



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

Direkte tlf.: 32 23 26 04

Dato: 12.06.2006

L.nr. 12725/2006 - Arkiv: 2006/845 -
140/&17

Notat

KPL-A Sentrumsplanen: Prinsipp og retningslinjer

Til : Kommuneplanutvalget
Fra : Steen Jacobsen, leder for administrasjonens sentrumsgruppe
Dato : 09.03.06

Hensikt

I arbeidet med rulleringen av gjeldende kommuneplan er det foreslått at reguleringsplanene for Mjøndalen sentrum (MJ20) og Krokstadelva sentrum (KR25) oppheves.

På bakgrunn av denne anbefalingen fra ble en ny gruppe for sentrumsutvikling opprettet. Denne gruppa skal fremme nye forslag til arealbruk og bestemmelser for sentrumsområdene.

Metode

Sentrumsgruppas arbeidsoppgaver er som følger:

1. Vurdere om MJ20 og KR25 bør avløses av bedre planverktøy – og om det bør gjøres allerede i kommuneplanprosessen ?
2. Vurder hvilke plantype (planteknisk operasjon) som kan gjøres/vedtas og som kan erstatte MJ20 og KR25 på en bedre måte enn dagens situasjon.
Hovedalternativene for aktuelle erstatningsverktøy er:
 - en sentrumsplan som vedtas som del av kommuneplanens arealdel (KPL-A), eller
 - en plan som ”kommet i etterkant” av vedtatt KPL-A.
3. Lag forslag til avgrensning for Mjøndalen og Krokstadelva samlet eller hver for seg. Dette gjøres uavhengig av om MJ20 og KR25 oppheves eller ikke.
4. Utarbeide forslag til arealbruk med dertil hørende bestemmelser.

Konklusjon og anbefaling:

Til pkt. 1 : Sentrumsruppa har også konkludert med at gjeldende reguleringsplaner for Mjøndalen sentrum (MJ20) og Krokstadelva sentrum (KR25) bør oppheves. Sentrumsgruppa mener at nye bestemmelser og grenser for arealbruk både bør og kan innlemmes i rulleringen av KPL-A.

Til pkt. 2 : Hvilken plantype (planteknisk operasjon) som kan erstatte MJ20 og KR25 er drøftet med Miljøverndepartementets avdeling for regional planlegging. Administrasjonens konklusjon er som følger:

Sentrumsplanen utarbeides som en del av kommuneplanens arealdel (KPL-A).

Sentrum avgrenses på 'hovedkartet' og gjengis i mer leselig format på eget kart.

Bestemmelsene for sentrum skilles også ut (for eksempel i eget hefte).

En sentrumsplan som er et utsnitt og detaljering er ikke en egen plan, men en del av KPL-A og må kun rulleres med denne.

Det er tenkt at sentrumsplanen i KPL-A følges opp av en egen kommunedelplan eller reguleringsplan for sentrum (hvor detaljeringsgraden kan økes og flere temakart utarbeides).

Til pkt. 3 : Avgrensning av sentrumsområdene må ta hensyn til bl.a. :

- ***Grensen for reguleringsplanene som foreslås opphevet.***

Hvis gjeldende sentrumsplaner skal oppheves, så er det uheldig om ny sentrumsavgrensning ikke tar med seg hele området til reguleringsplanen. Da vil det oppstå et vakuum (eller 'hvite flekker' på kartet) hvor regulering og bestemmelser for arealbruk oppheves, men ikke erstattes av nye. Sentrumsgruppa har konkludert med at nytt sentrumsområde bør i minimum ta med seg hele det tidligere området for reguleringsplanene.

- ***Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur (FDP).***

FDP gir føringer på hvordan sentrumsområder bør defineres. FDP presiserer at Nedre Eiker selv tar opp avgrensning av sentrumsområdet gjennom arbeid med reguleringsplan og kommuneplan.

Avgrensning av sentrumsområdet forsøker å kombinere kommunens ønsker om helhetlig sentrumsutvikling og FDPs intensjoner mht. funksjonsdeling; (detaljhandel i innersentrum og arealkrevende varer i randsonen).

Til pkt. 4 : Forslag til arealbruk med dertil hørende bestemmelser utarbeides ut fra at:

- Sentrumsplanen gjengir de bestemmelser og arealbruk i gjeldende reguleringsplaner som ansees som fortsatt relevante og praktiske.
- Supplerende bestemmelser 'spisses' slik at de :
 - ikke gjentar paragrafer i PBL.
 - blir så få som nødvendig
 - så detaljerte/nøyaktige som mulig (eg. høyder i meter og ikke etasjer) slik at de gir gode styringsmuligheter i behandling av omsøkte byggeprosjekt.

I utarbeidelse av betemmelsene i sentrumsplanen har administrasjonen hatt møter med fylkeskommune og fylkesmann for å sikre at forslag til nye bestemmelser er juridisk holdbare.

Administrasjonens forslag til arealbruk, byggehøyder, grad av utnyttelse m.m.

1. 'Sentrums'-kategoriene: Senterområde og Bybebyggelse

Plan- og bygningsloven omtaler disse to byggeformålene (til bruk kun i kommuneplanens arealdel), men definerer ikke hva slags arealbruken i dem. Det er opp til kommunen å definere hvilken arealbruk som inngår i disse tre byggeformålene (med utgangspunkt i PBL §25).

Sentrumsgruppa legger opp til urban definisjoner av arealkategoriene senterområde og bybebyggelse (i tråd med ønske om urbanisering/fortetting av sentrumsområdet.. Dvs at det legges opp til blandet arealbruk, samt en funksjonsdeling mellom de ulike byggeformål (jfr. Fylkesdelplan for Handel, Service og senterstruktur).

Senterbebyggelse og Bybebyggelse er kjerneområdene i sentrum. Hovedtrekkene i forslag til nye bestemmelser for disse to arealkategoriene er som vist nedenfor:

Senterbebyggelse:

- Innenfor formålet senterområdet tillates alle byggeformål unntatt:
 - Erverv (Industri og lager)
- Særlig areal- og transportkrevende handel/aktiviteter tillates ikke.
- Areal skal bebygges med minimum 40% BYA
- Bygg tillates maksimalt i en høyde av 4 etasjer, med evt. en tilbaketrukket 5^e.
I Krokstadelva nord for Rv 283 i en høyde av 3 etasjer, med evt. en tilbaketrukket 4^e.
Bygg skal i minimum ha en høyde på 1 etasje mindre enn maksimalkravene.
- Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Bebyggelsen skal orienteres mot gate, slik kvartalsstrukturen legger opp til. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Grunnplan/førsteetasje er forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Kun unntaksvis kan boliger vendt mot gate tillates på grunnplan/ førsteetasje, forutsatt at grunnplanet er bygget slik at den enkelt kan omgjøres til næringsvirksomhet (dvs. en minimum etasjehøyde på 3,0m og deler av konstruksjonen, som skillevegger og lignende, lett kan rives.
- Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges under grunnplan, eller unntaksvis i bygg hvis særlige grunner taler for det.

Bybebyggelse:

- Innenfor område for bybebyggelse tillates:
 - boliger med tilhørende anlegg
 - erverv begrenset til:
 - forretning (inntil 750m² BRA pr. enhet)
 - kontor
 - service
 - allmennyttige bebyggelse
 - offentlig bebyggelse
- Særlig areal- og transportkrevende handel/aktiviteter tillates ikke.
- Bygg tillates i en høyde av 3 etasjer, med evt. med tilbaketrukket 4^e.
Bygg skal i minimum ha en høyde på 1 etasje mindre enn maksimalkravene.
- Bebyggelsen skal orientere seg til gate og kvartalstruktur. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under grunnplan.

NB. Hjemmel til krav om minimum byggehøyder må avklares med Fylkesmannen.

For øvrige arealkategorier (boligbebyggelse, Offentlig bebyggelse, Allmenn bebyggelse, Erverv og Friområde) så er det tenkt at nye bestemmelser skal være relativt lik de i eksisterende

reguleringsplaner og for bestemmelser i kommuneplanen for øvrig. Eksempelvis vil areal- og transportkrevende virksomheter tillates i områder avsatt til erverv. Bestemmelser for boligbebyggelse vil bli som før, men vil også legge opp til noe fortetting der mulig.

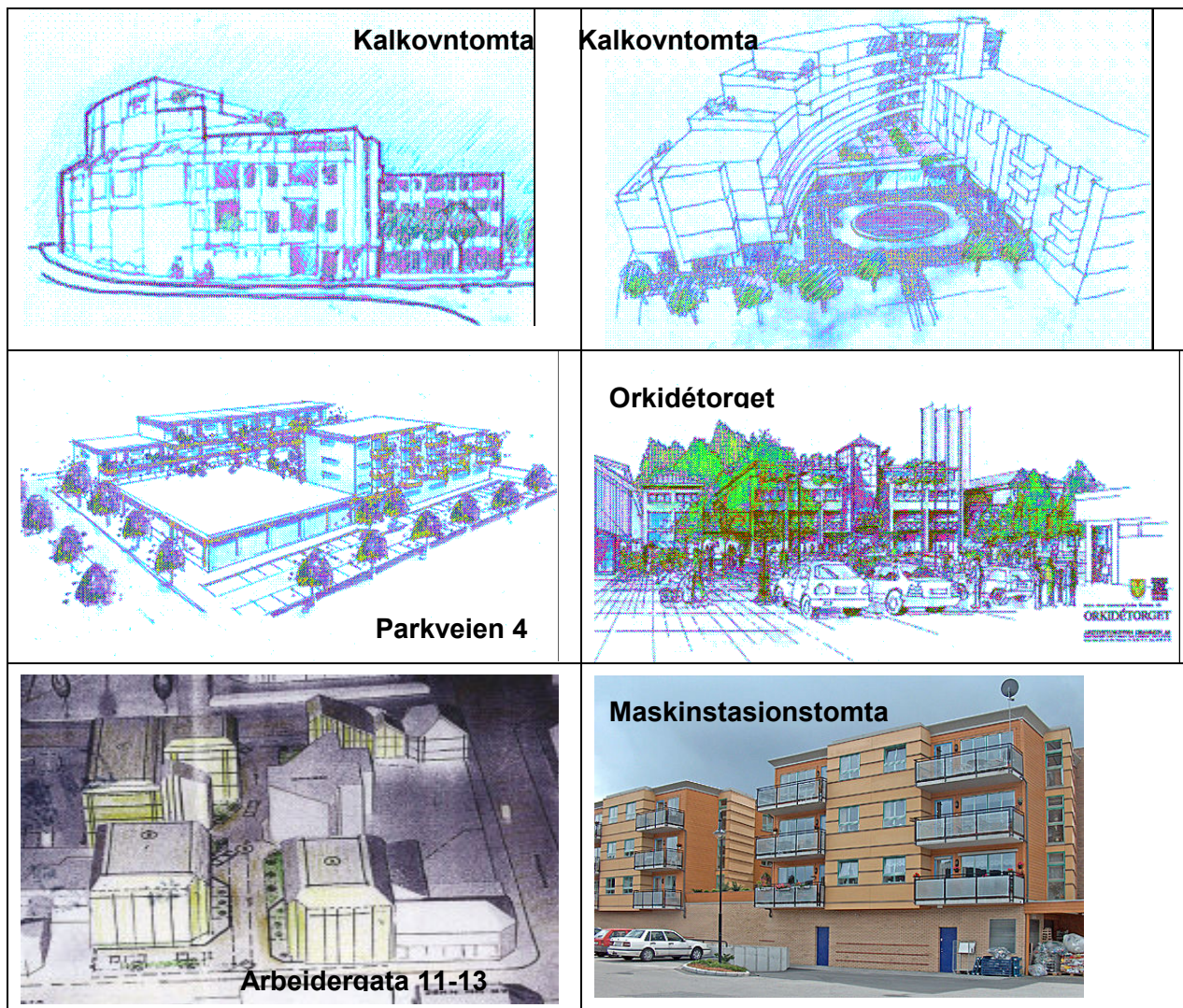
Utfordringer / problemstillinger

Foreslåtte byggehøyder er i senterområdene noe høyere (+ 1 etasje) enn det arbeidsgruppene i medvirkningsprosessen til kommuneplanen anbefalte. Dette har sin årsak i følgende:

- byggehøyder på nye bygg (inklusive de under regulering/prosjektering
- økte kostnader pga. krav til parkeringskjellere
- økte kostnader pga. tekniske krav til sikring av bygg mot flom/kvikkleire
- arkitektfaglig anbefaling fra Didrik Hvoslef-Eide AS (av mars 2006)

Denne økningen ansees som nødvendig for at det settes økonomisk 'realistiske' rammer for utbygging av de mest sentrale deler av sentrum, samtidig med at det fortettes med kvalitet. Administrasjonen vurderer det slik at om etasjehøyden reduseres, så kan dette gjøre utbygging ulønnsomt (slik at arealer fortsatt står 'brakk') eller alternativt tvinge fram kompromiss-løsninger hvor for eksempel parkering må løses i form av overflateparkering/garasje. I begge tilfeller blir kvaliteten på bebyggelsen/gatemiljøet forringet.

Den foreslåtte byggehøyden i sentrumsplanens bestemmelser er i tråd med høyder på nye og prosjekterte bygg i sentrum (jfr. illustrasjonene av byggeprosjekt i Mjøndalen nedenfor).



Steen Jacobsen
Byplanlegger