse på fotavtrykket fra regulert 3200 kvm til ca. 4421 kvm.

Formål for *idrettsstadion BSS2* vil dekke behov for spillflater/haller, garderober og kontorer.

På bakgrunn av gjeldende bestemmelser har en del av prosessen vært å avklare om tilbygg til eksisterende hall ville ha vært et alternativ. Det har vist seg at et tilbygg til eksisterende hall vil være langt mer krevende og lite kostnadseffektivt.

Gatetun

Gatetunet o_SGT6 er i gjeldende områdeplan regulert mellom arealformål *idrettsstadion BSS2* og *idrettsanlegg o_BIA16*. I planforslaget legges gatetunet mellom eksisterende Konnerudhallen og forslag til ny idrettshall. Gatetunet vil benyttes som en overgangssone mellom ny og eksisterende hall, i tillegg til en viktig forbindelse mellom regulert kjørevei i nord og gang-/sykkelvei i sør. Arealet for formål gatetun vil endres fra regulert 1650 kvm til ca. 1837 kvm. Nøyaktig størrelse vil avklares i planprosessen. Foreslått løsning med ytterligere størrelse på arealet for gatetun, vil kunne gi rom for et aktivitetsareal mot regulert gang-/sykkelvei o_SGS15.

Idrettsanlegg

Området som i dag er regulert til *idrettsanlegg o_BIA16* vil, som følge av utvidelse av

idrettsstadion BSS2, innskrenkes noe mot vest. Resterende del av området vil fremdeles opprettholdes som idrettsanlegg for utendørs aktivitet.

Teknisk infrastruktur, adkomst

Hovedveien som er regulert på nordsiden av planområdet er per i dag ikke opparbeidet. Det er ikke ønskelig å ta med en omregulering av kjøreveien i endringsforslaget, da arealformål gatetun allerede innehar tillatt kjøring til tilgrensende formål. I gjeldende plan er det regulert adkomstpil som sikrer tilkomst fra kjørevei til området, i forbindelse med endringsforslaget foreslås det å tillegge en andre adkomstpil for å sikre utkjøring fra området. Endelig plassering av avkjørsel vil vurderes videre i planarbeidet.

Vann, avløp og overvann

Planer for vann og avløp må utarbeides videre i planarbeidet.

Overvannshåndteringen innenfor området blir viktig å arbeide videre med ettersom området i dag har stort tilsig og lite avrenning. Ved opparbeiding av både ny bebyggelse og gatetun, vil dette medfører flere tette flater som vil gi økt avrenning. Det vil være vesentlig å fokusere på naturlige vannveier og forsinke overvann innenfor planområdet. Enkelte tiltak vil trolig kunne løses ved å tilrettelegge med grønne områder innenfor gatetunet.

E. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Gjeldende områdereguleringsplan har regulert byggehøyde for ny idrettsstadion satt til kote + 215, som tilsvarer ca. 13 meter. Maksimal utnyttelse BRA er satt til 3200 kvm. Det ønskes at utnyttelses økes til 4670 kvm BRA.

Byggehøydene for ny idrettshall vil ikke økes i forhold til gjeldende plan. Foreløpig skisseprosjekt viser en byggehøyde på ny hall satt til ca. 11 meter.

Foreløpige arealer og tall

Samlet areal i planforslaget ca. 7073 m²

BSS2 – Idrettsstadion (*foreslått felt for arealformål*) ca. 4511 m²

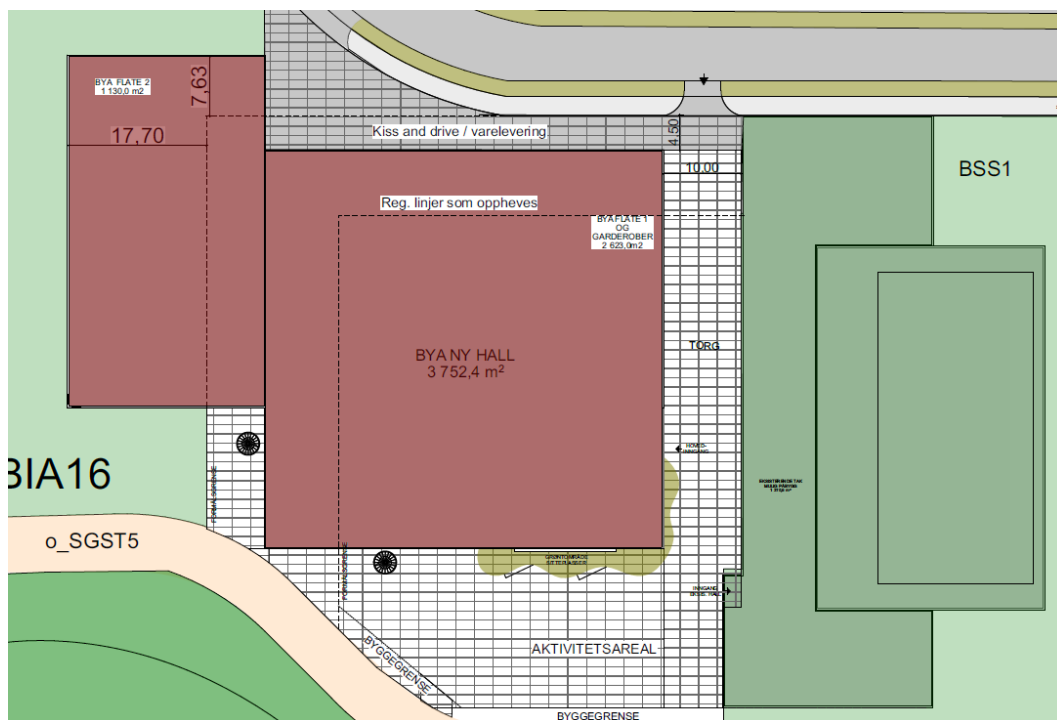
BSS2 - Idrettsstadion (*skissert ny hall*) ca. 4670 m² BRA

BSS2 – Idrettsstadion (*innenfor foreslått regulert byggegrense*) ca. 3759 m² BYA

o_SGT6 – Gatetun (*foreslått felt for arealformål*) ca. 1810 m²

o_BIA26 – Idrettsanlegg (*foreslått endret felt for arealformål*) ca. 752 m²

Estetiske forhold og utforming av bebyggelsen er krav som vil sikres gjennom endringsforslagets kart og bestemmelser.



Figur 7 Skissert utomhusplan for ny Konnerud Arena i forbindelse med mulighetsstudiet 2022 (Kilde: Frame Arkitektur).

F. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETER

Endringsforslaget vil tilføre nærområdet et utvidet idretts- og aktivitetstilbud, noe som anses som positivt. Et utvidet tilbud for nærområde vil gi rom for en mer miljøvennlig fremkommelighet for brukerne og samtidig oppfordre til økt bruk av sykkel-, gange- og kollektivtilbud. Dagens idrettstilbud er spredt til flere steder i Drammen, som medfører mye unødvendig bilkjøring. Bare håndballgruppa alene har en estimert kjørelengde på ca. 10.675 km i uken, som tilsvarer ca. 469.700 km i sesongen. Endringsforslaget vil redusere biltrafikken til og fra andre haller for flere av idrettsgrenene/ aktivitetene, da et større lokalt tilbud tilrettelegger for tilstrekkelig kapasitet.

Prosjektet opprettholder tenkt gangforbindelse mellom idrettshallene, omkringliggende grøntområder og boligområdene. Området rundt ny hall vil kunne beplantes og legger til rette for et aktivitetsareal, som videre vil kunne opparbeides med apparater/ muligheter for ytterligere utendørsaktiviteter etc.

Hva gjelder materialitet, vil ny idrettshall hovedsakelig oppføres i sandwichelementer, som vil være tilnærmet vedlikeholdsfrie og holdbare over flere år.

G. TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

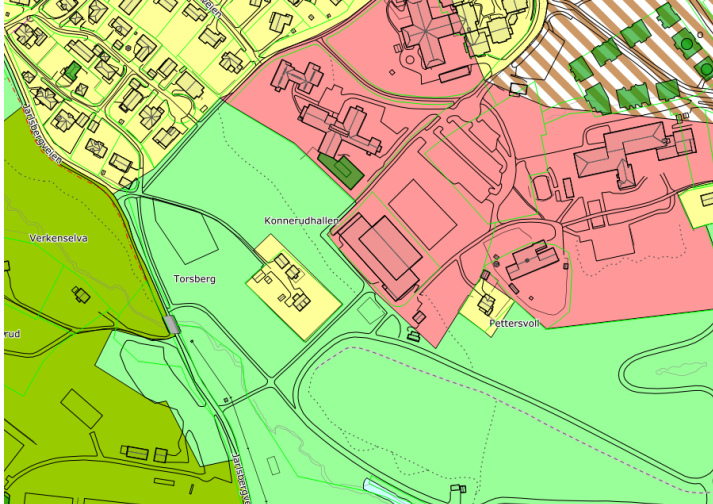
Tiltaket vil påvirke dagens landskap ettersom det i dag ikke er noen hall der, utenom eksisterende Konnerudhallen.

Sett på de regulerte forholdene vil tiltaket gi et redusert inngrep i landskapet hva gjelder høyde, ettersom forslaget er noe lavere enn tenkt. Volummessig vil det bli noe større i forhold til vedtatt plan, da det er nødvendig med ytterligere plass enn det som er avsatt.

H. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, GJELDENE REGULERINGSPLAN OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Kommuneplanens arealdel 2014-2036, vedtatt 05.10.2015

I gjeldende kommuneplan er området avsatt med overordnede mål som grønnstruktur, boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting.



Figur 8 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2014-2036 (Kilde: Drammen kommune).

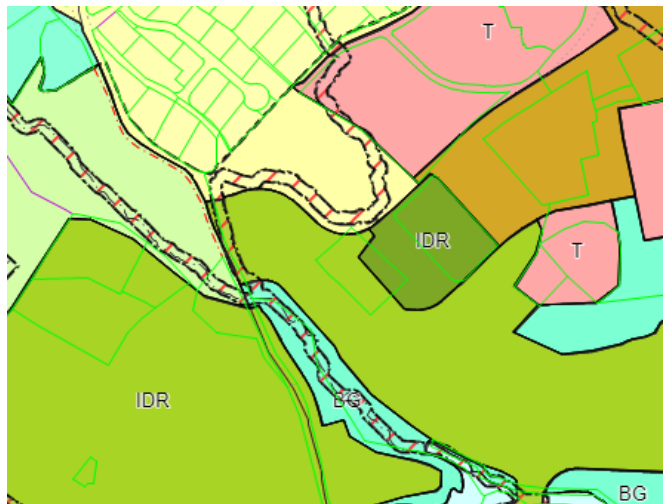
Deler av området på Konnerud inngår i *transformasjonsområde for byutvikling (O-området)* i kommuneplanens arealdel. På bakgrunn av dette ble det utarbeidet en områdereguleringsplan for Konnerud Sentrum i 2020, som inkluderte et større område. Gjeldende kommuneplanbestemmelser påpeker at *før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for delområder innenfor transformasjonsområder for byutvikling, stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveier, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart.*

Områdereguleringsplanen som ble utarbeidet på bakgrunn av rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel, tilrettelegger for en samlet arealplan for hele det aktuelle transformasjonsområdet. Planforslaget vil ikke være i samsvar med gjeldende kommuneplan slik den i dag fremstår, da planforslaget er utarbeidet på grunnlag av gjeldende områdereguleringsplan. Endringsforslaget vil i hovedsak samsvare med områdereguleringsplanen innenfor det aktuelle området.

Forslag kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2035

I forslag til ny kommuneplan for Drammen kommune er under behandling, og områdene regulert i områdeplanen for Konnerud Sentrum er tatt inn i forslag til ny kommuneplan.

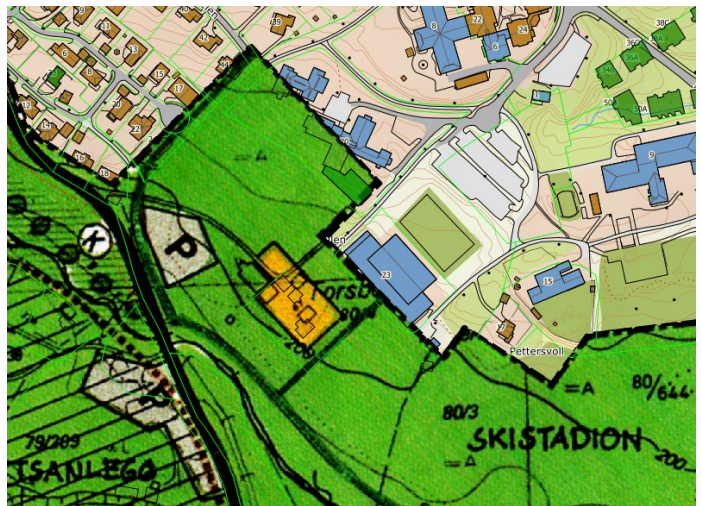
Områdene fra områdeplanen er avsatt til eksisterende idrettsanlegg og nytt idrettsanlegg. Planendringen vil være i samsvar med overordnede føringer gitt i forslag til ny kommuneplan, men ettersom det forslås en utvidelse av formål satt til nytt idrettsanlegg, vil dette strekke seg noe over til eksisterende idrettsanlegg.



Figur 9 Utsnitt fra forslag til ny kommuneplan for Drammen kommune (kilde: Drammen kommune).

Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22.03.1994

Området omfattes av eldre kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22.03.1994. Kommunedelplanen dekker Verkenselva-vassdraget mellom Svingen og Stordammen, og planområdet strekker seg opp til Konnerudkollen. Hensikten med planen er å avklare bruk av vassdraget og nærliggende arealer, hvor hovedmålene er å sikre og styrke naturverdiene, vassdragets funksjon som rekreasjonsareal, samt å sikre og tydeliggjøre kulturhistoriske verdier. Kommunedelplanen forholder seg til bebyggelsen som det ble lagt til rette for i «Grendeplassen».

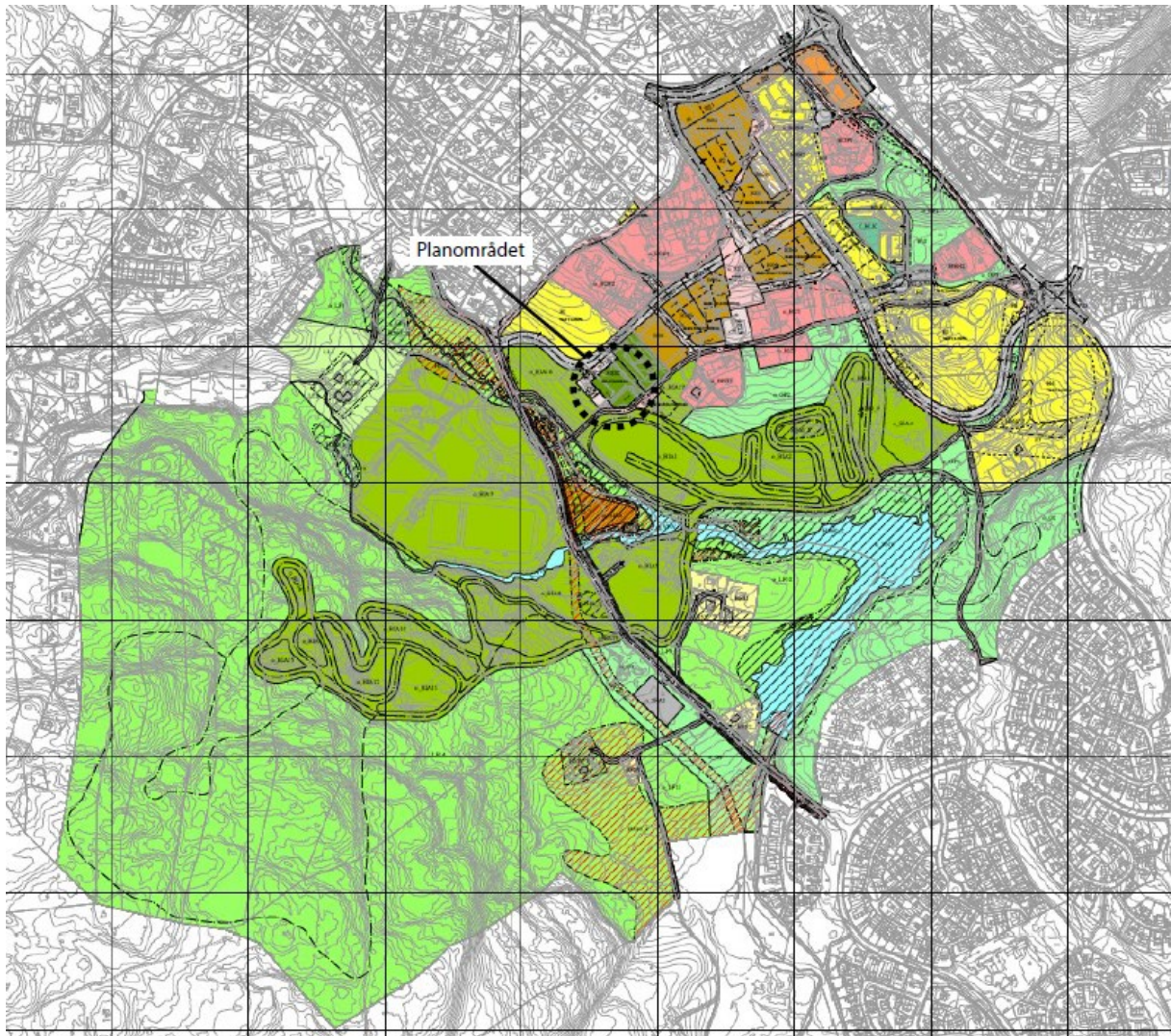


Figur 10 Utsnitt fra kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22.03.1994 (Kilde: Drammen kommune).

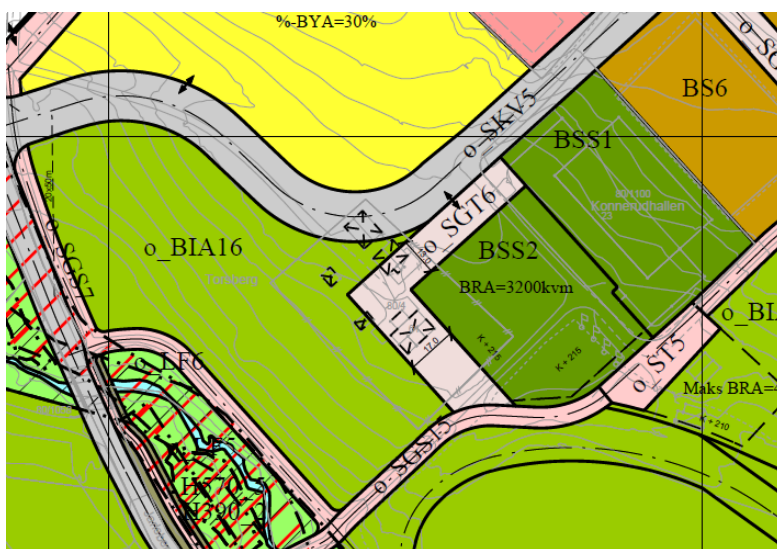
Områdereguleringsplan for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020

Området omfattes av områdereguleringsplan for Konnerud sentrum, hvor hensikten er å definere et helhetlig, strategisk byplangrep, for å legge til rette for en styrking av kommunedelen gjennom en utvikling av sentrumsområdet. Områdeplanen gir tydelige føringer for utvikling av Konnerud sentrum til et bydelssentrum, med tydelig bymessig struktur, et variert handels-, service- og botilbud, forsterke idretts- og friluftaktiviteter, samt å skape gode forbindelser til de omkringliggende boligområdene.

Ett av prinsippene ved utarbeiding av områdeplanen var å sikre Konneruds rike idretts- og friluftsområder, tilrettelegging for utvidelse av hallkapasiteten og utvikling av en ny «folkepark» som gir rom for både organisert og uorganisert aktivitet.



Figur 11 Gjeldende områderegulering for Konnerud Sentrum, vedtatt 26.05.2020 (kilde: Drammen kommune).



Figur 12 Utsnitt av gjeldende områdereguleringsplan (Kilde: Drammen kommune).

Arealene innenfor planendringen er i hovedsak regulert til *idrettsstadion* (BSS1 og BSS2), *gatetun* (o_SGT6) og *idrettsanlegg* (BIA). Det er også regulert flere områder for boligbebyggelse, offentlig-/privat tjenesteyting, sentrumsformål, kjørevei, gang-/sykkelvei, samt rekreasjonsområder, i nær beliggenhet til planområdet. Sør for endringsområdet er det hensynssoner for bevaring naturmiljø, ras- og skredfare, samt faresoner.

Aktuelle arealformål som tas med videre i reguleringsendringen

Idrettsstadion / idrettshall – BSS1 og BSS2:

Feltet er avsatt til formål idrettshall og tilhørende funksjoner. Det er tillatt med oppgradering av eksisterende idrettshall (BSS1), samt at det tillates oppføring av ny hall eller utvidelse av den eksisterende. Maks høyde på ny idrettshall er satt til kote + 215 og bruksarealet er satt til 3200 kvm.

Gatetun – o_SGT16:

Gatetunet skal ha høy arkitektonisk kvalitet i både utforming, detaljering og materialbruk, og området skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon med belysning og beplantning. Innenfor gatetunene tillates det kjøring til tilgrensende felt.

Idrettsanlegg – o_BIA16:

Feltet er avsatt til alle typer utendørs idrettsanlegg. Det er tillatt oppføring av mindre bygg og anlegg, som er nødvendig for drift og vedlikehold av idrettsanlegget. Belysning av området skal utføres på en estetisk og funksjonell måte, og som er minst mulig sjenerende for omkringliggende bebyggelse. Det skal og tilrettelegges for bekkeåpning.

Pågående planarbeid

Det er ingen pågående planarbeider i nærområdet.

I. BERØRTE INTERESSER AV PLANINITIATIVET

I hovedsak er vesentlige interesser avklart i forbindelse med vedtatt plan. Det er ikke kjente registrerte funn av rødlistede arter eller naturtyper innenfor planområdet.

Det er heller ikke kulturminner eller områder som er regulert til bevaring fra vedtatt plan.

J. SAMFUNNSSIKKERHET

Som del av planprosessen vil det være aktuelt å gjennomføre utredninger for å redusere og forebygge uønskede hendelser. På bakgrunn av gjennomføring av bl.a. ROS-analyse, vil eventuelle relevante farer kunne avdekkes og risikoreducerende tiltak innarbeides i planarbeidet. Relevante temaer som skal belyses gjennom planendringen vil være:

- Overvannshåndtering
- Støy
- Geotekniske forhold / områdestabilitet
- Brann og redning
- Trafikk
- Naturmangfold

K. SAMARBEID OG MEDVIRKNING

I forkant av mulighetsstudiet ble det i regi av Konnerud Idrettslag gjennomført en medvirkningsprosess, for å avdekke ulike behov i nærområdet. Det ble i den sammenheng gjennomført to møtedager, hvor resultatet ble lagt frem på det siste møtet. Utgangspunktet for mulighetsstudiet var arealfordelingen gitt i områderegeringsplanen for Konnerud Sentrum.

Reguleringsendringen vil forelegges berørte myndigheter, eiere og festerne av eiendommene som berøres av tiltaket.

Dersom reguleringsendringen vil kunne la seg behandle med forenklet planprosess, vil berørte parter og aktuelle offentlige instanser få anledning til å uttale seg ved høring av endelig planforslag.

L. VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENSTREDNINGER

Reguleringsendringen er vurdert etter *Forskrift om konsekvensutredning* (01.07.2017).

§ 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram*: i henhold til § 6 b. skal reguleringsplaner og tiltak som er listet opp i *Vedlegg I* alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Tiltaket i reguleringsendringen er ikke omfattet av *Vedlegg I*, og er heller ikke i strid med overordnet plan.

§ 8 *Planer og tiltak etter andre lover som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*: i henhold til § 8 a. skal reguleringsplaner og tiltak som er listet opp i *Vedlegg II for tiltak som skal vurderes nærmere* etter § 10. Tiltaket i reguleringsendringen er ikke omfattet av *Vedlegg II* og anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planområdet er tidligere godkjent for utbygging. Endringen vurderes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og vil ikke falle inn under krav til konsekvensutredning eller planprogram. Viktige temaer og eventuelle konsekvenser av tiltaket vil på vanlig måte utredes og vurderes i forbindelse med planprosessen.

M. MINDRE ENDRING / BEHANDLING MED FORENKLET PROSESS

Det er ønskelig at reguleringsendringen kan behandles med en forenklet planprosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*, forutsatt at det ikke kommer vesentlige merknader fra berørte parter ved høring av planforslaget.

Bakgrunnen for ønske om forenklet planprosess er at området allerede er regulert i områderegeringen for Konnerud Sentrum (26.05.2020), samt at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

- Planen vil kunne gjennomføres som før, med liten grad av påvirkning fra endringene.
- Hoveddrammene i opprinnelig plan vil i liten grad påvirkes, da det ikke innføres nye reguleringsformål, men i stedet forskyves på de gjeldende formålene.
- Tiltaket er ikke i strid med overordnet plan.
- Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vil ikke berøres.

N. AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER / SPØRSMÅL TIL OPPSTARTSMØTET

Utredningsbehov

Ved endring av en reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. På bakgrunn av dette ønsker vi å diskutere aktuelle utredninger som vil kreves i utarbeiding av planforslaget.

Planavgrensning

På bakgrunn av at det er en reguleringsendring er det ønskelig å diskutere spesifikk planavgrensning mtp. formålsgrenser til torg, gang-/sykkelvei, idrettsanlegg og kjøreveg.

Informasjonsflyt

Prosess rundt informasjon og samarbeid ønskes diskutert i oppstartsmøtet.

Parkering

Krav til parkering, samt intensjonene for fremtidig bruk / mobilitet.

Utbyggingsavtale

I henhold til bestemmelser for områderegulering for Konnerud Sentrum § 3.2 b) skal det utformes rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelvegssystemet utenfor planområdet som skal være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Hvordan har dette blitt løst for andre utbyggere i området? Det er et ønske om å diskutere dette punktet.