

**FRAME arkitektur AS**

Muusøya 1  
3023 Drammen  
www.frame-ark.no

Drammen, 10.01.2024  
Rev. 18.03.2024

Drammen Kommune  
Att: avd. Arealplan

Saken gjelder:

Saksnummer: PLAN ID 0602394  
Gbnr.: 80/4  
Plannavn: Endring av områderegulering for Konnerud sentrum»

Tidligere dialog i saken:

- Innsendelse av planinitiativ for ny hall og endringer i områderegulering
- 03.10.2023 Oppstartsmøte, referat av samme dato

---

NOTAT – TILBAKEMELDING ETTER OPPSTARTSMØTET 03.10.2323

Det ble den 3. oktober gjennomgått et oppstartsmøte etter innsending av planinitiativ. I etterkant av oppstartsmøtet ble det skrevet et møtereferat.

På møtet ble det diskutert hensikten med ønsket reguleringsendring, planavgrensning og omfanget av endringer i områdeplanen.

Konnerud IL har tidligere, ved arbeid med områdeplanen, meldt inn et behov for parkeringskjeller under ny hall. Det ble derfor ikke avsatt noen areal for utvendige parkeringsplasser i gjeldende områdeplanen. Dette har vært et av temaene som ble diskutert på oppstartsmøtet.

Det å bygge en parkeringskjeller under hallene viser seg å være en utfordring, med tanke på områdestabilitet og kostnader knyttet til konstruksjon. Konnerud IL foreslår å avsette en overflateparkering ved hallen.

Tiltenkt plassering av hallene som ble presentert på møtet måtte endres grunnet nye opplysninger om kommunalt ledningsnett i området. Som en oppsummering av Konnerud IL sine ønsker og behov har vi opparbeidet en enkelt illustrasjon av tiltakene, markert endringene i reguleringsplanen, ny innkjøring, prinsipp for gående, syklende, kjørende samt utvendig parkering med nødvendig dekning.

I møtereferatet har kommune ønsket at det tydeliggjøres ønskede endringer. Vi svarer på møtereferatet punktvis:

## ENDRINGENE I OMRÅDEPLANEN.

### 1. Endringsavgrensning

De områdene som endres må spesifiseres og komme tydelig fram i form av endringsavgrensning. Det må sees på om det er avsatt tilstrekkelig areal i endringen, spesielt med tanke på inn- og utkjøring, varetransport, Kiss-and-ride, etc.

Hvordan planen forholder seg til omkringliggende veier, både i midlertidig og endelig situasjon må også sees videre i prosessen.

Området som ønskes endret er på ca. 12,53 Daa og er vist på Figur 1.



Figur 1. Avgrensning av endringer i områdeplanen.

På bakgrunn av allerede gitt arealformål, planlegges det tilrettelagt med en ny idrettshall på Konnerud, slik som presentert i planinitiativet. Plassering av ny hall må imidlertid endres, grunnet kommunalt ledningsnett.

Endringene i områdeplanen omfatter omplassering av allerede regulert formål, samt tilrettelegging for parkeringsplasser og to nye, midlertidige bestemmelsesområder.

## Endringene i reguleringsformål:

LN	FELT:	OPPRINNELIG AREAL	NYTT AREAL:
1.	o_BIA16	8,671 Daa	2,37 Daa
2.	o_SPA 3	-	3,85 Daa
3.	BSS2	3,31Daa	4,60 Daa
4.	o_SGT6	1,68 Daa	2,91 Daa
5.	#21	Midlertidig avkjørsel til Jarlsbergveien	390m2
6.	Endringer i o_SKV5		
7.	#22	Midlertidig innkjørsel til hallene fra o_SGT5 / eksisterende parkering	
8.	#23	Område som er del av byggesaken for nye Konnerud Arena	

- Felt **o\_BIA16** (idrettsanlegg). Dette feltet foreslås redusert og delt opp, slik at det blir avsatt areal for ny overflateparkering o\_SPA3. Det er tenkt å tildele del av o\_SGT6 (til idrettsformål, uten tillat biltrafikk.
- Felt **o\_SPA3** – nytt reguleringsfelt for offentlig parkering. Parkeringsplass for Konnerud hallene er nå tenkt på sør-vest side av bygget, og tar del av område som er nå avsatt til o\_BIA16. Innkjøring til parkeringsplass ble opprinnelig prosjektert fra regulert vei o\_SKV5, som ikke er prosjektert ennå. På grunn av at utbygging av denne veien er en del av utbyggingsavtale pkt. 4.2.2.p) ønsker vi å benytte eksisterende innkjøring til eiendommen GNR/BNR 80/4 (enebolig tomt). Eksisterende avkjørsel kan midlertidig forbedres til nødvendig standard, viser til punkt c- avkjørsel.  
*Kiss-and – ride* og varelevering er tenkt som snusirkel ved enden av parkeringsplassen. Snusirkelen er i diameter 26m, som tilsvarer manøvreringsbehov for lastebiler. Dette kan også fungere som varelevering og beredskapsvei for Brannvesenet.
- **BSS2** – ny idrettshall. Areal av formålet ble større, grunnet behov for flere baner. Dette var varslet i planinitiativet. Det foreslås endringer i bestemmelser ang. maksimal utnyttelse av formålet, viser til 7.7. Idrettshall (Felt BSS1-2
- **O\_SGT6** – Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/bringing, varelevering og inn- og utkjøring til parkering ved idrettshallene. Del av o\_SGT6 blir ikke tilgjengelig for biltrafikk og er tenkt opparbeidet som aktivitetsareal.
- Bestemmelsesområde **#21** – avkjørsel til parkeringsplasser o\_SPA3  
Innkjøring til parkeringsplass ble opprinnelig prosjektert fra regulert vei o\_SKV5, som ikke er prosjektert ennå. På grunn av at utbygging av denne veien er en del av utbyggingsavtale pkt. 4.2.2.p) ønsker vi å benytte eksisterende innkjøring til eiendommen GNR/BNR 80/4 (enebolig tomt). Eksisterende avkjørsel kan midlertidig forbedres til nødvendig standard, viser til punkt c- avkjørsel.  
Som en endelig løsning blir parkeringsplassene koblet på vei o\_SKV5
- Bestemmelsesområde **#22**  
Som foreløpig løsning for beredskapsvei, varelevering, spesialtransport til eksisterende hall er det tenkt å tillate kjøring via o\_SG8 i strekning mellom o\_SGT5 og foran hallen. Dette blir en midlertidig løsning, frem til opparbeidelse av o\_SKV5.
- Endringer i **o\_SKV5** – feltet foreslås minsket i område rundt hallene fra 15m til 11m.

- Bestemmelsesområde #23- Område som er del av byggesaken for nye Konnerud Arena og som opparbeides av tiltakshaver. Området skal være avgrenset til 1,0m fra yttervegg.

## 2. Aktuelle bestemmelser fra områdereguleringsplanen for Konnerud Sentrum ifb. reguleringsendring – ny Konnerud Arena

### 3. KRAV OM DETALJREGULERING

#### 3.1. Krav om detaljregulering

a) For felt o\_BU1, o\_BU2, o\_BOP1, BOP3, o\_BBH1, BBH2, BS1, BS6, B1-B7, BSS, BBB1-BBB4 og BBB6 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging.

**Dette punktet foreslås endret slik at det tas bort «BSS»:**

a) For felt o\_BU1, o\_BU2, o\_BOP1, BOP3, o\_BBH1, BBH2, BS1, BS6, B1-B7, BBB1-BBB4 og BBB6 skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging.

### 4. REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 4.1 Før tillatelse til etablering av ny bebyggelse

(...)

##### 4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

c) Opparbeidelse av torg o\_ST1, torg o\_SGT4 og folkepark o\_GP2 skal være avklart før det tillates etablert ny bebyggelse innenfor planområdet.

f) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BSS, o\_BOP1, o\_BOP2, BBH1, o\_BU1 og o\_BU2 skal o\_SGS13 og o\_SGS14 være sikret opparbeidet. (Barnehage- og skoletomter, fortau langs Jarlsbergveien o\_SKV6)

**Dette punktet foreslås endret slik at det tas bort «BSS»:**

f) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor o\_BOP1, o\_BOP2, BBH1, o\_BU1 og o\_BU2 skal o\_SGS13 og o\_SGS14 være sikret opparbeidet.

(...)

#### 4.2 Før bebyggelse tas i bruk

(...)

##### 4.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(...)

j) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BSS skal o\_SGT6 være opparbeidet. (Gatetun mellom hallene)

**Det er ønskelig å fjerne dette punktet, slik at tiltaket blir ikke avhengig av opparbeidelse av o\_SGT6.**

p) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor B1 og BSS skal o\_SKV5 være opparbeidet. (Ny vei bak hallene)

**Dette punktet foreslås endret slik at det tas bort «BSS»:**

p) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor B1 skal o\_SKV5 være opparbeidet.

##### 4.2.3 Teknisk og sosial infrastruktur

a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor det enkelte byggetrinn skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei

- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Tilfredsstillende renovasjon og avfallshåndtering

## 5 DOKUMENTASJONSKRAV/ KRAV TIL UNDERSØKELSER

### 5.1 Før rammetillatelse

#### 5.1.1 Overordnet utomhusplan

a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:500 som viser de ulike fasene av utbyggingene innenfor det enkelte feltet, i tillegg skal det foreligge en utomhusplan i målestokk i 1:200 for det aktuelle tiltaket som viser:

- Adkomst, bil- og sykkelparkering, interne veger, sportsbod, varierte arealer for lek, uteoppholdsarealer og vegetasjon
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- Håndtering av overvann
- Renovasjon og avfallshåndtering
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Oppfyllelse av kvalitets- og funksjonskravet i 6.1 a)
- Uteoppholds- og lekeareal løst på offentlig område i tråd med bestemmelsene for de enkelte utbyggingsfeltene

#### 5.1.2 Tekniske planer

a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv. for permanent og midlertidig løsning.

b) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering for permanent og midlertidig løsning. Kommunens retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering skal legges til grunn.

#### 5.1.3 Dokumentasjon av mobilitetsløsninger

a) Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet det redegjøres for mobilitetsløsninger som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil.

#### 5.1.4 Dokumentasjon av fundamenteringsløsning og sikringstiltak

a) Før det kan gis rammetillatelse til tiltak skal det redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

#### 5.1.5 Tiltaksplan for forurensning i grunn

a) Før det kan gis rammetillatelse må det dokumenteres at det er gjennomført grunnundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning i grunnen. Undersøkelsene skal utføres og dokumenteres av kvalifisert foretak. Ved funn av forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

b) Tiltaksplan som omfatter forurensning fra gruvevirksomhet skal sendes i kopi til Miljødirektoratet.

#### 5.1.6 Støyutredning

a) Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge støyutredning fra kvalifisert foretak som dokumenterer at tiltaket tilfredsstillende bestemmelse 6.4.3.

#### 5.1.7 Fremmede arter

a) Før det kan gis rammetillatelse må det foreligge redegjørelse for bekjempelse av kartlagte fremmede arter innenfor området.

#### 5.1.8 Automatisk fredete kulturminner

a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

### 6 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 6.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Det skal være et nettverk av varierte, lett tilgjengelige byrom og uteoppholdsarealer som inngår i et definert hierarki, fra offentlig til privat, og som innbyr til lek, aktivitet og opphold med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Leke- og uteoppholdsareal skal gis en egen karakter og programmering basert på landskapets og tomtens kvaliteter og potensial.

b) Retningslinjene for utforming og funksjon i offentlige rom, datert 20.08.2019, skal legges til grunn for utforming av offentlige og allment tilgjengelige uteområder.

##### 6.1.1 Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming i gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn.

b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

(...)

##### 6.1.3 Estetikk

a) Bygninger, anlegg, leke- og uteoppholdsarealer skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at de samspiller estetisk og bruksmessig.

Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

(...)

##### 6.1.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

a) Overvann skal primært håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor det enkelte utbyggingsfelt. Håndtering av overvann skal vurderes integrert som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene. Det skal vurderes å benytte takflatene til håndtering av overvann.

b) Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett tillates ikke.

c) Feltene o\_SKV2, o\_SKV4-5, o\_SKV7-9, o\_SGT1-6 (gatetun mellom hallene) og o\_ST1 skal bygges med løsning for overflatebasert håndtering av overvann.

(...)

#### 6.2 Parkering

a) Krav til parkering for bil og sykkel være i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringskrav i kommunen. Ved beregning av antall parkeringsplasser skal normale avrundingsregler brukes.

(...)

d) Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/ eller uteoppholdsarealer.

(...)

#### 6.3 Automatisk fredete kulturminner

a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## 6.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

### 6.4.1 Miljøkrav

- a) Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- b) Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det legges vekt på å velge løsninger for energi, mobilitet og gjennomføring i anleggsfasen som har minst mulig negativ innvirkning på miljøet.
- c) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved bygge- og anleggsarbeid, opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

### 6.4.2 Forurensning i grunnen

- a) Ved bygge- og anleggstiltak som innebærer tiltak i grunnen skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke om det er forurenset grunn innenfor utbyggingsområdet.
- b) Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

### 6.4.3 Støy

- a) Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere versjoner som erstatter denne, skal ligge til grunn for prosjektering og for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
- b) Bestemmelser om støy i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel gjelder for planområdet.  
(...)
- g) Snøproduksjon skal i utgangspunktet ikke overstige grenseverdiene for støy for bygge- og anleggsvirksomhet som pågår i mindre enn 6 uker i gjeldende nasjonale retningslinjer T-1442. For snøproduksjon kan det gjøres unntak for dette for sammenhengende snøproduksjon som foregår døgntkontinuerlig i maksimalt 10 døgn. Det skal være et opphold på minimum 7 døgn mellom hver periode med døgntkontinuerlig produksjon. Snøkanoner skal være vendt bort fra støyfølsom bebyggelse (boliger, skole, barnehage og institusjoner).

### 6.4.4 Luftforurensning

- a) Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging og prosjektering av ny virksomhet og bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

### 6.4.5 Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a) Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistene.
- b) Ved trinnvis utbygging skal det etableres midlertidige løsninger og gjennomkjøring og adkomst til alle bebygde eiendommer, slik at alle til enhver tid har tilstrekkelig adkomst og slik at tilgang for utrykningskjøretøy og renovasjon til enhver tid er sikret.

## 7. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 7.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

#### 7.1.1 Utforming

- a) Takene skal vurderes som en del av bydelens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Det tillates etablert mindre

tekniske anlegg slik som anlegg for utlufting, inntak- og avkasthette, solcelleanlegg, branngavl inntil 1,5 m over maks kotehøyde.

b) Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse eller nabobebyggelse.

(...)

#### 7.1.2 Grad av utnytting

(...)

b) Tillatt maksimalt m<sup>2</sup> BRA eller %BYA er angitt på plankartet for hvert felt.

c) Tenkte plan, parkeringskjeller, innvendig varemottak og arealer med himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager/bod og tekniske rom i underetasje, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 0,5 - 1,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50 %. Parkeringsanlegg, HC-parkeringer og midlertidig parkeringsplasser medregnes ikke i BRA. Åpent overbygd areal medregnes i BRA og %BYA.

#### 7.1.3. Byggegrenser

(...)

##### 7.1.3.2. Byggegrense for øvrige felt

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrænse. Det kan tillates etablert sykkelboder, redskapsboder og drivhus utenfor angitte byggegrenser.

b) Støttemurer med høyde inntil 1,2 meter for å etablere brukbart uteareal kan tillates utenfor byggegrense.

c) Parkeringskjeller under bakkeplan kan etableres utover regulert byggegrense, så lenge lek- og uteoppholdsarealer tilfredsstiller kravene i 6.1.4

(...)

#### 7.2.7 Felt BS6

a) Det skal utarbeides detaljregulering for utbygging av feltet.

b) Det kan tillates etablering av vinterparkering for idretts- og friluftslivsaktiviteter.

#### 7.7 Idrettshall (Felt BSS1-2)

a) Felt BSS1-2 er avsatt til formål for idrettshall med tilhørende funksjoner.

b) Innenfor felt BSS1 kan det tillates tekniske oppgraderinger av eksisterende idrettshall.

c) Innenfor felt BSS2 kan det tillates oppføring av ny hall eller utvidelse av ny hall. Maksimale høyder og utnyttelse er angitt på plankartet.

d) Det tillates å benytte ubebygde areal til parkering fram til bygging av ny eller utvidelse av eksisterende hall.

##### **Nytt punkt, utleiedel:**

**e)** det tillates utleie av mindre del av arealet i hallen til bedrifter med idrettsrelatert tjenesteyting.

##### **Nytt punkt, anleggsmaskiner:**

**f)** Innenfor byggegrense i felt BSS2 tillates det oppføring av garasje for løypemaskiner med toaletter for publikum. Maksimal utnyttelse og maksimal høyde er vist på plankartet

##### **Nytt punkt:**

**g)** «maksimal BYA = 3 900m<sup>2</sup>», parkeringsplasser på terreng beregnes ikke med i BYA.

Maks. kotehøyde gesims= 212,5moh (tilsvarer byggets høyde på11,5m). Det tillates å plassere teknisk anlegg inntil 2,0m over gesimsen.

**h)** Byggesøknad for ny Konnerud Arena skal omfatte område i avstand 1,0m fra ytterkant vegg.

#### 7.8 Idrettsanlegg (Felt o\_BIA1-17) – (vårt felt o\_BIA16)

a) Innenfor feltene tillates alle typer utendørs idrettsanlegg.

b) Det tillates oppført mindre bygg og anlegg innenfor området som er nødvendig for drift og vedlikehold av idrettsanlegget. Tiltak må omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven.



c) Belysning for bruk på vinterstid skal utføres på en estetisk og funksjonelt god måte, som også er til minst mulig sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

(...)

e) Det skal legges til rette for bekkeåpning.

(...)

h) På felt o\_BIA7 tillates det samlet areal til parkering som i eksisterende situasjon.

i) Innenfor byggegrense i felt o\_BIA17 kan det tillates oppføring av arrangementshus for idrettsarrangementer med garasje for løypemaskiner. Maksimal utnyttelse og maksimal høyde er vist på plankartet.

(...)

**NYTT PUNKT:**

På felt o\_BIA16 tillates det gangforbindelse mellom parkeringsanlegg o\_SPA3 og gangvei o\_SGS15. Kjøremulighet for beredskapsbiler og løypemaskiner.

## 8. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 8.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

b) Gatetun, torg og plassdannelser skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning. Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Det skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.

c) Retningslinjene for utforming og funksjon i offentlige rom, datert 05.03.2019, skal legges til grunn for utforming av offentlige og allment tilgjengelige samferdselsanlegg.

d) Det kan tillates å legge lednings- og kabeltraseer i gategrunn. Det forutsettes at det inngås avtale med grunneier.

(...)

#### 8.2.2 Felt o\_SGT5 (Torg foran hallene)

a) felt skal være offentlig

b) Gang- og sykkelvei skal føres over torget.

(...)

### 8.4 Gatetun (Felt o\_SGT1 – o\_SGT7) (vårt felt er o\_SGT6)

a) For alle feltene tillates kjøring til tilgrensende felt.

b) Gatetunene skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk. Det skal etableres belysning og beplantning.

#### 8.4.3 Felt o\_SGT6

a) Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/bringning, varelevering og inn- og utkjøring til parkeringskjeller under idrettshall.

**Dette punktet foreslås endret:**

a) Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/bringning, varelevering og inn- og utkjøring til **eventuelt** parkeringskjeller under idrettshall.

### 8.5 Gang-/sykkelveg (Felt o\_SGS1-14) (vårt felt o\_SGS8)

a) Gang- og sykkelvegene skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting, samt sikre krysningspunkt ved avkjørsler og kryssende vei.

(...)

c) Feltene o\_SGS3, o\_SGS6, o\_SGS8 og o\_SGS10 kan benyttes til adkomst for tilliggende eksisterende boligeiendommer i tråd med piler på plankartet.

#### 8.6 Parkering (felt o\_SPA1-2, **og 3**)

- a) Felt o\_SPA1 skal benyttes til dropp off-løsning og parkering for barnehagen i felt BBH2.
- b) Felt o\_SPA2 og **o\_SPA3** er offentlige utfartsparkeringer.

#### 13 BESTEMMELSESONMRÅDER

##### **Nye bestemmelsesområder:**

##### **13.12. Midlertidig innkjøring til parkeringsplass, #21**

a) Det tillates midlertidig innkjøring til parkeringsområde o\_SPA3 gjennom eksisterende innkjøring fra Jarlsbergveien. Dette tillates frem til opparbeidelse av ny vei o\_SKV5.

##### **13.13. Midlertidig innkjøring til hallene, #22**

a) område tillates benyttet til midlertidig innkjøring til hallene, frem til opparbeidelse av ny vei o\_SKV5. Området gjelder i o\_SG8 mellom o\_SGT5 og o\_ST5, og del av o\_ST5.

##### **13.14. Område for byggesak for ny Konnerud Arena, #23**

Byggesøknad for ny Konnerud Arena skal omfatte område i avstand 1,0m fra ytterkant vegg.

### 3. Utbyggingsavtale

*Den endelige opparbeidelsen av adkomstveien o\_SKV5 er knyttet til en senere utbyggingsetappe av områdereguleringsplanen. Det må som en del av planarbeidet sees på hvordan det kan sikres en midlertidig god og trafiksikker adkomst til hallene for alle trafikantergrupper. Nødvendige rekkefølgekrav vil måtte innarbeides i planendringen og kommunen ønsker å inngå avtaler som avklarer rekkefølgekravene.*

NB. Punkt 4.2.2.p) og 4.1.2.f) i bestemmelser foreslås endret.

Som resultat av opparbeidelse av veien som er utsatt i tiden foreslår vi en midlertidig løsning:

- Innkjøring til parkeringsplass skal skje fra eksisterende avkjørsel til eneboligtomt, GNR/BNR 80/4. Denne avkjørselen dimensjoneres til forventet trafikk. Viser til Figur 3 og 5. Dette er i påvente av ny vei o\_SKV5. Når veien prosjekteres og ferdigstilles, skal parkeringsområdet kobles på med ny avkjørsel. Midlertidig innkjøring til eksisterende hallen for spesialtransport, varelevering, beredskapsbiler og renovasjon er tenkt via o\_SGS8 og o\_ST5. Prosjektert permanent løsning blir fra ny regulert vei, slik som vist på områdereguleringsplanen.

### 4. Planarbeid som omfatter flere grunneiere enn forslagsstiller

*Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn forslagsstiller skal det dokumenteres skriftlig i planforslaget hvordan andre berørte grunneiere har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at alle grunneiere innenfor planområdet involveres i planarbeidet.*

Endring av områdereguleringsplan omfatter eiendommer:

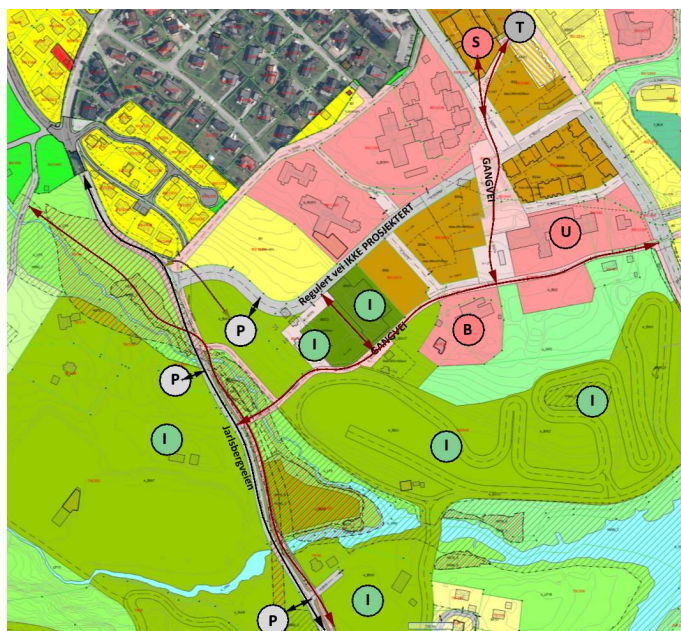
- a. 80/1100 – eks. Konnerudhallen
- b. 80/645- kommunal eiendom
- c. 80/4 – eneboligtomt

Alle grunneiere blir involvert i planarbeidet.

## FOKUSOMRÅDER:

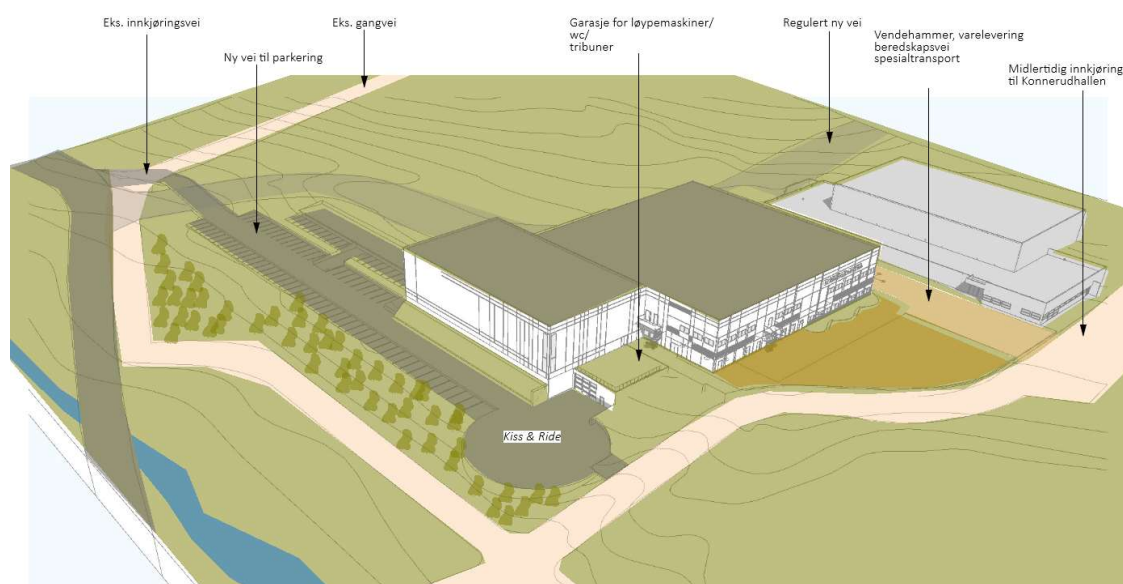
### 1. Trafikk/Mobilitet/Parkering

Området rundt Konnerudhallen går nå gjennom en betydelig endring, med ny boligbebyggelse og ny, prosjektert trafikkmønstre. En av hensiktene med utbygging er å bidra til mer bilfritt sentrum, med trygge gang- og sykkelforbindelser mellom sentrale steder/punkter på Konnerud.



Figur 2. Hovedinteresse punkter i område. I- Idrett, P.-parkering, U-ungdomsskole, B-barnehage, T- kollektivtransport (Bus 22 og 24), S- Konnerud Senter.

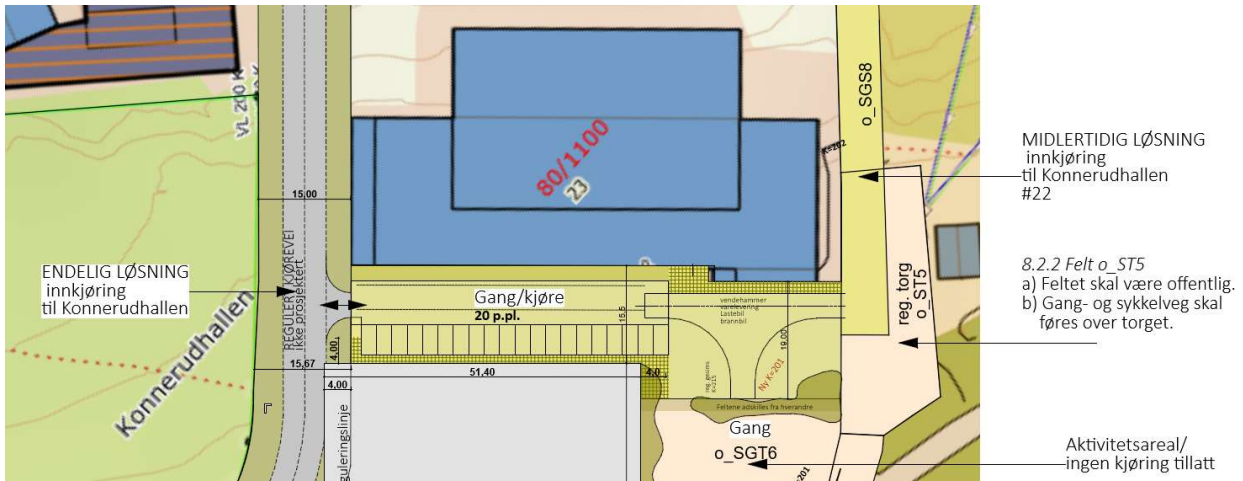
Utvikling av sentrumsområder fører til at det blir begrenset kjøretrafikk i område mellom hallen og ungdomskolen. Det ble, i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse med mulige scenarier for fremtidig trafikkfordeling. I områdeplanen ble det gjennomført scenario hvor trafikk fra b.a. eksisterende, og ny hall, føres til Jarlsbergveien.



Figur 3. Midlertidig løsning for Trafikk/mobilitet/parkering rundt konnerudhallene.

**Felt o\_SGT6 - Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/levering, varelevering og inn- og utkjøring til parkeringskjeller under idrettshall.**

Felt o\_SGT6 skal fungere som trafikk- og snuareal for varelevering, søppelhåndtering, beredskapsbiler og spesialtransport til hallen, samt mulig parkering for 20 personbiler. Biltrafikk blir begrenset til arealet mellom hallene og arealet for snuhammer. Resten av o\_SGT6 er tenkt bilfri og skal bevilges til idrettsaktiviteter. Midlertidig løsning er at innkjøring skjer via gang- og sykkelvei o\_SGS8 (bestemmelsesområde #22). Endelig løsning er at feltet kobles inn på ny vei på Nord-Vest side av hallen, o\_SKV5.

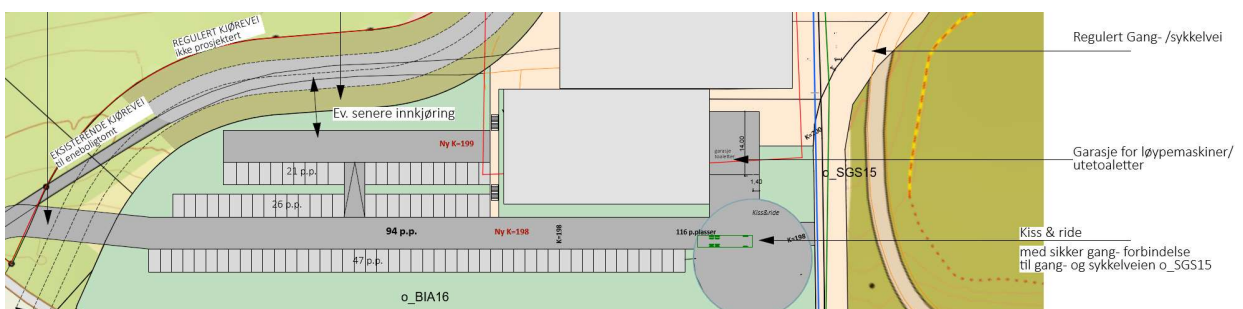


Figur 4. Trafikkområde mellom hallene.

## A. LEVERING / HENTING:

Det må vises hvordan levering og henting av barn løses på en trafiksikker måte og med tilstrekkelig kapasitet.

Foresatte som leverer/ henter, skal kjøre til parkeringsplass ved den nye hallen. Der er det plass til ca. 94 p.plasser. Kiss and - ride er tenkt ved slutten av parkeringsplassen. Der er det mulig å levere barn, snu og kjøre tilbake, eller parkere bilen og levere barn til idrettsaktiviteter. Fra Kiss and - ride er det en trygg vei videre til hovedinngangen via gang- og sykkelvei o\_SGS15.

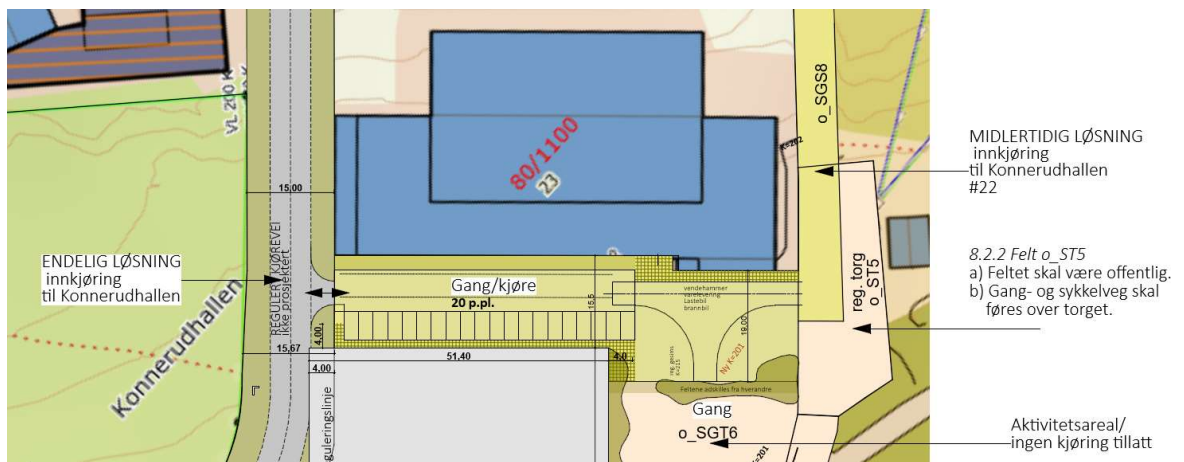


Figur 5. Parkeringsanlegg for hallene.

## B. VARELEVERING:

Videre må det vises hvordan man på en trafiksikker måte skal få tilgang til hallen med utstyr til treningen, samt hvordan varelevering og renovasjon skal komme fram. Kjøring og myke trafikanter må i minst mulig grad blandes. Det skal være sikkert og attraktivt å gå og sykle til hallene.

Varelevering er tenkt via parkeringsområde, med manøvreringsområdet dimensjonert for laste-, og brannbiler. Varelevering til eksisterende hall er tenkt via innkjøring fra den nye veien på nord-siden av bygget. Midlertidig løsning for varelevering blir via eksisterende vei o\_SGS8, bestemmelsesområde #22.



Figur 6. Prinsipp for varelevering for hallene, både midlertidig og endelig løsning.

### C. AVKJØRSEL:

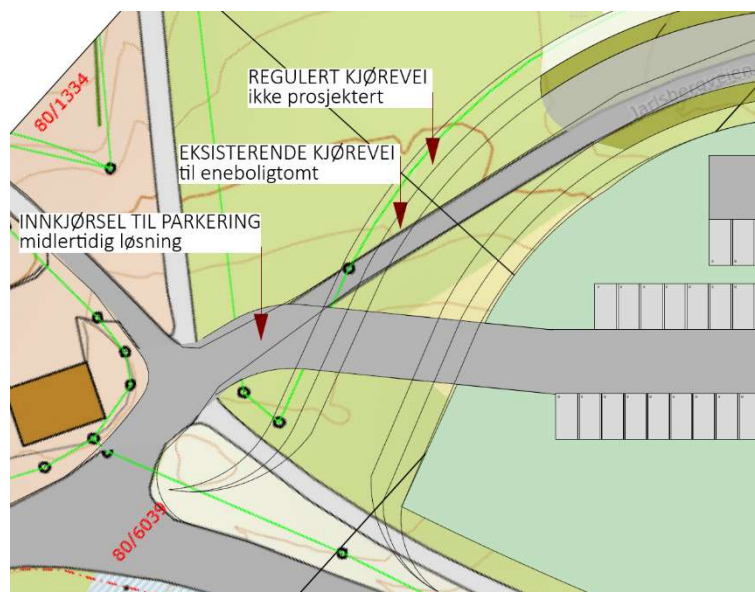
I dagens regulering ligger det inne én avkjørsel til feltet. Dette er begrunnet i både framkommelighet, og trafiksikkerhet langs tilhørende vei, samt sikt. Ref. kommunens vei- og gatenorm skal det være spesielle terrengmessige forhold som gjør at det kan etableres flere avkjørsler. Planadministrasjonen vil derfor at man i arbeidet med reguleringsendringen forholder seg til en avkjørsel slik det er regulert, og ikke to slik planinitiativet viser. Det betyr at det må kunne kjøres inn og ut av samme avkjørsel. Krav til avkjørsler er gitt av kommunens vei- og gatenorm.

Det er ønskelig å beholde regulert avkjørsel som en endelig løsning for spesialtransport, varelevering, beredskap og noen parkeringsplasser.

M.h.t terrengmessige forhold og behovet for å adskille myke trafikanter fra kjøreveier, er det prosjektert egen avkjørsel til parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget skal ligge på kote som er ca. 3-4m lavere enn kotehøyde for hallene.

Denne løsningen gir mulighet for senere påkobling til prosjektert vei.

Som en midlertidig innkjøring til parkering ved hallen ønskes det å benytte seg av eksisterende innkjøring til en enebolig tomt GNR/BNR 80/4. Denne eksisterende innkjøringen skal forbedres til dagens standard.



Figur 7. Ønsket tilkobling til eksisterende avkjørsel til Jarlsbergveien som en midlertidig løsning

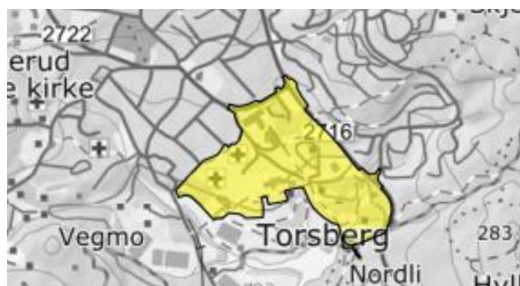
## D. PARKERING:

Dersom parkeringsbehovet ikke løses med parkeringskjeller, må det utredes en annen varig løsning av parkeringsbehovet. Nødvendig areal må medtas som en del av reguleringsendringen.

Det må vurderes hvor mange p.plasser det er behov for, hvordan dette løses.

Konnerud IL har tidligere meldt inn parkeringskjeller under ny hall. Dette viser seg å være en utfordring, med tanke på områdestabilitet og kostnader.

Konnerud hallen ligger i parkeringszone 2. Parkeringsnormen inneholder ikke formål: idrett. Iht. §6. for formål som ikke er særskilt nevnt i bestemmelsene, skal det utøves skjønn. *Antall ansatte/kunder/brukere kan i noen tilfeller være et mer hensiktsmessig beregningsgrunnlag enn areal.*



§ 5 Parkeringskrav for bil:				
Arealformål	Beregningsgrunnlag	Krav til antall parkeringsplasser for bil		
		Sone 1	Sone 2	Sone 3
Bolig	I sone 1 og 2 boenhet eller 70 m <sup>2</sup> BRA I sone 3 boenhet	Min 0,2 Maks 0,6	Min 0,5	Min 2 for første boenhet, deretter min 1 for hver neste boenhet
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,5	Maks 0,7	Maks 1,0
Forretning/kjøpesenter	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1,0	Min 0,5 Maks 2,0	Min 1,0 Maks 3,0
Offentlig og privat tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1,0	Maks 2,0	Min 1,0 Maks 3,0
Servering	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1,0	Maks 2,0	Min 1,0 Maks 3,0

Ifølge trafikkanalyse utarbeidet i forbindelse med områdeplanen er antall parkeringer knyttet til Konnerudhallen på ca.110. I tillegg er det areal for parkering nær hallen med ca. 32 p.plasser. Øvrige idrettsområder har tilknyttet totalt ca. 120 plasser.<sup>1</sup>

Behovet for antall p.plasser ved den eksisterende hallen er ca. 20 biler under treningen på vanlige ukedager. Med to nye hallflater øker behovet til ca. 60 p.plasser . I vintersesongen og ved store arrangementer i hallene fordobles behovet for parkering. Det er prosjektert ca. 94 p.plasser mellom hallen og Jarlsbergveien, og 20 p.plasser mellom hallene, i nærheten av inngangene. Parkeringsplassene blir koblet med inngang til hallene enten via trappeløsning på nord-side av hallen eller via gang- og sykkelvei.

Parkering for syklene løses ved umiddelbar nærhet til hovedinngangen.

## E. TRAFIKKANALYSE

I forbindelse med områderegulering ble det opparbeidet en trafikkanalyse, viser til vedlegg V15<sup>2</sup> og V16<sup>3</sup> av plandokumentasjon. Trafikkanalyse for fremtidig situasjon for Områderegulering Konnerud viser at nyskapt trafikk fra utbyggingsområder blir fordelt til tre retninger. Nyskapt trafikkøkning området rundt hallen skal føres til Jarlsbergveien.

## F. ENDRINGER I PETTERSVOLLEN o\_SKV5

Rapport «Overvannshåndtering Konnerud Sentrum» , pkt. 7.5.4 viser plassbehov for veien.

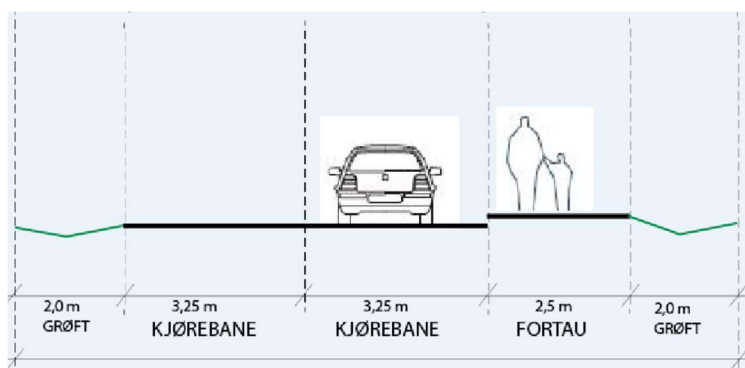
<sup>1</sup> «Trafikkanalyse, dagens situasjon», Norconsult, 2018.01.22.

<sup>2</sup> «Trafikkanalyse, dagens situasjon», Norconsult, 2018.01.22

<sup>3</sup> «Trafikkanalyse, fremtidig situasjon, Norconsult, 2019.01.30

Bredde på veien er beregnet til 13m, med grøftene på begge sider av veien. Etter foreslått utbygging må en av grøftene settes i rør under veien i en mindre strekning langs den nye hallen. På nåværende tidspunkt er det ikke prosjektert plassering av fortauet i forhold til veien.

Figur 8. Pettersvollen o\_SKV5. Kilde: Drammen kommune



## 2. Overvann

Det forutsettes at overvannsbestemmelser videreføres fra opprinnelig plan og at det utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser håndtering helt fram til resipient.

*Overvannshåndtering må håndteres innenfor byggesonen gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Det finnes etter hvert mange mulige tiltak for å tilrettelegge for dette, som for eksempel gjennom bruk av regnbed, permeable flater og utvikling av åpne grøftesystemer. Avstandskrav til kommunalt ledningsnett må ivaretas og det må skrives en utbyggingsavtale for eventuell omlegging der det oppstår konflikt med eksisterende ledningsnett.*

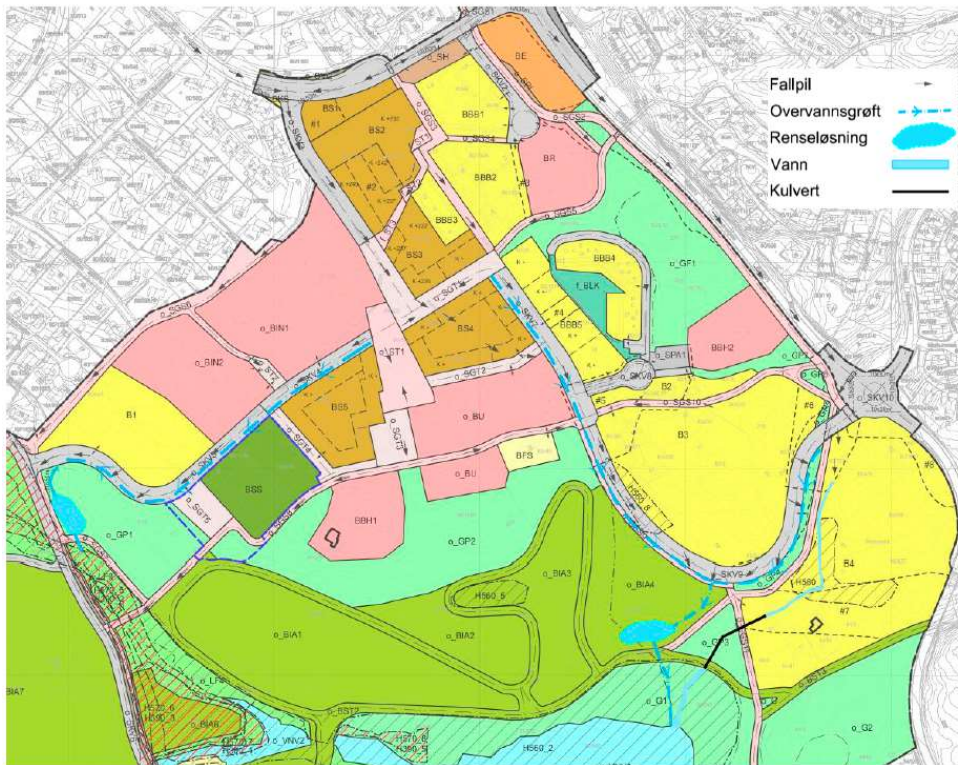
Forslagstiller ble kjent med at det er eksisterende ledningsnett som er plassert under ny prosjektert hall. På grunn av dette måtte vi omprosjekttere plassering av bygget.

I forbindelse med områderegulering ble det utarbeidet rapport for overvannshåndtering for Konnerud Sentrum<sup>4</sup> (vedlegg V22). I rapporten er det listet opp forventninger fra VA avdeling i Drammen kommune til overvannshåndtering i planområdet:

- Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten
- Overvannsmengder tilført kommunalt overvannsnett bør begrenses fra dagens situasjon
- Forurenset overvann kan ikke ledes til Svensedammen

Videre i rapporten ble det foreslått overvannsgrøfter langs veien og en renseløsning plassert i feltet o\_GP1. Dette skal ikke komme i konflikt med foreslått plassering av parkeringsanlegg.

<sup>4</sup> «Overvannshåndtering Konnerud Sentrum, Multiconsult, 18.01.2019

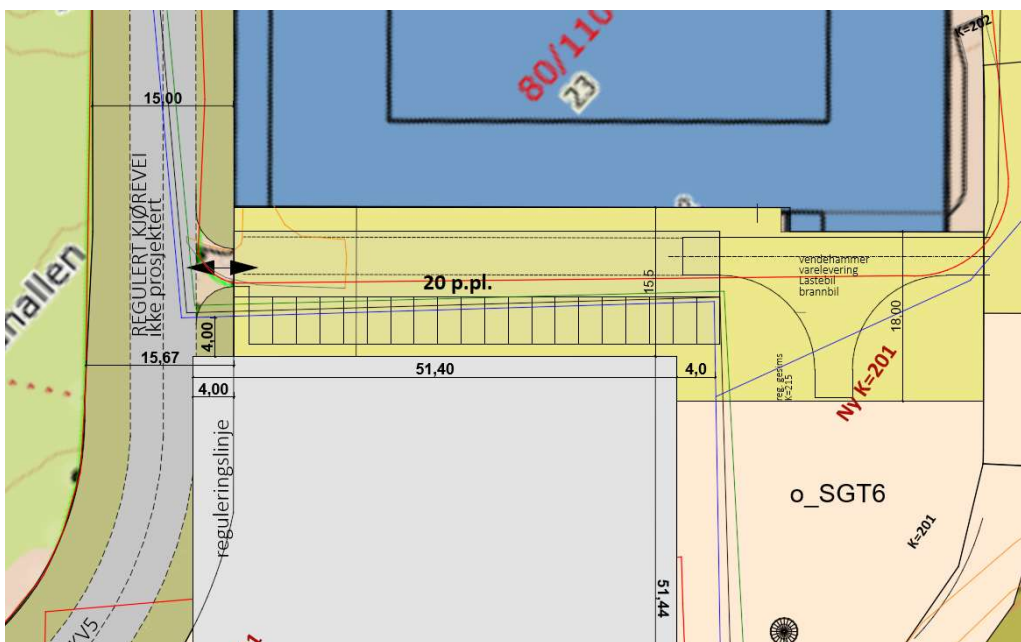


Figur 19: Plankart med fallpiler og overvannsrør

Figur 9. Utklipp fra rapport «Overvannshåndtering Konnerud Senter»

### 3. Kommunalt ledningsnett

Det er kommunalt ledningsnett i området. Nettet går mellom hallene og langs o\_SGS15. Det er imidlertid ikke ønskelig med omlegging av nettet og derfor ble tiltaket omprosjektert. For å beholde min. 4 meters avstand fra ledningene til hallen måtte hallen forskyves mot nord-vest i forhold til tidligere foreslått plassering. Dette fører til endringene i felt o\_SKV5, slik at feltet avsatt til veien minskes fra 15 til 11 m i et mindre område langs hallen.



Figur 10. Plassering av kommunalt ledningsnett.



## 4. Beredskap

*Det er viktig i et beredskapsperspektiv at utrykningskjøretøy kan komme uhindret frem, og ha tilstrekkelige arealer når det er stor trafikkbelastning ved større arrangementer.*

*Det bør i tillegg settes av tilstrekkelig arealer til parkering, oppstillingsplasser for og snuplasser for å kunne sikre tilgjengelighet ved renovasjon, vareleveringer og stigebiler*

Viser til punkt 1A - 1B med forklaring for funksjonalitet.

## OPPSUMERING

Ønsket tiltak med ny, velfungerende Konnerud Arena, slik vi ser det, fører til overnevnte reguleringsendringer.

Vi håper med dette at våre svar var oppklarende og ser frem til videre god dialog med kommune.

Med vennlig hilsen  
Frame arkitektur AS

Magdalena Kwiatkowska  
Siv.ark MNAL