

STOKKE KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 09/2140
Arkiv: GBNR 9/2
Saksbehandler: Morten Lysheim

SAMLET SAKSFREMSTILLING – OMRÅDEREGULERING BRUNSTAD – PLANFORSLAG M/ KONSEKVENSTREDNING-HØRING

Saksgang:

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
16/11	Hovedutvalg for plan og miljø	23.11.2011

Rådmannens forslag:

Forslag til reguleringsplankart for Brunstad, sist revidert 21.10.11, med tilhørende bestemmelser sist revidert 26.10.11 og planbeskrivelse og konsekvensutredning sist revidert 26.10.11, legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 12-10. Som vedlegg til planforslaget følger også registreringskart datert 08.12.10, illustrasjonsplan datert 08.12.10 og kart for områdeavgrensning datert 21.10.11

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan og miljø den 23.11.2011 sak 16/11:

Ingar Eikbråten ba hovedutvalget ta stilling til hans habilitet. Utvalget fant at Eikbråten var habil i denne saken. Ber rådmannen undersøke Ingar Eikbråtens habilitet nærmere før sluttbehandling av saken.

Brev fra hytteeier Arne Sødal med anmodning om å stanse høringsprosessen ble vurdert i utvalget. Det ble vurdert slik at det ikke foreligger opplysninger som gir grunnlag for å utsette eller stanse høringsprosessen.

HPM's vedtak:

Forslag til reguleringsplankart for Brunstad, sist revidert 21.10.11, med tilhørende bestemmelser sist revidert 26.10.11 og planbeskrivelse og konsekvensutredning sist revidert 26.10.11, legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 12-10. Som vedlegg til planforslaget følger også registreringskart datert 08.12.10, illustrasjonsplan datert 08.12.10 og kart for områdeavgrensning datert 21.10.11.

Enstemmig vedtatt (7-0)

Sammendrag:

Forslag til områderegulering for deler av Brunstad foreslås i denne saken lagt ut på høring. Områdeplanen omfatter Oslofjord Convention Center, tidligere Brunstad Konferansesenter, inkludert utvidelse for idrett mot vest. Planen omfatter også veiforbindelse til området, vegetasjonsskjerm mot nord samt naturområdene på Olsåsen. Totalt planområde er ca. 860 daa. Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Oslofjord Convention Center slik at det kan avvikles store konferanser med overnatting på stedet. Det legges også til rette for en vesentlig forbedring av konferansefasilitetene. Idrettsområdet i vest skal reguleres for idrettsformål både for konferansedeltakere, stevnedeltakere og allmennheten. Idrettsanleggene forutsettes for en vesentlig del å være tilgjengelige for allmennheten. Naturområdene på Olsåsen reguleres med friområder og turstier slik at det blir sammenhengende kyststi rundt Olsåsen.

Det tillates vesentlig ny bebyggelse innenfor planområdet. Høyden på nye bygg for leilighetshotell tillates med inntil 6-7 etasjer der en liten del av bebyggelsen kan være inntil 9 etasjer. I forbindelse med konferansesenterets mottak og resepsjon foreslås tillat ett høyt bygg på inntil 40 m (ca. 12 etasjer) for å markere stedet og kjernen i konferansesenteret. Dette vil være et markert bygg som vil utgjøre et landemerke på området. Estetiske kvaliteter blir særlig viktige i denne sammenhengen for å skape positiv identitet.

Det er gjennomført konsekvensutredning (KU) i forhold til landskap, bebyggelsesstruktur, trafikk og parkering, friluftsliv og rekreasjon, støy, energi samt beredskap og risiko.

KU viser at planlagt utbygging kan gjennomføres uten store negative konsekvenser dersom det gjøres avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak er blant annet god estetisk utforming med god materialbruk, vegetasjonsskjerming mot landskapet, utbedring av veinettet inkludert bygging av G/S-vei, god parkeringsdekning, god tilrettelegging for allmennheten både til idrettsområdet og naturområdene, opparbeidelse av offentlige friområder, krav til støytiltak samt øvrige tiltak som hindrer risiko for mennesker eller miljø. Også rekkefølgebestemmelser er viktige for en god og trygg plangjennomføring.

Det er etter administrasjonens mening tatt tilstrekkelige hensyn til avbøtende tiltak i planforslaget. Det anses også tatt tilstrekkelig hensyn til innkomne uttalelser.

Etter en samlet vurdering foreslås at forslag til områdeplan med tilhørende bestemmelser og øvrige plandokumenter legges ut til offentlig ettersyn i 8 uker, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksutredning

Dokumenter i saksmappe:

Tidligere behandling, planprogram, diverse brev/dokumenter, møtereferat etc.

Vedlegg:

1. Forslag til plankart sist revidert 21.10.11 (heftet i planbeskrivelsen i A3)
2. Forslag til bestemmelser sist revidert 26.10.11
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning sist revidert 26.10.11,
4. Illustrasjonskart datert 08.12.10 (heftet i planbeskrivelsen)
5. Registreringskart datert 08.12.10 (heftet i planbeskrivelsen)
6. Kart for områdeavgrensning sist revidert 21.10.11 (heftet i planbeskrivelsen)
7. Illustrasjoner

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret vedtok i november 2009 kommuneplanen for Stokke. Arealdelen av kommuneplanen legger til rette for at Oslofjord Convention Center (Oslofjord) gis anledning til å utvide med næringsbebyggelse og idrettsanlegg mot vest, til sammen ca. 75 daa. Arealet er i planprosessen utvidet med ca. 20 daa. Bakgrunnen for dette er nærmere beskrevet i vurderingene i saken. Videre er det åpnet for ny atkomst i nord samt kyststi i form av friområde rundt Olsåsen. Det ble også vedtatt å endre formål i eksisterende reguleringsplan fra allmenntilgjengelig til bebyggelse for næring. Dette åpner for bygging av økt overnattingskapasitet og økt konferansekapasitet.

Bakgrunnen for kommunestyrets vedtak er Oslofjords ønske om å utvikle dagens konferansesenter til et nasjonalt og internasjonalt konferansesenter med mulighet for store konferanser med overnatting på stedet. Utgangspunktet er en fordobling av antall leiligheter i forhold til de ca. 800 som er i dag. Med en fleksibel løsning der leiligheter kan gjøres om til 2-3 enkeltrom med hvert sitt bad, vil inntil 2.500 personer ha mulighet til å overnatte samtidig på stedet. Også ønske om forbedret konferansekapasitet med blant annet flere konferanserom for parallellsesjoner ligger bak. En viktig forutsetning for kommunestyrets vedtak er allmennhetens tilgjengelighet til idrettsområdet og naturområdene.

De utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel krever at området skal reguleres som en områdeplan etter plan- og bygningslovens (pbl) § 12-2. Dette innebærer at kommunen er ansvarlig for utarbeidelse av planen. Planarbeidet er derfor gjennomført i regi av Stokke kommune (SK) i et samarbeid med Stiftelsen Brunstad Konferansesenter (SBKS) som eier konferansesentret. Planarbeidet er finansiert av SBKS. Forhold knyttet til finansiering og samarbeid er regulert i egen avtale vedtatt i kommunestyret i februar 2010.

En områdeplan er i utgangspunktet en overordnet plan som skal fastsette hovedprinsippene for utbyggingen. Det legges derfor opp til at områdeplanen skal følges opp med senere detaljregulering for de deler av planområdet som skal bygges ut. Jfr. pbl. § 12-3. Forslag til detaljregulering utarbeides av SBKS selv og skal vedtas av kommunestyret.

VEDTATT PLANPROGRAM:

Det faste utvalg for plansaker vedtok i april 2010 planprogram for planarbeidet, jfr. pbl. § 4-1. Planprogrammet gjør rede for formålet med planen, planområdebegrensning, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som skal vurderes og behovet for utredninger. Følgende føringer er vedtatt i planprogrammet:

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Oslofjord som konferansesenter med bakgrunn i de føringene som har ligget til grunn for kommuneplanarbeidet. Dette innebærer en vesentlig økning av overnattingskapasiteten og konferanskapasiteten slik at det kan avholdes store konferanser med overnatting på stedet. Det skal legges til rette for etablering av idrettsanlegg/utearealer både for konferansedeltakere, menighetens egne medlemmer og allmennheten. Planarbeidet vil ha fokus på allmennhetens tilgang til Olsåsen og til naturområdene i nærheten. Hensynet til det særpregede kulturlandskapet i nord samt omkringliggende landbruksarealer vil også være viktig. Av forhold som vil bli spesielt vektlagt i planarbeidet nevnes landskapshensyn, vilttrekk, trafikk og parkering, bebyggelsesstruktur, allmennhetens tilgjengelighet knyttet til friluftsliv og rekreasjon, støy samt rekkefølgebestemmelser. Nødvendige arkeologiske undersøkelser vil bli gjort før sluttbehandling av planen.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfattes delvis av eksisterende reguleringsplan (ca. 270 daa), godkjent utvidelsesområde i vest (ca. 95 daa), Olsåsen inkludert deler av sjøen (ca. 375 daa), skogsareal mot dyrket areal i nord (ca. 90 daa) samt veiareal frem til Rv 303. Samlet areal av planområdet er ca. 860 daa.

Bakgrunnen for at deler av LNF-områdene mot nord og øst er tatt inn i planområdet, er behov for sikring av kulturlandskap, vilttrekk og friluftsliv.

Eksisterende regulerte område er i hovedsak bygget ut med leiligheter, hytter, konferansesal med tilhørende fasiliteter, bygg for tekniske anlegg samt opparbeidede utomhusarealer/fellesarealer. Planlagt utvidelsesområde for idrettsanlegg og næring består i hovedsak av skogsområde i vest og nordvest. Ny atkomst til overnattings- og konferansedelen blir fra Skjærnesveien og gjennom skogsområdet i nord slik som vist i kommuneplanen. Atkomst til idrettsanleggene er vist fra Brunstadveien.

Olsåsen er en skogbevokst kolle med ca. 1 km kystlinje mot Vestfjorden. Olsåsen er i kommuneplanen vist som LNF-område med et belte langs sjøen som er vist som friområde.

Skogsområdet i vest samt Olsåsen er klassifisert som svært verdifulle rekreasjons- og naturområder. Kulturlandskapet mot nord er vist som hensynssone for særpreget landskap i kommuneplanens arealdel. Det er en rekke kulturminner både innenfor planområdet og i umiddelbar nærhet. Konsekvensutredning for natur og miljø, helse og trivsel, samfunnsikkerhet samt infrastruktur er gjennomført i arbeidet med kommuneplanen.

Øvrig bebyggelse i området er i hovedsak boligbebyggelsen langs Brunstadveien og eksisterende hyttebebyggelse i syd. I syd ligger også det kommunale friområdet på Brunstad. Etter vedtak av planprogrammet har det vært behov for en justering av idrettsområdet. Dette er begrunnet med bedre landskapstilpassning, bedre tilgjengelighet for allmennheten samt funn av kulturminner. Dette er nærmere omtalt senere.



Planområdets avgrensning

Planprosess og medvirkning

Planarbeidet er forutsatt gjennomført i et samarbeid mellom SBKS og SK i henhold til egen avtale. Dette er nærmere omtalt senere.

Behov for utredninger

Følgende temaer skal utredes i samsvar med forskrift om konsekvensutredning av 01.07.09.

- Landskapshensyn: Det vil være behov for utredning av hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke landskapet, herunder det sårbare kulturlandskapet i nord. Dette gjelder både nær- og fjernvirkning. Virkningen må illustreres, og det lages to ulike utredningsalternativ. Illustrasjonene skal utarbeides i 3D format eller lignende og skal på en tydelig måte vise hvordan ulike varianter av bebyggelse påvirker landskapet.
- Bebyggelsesstruktur og estetikk: Dette beskrives og vurderes, herunder bebyggelsens volum, høyde og skala knyttet til områdets sårbarhet. Det utarbeides to ulike utredningsalternativ. Også her skal illustrasjoner vises i 3D format eller lignende. Ulike alternativer av bebyggelsens høyde, volum, skala og tetthet skal illustreres på en tydelig måte. Ved vurdering av de ulike alternativer skal landskapshensyn og estetikk veies opp mot nødvendigheten av en høy utnyttelse innenfor området for næringsbebyggelse.
- Trafikkavvikling og parkering: Behov for utbedring/ombygging av veinettet inn i området utredes med bakgrunn i den trafikkanalysen som er gjort i kommuneplanarbeidet. Dette omfatter også kryssløsning ved RV 303. Krav til tilfredsstillende trafikkavvikling ved store arrangement må være førende for denne utredningen.

Behov for parkering og parkeringsløsninger utredes, herunder parkering under bakken. Parkeringsbehov knyttet til konferanser og store arrangement må ligge til grunn for disse vurderingene. Antall stevnedeltakere som en følge av planlagt utbygging må være en del av utredningen. Utredningen må også vektlegge at parkeringsarealer skal kunne brukes i kombinasjon med andre formål.

- Friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgjengelighet: Muligheter for friluftsliv og rekreasjon utredes. Dette gjelder spesielt allmennhetens tilgang til Olsåsen og videre turforbindelse både mot syd, nord og vest. Videre utredes friluftsliv og rekreasjon knyttet

til allmennhetens tilgjengelighet til skogsområdene i vest, herunder arealene som er tillatt for utvidelse.

Idrettsanleggenes forhold til allmennheten utredes.

- Støy: Det utredes i hvilken grad støy fra utendørs arrangement som konserter og lignende vil påvirke omgivelsene. Krav til støynivå og eventuelle avbøtende tiltak skal være en del av utredningen.
- Energi: Energiforsyning i form av fornybare energikilder skal utredes.
- Beredskap og risiko: Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Utredningsalternativ: Det vil bli utredet to ulike alternativ for bebyggelsesstruktur og estetikk og for planens virkning på landskapet.

VEDTATTE FØRINGER

Det foreligger en rekke føringer som planarbeidet og den videre behandlingen av saken må forholde seg til. Dette er først og fremst kommunestyrets vedtak fra 2009 om å tillate utvidelse av konferansesenter mot vest samt endring av eksisterende byggeområde til næring. Kommunestyrets vedtak ble fattet etter grundige konsekvensutredninger både i forhold til trafikk, landskap, natur og miljø, viltkorridor og regionaløkonomiske virkninger av en utbygging. Kommunestyret vedtok at regulering skal gjennomføres som en områdeplan.

Med dette som utgangspunkt vedtok det faste utvalg for plansaker planprogrammet for reguleringen. Dette er nærmere omtalt i annet kapittel. Vedtak av planprogram ble gjort etter at høringsforslaget for planprogrammet var behandlet av kommunestyret.

Det det skal tas stilling til i denne saken er altså ikke om videre utvikling av Oslofjord Convention Center skal tillates, men om hvordan dette skal gjennomføres i henhold til allerede vedtatte føringer.

Forøvrig foreligger også en rekke nasjonale føringer som må hensyntas i planarbeidet. Dette gjelder særlig samordnet areal- og transportplanlegging, vern av kystsonen, vern av naturressurser, landskapsvern, samfunnssikkerhet og folkehelse, herunder universell utforming.

PLANPROSESSEN

Planarbeidet har i samsvar med planprogrammet vært gjennomført av en arbeidsgruppe bestående av 2 representanter fra SBKS og 2 fra SK. Innleid konsulent har vært del av denne gruppen. I henhold til planprogrammet har det vært avholdt åpent møte etter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dette ble avholdt i kommunestyresalen med relativt beskjeden deltakelse. Underveis har det også vært flere møter med Brunstad Vel i henhold til forutsetningene i planprogrammet. Velforeningen har således fått anledning til å komme med innspill. Det har også vært avholdt møter med regionale myndigheter som Statens Vegvesen, Fylkesmannen og Vestfold Fylkeskommune. Planene er også drøftet i Regionalt Planforum som har medlemmer fra en rekke statlige og regionale myndigheter og som er et offentlig forum oppnevnt i henhold til planloven som trådte ikraft fra 01.07.09.

Arbeidsgruppen, og kommunens representanter spesielt, har også hatt møter/befaringer med hytteeier på Olsåsen.

Planprogrammet hadde som målsetting at planen skulle vedtas våren 2011. På grunn av sakens kompleksitet, ønske om arkitektkonkurranse etc. har dette blitt utsatt.

Forholdet til arkitektkonkurransen

SBKS har parallelt med områdeplanen utlyst en arkitektkonkurranse der 5 renommerte arkitektfirmaer har levert forslag. Forslagene er basert på områdeplanen slik denne forelå da konkurransen ble utlyst. Forslagene viser spennende løsninger som i all hovedsak har holdt seg innenfor de føringene som har ligget i plandokumentene. I den avsluttende revideringen av plandokumentene før høringsutsendelse, er plankart og bestemmelser vurdert i forhold til de foreliggende forslagene. Det har da kun vært behov for å gjøre mindre justeringer slik at de foreliggende forslagene i all hovedsak lar seg gjennomføre innenfor rammene av forslaget som nå sendes på høring. Det er først og fremst gjort noen justeringer knyttet til høyde samt mindre endringer i plankartet.

Når det gjelder konkurranseforslagene vil det bli kåret en vinner, men SBKS står fritt i forhold til videre detaljplanlegging. Det kan også være aktuelt å benytte elementer fra flere av forslagene i videre planlegging.

Konkurranseforslagene vil være en god synliggjøring av hvordan planområdet kan utvikles, og vil gjøre det enklere å fatte gode beslutninger knyttet til disse omfattende utbyggingsplanene.

Utbyggingsavtale

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale i henhold til pbl. § 17-1. Dette vil være en avtale mellom kommunen og utbygger og er viktig for å få gjennomført planen på en god måte i henhold til intensjonene. Forhold som allerede er klart definert i planen og bestemmelsene bør ikke inn i en utbyggingsavtale. Det kan heller ikke inngås avtaler som bryter med bestemmelsene i områdeplanen. Det vil være nødvendig å inngå avtale om vann- og avløpsanlegg, veianlegg, friområder, idrettsanlegg etc., herunder også økonomisk ansvar.

Kunngjøring av oppstart av forhandling om utbyggingsavtale er annonsert. Det er imidlertid ikke på plass noen forslag til avtale ennå. Inngått utbyggingsavtale skal legges ut på høring, og det er kommunestyret som skal vedta avtalen etter at områdeplanen er vedtatt. Det legges opp til at dette gjøres i samme møte siden utbyggingsavtalen er viktig for gjennomføring av planen.

INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER ETTER VARSEL OM PLANOPPSTART/ HØRING AV PLANPROGRAM:

Samtidig med at planprogram ble sendt på høring ble det også varslet oppstart av planarbeid. Oppstart av planarbeid ble kunngjort i lokalpressen og på kommunens hjemmesider samt ved brev til naboer, velforening, organisasjoner, regionale myndigheter etc. Her er nærmere redegjort for innkomne høringsuttalelser. (*Adm. merknader i kursiv*)

Skagerak Energi, brev datert 12.02.10

Skagerak Energi ønsker å delta i planarbeidet for å sikre nødvendig kapasitet, vurdere forventet strømforbruk, vurdere alternative energikilder etc. Skagerak Energi tar også opp noen forhold knyttet til anleggsbidrag og andre økonomiske forhold.

Skagerak Energi er hensyntatt i planarbeidet og vil bli involvert i videre planlegging og prosjektering. Dette gjelder særlig i senere detaljplanlegging. Når det gjelder økonomi vil dette være et forhold mellom Skagerak Energi og utbygger.

Vestfold Fylkeskommune, brev datert 11.03.10

Fylkeskommunen anser at foreslått arealbruk er i samsvar med arealbruk vedtatt i kommuneplanens arealdel. Det påpekes at det må foretas en arkeologisk registrering i området. Videre påpekes behovet for å ivareta det særpregede kulturlandskapet og nødvendigheten av tilstrekkelig hensynssone mot landskapsområdet. Fylkeskommunen anbefaler en god visualisering av det fysiske miljøet og at det utredes ulike alternativer. Fylkeskommunen er også opptatt av gode uterom og plasser mellom bebyggelsen.

Arkeologiske registreringer er gjennomført og nødvendig hensyntatt. Dette er nærmere beskrevet senere. Behovet for buffersoner er ivaretatt i planen ved at det er regulert en større vegetasjonsskjerm som hensynssone mot nord. I utredningen er ulike alternativer vurdert og vist. Det er en målsetning å få til gode og intime uterom.

Egil Kiserud med støtte fra 15 øvrige beboere, brev datert 20.03.10

Egil Kiserud og 15 andre beboere har protestert mot utvidelsen og mot ny vei inn i området. Kiserud bor langs Skjærnesveien mens de øvrige beboerne som har protestert bor på Sjustok. Det protesteres spesielt mot foreslått ny vei gjennom skogen inn til stevnesenteret idet de mener at atkomst bør kunne løses langs eksisterende Brunstadveien. Det påpekes at ny vei vil gå gjennom LNF-området og krysse viltkorridoren. De mener at både hjorteviltet og friluftslivet vil lide som en følge av dette.

Planlagt atkomst gjennom skogen og inn til senteret er i samsvar med atkomst vist i vedtatt kommuneplan. Konflikter knyttet til dette anses derfor avklart gjennom kommuneplanarbeidet. Dette gjelder blant annet vilt og friluftsliv. I planarbeidet er det vurdert å kun bruke Brunstadveien som atkomst. Det er imidlertid foreslått en løsning som vist i kommuneplanen, blant annet for å unngå for stor belastning på Brunstadveien og konflikter knyttet til atkomsten da vil være felles både for boligene og for et stort internasjonalt konferansesenter. Ved bygging av ny vei gjennom skogen må naturverdiene i området hensyntas så langt dette er mulig.

Virksomhet Kultur, brev datert 23.03.10

Virksomheten mener at rekkefølgebestemmelser må sikre at områder for rekreasjon og aktivitet samt buffersoner etc. tilrettelegges før utbygging kan skje. Både friluftsinnteresser, vilt og allmennhetens tilgang til idrettsområdene pekes på som viktig. Når det gjelder idrettsområdene mener kultur at det her må tilrettelegges både for den organiserte og den uorganiserte idretten. Hva angår friluftslivet peker kultur på viktigheten av kyststi, gode forbindelser med eksisterende kyststi og opprettholdelse av grøntkorridorer og stismett.

Allmennhetens tilgjengelighet til både idrettsanlegg og naturområder er viktige i planarbeidet. Forslag til bestemmelser forutsetter at idrettsanleggene "for en vesentlig del" skal være åpne

for allmennheten. I planarbeidet er en vesentlig del ansett som minst halvparten av tiden. Dette vil bli regulert i egen utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger og i samarbeid med Stokke Idrettsråd. Videre forutsetter bestemmelsene at eksisterende turstier innenfor idrettsområdet skal sikres, eventuelt justeres/suppleres slik at allmennhetens tilgjengelighet sikres. Når det gjelder kyststi, turstier etc. er dette ivaretatt ved at det er regulert inn friområder på Olsåsen og turveier for øvrig som skal sikres sammenhengende kyststiforbindelse. Areal av nye kommunale friområder er ca. 40 daa. Skilting kan utføres av kommunen etter behov. Også dette skal avtales mer detaljert i egen utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale vil bli lagt frem for vedtak i kommunestyret samtidig med planforslaget. Forslag til rekkefølgebestemmelser forutsetter at sammenhengende kyststiforbindelse skal være etablert senest 1 år etter første igangsettingstillatelse for ny bebyggelse. Friområdene skal være ferdig opparbeidet senest 2 år etter første igangsettingstillatelse. Idrettsområdene skal være 50 % ferdigstilt senest 2 år etter første igangsetting og 100% ferdig senest 4 år etter første igangsetting.

Oslofjordens Friluftsråd (OF), brev datert 24.03.10

OF peker på at Olsåsen er et viktig friluftsområde som blant annet er mye brukt av besøkende fra sjøsiden. OF ønsker ikke at det skal gjøres terrenginngrep av betydning for å etablere stier etc. da dette vil kunne gi skjemmende terrenginnslag. Det anbefales derfor at tilrettelegging for universell utforming ikke gjøres langs sjøen. OF mener det er ønskelig å få en forbedret allmenn tilgang til Olsåsen fra syd, eksempelvis gjennom skilting. OF mener at allmennheten bør kanaliseres langs sjøen inne på stevnesenterets eiendom og deretter nordover på vestsiden av Olsåsen, eksempelvis på asfaltert vei langs langs hyttebyen. OF peker også på nødvendigheten av en kartlegging for å ivareta biologisk mangfold samt behov for skjøtsel. OF mener at allmennhetens ferdsel må sikres før utbygging starter opp.

Det forutsettes i planforslaget at kyststi langs sjøen skal opparbeides "skånsomt uten terrenginngrep". Tilgjengeligheten for bevegelsehemmede er ivaretatt ved universell utforming av kyststien nord i området. Når det gjelder OF's anbefaling om å kanalisere allmennheten langs vei på vestsiden av Olsåsen stiller administrasjonen seg svært undrende til denne. Det ville da i tilfelle tilrettelegges for en ferdsel langs den asfalterte veien inne i havebyen der turgæerne helt vil miste kontakten med naturen og sjøen. Så lenge det er mulig å kanalisere allmennheten på en god måte langs sjøen anses dette som en klart bedre og mer attraktiv løsning. Dette er dessuten i tråd med kommuneplanen som har avsatt friområde langs sjøen rundt hele Olsåsen. For øvrig er det også regulert inn turstier over Olsåsen slik at det her vil være valgmuligheter.

I forbindelse med biologisk mangfold er dette registrert og vist i eget registreringskart.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelser er dette kommentert tidligere. Det vises til reg.bestemmelsenes § 11. Bestemmelsene anses å ivareta rekkefølgen av tiltak på en god måte. Det anses ikke realistisk å få etablert alle tiltak som gjelder allmennhetens tilgang før byggestart, da dette må ses som del av en samlet utbygging.

Stokke Idrettsråd, brev datert 25.03.10

Stokke Idrettsråd er positiv til planene for både idrettsanlegg og friluftsearealer. Rådet ser store muligheter for samarbeid og sambruk og ser på utbyggingen som en unik mulighet til å få etablert anlegg og aktiviteter til beste for allmennheten og idretten. Idrettsrådet mener at følgende forhold må hensyntas i planleggingen:

- Sikre både allmennheten og den organiserte idretten tilgang til anleggene.
- Bevare sti/ferdselsvei vest for bebyggelsen i Matisåsen
- Sikre allmennhetens tilgjengelighet i området
- Forbindelse mellom friområdet i syd og kyststi langs/over Olsåsen
- Hindre at avsatte arealer til idrett ikke benyttes til oppstalling av hester etc.
- Sikre deltakelse fra idrettsrådet i planprosessen.

Administrasjonen mener at både allmennheten og den organiserte idretten sikres tilgang til idrettsanleggene. Forslag til reguleringsbestemmelser forutsetter at anleggene for en vesentlig del skal være tilgjengelige for allmennheten og at dette må reguleres i egen avtale. Idrettsrådet bør være part i en slik avtale hva angår tilgjengeligheten og bruken for den organiserte idretten. Stier innenfor idrettsområdet forutsettes opprettholdt eller justert/supplert slik at allmennheten sikres tilgang. Klatreparken tillates videreført som i dag, og forutsettes i bestemmelsene å være allmenn tilgjengelig. Forbindelsen mellom Olsåsen og det kommunale friområdet er viktig å forbedre. Forbindelse fra friområdet og over Oslofjords eiendom oppfattes nok i dag som lite tilgjengelig. Dette må forbedres med fysiske tiltak og med bedre skilting slik at regulert friområde over strandområdet oppfattes som tilgjengelig for alle.

Arealene innenfor idrettsområdet tillates benyttes til parkering ved store arrangement. Det legges ikke opp til hestearrangement her. Når det gjelder deltakelse fra idrettsrådet forutsettes dette ivaretatt når forhandlinger om bruk av idrettsanleggene skal gjennomføres.

Fylkesmannen i Vestfold, brev datert 25.03.10

Fylkesmannen legger til grunn at planarbeidet følger føringene som ligger i kommuneplanens arealdel. Videre forutsettes at allmennhetens tilgjengelighet sikres i planarbeidet. Dette gjelder også tilgjengelighet til idrettsområdene så langt dette er mulig. Fylkesmannen påpeker at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) må være en del av utredningstemaene. Videre har Fylkesmannen synspunkter på utredning av ulike alternativer og på hvordan illustrasjoner etc. skal visualiseres.

Planarbeidet er gjennomført med bakgrunn i de føringene som er lagt gjennom kommuneplanarbeidet. Allmennheten anses godt ivaretatt i planarbeidet. ROS-analyse er tatt inn som eget utredningstema. Beskrivelse av utredningstemaer og hvordan disse skal visualiseres er utdypet i planprogrammet.

Statens vegvesen, brev datert 25.03.10

Også vegvesenet forutsetter at kommuneplanen følges opp i planarbeidet. Det vektlegges at planen må gi et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag, inneholde tiltak for å begrense bilbruk, tiltak på veinettet og tilrettelegging for kollektivtrafikk, gående og syklende samt utbedring av kryss ved FV 303 slik at sydgående kjørefelt beholdes. Vegvesenet opplyser at vesentlige brudd på disse forutsetningene kan føre til innsigelse.

Administrasjonen mener at planen gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag sett i lys av at dette er en områdeplan som for de fleste delområdene skal følges opp med detaljplan. Det er ikke gjort spesielle tiltak for å begrense bilbruk grunnet stevnesenteres landlige beliggenhet. Det er imidlertid lagt til rette for god tilgjengelighet med buss som anses å være det transportmiddel som er mest aktuelt å benytte for transport av konferansedeltakere. Videre er det lagt godt til rette for gående og syklende ved at det bygges fullverdig G/S-vei fra FV 303 og inn til

området. Dette vil igjen henge sammen med kyststi og øvrig stisystem i området. Kryssløsning ved FV 303 utbedres ved at det bygges venstresvingfelt slik at nordgående trafikk ikke hindres av trafikken til konferansestedet. Dette innebærer flytting av busslomme.

Miljørettet Helsevern i Vestfold (MH), brev datert 18.03.10

MH er opptatt av at trafikksikkerheten til og fra området sikres, at støy fra området ikke overskrider nasjonale retningslinjer, at det legges opp til god medvirkning i planarbeidet, blant annet med barn og unge, at bygge- og anleggsstøy følger retningslinjene, at det sikres mot radon, at det sikres universell utforming også for uteområdene, at lekeplasser og lekeutstyr er i tråd med forskriftene, at det blir tilgjengelig badeplass for allmennheten og at det etableres sosiale møteplasser.

Trafikksikkerhet ivaretas blant annet med utbedring av krysset med FV 303, breddeutvidelse av veien, fullverdig G/S-vei fra FV og helt inn til området samt rundkjøring i kryss med Sjustokveien. Støy fra stedet er ivaretatt gjennom relativt detaljerte bestemmelser. Det samme gjelder støy i anleggsperioden som forutsetter at retningslinjene i T-1442 følges. Medvirkning er fulgt opp med åpent møte samt egne møter med velforeningen, hytteeier i området og regionale myndigheter. Det har imidlertid ikke vært egen medvirkning i forhold til barn og unge. Når det gjelder Radon anses dette tilstrekkelig ivaretatt gjennom de tekniske forskriftene og krav til byggemetode for å unngå radon. Universell utforming ivaretas gjennom bestemmelsenes pkt. 3.1 som forutsetter at dette skal legges til grunn innenfor hele byggeområdet, også for uteområdene så langt dette er mulig. Dette innebærer blant annet at turvei/kyststi i nord (TV og F4) og frem til friområde F3 skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Dette gjelder imidlertid ikke kyststien videre sydover lang sjøen fordi universell utforming her vil føre til uheldige og skjemmende terrenginngrep.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), brev datert 29.03.10.

NVE ber om at alle vassdrag i området, inkludert åpne og lukkede bekker, identifiseres og merkes av på plankartet. Videre forutsettes at det gjennomføres en ROS-analyse der fare for flom, erosjon og skred vurderes. NVE forutsetter at anlegg for energiforsyning reguleres som teknisk infrastruktur.

Det er ikke registrert vassdrag innenfor planområdet. Fare for flom, erosjon og skred er tema i ROS-analysen. Det er ikke regulert inn eget energianlegg da dette forutsettes avklart i senere detaljplaner.

Brunstad Vel, brev datert 26.03.10

Brunstad Vel mener at regulering av selve konferansesenteret og regulering av friluftsliv- og friområdene bør skilles i to separate planer da de mener at dette vil sikre allmennheten på en bedre måte. Videre mener velforeningen at konsekvensutredningene som ble gjort i forbindelse med kommuneplanen ikke var tilfredsstillende når det gjelder temaer som natur og miljø. Brunstad Vel mener at tilgang for allmennheten må sikres for hele området, ikke bare for idrettsområdet og friluftsområdene. Foreningen peker på viktigheten av utbyggingsavtale i denne forbindelse.

Når det gjelder planprosess og medvirkning mener velforeningen at de bør være representert i den faste arbeidsgruppa som skal utarbeide planen. De mener videre at Oslofjord ikke bør delta i utarbeidelse av plan for de områdene som ikke gjelder selve konferanseområdet, men at det her bør være en bred referansegruppe med velforeningen, organisasjoner etc.

Velforeningen hevder i sin uttalelse at kunngjøring av oppstart av utbyggingsavtale, som ble gjort samtidig med varsel om planoppstart, ikke er forankret i kommunestyrevedtak slik loven krever. De mener at en parallell prosess med planarbeidelse og utbyggingsavtale er uheldig, da dette kan føre til at planen påvirkes av utbyggingsavtalen. Velforeningen påpeker også at de leieavtalene som SBKS har inngått med grunneiere i området vil skape uklarhet i planprosessen.

Avslutningsvis mener velforeningen at det bør gjøres konsekvensutredninger knyttet til alternative atkomstløsninger, behov for helhetlig stinettverk fra Melsomvik til Sjustok, vurdering av samlet bruk av Brunstadbukta, omregulering av strandområdet, Nedre Brunstad gård som bevaringsområde, buffersone mot Olsåsen og formål for det kystnære området rundt Olsåsen.

Administrasjonen er ikke enig i at planposessene for henholdsvis friluftsområdene og konferansesenteret bør skilles. Det anses tvert imot som viktig å se dette i en helhet blant annet for å sikre best mulig tilrettelegging for allmennheten med sammenhengende kyststi, turstier etc. Når det gjelder natur og miljø er det foretatt registreringer av biologisk mangfold, kulturminner etc. som er vist på eget kart. Funn av viktige naturtyper og kulturminner er hensyntatt i planarbeidet. I planarbeidet er det lagt stor vekt på allmennhetens tilgjengelighet. Dette er imidlertid knyttet til idrettsområdet, friluft- og friområdene samt behovet for kyststi etc. Innenfor selve konferansesenteret er det ikke lagt til rette for allmennhetens frie ferdsel i plan og bestemmelser. Dette skyldes at konferansesenteret skal benyttes til konferanser og arrangement der det ofte er en stor aktør som leier hele konferanseområdet. En slik konferanse eller arrangement vil være forbeholdt de som er invitert, og det er da, blant annet ut fra sikkerhetsmessige grunner, ikke ønskelig at allmennheten skal ha fri tilgang til konferanseområdet. Administrasjonen mener likevel at allmennhetens tilgjengelighet er godt ivaretatt gjennom regulering av Olsåsen, friområdene, idrettsområdet, sammenhengende kyststi, turstier etc. Det er dessuten slik at det vil være anledning for alle til å besøke konferanseområdet og ferdes innenfor uteområdene i de periodene da det ikke avholdes lukkede arrangement. Dette vil tross alt være tilfelle i store deler av året.

Når det gjelder medvirkning forutsetter planprogrammet at arbeidsgruppa skal avholde jevnlig møter med Brunstad Vel, noe som også er gjort. Planprogrammet fastsetter imidlertid ikke at velforeningen skal være fast medlem av gruppen. Administrasjonen er for øvrig ikke enig i at SBKS ikke bør delta i den delen av planarbeidet som gjelder friluftsområdene. Dette begrunnes med at de ulike formålene innenfor planen henger tett sammen og at dette må ses i en helhet der også utbyggeren av konferansesenteret deltar.

Oppstart av forhandling om utbyggingsavtale er kunngjort i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4. Utbyggingsavtalen baseres på områdeplanen, og kan ikke vedtas før planen er vedtatt. Det legges opp til at utbyggingsavtale skal vedtas i samme kommunestyremøte som områdeplanen, men etter eventuell godkjenning av denne. Hva angår eventuelle avtaler mellom SBKS og øvrige grunneiere i området, er administrasjonen kjent med at det foreligger en avtale om Olsåsen som gir stiftelsen rett til å forhandle med kommunen. For øvrig er det slik at kjøp, langvarige leieavtaler, vesentlige driftsendringer etc. som gjelder landbrukseiendommer, skal være godkjent av landbruksmyndighetene.

Utredningstemaene som tas opp av velforeningen, er alle vurdert i planarbeidet.

Arne Sødal, udatert brev mottatt 06.04.10

Arne Sødal eier hytteeiendommen på Olsåsen. Han hevder at det i dag er sammenhengende stisystem rundet Olsåsen og at det kun mangler rettighet fra grunneier til å merke for kyststi. Sødal har tilbudt seg å opparbeide og merke sti over sin eiendom og mener at det da ikke vil være nødvendig å regulere til friområde på hans eiendom. Han hevder at det reelle formålet med planarbeidet er å sikre Olsåsen til bruk for konferansesenteret. Han hevder at planen kun skal tilpasses en utbyggingsavtale. Sødal mener derfor at kommunen her bruker planloven som pressmiddel for å fremme private interesser. Han mener at områdeplan må komme foran utbyggingsavtale.

Det er nok riktig som Sødal hevder at Olsåsen i dag, med bakgrunn i friluftslovens bestemmelser, er tilgjengelig for allmennheten. Det betyr imidlertid ikke at Olsåsen oppleves som spesielt tilgjengelig, og erfaring viser at stedet ikke benyttes mye av allmennheten i dag. Vedtatt planprogram legger føringer for at denne tilgjengeligheten skal bedres. Dette vil etter administrasjonens mening skje med opparbeidelse av sammenhengende kyststiforbindelse, etablering av turstier, opparbeidelse av offentlige friområder, skilting etc. Rettighetene som de ulike planformål og bestemmelser gir, vil bli ytterligere sikret gjennom utbyggingsavtale.

Det er feil som Sødal hevder at utbyggingsavtale kommer foran områdeplan i denne saken. Kunngjøring av planarbeid og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale har av praktiske årsaker blitt gjort samtidig. Det er imidlertid slik at utbyggingsavtale skal være basert på områdeplan. Forhandlinger om utbyggingsavtale har derfor ikke vært reelle før planarbeidet langt på vei har vært ferdigstilt. Utbyggingsavtale vil dessuten ikke kunne vedtas av kommunestyret før planen er vedtatt.

Stokke kommune, virksomhet eiendom og kommunalteknikk, brev datert 06.04.10

Virksomheten påpeker at planlagt utbygging utløser behov for ny pumpestasjon, pumpeledning etc. Videre må deler av eksisterende avløpsledning oppgraderes. Også behov for utbedring av veinettet inn i området tas opp.

Nødvendige tiltak for å få et tilfredsstillende avløpssystem samt fordeling av kostnader for dette vil bli avklart i utbyggingsavtale. Det er en forutsetning at SBKS dekker kostnader som utløses av planlagt utbygging. Utfordringer knyttet til økt trafikk til og fra området er løst ved utbedring av kryssløsninger, breddeutvidelse, ny atkomstvei til senteret, ny gang og sykkelvei etc.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse og konsekvensutredning
- Registreringskart
- Illustrasjonskart og illustrasjoner av bebyggelsen
- Kart for områdeavgrensing

Plankart

Plankartet viser de ulike formålene innenfor planområdet. Dette er formål for samferdselsanlegg og infrastruktur, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder), bruk og vern av sjø og vassdrag, faresoner og hensynssoner.

- Samferdselsanlegg og infrastruktur er i hovedsak trafikkanleggene innenfor planområdet. Dette er veiene V1-V6. Vei V1 går fra FV 303 og frem til avkjørsel ned til Skjærnes. I krysset med FV 303 er det regulert inn en utbedret kryssløsning ved at det etableres et venstresvingfelt for sydgående trafikk. Fra krysset med FV 303 er vei V1 (Skjærnesveien) regulert med breddeutvidelse mot syd slik at kjørebredden blir 6,5 m. Det vil si at eksisterende fortau legges inn som del av veien. Videre er det regulert fullverdig G/S-vei på nordsiden av veien, altså ca. 3 m rabatt og ca. 3 m G/S-vei. I krysset med Sjestokveien og Brunstadveien er det regulert rundkjøring. Fra denne rundkjøringen er det regulert egen atkomstvei til senteret gjennom skogen. Dette er i henhold til kommuneplanen. Også her er det fullverdig G/S-vei som kobles sammen med turvei (TV) gjennom vegetasjonsskjermen i nord. Vei V1 er regulert som offentlig frem til der hvor veien i dag går ned til Skjærnes.

Brunstadveien opprettholdes som i dag og vil fungere som atkomst til idrettsanleggene, til næringsområde K1 og til eksisterende bebyggelse.

- Bebyggelse og anlegg består av næringsområdene og idrettsområdet. Næringsområdene består av 6 ulike delfelt K1-K6.

K1 omfatter bebyggelse knyttet til driften av senteret. Dette gjelder blant annet hybelbygg for ungdommene som jobber på senteret.

K2 omfatter leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter samt energisentral, informasjonsbygg og lager/driftsbygninger knyttet til driften av konferansesenteret.

K3 omfatter leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter samt deler av det underjordiske parkeringsanlegget.

K4 omfatter konferansesenterfasiliteter som kontorer, bevertning, forretning, konferanserom, rom for publikumsservice, resepsjon, ankomtsall samt hotellrom knyttet til konferansesenteret. Innenfor området skal det etableres underjordisk parkering. Eksisterende konferansesal ligger innenfor K4.

K5 omfatter leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter samt del av det underjordiske parkeringsanlegget.

K6 er eksisterende hytteby.

Idrettsanlegg IA omfatter idrettsanlegg/nærmiljøanlegg. Utvidelsesområdet som ble godkjent i kommuneplanen er i planposessen blitt justert og utvidet. Bakgrunnen for dette er at området i kommuneplanen ville ført til store terrengmessige inngrep, det er gjort

arkeologiske funn og en justering vil føre til bedre mulighet for allmennhetens tilgjengelighet. Arkeologiske funn innenfor idrettsområdet er søkt friggitt.

- Grønnstruktur er friområder, turveier, badeplassområde og vegetasjonsskjerm

F1 er friområdet over konferansesenterets utomhusareal. Dette forbinder det kommunale friområdet i syd med Olsåsen.

F2 er friområdet langs sjøen frem til F3. Friområdet går også over eksisterende hytteeiendom, men der som et smalere belte på ca. 5 m for å ivareta den frie ferdselen over hytteeiendommen.

F3 er friområdet på Furuodden. Dette er et større område og er tenkt benyttet til opphold og opparbeidelse av tiltak for allmennheten, eksempelvis toalettanlegg, grillplass etc.

F4 skal henge sammen med F3 og er friområdet gjennom skogen nord på Olsåsen. F4 skal kobles sammen med turvei TV.

Alle friområdene er regulert som offentlige. Samlet areal for disse er ca. 40 daa.

Vegetasjonsskjerm VS1 og VS2 er skogsområdet i nord frem til jordene på Skjærnes. Innenfor vegetasjonsskjermen er det regulert inn turvei V2.

- LNF-områdene er område for friluftsmål på Olsåsen. Innenfor området er det regulert inn turstier.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag er eksisterende småbåthavn og badeområde. Videre er det sjøområdet utenfor Olsåsen som er regulert til friområde i sjø.
- Hensynssoner er soner der det skal tas spesielle hensyn og fastsettes restriksjoner.

Hensynssone for høyspent er en faresone langs høyspenttrase i bakken. Dette innebærer at dagens høyspent i luft legges som jordkabel. Denne vil følge turvei TV og videre langs friområdet F4 og kobles sammen med dagens sjøkabel over til Nøtterøy.

Hensynssone for kulturminner skal sikre de automatisk fredede kulturminnene som er registrert innenfor planområdet. Dette er særlig innenfor Olsåsen

Hensynssone landskap skal sikre landskapsmessige hensyn. Det er derfor satt av hensynssone landskap nord for senterområdet der landskapet har spesielle kvaliteter som kulturlandskap.

Hensynssone Edelløvskog skal sikre områdene med edelløvskog på Olsåsen.

Bestemmelser

Reguleringsbestemmelsene skal fastsette krav til hvordan de enkelte områdene innenfor planen skal utnyttes. Det skal også fastsettes rekkefølgebestemmelser. Her følger en gjennomgang av

de viktigste bestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene i sin helhet følger som eget vedlegg til saken.

Fellesbestemmelsene - § 3 inneholder bestemmelser om:

- Prinsipper for universell utforming skal i størst mulig grad legges til grunn ved valg av løsninger.
- Nye bygg og anlegg skal ha høy estetisk kvalitet.
- Detaljerte krav for støy ved konserter og utendørs aktiviteter. Dette er de samme kravene som Det faste utvalg for plansker vedtok når bruksendring fra stevnesenter til konferansesenter ble vedtatt i 2008.
- Klima og energiløsninger skal følge prinsippene i kommunens klima- og energiplan. Ved utbygging skal det utarbeides varmeplan og det skal legges til rette for vannbåren varme i ny bebyggelse.
- Detaljregulering skal utarbeides for næringsområdene K1-K5 samt for idrettsområdene IA1 og IA2 og vei V3. Det kreves ikke detaljregulering for parkeringskjeller innenfor K3, K4 og K5. Det skal heller ikke være detaljregulering for grøntområdene, LNF-områdene eller vei V1, V2 og V5.
- Uteoppholdsarealer skal ha god kvalitet med vekt på universell utforming
- Parkeringsdekningen skal være minst 2.200 bilplasser innenfor planområdet. I bestemmelsene er det avklart mer detaljert hvordan disse skal fordeles. Det er blant annet krav til minst 500 bilplasser i parkeringskjeller. Parkeringsarealer på bakken skal utformes med grøntelementer.
- Helikopterlanding for transport av materiell og personer skal foregå innenfor idrettsområdet IA1.
- Øvre grense for antall overnattende på konferansesenteret er 9000 personer.

Bebyggelse og anlegg - § 4 inneholder bestemmelser om:

- Næringsområdene K2, K3, K4 og K5 kan samlet ha ny bebyggelse med bruksareal (BRA) inntil 95.000 kvm.
- Område K1 – leilighetsbygg knyttet til driften av senteret (bl.a. leiligheter for ungdommene som jobber der) kan ha byggehøyde inntil 15 m og maks. BRA på 12.000 kvm.
- Område K2 – leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter kan ha byggehøyde inntil 23 m over planert gjennomsnittsterreng. For en liten del av bygningsmassen tillates inntil 29 m byggehøyde. Energisentral etc. kan ha byggehøyde på inntil 12 m. Byggehøyde for pipe tillates med inntil 30 m. Sum BRA innenfor K2 er 30.000 kvm.
- Område K3 – leilighetshotell med tilhørende konferansesenterfasiliteter kan ha byggehøyde inntil 23 m over planert gjennomsnittsterreng. For en liten del av bygningsmassen tillates inntil 29 m byggehøyde. Samlet BRA innenfor område K3 er 90.000 kvm. Det kan bygges underjordisk parkeringshus under K3.
- Område K4 – konferansesenterfasiliteter og hotell kan ha byggehøyde inntil 23 m. For en liten del av bygningsmassen kan det tillates byggehøyde inntil 29 m. Det kan tillates et høyhus med høyde inntil 40 m. Samlet BRA tillates med inntil 40.000 kvm. Det kan bygges underjordisk parkeringshus under K4.

- Område K5 – Leilighetsbygg og konferansesenterfasiliteter kan ha byggehøyde inntil 13,5 m over terreng og samlet BRA på inntil 25.000 kvm for ny bebyggelse. Det kan bygges underjordisk parkeringshus under K5.
- Område K6 – eksisterende hytteby. Her tillates kun mindre endringer av eksisterende bygningsmasse.

Idrettsanlegg – Nærmiljøanlegg inneholder bestemmelser om:

- Innenfor området IA1 tillates idrettsanlegg, herunder idrettshaller og baner. Det tillates også etablert legekantor.
- Det tillates høyde inntil 20 m og samlet BRA inntil 20.000 kvm.
- Idrettsanleggene skal for en vesentlig del være åpne for allmennheten. Dette skal reguleres i egen avtale mellom kommunen og SBKS.
- Det kan tillates at deler av bebyggelsen innenfor IA1 oppføres i kombinasjon med formål innenfor K1.
- Innenfor IA1 tillates videreføring av eksisterende klatrepark. Denne skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet.
- I detaljplan skal sikres at eksisterende turstier opprettholdes, eventuelt justeres/suppleres, slik at allmennhetens tilgjengelighet ivaretas på en god måte.
- Område IA2 omfatter idrettsanlegg der det ikke tillates bebyggelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inneholder bestemmelser om:

- Vei V1 inkludert G/S-vei er regulert til offentlig vei.
- Vei V2, V3, V4 og V6 er private veier for konferansesenterets bruk. Det er krav om at G/S-vei langs V2 frem til turvei TV skal være åpen for allmenn ferdsel. Vei V5 er eksisterende Brunstadveien.

Grønnstruktur inneholder bestemmelser om:

- Friområde F1 er offentlig friområde over konferansesenterets uteområder ved sjøen. Friområdet utgjør en gangsti og skal være åpen for allmenn ferdsel med rett for kommunen til å skilte.
- Friområde F2 er offentlig friområde langs sjøen. Tilrettelegging skal gjennomføres skånsomt uten terrenginngrep av betydning. Rydding av vegetasjon og skilting er tillatt for sikring av allmennhetens tilgjengelighet. Over hytteeiendommen skal skilting og opparbeidelse utføres etter egen avtale med hytteeier.
- Område F3 er offentlig friområde. Her skal det tilrettelegges for opphold med grillplass, toalettanlegg, sitteplasser, båtfortøyning og andre tiltak som fremmer allmenn bruk, herunder nødvendig skilting. Fra sjøen og opp til friområde F4 skal det opparbeides tilgjengelighet for alle brukergrupper. Bygeområde mot sjøen er satt til 20 m.
- Område F4 er offentlig friområde i form av tursti gjennom skogen tilgjengelig for alle brukergrupper. Også her kan det skiltes for allmennheten.
- Område VS1 og VS2 er vegetasjonsskjerm mot kulturlandskapet på Skjærsnes. Det tillates ikke flatehogst, kun skånsom skogskjøtsel.
- Område TV er turvei som vil være del av sammenhengende kyststi. Turveien kan skiltes og skal opparbeides med tanke på alle brukergrupper. Det kan tillates mindre justeringer av turveiens plassering for best mulig tilpasning til terrenget.

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) inneholder bestemmelser om

- LNF-område er Olsåsen. Her tillates skogskjøtsel med tanke på å oppretteholde områdets kvalitet som friluftsområde. Stier avmerket i planen skal tilrettelegges og merkes for allmenn ferdsel etter nærmere avtale. Flatehogst tillates ikke.

Hensynssoner har bestemmelser om:

- Skogsbeltet på nordsiden av konferanseområdet (VS1 og VS2) og nordre del av Olsåsen må holdes intakt og skjøttes slik at skogen utgjør en visuell innramming av kulturlandskapet på Skjærnes.
- I område for edelløvskog på Olsåsen tillates ikke inngrep. Ved tilrettelegging for ferdsel skal dette gjøres med stor varsomhet.

Rekkefølgebestemmelser har krav om:

- Høyspent skal være lagt i jordkabel før byggestart innenfor planområdet.
- Vei V1 og V2 skal være bygget før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Det kan imidlertid tillates igangsetting av parkeringskjeller og bygging innenfor idrettsområde og næringsområde K1 før vei V1 og V2 er bygget. Parkeringskjeller skal bygges parallelt med V1 og V2. Dette henger sammen med at masser fra disse anleggene skal benyttes til veibygging. Idrettsområdene og næringsområde K1 kan bygges parallelt med V1 og V2.
- Kyststiforbindelse skal være etablert sammenhengende gjennom området senest 1 år etter igangsettingstillatelse for områdene K2, K3, K4 eller K5. Dette gjelder også stier innenfor LNF-området på Olsåsen.
- Friområdene skal være ferdig opparbeidet senest 2 år etter igangsetting innen K2, K3, K4 eller K5. Unntak for parkeringskjeller innenfor K3, K4 og K5.
- Det skal foreligge skjøtselsplan for Olsåsen og for skogsområdene mot Skjærnes før igangsetting innenfor områdene K2, K3, K4 eller K5.
- Idrettsanlegg skal være minst 50 % ferdigstilt før det kan gis igangsetting innenfor områdene K2, K3, K4 eller K5. Unntak er gitt for bygging av parkeringskjeller.
- Hele idrettsområdet skal være ferdig bygget senest 4 år etter at igangsettingstillatelse er gitt innenfor de nevnte områdene.

Registreringskart

Registreringskartet viser viktige naturtyper, arkeologiske funn, steinalderlokaliteter, gravfelt, vilttrekk etc innenfor planområdet. I planarbeidet er de ulike registreringene hensyntatt med tanke på bevaring.

Illustrasjoner

Illustrasjonene viser hvordan bebyggelse og utomhusarealer kan løses innenfor planområdet. Illustrasjoner for ny bebyggelse viser to alternativ for å belyse ulike virkninger på landskapet etc. Illustrasjonene er ikke bindende.

Konsekvensutredninger:

I henhold til vedtatt planprogram er det utført konsekvensutredning på følgende områder:

- Bebyggelse i 2 alternativ og hvordan denne vil påvirke landskapet
- Trafikkavvikling og parkering
- Friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgjengelighet.
- Støy
- Energiløsninger
- Risiko og sårbarhet

Metode:

Når det gjelder temaene landskap og friluftsliv/rekreasjon er det gjort en vurdering av de ulike områdene innenfor planen der disse er gitt verdi som liten, middels eller stor. For friluftsliv og rekreasjon er verdivurderingene knyttet til bruksfrekvens og opplevelsesverdi. Verdisettingen er gjort med bakgrunn i de fakta som ble hentet ut fra konsekvensutredningen som ble gjennomført i kommuneplanarbeidet.

Bebyggelsen er verdisatt ut fra bruksverdi og opplevelsesverdi.

De aktuelle tiltakene er vurdert i forhold til hvor positive eller negative endringer det aktuelle tiltaket vil medføre for det enkelte delområde. Endringer vurderes i forhold til en 0-situasjon, d.v.s. at tiltaket ikke gjennomføres.

Konsekvensene av det enkelte tiltak er vurdert ut fra de fordeler og ulemper tiltaket vil medføre i forhold til alternativ 0. Konsekvensvurderingen angis på en skala fra meget stor negativ til meget stor positiv konsekvens.

Landskapsbilde

De ulike delområdene innenfor planen er vurdert i forhold til landskapsverdi. Olsåsen vurderes til å ha middels/stor verdi, skogsområdene i vest middels verdi, skogsområdene i nord middels verdi og Skjærsnes kulturlandskap stor verdi.

Når det gjelder endringsomfanget som følge av ny bebyggelse er det konkludert med at en lavblokk vil ha liten/middels positiv konsekvens, mens et høyhus vil ha liten/middels negativ konsekvens. En samlet vurdering viser at ny bebyggelse vil ha middels positiv konsekvens for landskapsbildet. Tiltak som er viktige i forhold til landskapshensyn er materialbruk og arkitektonisk utforming av ny bebyggelse samt god utforming av utearealer og uterom med god terrengtilpasning og bruk av vegetasjon.

Friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgjengelighet

I forhold til verdi for friluftsliv og rekreasjon er Olsåsen vurdert til å ha middels/stor verdi, strandområdet middels verdi, de bebygde områdene middels verdi, skogsområdene i vest middels verdi, skogsområdene i nord liten/middels verdi og Skjærsnes kulturlandskap middels/stor verdi.

Det er vurdert at planlagte tiltak gir stor positiv konsekvens for friluftsliv og rekreasjon knyttet til videreføring av kyststien og tilgjengeliggjøring av Olsåsen. Samtidig kan tiltak ha en negativ konsekvens for skogsområdene i vest siden det her er turstier etc. som ligger innenfor området som skal bebygges med idrettsanlegg. Det er imidlertid forutsatt at stier skal videreføres eller endres/suppleres. Det er dessuten en forutsetning at idrettsanleggene skal

være tilgjengelige for allmennheten i en vesentlig del av tiden disse er åpne. Klatrepark skal være tilgjengelig for allmennheten.

Bebyggelse

Siden det er gjennomført en arkitektkonkurranse er det ikke lagt store ressurser i å vurdere positive eller negative konsekvenser siden konkurransen og senere detaljregulering kan føre til andre løsninger enn de som er illustrert i dokumentene i denne saken.

Trafikkavvikling og parkering

På Skjærnesveien er det beregnet en trafikkøkning på 2-300 biler pr. døgn. Trafikken vil i hovedsak komme nordfra. Brunstadveien fra kryss med Skjærnesveien vil få en vesentlig reduksjon i trafikken siden det etableres ny atkomst til senteret.

Det er konkludert med at trafikkavviklingen i kryss ved FV303 vil bedres som følge av venstresvingfelt og at rundkjøring i kryss Skjærnesveien/Sjuestokveien/Brunstadveien vil gi en sikrere og smidigere trafikkavvikling. Trafikkbelastningen på internveiene i området som følge av planlagt utvidelse er ansett å være beskjeden.

Når det gjelder parkering er det konkludert med at arealer avsatt til parkering vil dekke antatt behov.

Støy

De støymessige konsekvensene av økt trafikk anses ikke å utløse behov for avbøtende tiltak.

Når det gjelder støy fra utendørs konserter etc. er kravene i reguleringsbestemmelsene relativt detaljerte. Konsekvensutredningen viser viktigheten av scenens plassering i forhold til skjerming av lyd mot naboer.

Energi

Konsekvensutredningens energikapittel inneholder en oversikt over dagens energibruk og dagens energiforsyning. Planlagt utbygging anslås å gi en økning i energibehovet på mellom 40 og 60 %. Dette kan løses blant annet ved en videreføring av dagens energiløsninger med sjøvann og varmeanlegg med pellets/flis. Konsekvensutredningen går nærmere inn på energimulighetene som ligger i eksempelvis solfangere integrert i fasader og tak, gråvannsgjenvinner, energibrønner, fyring med hestemøkk, bioolje etc. Det er konkludert med at eksisterende varmesentral bør flyttes og integreres i ny energisentral innenfor K1. Dette må nærmere redegjøres for gjennom utarbeidelse av varmeplan som er et krav i reguleringsbestemmelsene. Dette må også hensyntas i detaljreguleringen.

Risiko og Sårbarhet

Det er utført en analyse i forhold til risiko- og sårbarhet. Uønskede hendelser er vurdert i forhold til:

- Liv og helse, altså risiko for mennesker
- Ytre miljø, risiko for miljøet.

Det er ikke avdekket hendelser som innebærer høy risiko verken for liv og helse eller for det ytre miljøet.

I anleggsfasen er det identifisert tre mulige hendelser som anses å ha middels risiko. Dette er sprengningsulykker, uakseptable boforhold og ulykker med anleggskjøretøy. Det er i utredningen vist til avbøtende tiltak som kan hindre ulykker så langt som mulig.

Etter utbygging er det identifisert en hendelse som anses å ha middels risiko. Dette er risikoen for forhøyet støynivå.

Også her er det utredet avbøtende tiltak som anbefales gjennomført for å redusere risiko.

Ytterligere detaljer

Når det gjelder ytterligere detaljer knyttet til planforslaget og konsekvensutredningen vises det til den utfyllende planbeskrivelsen og konsekvensutredningen som er vedlagt saken.

VURDERING:

Generelt

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for en videre utvikling av Oslofjord Convention Center (Oslofjord), spesielt med tanke på økt overnattingskapasitet og bedre konferansekapasitet blant annet for avvikling av parallellsesjoner. Også utvikling av idrettsanlegg og allmennhetens tilgjengelighet både til idrettsanlegg og friluftsområder har hatt fokus.

Administrasjonen mener at planen som nå legges frem er i samsvar med planprogrammets føringer for planarbeidet. Utgangspunktet i kommuneplanen var at Oslofjord skulle kunne øke sin overnattingskapasitet fra dagens 800 leiligheter/hytter. Det er anslått at dette kan løses med 600 leiligheter og 200 hotellrom. Situasjonen for Oslofjord er at de langt fleste konferansedeltakerne ønsker eget bad og eget soverom. Det er da i praksis ikke plass til flere enn 800 deltakere for å overnatte på stedet siden det i dag er 800 bad. Ved menighetens stevner derimot kan det overnatte inntil 8000-9000 personer ved at mange bor i samme hytte eller leilighet.

Reguleringsplanen legger nå opp til at antall leiligheter økes med ca. 600 og at det i tillegg kan bygges ca. 200 hotellrom. Det legges opp til fleksible løsninger slik at nye leiligheter enkelt kan gjøres om til 2-3 enkeltrom. Dette vil innebære at inntil 2.500 personer kan delta på en konferanse og overnatte på stedet med hvert sitt bad.

Det skal nevnes at planlagt utbygging innebærer fjerning av ca. 350 campingvogner.

For øvrig setter reguleringsbestemmelsene et tak på antall samtidig overnattende på 9.000 personer. Dette innebærer at antall deltakere på menighetens egne stevner ikke vil øke. Det er dessuten slik at selve konferansesalen med sitteplass til 6.800 personer ikke skal utvides.

Videre legges det opp til at det kan etableres større og mer fleksible konferanseareal. Det vil si at konferanserom/saler kan deles opp slik at det kan gjennomføres parallellsesjoner med inntil 200 deltakere i hvert konferanserom. Som følge av økt konferansekapasitet legges det også opp til mer vrimleareal, areal for utstillinger og messer, større forretningsareal, bedre bevertningsmuligheter etc.

En viktig del av planarbeidet har vært allmennhetens tilgjengelighet både til friluftsområder og idrettsområdet. Etter administrasjonens mening er dette nå løst på en slik måte at allmennheten får langt bedre tilgjengelighet og større muligheter for å kunne benytte sjøområdet og landområdene i syd, nord og vest. Det reguleres friområder rundt hele Olsåsen og det legges til rette for sammenhengende kyststi delvis langs sjøen og delvis i skogsområdet. Også allmennhetens tilgjengelighet til idrettsområdet har vært et viktig fokus. Det fremgår av bestemmelsene at idrettsområdene for en vesentlig del skal være allmennt tilgjengelig. Det er en felles forståelse med SBKS at dette er minst halvparten av tiden. Hensynet til både den organiserte og den uorganiserte idretten er viktig å fokusere på. Mer detaljerte avtaler om hvilke grupper som skal ha tilgang når må avklares i egen avtale. Her må også Stokke Idrettsråd delta.

Bebyggelse for næring og idrett samt vurdering av allmennhetens tilgjengelighet til planområdet er nærmere vurdert nedenfor.

Trafikk og parkering

Trafikk

Planprogrammet forutsetter at trafikk og parkering må løses tilfredsstillende.

Konsekvensutredningen anslår en trafikkøkning (årsdøgntrafikk ÅDT) på 300-400 biler i døgnet i tillegg til dagens trafikk på ca. 1.300-1.400 biler på Skjærnesveien. Forutsetningen for denne beregningen er at de fleste konferansedeltakerne blir transportert i buss til og fra konferansesenteret. Dette er igjen basert på at Oslofjord i hovedsak vil fungere som et nasjonalt og internasjonalt konferansesenter der biltransport er mindre egnet.

Det har tidligere vist seg at det har vært trafikkproblemer knyttet til at sydgående trafikk på FV 303 som skal til Oslofjord har sperret for trafikk som skal videre sydover på fylkesveien. Dette har igjen ført til kødannelse. Dette er nå løst ved at det etableres ventresvingfelt for sydgående trafikk til Oslofjord slik at øvrig trafikk kan gå som normalt. Administrasjonen mener at dette vil være en tilfredsstillende løsning for å unngå kødannelse og farlige trafikksituasjoner.

Når det gjelder veien fra FV 303 og inn til konferanseområdet er det nå regulert inn en breddeutvidelse ved at fortau i syd er tillagt veien. Dette innebærer en regulert kjørebane på 6,5 m, og vil innebære at dagens problem med at busser ikke kan møtes løses tilfredsstillende. I krysset Sjustokveien/Skjærnesveien/Brunstadveien er det regulert rundkjøring for å få en sikker og smidig trafikkavvikling. Ca.150 m øst for denne rundkjøringen er det regulert ny vei gjennom skogen og inn til konferanseområdet. Dette er i samsvar med vedtatt kommuneplan, og vil bidra til en egen atkomst til senteret slik at konflikten ved å benytte Brunstadveien unngås. Vei V3 vil gå til hovedatkomsten til senteret innenfor område K4. Denne interne veien vil kunne endres i en detaljregulering. Her vil det også være rundkjøring for busser etc. Brunstadveien er i planforslaget kun atkomst til eksisterende bebyggelse samt idrettsområdet og K1.

På nordsiden av Skjærnesveien fra FV 303 og frem til turvei TV er det regulert fullverdig G/S-vei. Dette vil øke trafikksikkerheten for gående og syklende, ikke minst skolebarna. Det vil også gi en sammenhengende forbindelse fra G/S-veien langs FV og frem til turstinettet på Olsåsen. G/S-veien er lagt på nordsiden av veien fordi dette ikke vil beslaglegge dyrket areal og fordi det anses å gi en best mulig sammenheng med kystsien. Det vil også gi en god og trafikksikker kobling til etablerte turstier inne på golfbanen.

Vestfold Golfklubb har i eget brev (ikke i forbindelse med varsel om planoppstart) uttalt at de anser dette som en uheldig løsning i forhold til sikkerheten mot golfbanen. Golfklubben mener at G/S-veien bør ligge på sydsiden av veien. Arbeidsgruppen som har jobbet sammen om planen har valgt å opprettholde G/S-veien på nordsiden. En eventuell endring må vurderes etter at planen har vært på høring.

Parkering

Det er vanskelig å anslå et eksakt parkeringsbehov siden dette vil variere mye etter hvordan stedet brukes, type arrangement etc. Ut fra en totalvurdering er det beregnet at det ved toppbelastning vil være behov for inntil 2.200 parkeringsplasser innenfor området. Dette er bl.a. basert på en situasjonen der alle de 6.800 plassene i dagens konferansesal er i bruk og der parkeringsdekningen er noe over 0,3 bilplass pr. person.

Reguleringsplanen fastsetter at minst 500 parkeringsplasser skal løses i parkeringskjeller innenfor områdene K3, K4 og K5. Dette vil etter administrasjonens mening langt på vei dekke parkeringsbehovet i de fleste situasjoner. Det vil imidlertid være behov for parkering for å dekke toppbelastninger, noe som løses ved bakkeparkering innenfor idrettsområdet og næringsområdene. Dette forutsettes etablert med grøntelementer. Parkeringsplasser på bakken skal ikke opparbeides som store asfalterte flater, og de skal kunne benyttes i kombinasjon med andre formål. Ved menighetens egne stevner vil parkeringen langt på vei løses ved parkering i havebyen.

Når det gjelder helikoptertrafikk vil det av og til være behov for dette knyttet til transport av både mennesker og varer. Planen legger opp til at helikopterlanding skal foregå på idrettsbaner innenfor IA1. Forhold knyttet til helikoptertrafikk er vurdert ut fra en forutsetning om at trafikken vil være relativt beskjeden.

Parkering for allmennheten for bruk av kyststi, friområder etc. forutsettes dekket innenfor idrettsområdet IA2 og skal avklares nærmere i detaljreguleringen.

Bebyggelse for konferansesenter

K1

Innenfor K1 tillates BRA med inntil 12.000 kvm. K1 skal blant annet dekke boligbehovet for det såkalte A-laget, altså inntil 200 ungdommer som til enhver tid jobber med driften av senteret. Ungdommene jobber i ca. 1 år hver, og for mange er dette del av en fagopplæring. A-laget har i dag relativt dårlige boforhold, og det planlegges oppført et hybelhus for disse.

K2-K5

Bebyggelse for selve konferansesenteret skal skje innenfor områdene K2, K3, K4 og K5. Utnyttelsen av eiendommene er definert som samlet tillatt bruksareal (BRA). Dette vil etter administrasjonens mening være en tydeligere definering av tillatt utbygging enn eksempelvis en prosentvis utnyttelse av eiendommen. Innenfor de nevnte områdene er det foreslått å tillate et samlet bruksareal på inntil 95.000 kvm.

Arealbehovet er definert ut fra at det skal kunne bygges inntil 600 leiligheter og 200 hotellrom.

- 600 leiligheter med nettoareal 80 kvm samt 30 % økning for nødvendig fellesareal, altså brutto pr. leilighet 104kvm á 600 = 62.000 kvm
- 200 hotellrom á 50 kvm brutto = 10.000 kvm
- Ankomstsoner/vrimleareal, bevertning, konferansefasiliteter, kontor, forretning, tekniske bygg etc. = 23.000 kvm
- Sum = 95.000 kvm

Innenfor de enkelte delområdene er det i tillegg fastsatt maksimalt BRA, men på en slik måte at fordelingen av areal innenfor de ulike områdene er fleksibel. Det kan da eksempelvis bygges ut tett innenfor ett område, men det må da bygges tilsvarende åpent innenfor de andre områdene. Dette er gjort fordi områdeplanen ikke skal fastsette for detaljerte bestemmelser for utbyggingen. Dette skal overlates til senere detaljplanlegging.

Innenfor område K2 og K3 foreslås det i bestemmelsene en maksimal byggehøyde på inntil 23 m over planert gjennomsnittsterreng. For en mindre del av bebyggelsen kan det tillates inntil 29 m høyde. Dette innebærer i hovedsak inntil 7 etasjer, men der en mindre del kan oppføres inntil 9 etasjer. Dette vil etter administrasjonens mening bidra til et variert uttrykk. For å løse det store arealbehovet anses det nødvendig å bygge relativt høyt. Illustrasjoner og konsekvensutredning viser imidlertid at foreslåtte høyder hensyntar landskapet på en tilfredsstillende måte. BRA tillates med inntil 120.000 kvm.

Det er også viktig å ta med i vurderingen at en arealeffektiv utbygging er nødvendig for å kunne skape nødvendig åpenhet i området for å sikre gode og luftige uterom med god kvalitet.

Område K2 er også avsatt til tekniske bygg, energisentral, informasjonsbygg, lager etc. Her foreslås tillatt maks. høyde på ny bebyggelse inntil 12 m over ferdig planert terreng, mens maksimal byggehøyde for pipe knyttet til energisentral er 30 m. Dette vil være et godt synlig innslag i landskapet, men er etter administrasjonens mening nødvendig for å løse behovet for alternative og miljøvennlige energiløsninger.

Bebyggelse innenfor K4 – Herunder vurdering av høyhus

Område K4 inneholder eksisterende konferansesal. Kapasiteten på denne forutsettes beholdt som i dag. Bebyggelse innenfor K4 vil utgjøre hjertet i konferanseområdet med ankomst og resepsjon, vrimleareal, utstillingsareal, kontorer, bevertning, forretninger, rom for publikumsservice, konferansesaler etc. Innenfor området foreslås tillatt ny bebyggelse med BRA på inntil 40.000 kvm.

I planprosessen har høyde på ny bebyggelse innenfor K4 vært diskutert grundig.

Utgangspunktet for dette har vært om det bør tillates et høyhus på ca. 30 etasjer og med høyde på ca. 95m som et sentralt og markert bygningselement i senterområdet. Et slikt høyhus bør i tilfelle ligge innenfor K4 siden dette utgjør midtpunktet i senteret og er i tilknytning til eksisterende konferansesal. Illustrasjonene viser at et høyhus på inntil 30 etasjer vil ruve markert i landskapet og klart bryte dagens silhuett. Dette gjelder særlig fjernvirkningen fra syd og øst, altså fra fjorden og fra Nøtterøysiden, men også fra Skjærnesområdet. Et høyhus vil definitivt markere stedet, og en spektakulær bygningsutforming med høye estetiske kvaliteter, vil kunne gi stedet en positiv identitet og en positiv gjenkjennelseeffekt.

Samtidig er det slik at konferansesenteret er del av et særpreget kulturlandskap. Dette gjelder særlig områdene rundt Skjærnes som både i kommuneplanen og reguleringsplanen er vist som hensynssone. Arkitektkonkurransen som har vært utlyst og som har resultert i 5 spennende forslag til utvikling av området, viser i hovedsak at arealbehovet kan løses på en god og spennende måte uten at det bygges høyhus som vist i illustrasjonene. Administrasjonen mener derfor ut fra en helhetsvurdering at dette ikke bør tillates. Det legges likevel opp til at det kan bygges relativt høyt innenfor K4. Dette begrunnes med det store arealbehovet samt at ny bebyggelse her bør markere at dette utgjør kjernen i senteret med hovedinngang og alle de sentrale fasilitetene. Også i forhold til publikums evne til å orientere seg i området vil dette være viktig. Det bør i vurderingen også legges vekt på at det planlegges for et unikt og internasjonalt konferansesenter der også en visuell markering anses naturlig.

I reguleringsbestemmelsene foreslås derfor en maksimal høyde innenfor K4 på 40 m. Etasjeantallet vil avhenge av etasjehøyden, men foreslått høyde vil kunne utgjøre inntil 12 etasjer. Dette er bebyggelse som vil synes markert i terrenget, og det er her svært viktig å legge stor vekt på de estetiske kvalitetene, materialbruk, farger etc. Senere detaljregulering vil avklare bebyggelsens utforming nærmere.

Innenfor K4 (samt K3 og K5) er det forutsatt etablert parkeringskjeller med minst 500 parkeringsplasser. Etter administrasjonens mening er dette en tilfredsstillende løsning i forhold til tidligere forutsetninger for parkering under bakken. Parkeringskjeller vil kunne benyttes i kombinasjon med andre formål under messer og utstillinger. Det skal etableres gangatkomst fra parkeringskjeller til messehallen etc.

K5

Område K5 utgjør til dels eksisterende bebyggelse syd for konferansesalen og dels areal for ny bebyggelse for leilighetsbygg og konferanseareal. Her tillates BRA med inntil 25.000 kvm og høyde inntil 13,5 m. Bakgrunnen for at ny bebyggelse her forutsettes lavere enn innenfor de øvrige byggeområdene, er at området ligger åpent mot syd, og at ny bebyggelse derfor vil være spesielt eksponert mot sjøen. Det er derfor naturlig med lavere bebyggelse her for å få til en avtrapping av bebyggelsen. Deler av underjordisk parkeringskjeller vil kunne ligge også under K5.

K6

Område K6 er eksisterende haveby der planen ikke legger opp til annet enn mindre utvidelser.

Bebyggelse for idrett

Område for idrett ligger i skogsområdene vest for Brunstadveien. I kommuneplanens arealdel ble det godkjent et areal for idrett på ca. 46 daa. Dette skal dekke behov for idrettsanlegg som skal benyttes av konferansesenteret selv, av den organiserte idretten og som et nærmiljøanlegg til uorganisert idrett. Det er ønske om minst to fotballbaner med internasjonale mål og muligheter for både svømmehall, ishall og flerbrukshall/fotballhall.

I forbindelse med pågående planprosess er området som ble avsatt i kommuneplanen vurdert mer i detalj. Det er også foretatt arkeologiske undersøkelser. Ved arkeologiske undersøkelser er det gjort kulturminnefunn i form av steinalderlokaliteter. Ved bevaring av disse funnene er det fra fylkeskommunens side en forutsetning at selve lokalitetene og i tillegg en relativt stor

hensynssone rundt reguleres til bevaring. Innenfor hensynssonen kan det da verken bygges nye bygg eller baneanlegg.

I tillegg har det vist seg at arealet til idrettsområde i kommuneplanen ble avsatt nokså skjematisk ut fra kravet til vilthensyn. Hensynet til viltet har vært viktig både i kommuneplanprosessen og områdereguleringen for å ivareta og sikre eksisterende viltkorridor over Brunstad og videre til Nøtterøy. Det er også slik at skogsområdene i vest er oppholdssted for hjorteviltet før det trekker videre. Fra fylkesmannens side har det derfor vært avgjørende at viltkorridoren opprettholdes.

Opprinnelig idrettsområde ville imidlertid medført store terrenginngrep der markerte fjellkoller ville blitt sprengt bort. Det er derfor gjort en endring på idrettsområdet ved at dette er justert både i nord og syd for å få til en bedre terrengtilpasning. Av hensyn til viltet har det ikke vært anledning til utvidelse mot vest. Arealet er økt med ca. 20 daa som følge av utvidelsen. Videre er det søkt om frigivelse av kulturminnene innenfor området slik at fleksibiliteten for bygging av haller og baner øker. Endringen vil også gi muligheter for god tilgjengelighet for allmennheten ved at området blir mer åpent. Et godt og allment tilgjengelig stisystem vil kunne opprettholdes/etableres. Også eksisterende klatrepark kan beholdes ved en utvidelse av idrettsområdet. Denne skal også være tilgjengelig for allmennheten.

Endring av idrettsområdet er akseptert av regionale myndigheter, og er også behandlet av Det faste utvalg for plansaker i møte den 26.01.11.

Innenfor idrettsområdet tillates BRA inntil 20.000 kvm. I utgangspunktet er det fra SBKS's side uttrykt ønske om bygging av ishall på ca. 5.000 kvm, flerbrukshall på ca. 5.000 kvm og svømmehall på ca. 3.000 kvm. Dette er omtrentlige areal og utgjør totalt 13.000 kvm. Områdeplanen bør imidlertid legge til rette for fleksibilitet og muligheter for utvikling i et langsiktig perspektiv. Idrettsanleggene vil ikke minst komme allmennheten til gode. Det er også lagt til rette for bygging av to fotballbaner med internasjonale mål. Detaljregulering vil avklare utnyttelsen av området nærmere.

Det tillates maksimal høyde innenfor idrettsområdet på 20 m. Det er i denne vurderingen sett hen til forslagene i arkitektkonkurransen som har alternativ opp mot foreslått høyde. Høyde er også vurdert i forhold til anbefalinger i KU. Det er lagt vekt på at en høyde som foreslått ikke vil skjemme landskapsbildet siden ny bebyggelse vil ligge relativt lavt i terrenget og inne i et skogsområde med høy vegetasjon.

Når det gjelder allmennhetens tilgjengelighet innenfor idrettsområdet er det et krav i bestemmelsene at "idrettsanleggene for en vesentlig del skal være åpne for allmennhetens bruk". Det legges til grunn for denne bestemmelsen at en vesentlig del er minst halvparten av tiden anleggene er åpne. Inkludert i allmennheten er også den organiserte og den uorganiserte idretten. Det forutsettes at baneanleggene også skal fungere som et nærmiljøanlegg for barn og ungdom. Det forutsettes i bestemmelsene at dette reguleres i egen avtale mellom Stokke kommune og SBKS. Administrasjonen mener at idrettsanleggene gir store muligheter for både idretten og allmennheten for øvrig.

Bestemmelsene legger også til rette for at klatreparken innenfor området kan beholdes forutsatt at denne blir som i dag og tilrettelegges for allmenn bruk. Det forutsettes også at eksisterende stisystem i skogsområdene innenfor IA1 beholdes, eventuelt legges om/suppleres slik at

allmennhetens tilgjengelighet ivaretas på en god måte og ikke svekkes i forhold til dagens situasjon.

For øvrig mener administrasjonen det er positivt at idrettsområdet er plassert adskilt fra konferansesenteret og med egen atkomst fra Brunstadveien. Dette vil bidra til at idrettsområdet oppfattes som allment tilgjengelig og ikke som en integrert del av senteret. Bruken av idrettsområdet vil da også være mindre påvirket av pågående konferanser etc.

Landskapshensyn

Som nevnt tidligere ligger konferansesenteret i et viktig kulturlandskap. Skjærnesområdet i nord er i kommuneplanen vist som hensynssone for særpreget landskap. Landskapshensyn har derfor vært viktig i planarbeidet. Skogsområdet i nord mot jordene på Skjærnes utgjør i dag en vegetasjonsbuffer som hindrer innsyn og eksponering av bebyggelsen mot nord. Dette området er derfor tatt inn i planen. I plankartet er skogsområdet regulert som vegetasjonsskjerm og det er satt av til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Bestemmelsene setter krav om skjøtsel av vegetasjonsskjermen slik at denne opprettholdes som en innramming av Skjærneslandskapet. Flatehogst tillates ikke.

Dette vegetasjonsskjermen er også viktig for å ivareta viltkorridoren nord for konferansesenteret.

Også Olsåsen utgjør et viktig element i landskapsbildet. Her forutsetter bestemmelsene at det skal foretas skånsom skjøtsel med tanke på å ivareta området som friluftsområde. Flatehogst tillates heller ikke her.

Både for Olsåsen og for skogsområdene mot nord forutsetter bestemmelsene at det skal utarbeides egen skjøtelsesplan før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdene.

Det er spesielt ny bebyggelse som vil kunne påvirke landskapsbildet, men også deler av infrastrukturen. Bebyggelse i forhold til landskap er også kommentert under avsnittet om næringsbebyggelse. Det store arealbehovet vil føre til at det må bygges arealeffektivt. Det vil si at det må bygges til i høyden for at bebyggelsen ikke skal beslaglegge urimelig store arealer og ødelegge for gode utearealer og møteplasser. Innenfor K2 og K3 tillates høyde på i hovedsak 23 m, men med en mindre del av bebyggelsen inntil 29 m. Innenfor K4 tillates høyde på inntil 40 m for høyhus. Administrasjonen mener at dette vil være forsvarlig rent landskapsmessig. Dette innebærer at ny bebyggelse vil være synlig fra flere steder i landskapsrommet, men den vil ikke være urimelig dominerende. Et høyhus på inntil 40 m vil utgjøre ca. halve høyden i forhold til høyhuset som er vist i vedlagte illustrasjoner. Innenfor området K5 mot sjøen forutsettes lavere bebyggelse for å unngå uheldig eksponering og for å få en naturlig avtrapping av bebyggelsen.

For øvrig anses det som svært viktig ut fra et landskaphensyn at dagens høyspenttrase legges i bakken.

Allmennhetens tilgjengelighet/friområder/kyststi

Tilgjengelighet for allmennheten har vært viktig i planarbeidet. Dette er knyttet både til idrettsområdet i vest og til naturområdene i øst. Også kyststiforbindelse har vært viktig å ivareta.

Når det gjelder allmennhetens tilgjengelighet til idrettsområdet er dette nærmere omtalt tidligere. Det er krav om at idrettsanleggene for en vesentlig del skal være åpne for allmennhetens bruk og at dette skal reguleres i egen avtale. Klatreparken skal være tilrettelagt for allmennheten, og stisystem innenfor idrettsområdet skal opprettholdes, eventuelt justeres/suppleres.

Spesielt viktig for allmennhetens bruk er regulering av offentlige friområder langs hele Olsåsen. Det reguleres totalt 4 friområder som skal ivareta behovet for fri ferdsel og opphold.

Friområde F1 med et areal på ca. 3,2 daa er en videreføring av dagens regulerte friområde over konferansesenterets strandområde og skal først og fremst sikre fri ferdsel mellom Olsåsen og det kommunale friområdet på Brunstad. I dag oppleves denne forbindelsen som lite åpen. Det er derfor viktig at det fysisk åpnes mot det kommunale friområdet og at det skiltes bedre slik at allmennheten opplever denne forbindelsen som fullt ut tilgjengelig. Det må også tilrettelegges bedre innenfor dagens kommunale friområde. I bestemmelsene er det foresatt at forbindelsen over strandområdet skal være åpen for allmenn ferdsel og at det i denne forbindelse kan skiltes etter behov.

Friområde F2 med et areal på ca. 7,6 daa er området videre langs Olsåsen mot sjøen. Dette vil også være et offentlig friområde der det ikke skal gjøres terrenginngrep av betydning. Det vil si at ferdsel skal skje i terrenget slik det er i dag og at det derfor ikke vil være tilgjengelig for alle brukergrupper. Administrasjonen mener det er viktig at det ikke gjøres inngrep som vil skape uheldige sår i terrenget. Dette er også i tråd med anbefaling fra Oslofjordens Friluftsråd.

F2 vil delvis passere eksisterende hytteeiendom på Olsåsen. Eier er sterkt imot at deler av hans eiendom reguleres til friområde, og har muntlig signalisert at dette kan få rettslige etterspill fra hans side. Dette er særlig knyttet til verditap. Hytteeier har tilbudt seg å tinglyse en erklæring som gir rett til kyststi over hans eiendom, men uten at det reguleres til friområde. Over hytteeiers eiendom er det i planen foreslått regulert et friområde i et belte på 5 m. Dette er gjort for å sikre fri ferdsel, men ikke legge til rette for opphold. Administrasjonen mener det er viktig med dette friområdet, slik det også er regulert over konferansesenterets eiendom, for å sikre at kommunen har full råderett over et areal som sikrer kyststien. Det skal også nevnes at kommuneplanens arealdel avsetter et vesentlig større areal til friområde på hytteeiendommen enn det som nå foreslås. Administrasjonen mener imidlertid at foreslått løsning er akseptabel for å sikre allmennhetens interesser. En løsning der det ikke reguleres til friområde idet hele tatt, anbefales ikke.

Skilting knyttet til F2 tillates etter behov. Opparbeidet sti over hytteeiendommen og hensiktsmessig skilting skal skje etter avtale med eier.

Når det gjelder eventuelt verditap som følge av omregulering er dette ikke tatt stilling til her. Det er slik at regulering til friområde gir kommunen rett til ekspropriasjon etter pbl. § 16-2. Grunneier på sin side kan kreve innløsning av arealet etter pbl. § 15-2. I begge tilfeller vil dette bli gjort i forhold til gjengse priser for denne type areal.

Område F3 på ca. 18 daa er et større friområde på Furuodden der det i tillegg til fri ferdsel og kyststiforbindelse også legges opp til opphold. Her åpner området seg opp med gressletter, svaberg etc. Det legges her opp til tiltak som fremmer allmennhetens interesser, eksempelvis toalettanlegg, sitteplasser, grillplass og båtfortøyning.

Det forutsettes etablert forbindelse fra sjøen og opp til F4 som er tilgjengelig for alle brukergrupper.

Område F4 med et areal på ca. 10,6 daa er stien/veien gjennom nordenden av skogsområdet på Olsåsen og arealet langs sjøen her. Stien er forutsatt opparbeidet slik at den er tilgjengelig for alle brukergrupper. Stien skal skiltes og vil koples sammen med turvei TV for sikring av sammenhengende kyststiforbindelse. Trase for høyspent jordkabel vil følge samme trase som F4.

Forvaltning/opparbeidelse av friområder

Alle friområdene er regulert som offentlige. Det vil si at kommunen skal ha full råderett over arealene, fortrinnsvis ved at kommunen får hjemmel til disse. Opparbeidelse og forvaltning av arealene må ivaretas i egen avtale mellom SBKS og Stokke kommune. Det legges til grunn at kommunen ikke skal ha utgifter til opparbeidelse eller erverv. Opparbeidelse, fjerning av vegetasjon og annen tilrettelegging vil være nødvendig i alle friområdene for å gjøre disse godt tilgjengelige. Dette skal gjøres etter egen plan. Når det gjelder forvaltning/vedlikehold av arealene kan dette eksempelvis skje som et spleiselag der kostnadene fordeles mellom kommunen og SBKS. Disse forholdene vil omfattes av utbyggingsavtalen som vil bli lagt ut på høring og som deretter vil bli lagt frem for godkjenning i kommunestyret i samme møte som områdeplanen vedtas.

Turstier. I tillegg til de regulerte friområdene er det regulert inn turstier over Olsåsen med forbindelse til friområdene. Bestemmelsene setter krav om at stiene skal tilrettelegges og merkes for allmenn ferdsel. Også dette vil være tema i utbyggingsavtalen.

Turvei TV er regulert gjennom vegetasjonsskjermen i nord. Turveien er del av områdets grønnsstruktur og bestemmelsene krever at den skal være åpen for allmenn ferdsel. Den skal opparbeides med tanke på å oppnå tilgjengelighet for alle brukergrupper. Turveien kan skiltes av kommunen etter behov. Justering av turveien tillates for best mulig terrengtilpasning, blant annet for å få minst mulig stigning av hensyn til funksjonshemmede.

Det kreves gangforbindelse mellom TV og IA1.

G/S-vei fra FV 303 og frem til turvei TV er regulert for allmenn ferdsel.

Kyststi. Ved regulering av offentlige friområder, turstier, turvei og G/S-vei er det etter administrasjonens mening sikret en god og sammenhengende kyststiforbindelse mellom Sjuestok og det kommunal friområdet på Brunstad. Fra dette friområdet går kyststien i dag videre sydover langs sjøen. Kyststien innenfor planområdet anses som attraktiv og vil delvis gå langs sjøen og delvis i skogsterreng. Brukerne vil dessuten ha valgmuligheter i og med at det etableres flere traseer, både langs sjøen og over Olsåsen. Det anses som positivt at deler av kyststien tilrettelegges for alle brukergrupper, herunder tilgjengelighet til sjøen innenfor friområde F3.

Når det gjelder kyststi nordover fra Olsåsen og mot Skjærnes er dette ikke en del av dette planarbeidet. Det er imidlertid en målsetting å jobbe videre for dette. Når det gjelder forbindelsen over strandområdet innenfor konferanseområdet og sammenhengen med det kommunale friområdet i syd, er det viktig at dette ivaretas på en god måte.

Senteret for øvrig. Reguleringsbestemmelsene legger ikke opp til allmenn tilgjengelighet innenfor selve konferansenterets område. Her vil det kunne avholdes lukkede arrangement, og i de tilfellene vil det ikke være allment tilgjengelig. Dette er blant annet av sikkerhetsmessige grunner. Det er imidlertid ikke slik at senteret og dets uteoppholdsarealer vil være avstengt i det daglige. Det vil derfor være anledning til å ferdes innenfor store deler av anlegget forutsatt at dette ikke er lukket grunnet konferanse eller annet privat arrangement.

Forholdet til naboer og nærmiljøet forøvrig

Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av et nasjonalt og internasjonalt konferansesenter med en vesentlig utvidelse av bygningsmassen og økt aktivitet og trafikk. Det er på det rene at dette vil påvirke omgivelsene. Administrasjonen mener imidlertid at den økte belastningen på området er kompensert tilfredsstillende for i områdeplanen.

Dette begrunnes blant annet med trafikkforbedringer og bedre trafikksikkerhet. Veinettet inn i området utbedres, det bygges fullverdig G/S-vei, det etableres egen hovedatkomst atskilt fra Brunstadveien og kryssløsningen ved FV 303 forbedres. Også parkeringen ved toppbelastninger ivaretas tilfredsstillende.

Videre legges det bedre til rette for allmennhetens tilgjengelighet både til idrettsområdene og til naturområdene, blant annet med sammenhengende kyststi som også vil komme beboerne i nærområdet til gode.

Når det gjelder støy er dette ivare tatt relativt detaljert i områdeplanen. Dette bør etter administrasjonens mening sikre at støy fra utendørs arrangement ikke belaster nærmiljøet.

For å unngå at området belastes urimelig, særlig i forhold til stevneperiodene, er det et krav i bestemmelsene om at antall overnattende samtidig ikke skal overstige 9.000 personer. Dette innebærer at det ikke vil bli flere personer samtidig på stedet i stevneperiodene enn tilfellet er i dag.

Hensynssoner

Hensynssonene skal blant annet sikre vernehensynene innenfor planen. Dette gjelder landskap, naturverdier og automatisk fredede kulturminner. Hensynssonene skal også ivareta sikkerheten i forhold til høyspenninganlegg og stormflo.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er viktige for å sikre at området bygges ut i en takt som hensyntar både konferansesenteret, det offentlige, nærmiljøet og allmennheten.

Høyspent skal være lagt i jordkabel før byggestart. Dette ivaretar sikkerheten i forhold til høyspenttraseen og det hindrer begrensninger i forhold til utvikling av byggeområdene.

Vei V1 og V2 inkludert G/S-vei skal være ferdig bygget før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdene. Dette sikrer god veiforbindelse og trafikksikker atkomst også i anleggsfasen. Det er imidlertid gjort unntak for igangsetting av parkeringskjeller og idrettsområde siden det her skal tas ut mye steinmasser som skal brukes til veibyggning. Dette anses fornuftig både ut fra et økonomisk og miljømessig perspektiv.

Kyststiforbindelse skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at det er gitt igangsettingstillatelse for områdene K2, K3, K4 eller K5. Også her er det unntak for parkeringskjeller siden denne ut fra praktiske hensyn må startes opp først. Administrasjonen mener at sammenhengende kyststiforbindelse innen 1 år etter byggestart bør være en akseptabel løsning i forhold til hva som er praktisk gjennomførbart. 1 årskravet gjelder også opparbeidelse av parkering for allmennheten samt turstier over Olsåsen.

Friområder skal være ferdig opparbeidet senest 2 år etter igangsetting av byggearbeider. Også dette er vurdert i forhold til hva som er praktisk gjennomførbart. Opparbeidelse av friområder er mer tidkrevende enn en ren kyststi, og det er mange tiltak som skal på plass. Opparbeidelse skal dessuten skje etter avtale med og i nært samarbeid med Stokke kommune.

Idrettsanlegg skal være 50% ferdig senest 2 år etter byggestart med unntak av parkeringskjeller. Innen 4 år etter byggestart skal hele idrettsanlegget være ferdig. Det er ikke nærmere fastsatt hvilke deler av idrettsanleggene dette skal gjelde. Det er derfor naturlig at dette er tema i utbyggingsavtalen. Ut fra investeringene som skal gjøres innenfor idrettsområdet synes det ikke realistisk å kreve ferdigstilling tidligere enn det som er foreslått. Det må også vektlegges at arbeidene innenfor de ulike delområdene ut fra praktiske og økonomiske hensyn må samkjøres.

Grunnundersøkelser skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis. Dette gjelder både geotekniske og miljøtekniske undersøkelser.

Konsekvensutredning

Det er gjennomført konsekvensutredning for aktuelle temaer som landskap, bebyggelse, trafikk og parkering, friluftsliv og rekreasjon, støy, energi og beredskap. I saksfremstillingen er det gjort en kort redegjørelse for de viktigste utredningene. For mer detaljert informasjon henvises til vedlagt planbeskrivelse/konsekvensutredning.

Bebyggelse/landskap

Det fremgår av konsekvensutredningen at ny bebyggelse med høyhus som vist i illustrasjonene ut fra en totalvurdering vil ha liten til middels negativ effekt på landskapsbildet.

Med lavblokk som vist i illustrasjonene vil konsekvensen for landskapet være middels positiv.

I en samlet konsekvensvurdering vurderes tiltaket å ha en middels positiv konsekvens. Konsekvensene vil variere i forhold til de ulike landskapsområdene og er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen. Det fremgår at ny bygningsmasse med tilhørende uterom og gode kommunikasjonsveger gir området helhetlig sett et positivt løft. Et høyhus vil endre det visuelle inntrykket i området mye. Dette gjelder spesielt landskapsbildet sett fra sjøen, Skjærnes kulturlandskap og til dels Olsåsen.

Avbøtende tiltak er bruk av vegetasjon og god arkitektonisk utforming og materialbruk i ny bebyggelse.

Planforslaget som her legges frem tillater ikke høyhus slik som vist i illustrasjonene, altså inntil 30 etasjer (ca. 95 m). Det foreslås imidlertid et høyt bygg på inntil 40 m.

Omlegging av dagens høyspenttrase er positivt for landskapsopplevelsen.

Friluftsliv og rekreasjon

Konsekvensutredningen viser at planens betydning for friluftsliv og rekreasjon ut fra en totalvurdering er positiv. Graden av dette avhenger av hvilke områder som er vurdert. Eksempelvis er de positive konsekvensene knyttet til Olsåsen store, mens det for skogsområdene i vest er middels negativt. Dette avhenger imidlertid av hvordan idrettsområdet utformes og tilgjengeliggjøres for allmennheten, hvordan turstier etableres etc.

Avbøtende tiltak er sikring av friområder, tilgjengelighet for allmennheten, turstier, skilting, rydding av vegetasjon, tilrettelegge for oppholdssoner etc.

Trafikk og parkering anses i konsekvensutredningen å være løst tilfredsstillende. Veinettet forbedres og gjøres mer trafiksikkert, herunder forbedret kryssløsning ved FV 303. Parkeringsdekningen anses å dekke behovet også ved toppbelastninger, og det etableres et betydelig antall parkeringsplasser under bakken.

Støy fra utendørs konserter har til tider vært et problem for nabolaget. Det er i bestemmelsene tatt inn detaljerte krav til antall konserter, tillatt lydnivå, tidspunkt for konsertene, varsling av nabolaget etc. Kravene er i hovedsak en videreføring av de kravene som ble satt ved bruksendring i 2008 og som Miljørettet helsevern ga sin tilslutning til. Administrasjonen mener at dette tilfredsstillende kravet om at nabolaget ikke skal bli urimelig sjenert av konferansesenterets drift hva angår støy.

Risiko og sårbarhet anses tilfredsstillende i konsekvensutredningen forutsatt at det gjøres enkle avbøtende tiltak. Når det gjelder risiko knyttet til grunnforhold, er det et krav at grunnundersøkelser både teknisk og miljømessig skal være utført før byggestart.

Energi

Når det gjelder energi har konsekvensutredningen redegjort for en rekke tiltak som kan bidra til en miljøvennlig energibruk. Dette vil bli avklart gjennom utarbeidelse av varmeplaner. Det skal nevnes at konferansesenteret allerede i dag har gjort mye positivt når det gjelder energivennlige løsninger.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Utarbeidelse av planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen siden kostnadene til dette dekkes av SBKS etter egen avtale. Heller ikke erverv eller opparbeidelse av offentlige regulerte areal som skal overtas av kommunen er beregnet å ha kostnader for kommunen siden dette forutsettes dekket av SBKS. Dette gjelder offentlige veiareal og friområder. Videre forutsettes at nødvendig utbedring av det kommunale vann- og avløpsnett som følge av utbyggingsplanene, herunder ny pumpestasjon, skal dekkes av SBKS. Kostnader for kommunen er derfor i hovedsak knyttet til drift av offentlige arealer etter overtakelse, altså veiareal og friområdene. Forhold knyttet til erverv, opparbeidelse og drift av offentlige arealer inkludert kostnadsfordeling vil bli avklart gjennom utbyggingsavtale som skal godkjennes av kommunestyret.

KONKLUSJON:

Forslag til områdeplan for Brunstad legges ut til offentlig ettersyn. Lovens krav er minst 6 ukers høringsfrist. Siden planen er kompleks og høringsperioden vil omfatte juleferien, foreslås en høringsperiode på 8 uker. Endelig planforslag med konsekvensutredning vil da kunne behandles før sommeren 2012.