



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

Direkte tlf.: 32 23 26 04

Dato: 02.05.2006

L.nr. 8882/2006 - Arkiv: 2006/845 -
140/&17

Tema : ”Sentrumsplanen : Svar på innspill fra arbeidsgruppe for Krokstadelva”
Til : Kommuneplanutvalget
Fra : Steen Jacobsen, leder for administrasjonens Sentrumsgruppe
Dato : 02.05.06

Notat

KPL-A Sentrumsplan: Administrasjonens vurdering av innspill fra arbeidsgruppe for Krokstadelva (09.03.06)

Bakgrunn

I et notat av 09.03.06 fremmer arbeidsgruppen for Krokstadelva forslag til endringer i arealbruk og byggehøyder i administrasjonens utkast til Sentrumsplan (en del av kommuneplanen). Forslagene til endringer fra arbeidsgruppa for Krokstadelva er som vist i utdraget nedenfor:

- # Senterbebyggelse for KR25 : Bygg tillates maksimalt i en høyde av 2 etg. med evt. en tilbaketrukket 3 etg.
- # Bybebyggelse for KR25: Bygg tillates maksimalt i en høyde av 2 etg. Med evt. en tilbaketrukket 3 etg.
- # Offentlig parkering etableres innenfor plangrensen (der den gamle tennisbanen lå. Se situasjonskart)
- # Vegen forbi musikkpaviljongen og brannstasjonen nedlegges. Eventuelt gjøres om til gangvei.
- # Grensene for senterbebyggelse er noe utvidet, grensene for bybebyggelse er sterkt redusert mens boligbebyggelsesdelen er økt betraktelig. (se situasjonskart)

Administrasjonen har vurdert disse forslagene som følger:

A) Forslag fra arbeidsgruppa som tas til følge:

- **Forslag:** areal avsettes til offentlig parkering:
- areal er avsatt til offentlig parkering ved opparbeidede p-areal ved tidl. tennisbane / IBK-banen og ved Tråkka, på p-arealet nord for gml. brannstasjon.
- **Forslag:** Maksimal byggehøyde for bybebyggelse på 2 etg pluss en tilbaketrukket tredje.
- dette er i tråd med administrasjonens opprinnelige forslag.

B) Forslag fra arbeidsgruppa som delvis tas til følge:

Forslag: Maksimal byggehøyde på senterbebyggelse på 2 etasjer med tilbaketrukket tredje. - Administrasjonen foreslår i stedet å redusere grense til maksimalt tre etasjer. Tidligere forslag om en tilbaketrukket fjerde etasje utgår.

Administrasjonen står fast ved dette av hensyn til at :

- a) Flere nye bygg i Krokstadelva sentrum er oppført i denne høyden (tre etasjer)
 - b) Sentrumsplanen foreslår krav til publikumsrettet virksomhet i første etasje i areal avsatt til senterområde. For å øke andel boliger (tilsvarende potensialet i Bybebyggelse) er det foreslått byggehøyde på tre (fullverdige) etasjer.
 - c) Sentrumsplanen foreslår krav til p-kjeller. Dette fordrer at det tillates byggevolum som gir grunnlag for inntjening av byggekostnader.
- (Se også siste avsnitt under prikkpunkt to under forslag som ikke tas til følge).

C) Forslag fra arbeidsgruppa som ikke tas til følge:

- **Forslag:** Vegen forbi musikkpaviljong og gml. brannstasjon nedlegges
- Administrasjonen støtter ikke forslag til stenging/nedleggelse av Skoleveien (veien forbi gml. brannstasjonen og musikkpaviljongen) nå idet denne strekningen inngår i sentrumsplanens forslag til ny omkjøringstrasé rundt torget. Uten denne muligheten vil det ikke være mulig å dirigere trafikk utenom Krokstad torg/Tråkka – hvilket vil komplisere mål om å ruste opp torget. Gatene er i dag regulert envegskjørt i nordlig retning. Inntil utbyggingsplaner rundt Tråkka/Krokstad torg (e.g. Tråkka park, Tråkka 2 m.fl.) er avklart vil vedtak nå om stenging av denne gaten etter administrasjonens vurdering være forhastet.
- **Forslag:** Utvidet areal for senterbebyggelse, samt sterkt redusert areal til bybebyggelse og betraktelig øket areal til boligformål
- Administrasjonen står ved sitt opprinnelig forslag hvor det bevisst er avsatt et noe mindre areal til kategorien 'senterområde', mens tilstøtende areal rundt dette ble avsatt til kategorien bybebyggelse.

Årsaken er at i senterområde skal første etasjen forbeholdes 'publikumsrettet virksomhet'.

Dvs. i senterområde skal boliger normalt ikke forekomme i første etasje.

Bybebyggelse er i bestemmelsene svært lik senterområde (begge brukes for **sentrum**sbebyggelse) men her åpnes det for en fleksibilitet i bruk av første etasje.

I areal avsatt til Bybebyggelse står man fritt i å velge enten å ha boliger eller publikumsrettet virksomhet (inntil en viss størrelse) på grunnplan. Her er tanken å legge opp til at arealbruk tilpasset markedet; dvs. hvis det ikke er 'liv laga' å drive forretning i dag så er det mulig å bruke eiendom til boliger. Eiere vil stå fritt til å endre arealbruk siden til forretning eller lignende (i tråd med evt. endringer i markedet).

Med en endring slik arbeidsgruppa for Krokstadelva foreslår, så vil mye av kategorien bybebyggelse fjernes og erstattes med et utvidet senterområde.

Dette betyr enten at:

- a) alle bygninger innenfor det foreslåtte utvidede senterområdet skal (uten unntak) avsette første etasje til publikumsrettet virksomhet, eller
- b) dette kravet fjernes fra bestemmelsene for senterbebyggelse.

Idet administrasjonens forslag til byggehøyder for bybebyggelse er sammenfallende med arbeidsgruppa's forslag til byggehøyder for et utvidet senterområde så holder administrasjonen fast ved sitt opprinnelige forslag med utvidet bruk av kategorien

bybebyggelse. På den måten blir avviket mellom de to forslagene i hovedsak på byggehøyden område for senterbebyggelse (i administrasjonen forslag til avgrensning). (jfr. forslag fra arbeidsgruppa som delvis tas til følge)

- **Forslag:** Kraftig reduksjon av areal avsatt til bybebyggelse til fordel for boligbebyggelse.
- Administrasjonen mener at for dette forslaget så gjelder de samme prinsippene mht. fleksibilitet som i omtale (i punktet ovenfor) av forslag til utvidet senterområde.

Mesteparten av arealet arbeidsgruppa foreslår omgjort fra bybebyggelse til boligbebyggelse er i området rundt krysset mellom Bruveien og Gml. riksvei. Området er i dag meget blandet (og etter admistrasjonens syn i tråd med kategorien Bybebyggelse). I dette området er det i dag i tillegg til boliger: et galleri, gatekjøkken, kafé, kontor(forsikring), bilverksted og industri/lager, forsamlingslokale (Frelsesarméen), m.m. Administrasjonen ser ikke fjerning/begrensning av disse aktivitetene til fordel for kun boligbebyggelse som noe mål.

Administrasjonens står derfor fast ved sitt opprinnelige forslag med et utvidet område for bybyggelse rundt krysset mellom Gml. riksvei og Bruveien. Bruk av kategorien bybyggelse legger opp til en fleksibel bruk. Eiendommene kan da når som helst gjøres om til boliger (hvis for eksempel markedsgrunnlaget for annen drift faller bort.

Kun en mindre endring fra bybebyggelse til boligbebyggelse (i tråd med arbeidsgruppas forslaget) er gjort for eksisterende boligbebyggelse omkranset av Krokstadbekken på nordsiden av gml. riksvei.

Steen Jacobsen
Byplanlegger