



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/10120-21
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
41/2024	Utvalg for miljø og plan	29.05.2024

Førstegangsbehandling av Detaljregulering for Stoppen idrettspark

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Stoppen idrettspark, som vist i plankart datert 29.04.2024, med tilhørende bestemmelser datert 29.04.2024, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende:
2. Usikre eiendomsgrenser langs planområdet skal være klarlagte, og plankartet skal oppdateres i tråd med oppmålte grenser.
3. Forslag til Detaljregulering for Stoppen idrettspark vil erstatte opprinnelig plan Lier stadion, Sentralidrettsanlegg, datert 09.03.1966, PlanID 504-901-15, i sin helhet. Planen er utdatert og vil ikke ha noen funksjon lengre når ny detaljregulering for området vedtas. Opprinnelig plan foreslås opphevet.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Stoppen idrettspark, som vist i plankart datert 29.04.2024, med tilhørende bestemmelser datert 29.04.2024, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende:

2. Usikre eiendomsgrenser langs planområdet skal være klarlagte, og plankartet skal oppdateres i tråd med oppmålte grenser.
3. Forslag til Detaljregulering for Stoppen idrettspark vil erstatte opprinnelig plan *Lier stadion, Sentralidrettsanlegg, datert 09.03.1966, PlanID 504-901-15*, i sin helhet. Planen er utdatert og vil ikke ha noen funksjon lengre når ny detaljregulering for området vedtas. Opprinnelig plan foreslås opphevet.

Sammendrag

Norconsult har på vegne av Lier kommune, ved Kultur og fritid avdeling Park, idrett og friluftsliv, utarbeidet et planforslag for Stoppen idrettspark. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for større kapasitet i Reistad Arena, ny tennishall, nytt klubbhus for fotball m.m. Det er utarbeidet to alternative illustrasjonsplaner som viser ulike plasseringer av klubbhus for Stoppen SK/SpaBra IL. Kun ett klubbhus kan bygges, men begge alternativene lar seg realisere i planforslaget. Planområdet ligger i en kvikkleiresone, og det er foretatt grunnundersøkelser og vurderinger som konkluderer med tilfredsstillende stabilitet.

Saksutredning

1. Bakgrunn

Reistad IL har konkrete planer om å utvide Reistad Arena med en ny hallflate, flere garderober og kampsportrom, og har sendt inn forslag til utbyggingsplaner til kommunen. Stoppen SK (fotball) og Lier tennisklubb har ønsket og planer om anleggsutvikling på området for å få flere brukstimer for sine medlemmer. Eksisterende reguleringsplan for Lier stadion er fra 1966, og er utdatert med tanke på dagens bruk og fremtidig ønsket utvikling. I dag er det kommuneplanen som gjelder foran denne reguleringsplanen. På bakgrunn av dette har Lier kommune ved Kultur og fritid, avdeling Park, idrett og friluftsliv, satt i gang arbeidet med en ny reguleringsplan for idrettsanlegget. Igangsettingen ble vedtatt av Formannskapet den 3. mai 2021:

1. «Lier kommune igangsetter reguleringsplanarbeid for Lier stadion med oppstart tidlig høsten 2021. Reguleringsplanen skal ha et utviklingsfokus og også inkludere vurderinger av Lier stadions funksjon i forhold til en fremtidig fjordbyutvikling. Det forutsettes tett dialog og medvirkning fra dagens brukergrupper.
2. Finansieringen av arbeidet sikres innenfor vedtatt rammeøkning i HP 2020-23 til Lier Eiendomsselskap KF knyttet til utvidet hall-leie.»

Hensikten med planarbeidet er å sikre en god og helhetlig utvikling av idrettsanlegget, med utgangspunkt i dagens bruk og aktivitet, samt idrettslagenes ønsker om nye hall- og aktivitetsflater. I tillegg er det et viktig mål å legge bedre til rette for opphold og egenorganisert aktivitet, og styrke området som møteplass for alle brukergrupper. Det ligger også et mål om å bygge opp

under Lier kommunes mål om å fremme bedre fysisk og psykisk helse, og styrke andelen reiser med gange, sykkel og kollektiv.

En viktig del av planarbeidet har være å kartlegge og innhente innspill om ønsker og behov, gjennom en medvirkningsprosess med brukerne av området. Dette omfatter også de tilgrensende skolene og Stoppen borettslag. Innspillene danner grunnlaget for utarbeidet konsept og illustrasjonsplan, som planforslaget bygger på.

2. Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres i sin helhet til formålet idrettsanlegg og tilhørende samferdselsformål som adkomstveier og parkering tilhørende idrettsanlegget. I tillegg reguleres det inn grøntområder med formålet friområde i sør, langs bekken i nord og langs jordbruksarealer i øst. Planforslaget legger ikke opp til ny arealbruk utover dagens bruk.

Arealene til idrettsformål er delt opp etter ulike tiltak som foreslås, og det er knyttet bestemmelser som definerer hva som tillates i de ulike feltene. I enkelte felt tillattes bebyggelse begrenset med høyder og utnyttelsesgrad. Dette gjelder der utvidelsen av Reistad Arena med én ekstra håndballflate er planlagt, klubbhus for fotballen, og ny tennishall med to tennisbaner og to padletennisbaner samt garderober.

De resterende feltene omfatter eksisterende fotballbaner, med mulighet for oppgraderinger og utvidelser av kunstgress. Det legges også til rette for å etablere en kunstisbane på banen nærmest Nøsteveien. Banen er tenkt brukt til fotball om sommeren og isbane om vinteren.

Det legges til rette for en videreføring og oppgradering av eksisterende joggeløype rundt hele idrettsparken. Gjennom planområdet videreføres og oppgraderes den sentrale gangaksen, og det legges til rette for kioskdrift og en møteplass/torg sentralt på området.

Det er registrert usikre eiendomsgrenser langs deler av planområdet, og det er satt i gang en prosess med få klarlagt og målt opp grensene. Kommunedirektøren har stilt krav om at dette må være utført før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn. Dersom nye grenser fører til endringer i plankartet, må dette også revideres før høringsperioden.

3. Innkomne merknader

3.1 Varsel om oppstart

Forslagsstiller sendte varsel om oppstart av planarbeidet til berørte parter og høringsinstanser i perioden 28.02.2022 til 04.04.2022. Varsel om oppstart ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 03.03.2022. Det kom inn totalt 9 uttalelser. I løpet av høringsperioden ble det arrangert et folkemøte, der både idrettslag og naboer deltok. I tillegg er det avholdt flere medvirkningsmøter med de ulike interessegruppene.

3.2 Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 04.04.2022
2. Viken Fylkeskommune, 04.04.2022
3. Statens vegvesen, 18.03.2022
4. Lier ungdomsråd, 07.03.2022
5. Stoppen sportsklubb, 15.03.22/04.04.2022
6. Stoppen borettslag, 22.03.2022
7. Høvik skole, 01.03.2022
8. Erik Bjørnstad, 03.04.2022
9. NVE, 05.04.2022

3.3 Sammendrag av merknader og forslagsstillers kommentarer

Alle merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen kapittel 4.2, og vist under. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til de innkomne merknadene, og mener innspillene er ivare tatt i planen på en god måte. Alle merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 4.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viser til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging, sine ansvarsområder og relevante statlige planretningslinjer. Har følgende innspill til planarbeidet:

Barn og unge, areal-, og transportplanlegging

Statsforvalteren ser det som viktig at kommunen organiserer planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge selv gis anledning til å delta, og at planarbeidet sikrer reell medvirkning av barn og unge tidlig i planprosessen. Statsforvalteren anser det derfor som særlig viktig at man tilrettelegger for trygg adkomst til planområdet for myke trafikanter. Mener videre at det bør være et klart mål å legge til rette for at transport til og fra området i stor grad kan skje ved bruk av miljøvennlige transportformer som gange og sykkel, evt. kollektiv. Viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging, samt regional plan for areal og transport i Buskerud.

Universell utforming

Statsforvalteren ber om at prinsippene om universell utforming vektlegges i det videre planarbeidet, slik at alle uansett funksjonsevne har mulighet til å benytte seg av idrettsanlegget.

Landbruk

I den videre planprosessen må det gjøres rede for om, og i så fall i hvilken grad, planen vil påvirke jordbruksarealene. For å unngå mulige konflikter og press på jordbruksarealene, mener Statsforvalteren det må planlegges med sikte på å unngå slike konflikter.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for flom, og det kan være marin leire innenfor området. Statsforvalteren anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kartbaserte veiledning for

reguleringsplaner i forbindelse med arbeidet. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser.

Viser ellers til relevante veiledere utgitt av NVE, deriblant Sikkerhet mot kvikkleireskred nr. 1/2019. I planarbeidet må det tas hensyn til naturfarer, samt eksisterende og fremtidige klimaendringer. Planen må legge opp til en forsvarlig overvannshåndtering. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Statsforvalteren anbefaler Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det har vært en bred medvirkningsprosess med brukerne av området, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen kap. 4.1. I medvirkningsprosessen har barne- og ungdomsrådet vært inkludert og kommet med innspill, og det har vært bidrag fra elever ved St. Hallvard VGS og studenter fra Norges idrettshøgskole.

Det er utarbeidet en trafikk- og mobilitetsanalyse med søkelys på å finne gode trafikksikre løsninger og bedre tilrettelegging for myke trafikanter. I arbeidet med landskapsplanen har også universell utforming av området stått i fokus knyttet til fremkommelighet.

Planforslaget har ikke til hensikt å berøre jordbruksarealer og det er satt i gang oppmåling for å tydeliggjøre grensen mellom idrettsanlegget og tilgrensende jordbruk.

Det ligger grundige vurderinger av grunnforhold og områdestabilitet til grunn for planforslaget. Tredjepartskontroll og vurderinger fra NVE er også lagt til grunn. Se planbeskrivelsen kap. 6.15 og vedlegget «Vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, rapport nr. 52203711-RIG-02 Områdestabilitet_J03, 04.09.2023». Faresoner for ras- og skredfare er ivaretatt i plankartet. Det er videre dokumentert sikkerhet mot flomfare mot Sandakerelva med tilhørende bekker.

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering som ligger til grunn for illustrasjonsplanen og planforslagets kart og bestemmelser. Dette sikrer god overvann- og flomhåndtering på området i fremtidig situasjon.

2. Viken fylkeskommune

Barn og unge

Fylkeskommunen viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjene slår fast at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Fylkeskommunen viser til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Naturfare

Ser det er registrert kvikkleire ved to borepunkt i planområdet i forbindelse med andre byggesaker. Planområdet ligger under marin grense. Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare, er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet.

Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig, og henviser til NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar".

Samferdselsfaglige merknader

Fylkeskommunen er positiv til at det skal utarbeides mobilitetsplan som del av planarbeidet. Informerer om at Nøsteveien har en trafikkmengde (årsdøgntrafikk) på 3 914 kjøretøy med 6 % andel lange kjøretøy. Fartsgrense på den aktuelle strekningen varierer mellom 40-60 km/t. Lier stadion har adkomst fra krysset med Nøsteveien i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planområdet inkluderer Nøsteveien, deler av rundkjøringen og gang- og sykkelveiforbindelser ved Nøsteveien x Jensvollveien i sør. Fylkesveien er regulert, men kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen. Utforming av krysset med Nøsteveien må ved regulering være i tråd med krav til utforming og sikt iht. vegnormal N100.

Normalt kreves det teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av fylkesvei, og eventuelle avvik fra veinormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales sendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

ROS-analysen må beskrive trafikkforhold. Analysen må omfatte alle trafikanter og forholdet til dagens/fremtidig trafikksituasjon, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for mange trafikanter (herunder trygg skolevei, ferdssårer og kryssingspunkt) må redegjøres for. Det er stor aktivitet i området i form av biltrafikk og gående/syklende. I dag er det etablert gang- og sykkelvei langs deler av Nøsteveien forbi planområdet. Trafiksikkerheten til gående og syklende må gjennom reguleringsplanen for «Lier stadion/Stoppen idrettspark» ivaretas gjennom sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelser frem til trygge kryssingspunkt.

Statens vegvesen har tidligere utarbeidet et forprosjekt med gang- og sykkelvei langs Nøsteveien. Nå er Viken fylkeskommune i gang med ny reguleringsplan med etablering av gang- og sykkelvei langs Nøsteveien forbi planområdet og videre nordover. I videre planprosess er det viktig at Viken fylkeskommune og Lier kommune inngår et tett samarbeid ift. prosjektet og reguleringsgrenser. Byggegrense skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehovet ved eventuell utvidelse av veien, og miljøet langs veien. Byggegrense langs fv. 2704 Nøsteveien må fastsettes i reguleringsplanen. Det skal være tilstrekkelig grunn langs Nøsteveien til å drifte og vedlikeholde veien og sideterrenget på en tilfredsstillende måte. Arealet langs Nøsteveien må derfor reguleres til annen veigrunn - teknisk anlegg.

Ved arbeid på eller langs fylkesvei må det inngås gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune før tiltak kan iverksettes.

Kulturminner

Viken fylkeskommune har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Planområdet er i stor grad allerede utbygd og de forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. For å ivareta meldeplikten

etter kulturminneloven § 8 er det ønskelig at en bestemmelse om dette tas med planen.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det har vært en bred medvirkningsprosess med brukerne av området, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen kap. 4.1. I medvirkningsprosessen har barne- og ungdomsrådet vært inkludert og kommet med innspill, og det har vært bidrag fra elever ved St. Hallvard VGS og studenter fra Norges idrettshøgskole.

Det ligger grundige vurderinger av grunnforhold og områdestabilitet til grunn for planforslaget. Tredjepartskontroll og vurderinger fra NVE er også lagt til grunn. Se kap. 6.15 og vedlegget «Vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, rapport nr. 52203711-RIG-02 Områdestabilitet_J03, 04.09.2023». Faresoner for ras- og skredfare er ivaretatt i plankartet. Det er videre dokumentert sikkerhet mot flomfare mot Sandakerelva med tilhørende bekker.

Planforslaget inkluderer ikke Nøsteveien, men grenser til Nøsteveien. Det har derfor vært tett dialog og samarbeid mellom plankonsulent og Viken fylkeskommune angående fremtidig gang- og sykkelveg langs Nøsteveien, og andre forhold knyttet til Nøsteveien. Dette inkluderer utforming av innkjøring og parkering til idrettsanlegget både i nord og i sør. For å sikre nok areal til fremtidig gang- og sykkelveg er det i samarbeid med Viken fylkeskommune, nå Buskerud fylkeskommune, lagt inn et areal med formål annen veggrunn grøntareal langs Nøsteveien. Det er fylkeskommunen som skal fremme regulering for gang- og sykkelveien og som da vil utarbeide teknisk plan. Det er lagt inn bestemmelse om krav til gjennomføringsavtale med fylkeskommunen før tiltak iverksettes.

ROS-analyse og trafikk- og mobilitetsanalyse er utarbeidet som en del av planarbeidet.

3. Statens vegvesen

Informerer om Statens vegvesen sitt ansvarsområde som statlig sektormyndighet for veg- og trafikkforhold. Har generelle kommentarer ved oppstart av reguleringsplanarbeidet knyttet til kommuneplan, trafikkanalyse, detaljplan, gjennomføringsavtale og byggegrenser og støy. Dette gjelder tiltak som inkluderer arealer ved riks- og fylkesveg.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det har vært tett dialog og samarbeid mellom plankonsulent og Viken fylkeskommune (VFK) angående fremtidig gang- og sykkelveg langs Nøsteveien, og andre forhold knyttet til Nøsteveien. Dette inkluderer utforming av innkjøring og parkering til idrettsanlegget både i nord og i sør. For å sikre nok areal til fremtidig gang- og sykkelveg er det i samarbeid med VFK, nå BFK, lagt inn et areal med formål annen veggrunn grøntareal langs Nøsteveien. Trafikk- og mobilitetsanalyse er utarbeidet som en del av planarbeidet og ligger til grunn for plankart og bestemmelser.

4. Lier ungdomsråd

Ungdomsrådet har følgende innspill:

- mener at fotballbanene brukes mye og at det kunne vært kunstgress der det er gress i dag slik at banen kan brukes hele året.
- mener at det hadde vært bra med lys i joggeløypa slik at den blir mer brukt om vinteren.
- mener at padeltennis hadde vært veldig bra i Lier slik at man ikke trenger å reise til Drammen, og at det er bra med tribune på området.
- mener at det er viktig med møteplasser der ungdom kan "henge" uten å delta i organiserte aktiviteter.
- ønsker et bedre busstilbud slik at det er enkelt å komme seg til Lier stadion. Gangaksen er bra fordi det gjør det lettere å bevege seg gjennom området.
- mener klubbhuset bør plasseres som vist i alternativ B.
- liker ideen om kunstisbane slik at det blir muligheter for ishockey og bandy.
- mener det er bra at bruk av gummigranulat fases ut.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det utarbeides en designhåndbok for idrettsparken tilhørende planforslaget. Det er en veileder for utforming av området, slik som vegetasjon, lys og type materialer. Dette for å sikre en god tilrettelegging for både organisert og egenorganisert aktivitet til det beste for alle brukergrupper. Dette inkluderer gode møteplasser.

Planforslaget legger til rette for oppføring av både kunstisbane, en god joggeløype, padeltennis innendørs, videreutvikling av gressbanene til helårsbruk og bedre og tryggere tilgang til området for myke trafikanter.

Bedre busstilbud og økonomisk støtte til utvikling av området er problemstillingen som må løses utenom denne reguleringsplanprosessen.

5. Stoppen sportsklubb

Mener at Lier Stadion mangler et fast tilholdssted for 3er baner og foreslår å etablere 2x3er baner og en utendørs cageball-bane på langsiden av eksisterende 11er kunstgressbane mot øst. (Blå strek i vedlagt skisse). Informerer om at en fullskala cageball-bane er ca. 23 m lang og en 3er bane er 15 m lang. Mener at ved å utnytte hele 11er banens lengde, så vil man få god plass mellom disse 3 banene. Det er i dag skissert en tribune i dette området, men det er mer ønskelig for Stoppen SK å få inn mer aktivitet.

Siden Stoppen SK vinterdrifter kunstgressbanene selv, så opplever de at det blir skader på traktoren som står inne på området på vinterstid. I den forbindelse ønsker de å etablere en beskyttelse rundt traktoren når den ikke er i bruk. Målene må være min: H:270, L:500 og B:250. Plasseringen som er ønskelig fra Park og Idrett er i området rundt huset som regulerer undervarmen. (Rød firkant i kartutsnittet i uttalelsen).

Ellers mener Stoppen SK at de ikke har like store utviklingsmuligheter som ønsket på Lier stadion. De ber derfor kommunen om å være behjelpelige i fremtiden med å se på alternative områder som kan utvikles i tillegg, slik at de som klubb har mulighet til å vokse i fremtiden i takt med forventet befolkningsvekst og gi et bedre tilbud til Liers befolkning.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det har vært en tett medvirkningsprosess med brukerne og idrettsklubbene. Illustrasjonsplanene skisserer en mulig løsning for utvikling av området.

Planforslagets kart og bestemmelser regulerer en fleksibilitet slik at antallet og type gressbaner kan justeres etter ønske og utformes på en annen måte enn skissert i illustrasjonsplanen. Her kan tribunene flyttes og 3er-baner kan etableres. Mulig plass for beskyttelse rundt traktoren kan da også vurderes. Dette vil kunne avklares i byggefasen/ i utomhusplanene.

Det er et ønske fra Lier kommune at alle idrettene på området i dag skal kunne fortsette sin virksomhet. Utviklingsmulighetene vil derfor være noe begrenset da området ikke kan utvides med mer areal.

6. Stoppen borettslag

Stoppen Borettslag uttrykker at de er mest opptatt av kjøring og parkering, da mye trafikk går forbi deres bygg i dag. De informerer om at det er mye trafikk ved dagens «KISS&DRIVE» ved bommen, hvor bilister rygger inn på gårdsplassen til borettslaget og kjører ut igjen samme vei. Dette gjelder personer tilknyttet Høvik skole og brukere av volleyballbanen og fotballbanene, både på dag- og kveldstid.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Reguleringsplanen legger til rette for et mer trafiksikkert og ryddig kjøremønster tilknyttet idrettsparken. I planforslaget legges det inn mulighet for breddeutvidelse av adkomstveien i sør (Jensvollveien) og etablering av en mindre parkering og kiss&ride (omtalt også som droppsoner) i sør i tillegg til den eksisterende parkeringen i nord, som forbedres.

7. Høvik skole

Skriver at de som skole er mest opptatt av hvilke konsekvenser dette får for parkeringen på Lier Stadion, både i en anleggsperiode og etter. Mener at parkeringsplassene ikke kan bli mindre, og parkeringsdekningen bør økes ved flere bygg.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Reguleringsplanen legger til rette for et mer trafiksikkert og ryddig kjøremønster tilknyttet idrettsparken. I planforslaget legges det inn mulighet for breddeutvidelse av adkomstveien i sør (Jensvollveien) i tillegg til etablering av en mindre parkering og kiss&ride (droppsoner). I nord planlegges det for en optimalisering av dagens parkering og etablering av kiss&ride. I tillegg tilrettelegger reguleringsplanen for flere sykkelparkeringsplasser og en bedre forbindelse, sentralakse, gjennom området i nord-sør retning.

8. Erik Bjørnstad

Skriver at han ser fram til at hele stadion blir utnyttet til flere formål og at det blir tilrettelagt for kunstis. Mener at det er viktig at det legges til rette for

aktiviteter også for funksjonshemmede, noe han mener det burde være plass til på området. Mener at dersom man får på plass dette, vil de fleste grupper av befolkningen bli tatt hensyn til.

Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen er tatt til følge. Det er utarbeidet en trafikk- og mobilitetsanalyse med søkelys på å finne gode trafikksikre løsninger og bedre tilrettelegging for myke trafikanter. I arbeidet med landskapsplanen har også universell utforming av området stått i fokus knyttet til fremkommelighet. Dette i tillegg til å legge bedre til rette for en god møteplass for egenorganisert bruk og opphold for alle brukergrupper. Se utarbeidet designhåndbok for området.

9. NVE

Geoteknikk og grunnforhold

Planområdet består ifølge løsmassekart fra NGU, av marine avsetninger. Det er derfor svært stor mulighet for å finne marin leire i dette området. Ved plangrensen i sør er det påtruffet kvikkleire i tidligere geotekniske undersøkelser utført av Statens vegvesen.

Det er positivt at det i forbindelse med planarbeidet skal utføres grunnboringer og vurderinger av områdestabilitet, jf. varsel om oppstart.

Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet utarbeides en geoteknisk vurdering av områdestabilitet, og at det dokumenteres at sikkerheten er ivarettatt og at tiltaket er gjennomførbart i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Eventuelle krav om risikoreduserende tiltak må innarbeides i plankart og bestemmelser. Prosedyre for vurdering av områdestabilitet er beskrevet i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Flom og erosjon

NVE viser til at deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde flom. Det er tidligere utarbeidet en flomrapport, «Flomsonekartlegging Sandakerelva og Grobruelva». Ifølge denne rapporten berøres ikke planområdet av 200-års flomsone (+ 20 % klimapåslag) for Sandakerelva.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

NVE minner om at mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater, og gi større fare for oversvømmelser og flom. Ny utbygging kan også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.

Økosystem som f.eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares, og det må avsettes tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt og helst i form av åpne, naturbaserte løsninger, og etter tretrinnsmodellen (infiltrasjon, fordrøyning, sikker bortledning av overflatevann). Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Reguleringsplanen bør gjennom bruk av

reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd. Tiltak, konstruksjoner og anlegg som er nødvendig for gjennomføring av planen, bør derfor være lokalisert innenfor plangrensen.

Dersom overvann skal avledes til vassdrag som sikker resipient må konsekvenser for flomfare i vassdraget vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt. Dette inkluderer økt flomfare for tredjepart.

Kommunedirektørens kommentar

Det ligger grundige vurderinger av grunnforhold og områdestabilitet til grunn for planforslaget. Tredjepartskontroll og vurderinger fra NVE er også lagt til grunn. Se planbeskrivelsen kap. 6.15 og vedlegget «Vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, rapport nr. 52203711-RIG-02 Områdestabilitet_J03, 04.09.2023». Faresoner for ras- og skredfare er ivaretatt i plankartet. Det er videre dokumentert sikkerhet mot flomfare mot Sandakerelva med tilhørende bekker.

Det er utarbeidet en egen plan for overvannshåndtering som ligger til grunn for illustrasjonsplanen og planforslagets kart og bestemmelser. Dette sikrer god overvann- og flomhåndtering på området i fremtidig situasjon.

Vassdrag berøres ikke i planforslaget, men i dag grenser idrettsanlegget mot en sidebekk til Sandakerelva i nord. Det er lagt inn en sone med grøntareal mot bekken.

4. Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til formålet «idrettsanlegg» og delvis til «offentlig/privat tjenesteyting» (Reistad Arena). Det nye planforslaget skal erstatte en eldre reguleringsplan for «Lier stadion, Sentralidrettsanlegg» fra 1966. I dag gjelder kommuneplanen foran den gamle reguleringsplanen.

For å gjøre større endringer og bygge ut klubbhus, haller etc. er det derfor nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer nødvendige rammer for det som kan bygges. Nye bestemmelser skal ivareta dagens krav for områdestabilitet, støy, parkering, overvannshåndtering, m.m.

Planområdet holder seg innenfor dagens idrettsanlegg og tidligere reguleringsplan, og all utvidelse foregår innenfor de samme grensene.

Pågående planarbeid

Langs planområdet og Nøsteveien (Fv. 2704) pågår det samtidig planarbeid for en ny gang- og sykkelvei fra Jensvollveien til Kirkeveien. Det har vært tett samarbeid mellom forslagstiller for Stoppen idrettspark, og Viken/Buskerud fylkeskommune for å samordne og tilpasse planene. I reguleringsplanen for Stoppen idrettspark er det satt av areal (annen veggrunn) til gang- og sykkelveien, som senere vil erstattes med reguleringsplanen for gs-veien, når denne er klar for behandling.

5. Vurderinger

5.1 Alternativer og utnyttelse

Planforslaget åpner blant annet for et nytt klubbhus for fotballklubbene Stoppen SK og SpaBra. Det er utarbeidet to alternative illustrasjonsplaner, der klubbhuset er foreslått to forskjellige steder:

- Alternativ 1 viser klubbhuset som en del av utvidelsen til Reistad Arena.
- Alternativ 2 viser klubbhuset som et eget bygg sentralt i området, ved toget og p-plassen langs Nøsteveien.

Planbestemmelsene er fleksible og tillater klubbhuset der det blir mest hensiktsmessig. Dette er noe fotballklubbene senere må ta stilling til. Se planbeskrivelsen (vedlegg 3) og illustrasjonsplanene (vedlegg 5) der alternativene er illustrert nærmere.

Gesims- og mønehøyder er regulert med maks kotehøyder fra ca. 38-48, noe som tilsvarer byggehøyder varierende fra ca. 8-14 meter over bakken, der Reistad Arena blir høyest. Utnyttelsesgraden for feltene der det tillates bygg er 40-50% BYA.

5.2 Barn og unges interesser

Idrettsparken er i dag en viktig arena for organisert og egenorganisert aktivitet blant barn og unge. Idrettsparken ligger i nærheten av skoler og utgjør en viktig møteplass og aktivitetsarena for elevene både i og utenfor skoletiden. Området utgjør også et viktig uteområde for barn og unge i de nærliggende boligområdene.

Kommunedirektøren mener planforslaget helt klart har positive virkninger for denne gruppen med de foreslåtte oppgraderingene, og med muligheter for å videreutvikle viktige idrettstilbud. Samtidig gjør opprydningen og omorganiseringen av parkeringsarealene, joggeløypa og gang- og sykkelforbindelser området tryggere og lettere å orientere seg i for barn.

5.3 Folkehelse

Idrettsparken ansees i dag å ha stor rekreasjonsverdi. Planforslaget bygger oppunder å bedre forholdene for myke trafikanter og videreutvikle idrettsparken som et åpent, grønt og aktivitetsfremmende uteområde for nærmiljøet, både sommer- og vintertid.

I planområdet og i nær tilknytning ligger det flere offentlig bygg som skoler og idrettsarenaer. Planforslaget vil bidra til en styrking av deres uteområder, som kan sees i sammenheng med hverandre. Skolene benytter i dag idrettsområdet til fysisk aktivitet både i og utenom undervisningen. Reistad Arena styrkes spesielt gjennom en utvidelse med en ekstra hallflate og tilhørende garderobes. Planforslaget har som mål å øke kapasiteten og gjøre hele området mer attraktivt. Planforslaget er med på å bygge opp under folkehelsestrategien til Lier kommune med mål et helsefremmende Liersamfunn.

5.4 Trafikk og mobilitet

Planforslaget legger ikke opp til etablering av nye kjøreadkomster utover de som finnes i dag – fra Nøsteveien i nordvest og fra Jensvollveien i sør. Begge kjøreadkomstene leder til parkeringsområder ved idrettsanlegget, og den søndre adkomsten hører også til Stoppen borettslag, samt Lier voksenopplæring og Lier

kulturskole. Parkeringsområdene i sør er først og fremst tilknyttet skolene, men det er også noe parkering tilhørende Reistad Arena.

Eksisterende parkering i nord er uoversiktlig, inneholder få oppmerkede parkeringsplasser og idrettslagene rapporterer om trafikk- og parkeringskaos, spesielt ved større idrettsarrangementer. Det foreligger ingen konkrete parkeringsnormer for idrettsanlegg i Lier kommune, og parkeringsdekningen er derfor beregnet ut ifra en spørreundersøkelse blant anleggets brukere, og det som det fysisk er funnet plass til.

Det skal etableres en ny parkeringsplass i sør med 18 plasser, og i nord skal dagens parkeringsplass omstruktureres og gjøres mer oversiktlig. Begge parkeringsplassene skal i tillegg få etablert løsninger for droppsoner. Dagens parkering tilknyttet Reistad Arena opprettholdes. Totalt sett vil det blir noe færre parkeringsplasser enn i dag, men ambisjonene er at all vekst i persontransport skal tas med sykkel, gange og kollektivtransport. I tillegg vil droppsonene gjøre det enklere og tryggere å hente/levere uten å måtte parkere bilen eller skape utrygge situasjoner.

Internt i planområdet er det relativt små trafikkmengder, men et stort omfang av myke trafikanter og barn som ferdes. Langs Jensvollveien er det fortau, og det er også flere separate interne gangruter i planområdet. Langs Nøsteveien er det ingen tilrettelegging for myke trafikanter i dag, og de må isteden benytte ruter gjennom planområdet. Det er imidlertid en reguleringsplan på gang, der fylkeskommunen planlegger gang- og sykkelvei langs Nøsteveien og idrettsparken.

For å analysere behovet for sykkelparkering, er det utarbeidet en sykkeloptimalisering, utført av studenter fra Norges idrettshøgskole. Her er det foreslått plasseringer og utforming av sykkelparkeringsplasser, og det er stilt krav til antall plasser i planbestemmelsene. Totalt sett vil planen bidra med betydelig bedre fasiliteter for sykkelparkering. Det vises til sykkeloptimaliseringen i vedlegg 10.

Det er tre busstopp like i nærheten av planområdet. To holdeplasser langs Nøsteveien, en i sør og en nord i planområdet. Den tredje bussholdeplassen ligger i Jensvollveien.

Mobilitetsplanen vurderer konsekvenser av planforslaget med søkelys på reisemidler, tiltak og løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk. Tiltak er fulgt opp i planen, slik som beskrevet over. Det vises til mobilitetsplanen i vedlegg 9.

5.5 Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en plan for overvannshåndtering for planområdet, se vedlegg 8. Den viser at det er planlagt tilstrekkelig overvannshåndtering iht. tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning, bortledning av overflatevann).

For små nedbørshendelser vil vann stort sett infiltrere der vannet treffer eller ha avrenning til et grøntområde med regnbed hvor det skal være mulig med infiltrasjon.

For større nedbørshendelser vil overvannet håndteres lokalt med bruk av regnbed og forsengkninger. Det er ikke lagt opp til påslipp fra tiltaksområdet til kommunalt nett.

Ved ekstreme nedbørshendelser vil vann bli ført til flomveier. Overflaten på tiltaksområdet tilpasses for å lede vann sikkert mot bekken i nord.

Det er vist at avrenningen og avrenningshastigheten ikke vil øke som følge av tiltaket. Beregningene gjennomført for fremtidig situasjon tar hensyn til forventet økning i nedbør som følge av klimaendringer. Det konkluderes med at tiltaket vil føre til en vesentlig forbedret overvannshåndtering på området.

Det er i bestemmelsene satt krav til anleggsfasen, ved at det skal etableres nødvendige beskyttelsestiltak som filtrering og oppsamling, før bygge- og anleggsarbeider kan starte. Hensikten er at utslipp av skadelige stoffer fra anleggsarbeidet til Sandakerelva skal til enhver tid unngås. Dette kan være spesielt aktuelt når eksisterende kunstgressbaner med gummigranulat skal rehabiliteres. Etter nye regler tillates ikke gummigranulat som underlag på kunstgressbaner.

5.6 Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor planområdet i offentlige kartdatabaser. Området, både i og rundt planområdet er opparbeidet og bebygd i dag, og planforslaget anses derfor ikke å ha noen negative virkninger for temaet naturmangfold. Det er imidlertid registrert fire forskjellige fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse like utenfor planområdet, tre stykker i sør og et langs Nøsteveien i vest. Planforslaget legger opp til å bevare og videreutvikle dagens bruk av en slik karakter at det ikke anses å ha negativ innvirkning på de registrerte fugleartene.

I planbeskrivelsen er det gjort en vurdering av naturmangfoldlovens § 8-12.

5.7 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet i offentlige kartdatabaser. Viken fylkeskommune bekrefter dette i sin merknad i forbindelse med varsel om oppstart.

Planforslaget anses derfor å ikke ha noen virkning for kulturminner eller kulturmiljø. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles iht. Lov om kulturminner.

5.8 Geoteknikk og områdestabilitet

Hele planområdet ligger under marin grense og består av tykke hav- og fjordavsetninger. Dette indikerer at kvikkleire kan forekomme.

Tidligere grunnundersøkelser utført på tomte indikerer generelt et topplag med tørrskorpe over et leirelag med stor mektighet. Det er påvist sprøbruddmateriale og kvikkleire i planområdet, samt i ett punkt i skråningen vest for planområdet.

Det er i forbindelse med reguleringen gjennomført nye grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet, se vedlegg 6, «Vurdering av områdestabilitet, rapport nr. 52203711-RIG-02 Områdestabilitet_J03», datert 04.09.2023. I den forbindelse er det utredet en ny kvikkleiresone i området i henhold til NVE-veileder 1/2019. Sonen er klassifisert i faregrad middels, konsekvensklasse

alvorlig og risikoklasse 4. Gjennomførte grunnundersøkelser og registrert faresone er meldt inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser, NADAG.

Basert på gjennomgangen av prosedyren for vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, er det funnet at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Kvikkleiresonens utstrekning er vurdert og tegnet opp i tegning V601 i vedlagte rapport. Det er ikke nødvendig med en forbedring av stabiliteten da det er dokumentert tilstrekkelig stabilitet i dagens situasjon.

Sonen stiller likevel strengere krav til sikkerheten i området. For etablering av ny idrettshall i sør, tilknyttet Reistad Arena, kan det ikke graves mer enn 1 meter inn i skråningen vest for planområdet. Ved bygging av ny tennishall nord i idrettsparken, kan det ikke graves dypere enn 4 meter. Skal det graves mer enn dette kreves sikringstiltak som f.eks. spunt for å ivareta områdestabiliteten. Krav om å følge opp den geotekniske rapporten og utføre sikringstiltak, er tatt inn i planforslagets bestemmelser som et rekkefølgekrav.

Ved fremtidige nye prosjekter innenfor kvikkleiresonen anbefales supplerende grunnundersøkelser for å få bedre kunnskap om grunnforholdene og utstrekningen av sonen. Lokalstabilitet og videre geoteknisk prosjektering må utføres i henhold til regelverk og krav.

For de tiltakene som planlegges, må de geotekniske vurderingene kvalitetssikres av et uavhengig geoteknisk foretak. Rapporten som følger planforslaget, er den endelige versjonen, etter den uavhengige kvalitetssikringen utført av Rambøll, og påfølgende møter mellom Norconsult, NVE, Rambøll og Lier kommune.

5.9 Støy og lys

Planområdet ligger i relativt landlige og stille omgivelser. Støyen på området kommer fra biltrafikken på Nøsteveien, som gjør at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, (Lden 55-65 dB i Statens vegvesens kart over støysoner for riks- og fylkesveier).

Idrettsanlegg regnes ikke som støyfølsom bebyggelse og vil derfor ikke ha behov for støyskjerming. Tiltak i planforslaget vurderes til ikke å skape støy som kan være til fare for liv og helse, stabilitet eller materielle verdier. I planbestemmelsene er grenseverdiene i «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021) angitt for anleggsfasen og for generell drift og bruk av idrettsanlegget.

For å hindre sjenerende lys fra idrettsanlegget mot f.eks. boliger i nærheten, er det lagt inn en bestemmelse for å minimere dette. Det tillates likevel nødvendig belysning av utendørs idrettsbaner på kveldstid, da mye trening foregår på ettermiddag og kveld.

5.10 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planarbeidet. Analysen følger planforslaget i vedlegg 7.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet i ROS-analysen:

- Grunnforhold (områdestabilitet)

- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Elektromagnetiske felt
- Trafikkforhold
- Tilsiktede handlinger

Ingen av disse farene fremsto med moderat eller høy sårbarhet for planområdet. Det er foreslått en rekke tiltak som ut fra samfunnssikkerhetshensyn det er nødvendig å ivareta for å ikke skape ny sårbarhet i planområdet. Tiltakene er beskrevet i ROS-analysen og i planbeskrivelsen.

ROS-analysen konkluderer med at planområdet generelt fremstår som lite sårbart, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt. Arealet vurderes som egnet for utbyggingsformålet, og planforslaget vil ikke føre til negative endringer knyttet til risiko og sårbarhet i området, forutsatt at tiltak etterfølges.

5.11 Designhåndbok

Designhåndboka er ment å være et verktøy for bruk i videre prosjektering av idrettsparken for både byggherre og prosjekterende. Den er ikke juridisk bindende i reguleringsplanen, men det gis det føringer for farge- og materialbruk, i tillegg til at prinsipper for beplantning, også i tilknytning til overvannshåndtering, er beskrevet. Det gis også føringer for hvordan Lier kommunes målsetninger for en bærekraftig utvikling skal følges opp. Designhåndboka beskriver målsetningene og intensjonen for anlegget gjennom både sommer- og vintersesongene. Se vedlegg 11.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget vil bidra til en god utvikling og nødvendig kapasitetsøkning for idrettsanlegget, som med dagens planstatus har lite utvidelsesmulighet. Området blir mer tilrettelagt og tryggere for myke trafikanter, og er med på å bygge opp under folkehelsestrategien i Lier kommune. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn, forutsatt at oppmåling og grensejusteringer utføres først.

Vedlegg

- 1 Plankart, 29.04.24
- 2 Bestemmelser, 29.04.24
- 3 Planbeskrivelse 06.05.24
- 4 Innkomne merknader samlet
- 5 Illustrasjonsplaner, 2 alternativer
- 6 Vurdering av områdestabilitet
- 7 ROS-analyse, 19.01.23

- 8** Plan for overvannshåndtering, 08.01.24
- 9** Mobilitetsplan, 14.02.24
- 10** Sykkeloptimalisering, 16.12.22
- 11** Designhåndbok, 08.03.24