



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Ann Kristin Røset

L.nr.: 19349/2008 Arkivnr.: 20070003/L12 Saksnr.:  
2008/210

## *Utvvalgssak*

### **Reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde**

#### **1. gangs behandling**

<i>Utvvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvvalgssaksnr.</i>
Planutvalget		

#### **GRUNNLAG**

- Kommuneplanens arealdel med sentrumsplan, vedtatt 28.03.2007
- Fastsettelse av planprogram vedtatt i kommunestyret 23.01.2008, sak 8/08

#### **VEDLEGG**

- 1 Vedlegg - Krokstad senterområde - saksfremlegg
- 2 Forslagstillers beskrivelse Rev. 19.02.08 Addendum1 - 07.10.08
- 3 Tilleggsnotat - høyder, strandsoner/vannmiljø - 06.10.08
- 4 Tilleggsnotat universell utforming - 06.10.08
- 5 Vurdering alternative veisystem - 03.10.08
- 6 Tilleggsnotat handel - 03.10.08
- 7 Bestemmelser rev2 06 10 08
- 8 Rådmannens alternative bestemmelser, rev. dato 07.10.2008
- 9 Plankart - 06.10.08
- 10 Vedlegg - illustrasjonsplan 26.06.08

#### **PÅ POLITIKERROMMET:**

- 11 Vedlegg - handelsanalyse 02.06.08
- 12 Vedlegg - trafikkanalyse 27.06.08
- 13 Gatesnitt 02.10.08
- 14 Vedlegg 7 - B01-001 Oversikttegning
- 15 Vedlegg 8 - C01-001 Riksveg
- 16 Vedlegg 9 - C01-002 Riksveg
- 17 Vedlegg 10 - C01-003 Lokalveg
- 18 Vedlegg 11 - C01-004 Bru
- 19 Vedlegg 12 - C01-005 Bru

- 20 Vedlegg 13 - C01-006 Atkomstveg
- 21 Vedlegg 14 - C01-007 GS-veg
- 22 Vedlegg 15 - C02-001 Utsnitt R01
- 23 Vedlegg 16 - C02-002 Utsnitt R02
- 24 Vedlegg 18 - F01-001 Normalprofiler
- 25 Vedr, Bussterminal - Krokstad senter
- 26 Bussterminal
- 27 Vedlegg - støyvurdering 27.06.08
- 28 Støynivå etter utbygging rev juni 08
- 29 Vedlegg - luftforurensning
- 30 Vedlegg 23 - Forurenset grunn - Innledende undersøkelser
- 31 Vedlegg 24 - Forurenset grunn Kart - kilder og prøvetaking
- 32 Vedlegg 25 - Grunnundersøkelse 080430
- 33 Energibruk og dets klimapåvirkning - 05.05.08 rev. 05.10.08
- 34 Vedlegg 19 - Flomsikring rapport 070508
- 35 Vedlegg 20 - Flomsikring Regelplan Muråpning 070508
- 36 Vedlegg 21 - Flomsikring tegning 070508
- 37 Vedlegg 22 - Flomsikring tverrsnitt 070508
- 38 Vedlegg - presentasjon av skisseprosjekt 26.06.08
- 39 Plankart 06.10.08 (1:1000)
- 40 Illustrasjonsplan 26.06.08 (1:1000)

## ***SAMMENDRAG***

Tiltakshaver har i sitt forslag gjennomført utredninger i all hovedsak i tråd med vedtatt planprogram. Likeledes anser rådmannen at planforslaget i hovedsak ivaretar plankrav for en urban sentrumsutvikling vedtatt i planprogrammet. Det legges til rette for Sentrumsplanens mål om å utvikle et helhetlig sentrumsområde hvor det inngår ulike aktiviteter, boliger, opplevelser, handel, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Planforslaget gir mulighet for ca 250 nye boenheter i 5-6 etasjers blokker. Støy er en utfordring, men lar seg løse. Dagens forretningsareal kan utvides med ca 28 500 m<sup>2</sup>. I tillegg legges det til rette for både kulturhus og badeland, ulike allmenntilgittige formål innenfor helse og kultur, samt kontorvirksomhet.

Rv. 283 går gjennom planområdet, og planforslaget fører til en økning av trafikken. Det er en utfordring å finne frem til en løsning som både sikrer god trafikkavvikling, og er forenlig med tilretteleggingen for en god sentrumsløsning.

Rådmannen anbefaler at planforslag med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn. Før utleggelse anbefales det noen endringer på plankart og bestemmelser som etter Rådmannens mening i større grad enn tiltakshavers forslag sikrer viktige forutsetninger for vellykket gjennomføring av planen. I tillegg anbefales det tilleggsutredninger for blant annet naturmiljø og biologisk mangfold og kulturminner og kulturmiljø. Rådmannen foreslår også noen punkter som må utredes nærmere før 2. gangs behandling.

## ***OPPLYSNINGER***

Kommunestyret i Nedre Eiker vedtok planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde i sitt møte 23.01.2008, sak 8/08.

Utredningsarbeidet har vært inndelt i 2 løp, ett som omfatter arealdisponering (myndighetsdelen) og ett som omfatter kommunens rolle som utviklingsaktør. Det som skal behandles i denne saken er myndighetsdelen. Kommunens rolle som utviklingsaktør, og eventuell deltakelse i gjennomføring av tiltak innenfor planens avgrensning og bestemmelser, behandles som egne saker.

Planen krever at det inngås utbyggingsavtaler hvor både EB nett, Statens vegvesen region sør, fylkeskommunen, NVE og mulige andre private interessenter kan bli involvert i tillegg til tiltakshaver / utbygger og Nedre Eiker kommune. Arbeidet med disse vil først starte opp etter at saken er førstegangsbehandlet og lagt ut på høring.

I forkant av det planforslag som nå fremmes har det vært en omfattende prosess og et tett samarbeid mellom kommunen og tiltakshaver. Videre har fylkeskommunale avdelinger, fylkesmannens berørte avdelinger og regionale statlige myndigheter vært konsultert underveis i utredningsarbeidet.

Utviklingen av Krokstad senterområde er det største enkeltstående plan – og utviklingsprosjekt som er fremmet i Nedre Eiker kommunes historie. Samlede investeringer for å gjennomføre planforslaget i sin helhet beregnes til mellom 2000 og 2500 millioner kroner. Utredningsarbeidet er dermed også meget omfattende med delutredninger for de fleste tema i hovedrapporten: *”Krokstad senterområde, Reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Forslagsstillers beskrivelse”*.

Rådmannen anser at planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Nedre Eiker 2007-2018, med underliggende sentrumsplan for samme periode, vedtatt av kommunestyret 28. mars 2007.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Det vises til forslagsstillers beskrivelse i hovedrapporten, side 17 – 36, for detaljert gjennomgang. Tabellen under gir en innføring i hva området foreslås regulert til med forslag til høyder og utnyttelse.

<b>Felt</b>	<b>Formål</b>	<b>Areal</b>	<b>Utnyttelse</b>	<b>Maks høyde gesims, m.o.h</b>	<b>Andre opplysninger</b>
<b>FS</b>	Frittliggende småhusbebyggelse	400 m <sup>2</sup>			Uteareal til tilgrensende bolig
<b>KS</b>	Konsentrert småhusbebyggelse	1 045 m <sup>2</sup>			Eksisterende boligbebyggelse
<b>B1</b>	Blokkbebyggelse	12 937 m <sup>2</sup>	%-BYA = 30% 13 200 m <sup>2</sup> BRA	Kote 24 (6 etg.)	Parkeringskjeller
<b>B2</b>	Blokkbebyggelse	5 136 m <sup>2</sup>	%-BYA = 50% 7 200 m <sup>2</sup> BRA	Kote 22.5 (5 etg.)	Parkeringskjeller/ flomsikring
<b>F1</b>	Forretning	17 570 m <sup>2</sup>	7 000 m <sup>2</sup> BRA	Kote 17	Plasskrevende varer
<b>F2</b>	Forretning	33 330 m <sup>2</sup>	15 200 m <sup>2</sup> BRA	Kote 17	Inkl. bevertning
<b>F3-5</b>	Forretning	37 009 m <sup>2</sup>	33 000 m <sup>2</sup> BRA	Kote 17.5	Inkl. bevertning
<b>S</b>	Beverting	4 587 m <sup>2</sup>	%-BYA = 40%	Kote 17	Burger King
<b>BE</b>	Bensinstasjon	3 015 m <sup>2</sup>	%-BYA = 30%	Kote 13	
<b>A/B/ F/K</b>	Bolig, forretning, kontor, allmenntillegget formål	20 053 m <sup>2</sup>	42 000 m <sup>2</sup> BRA	Kote 18. Maks 8200 m <sup>2</sup> opp til kote 22 og maks 2700 m <sup>2</sup> opp til kote 26.5	Forretning kun i 1. og 2. etg. Parkeringskjeller

<b>A/F</b>	Forretning, allmennyttig formål	5 020 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup> BRA	Kote 20	Parkeringskjeller
<b>A/K</b>	Kontor, allmennyttig formål	8 872 m <sup>2</sup>	11 000 m <sup>2</sup> BRA	Kote 16 Rutsjebane kote 20 Stupebasseng kote 26.5	Badeland Parkeringskjeller
<b>K1-4</b>	Offentlig kjøreveg				
<b>GS1-4</b>	Gang- sykkelveg				
<b>G1-2</b>	Gangveg				
<b>Fo1-4</b>	Fortau				
<b>AV1</b>	Annen veggrunn				Flere felter
<b>FT1-5</b>	Offentlig friområde	12 000 m <sup>2</sup>			Park/turveg
<b>FV</b>	Offentlig friområde i vassdrag				
<b>VA</b>	Vann- og avløpsanlegg				
<b>GB1-3</b>	Grøntareal/buffersone				
<b>FVo</b>	Flomvoll				
<b>FeA1-3</b>	Felles avkjørsel				
<b>FeL</b>	Felles lekeareal	1697 m <sup>2</sup>			
<b>FeT1-2</b>	Felles torg	2973 m <sup>2</sup>			Parkeringskjeller under FeT1

### ***Føringer for planarbeidet***

Ved fastsettelse av planprogrammet ga Planutvalget følgende føringer for videre arbeid med reguleringsplanen:

1. Området skal utformes som et sentrum med:
  - A. Bebyggelse som er orientert mot gate.
  - B. Åpen 1. etasje ut mot gate/torg og plasser. Ikke lukkede fasader.
  - C. Eventuell bevaringsverdig bebyggelse integrert i ny bebyggelse.
  - D. Siktakser til elva.
  - E. Høy kvalitet på ny bebyggelse og utforming av utearealer.
  - F. Gode møteplasser, torg og parker med grønt preg.
  - G. Sosialt og kulturelt mangfold.
2. Det skal legges vekt på god fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtrafikk. Kort gang- og sykkelavstand til og gjennom området.
3. Det skal legges vekt på å veve planområdet, både fysisk og aktivitetsmessig, sammen med Mjøndalen sentrum.
4. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for allmennheten til elva.

### ***Interne etater***

Kommunale etater er forelagt planforslaget for eventuelle kommentarer. Det ble gitt tilbakemelding fra oppvekst og kultur, kommunalteknikk, kultur og fritid, byggesak og barnerepresentanten. Kommentarer er innarbeidet som del av rådmannens vurdering.

## **VURDERING**

Rådmannen vurderer at tiltakshaver i all hovedsak i sitt forslag har gjennomført utredninger i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget viser en vilje til å utvikle et helhetlig sentrumsområde med ulike aktiviteter, boliger, opplevelser, handel, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Utredningen er meget omfattende. Rådmannen har i sin vurdering valgt å fokusere på de tema som anses som spesielt viktige, og områder hvor Rådmannen foreslår endringer i tiltakshavers forslag.

### ***Vegløsning rv. 283***

Tiltak på rv. 283 kombinert med lokale tilførselsløsninger for kollektivtrafikk, øvrig biltrafikk, gående og syklende er en av de største utfordringene i planområdet. Dialogen med Statens vegvesen har hittil vist stor avstand mellom kommunens og vegvesenets vurderinger. Den viktigste utfordringen er Nedre Eiker kommunes ønske om at veinettet gjennom planområdet skal understreke at dette er et sentrumsområde i motsetning til Vegvesenets understrekning av at rv. 283 er en gjennomfartsåre som ikke skal belastes med lokaltrafikk i samme plan.

Det har vært utredet flere alternativer for riksveien som alle er beskrevet i trafikkanalysen og supplerende notat "vurdering av alternative vegløsninger, Norconsult 03.10.08". Det peker seg ut tre hovedalternativer. I tillegg har Rådmannen sett nærmere på et fjerde alternativ.

#### Alternativ 1. Toplansløsning med rundkjøring

Alternativet gir et klart skille mellom gjennomgangstrafikk og lokaltrafikk. Det kommunale vegnettet løftes opp og fordeler trafikken i en rundkjøring over riksveien. Kapasitetsmessig er dette en god løsning. Den kan føre til økt trafikk i Krokstad sentrum og på Gamle Riksvei og er på denne måten uheldig for lokalsamfunnet. Rådmannen vil påpeke at en ofte har overdrevne forestillinger om gjennomgangstrafikkens størrelse, mens omfanget av korte, interne bilturer undervurderes. Dette er en type trafikk som kan reduseres blant annet ved god tilrettelegging for gående/syklende. En toplansløsning bygger opp under riksvegen som barriere og anses i så måte ikke som en spesielt god løsning hvis hensynet til myke trafikanter skal vektlegges. Foruten å være estetisk lite tiltalende og plasskrevende, gir en toplansløsning også økte problemer i forhold til støy og støv.

#### Alternativ 2. To nye rundkjøringer

Med to rundkjøringer er hensikten å markere at man kjører inn i et sentrum. To rundkjøringer gir god trafikkavvikling med mulighet for av- og påkjøring i begge retninger. Dette er spesielt gunstig i forhold til ekspressbusstrafikk på riksvegen. Farten settes automatisk noe ned, noe som også fører til mindre støy og mindre følelse av barriere. Alternativet legger også til rette for et kollektivknutepunkt på arealet som frigjøres når dagens kjørebros over riksvegen fjernes. Ulempen med å fjerne broen er at lokalbussene vil få en noe mer kronglete trasé. Det vil også være behov for en ny gang- og sykkelvegbro. Denne kan til gjengjeld gi en bedre plassering enn den har i dag. Et alternativ kan være å opprettholde broen, men at den kun kan nyttes til kollektiv- og gang- og sykkelvegtrafikk. Dette gir i tilfelle nye utfordringer i forhold til plassering av kollektivknutepunktet.

#### Alternativ 3. En ny rundkjøring i tillegg til av- og påkjøringsramper i begge retninger

Dette er tiltakshavers forslag som ligger til grunn for reguleringsplanen. Løsningen er en kompromissløsning som forsøker å kombinere vegvesenets ønske om uhindret passering for gjennomgangstrafikken og rådmannens ønske om å markere sentrumsområdet. Løsningen fungerer godt kapasitetsmessig, gir en bedret situasjon for lokalbussene, men ikke samme mulighet for å samordne lokal- og ekspressbusser. På den annen side er holdeplasser på riksveien iht ønske fra ekspressbussoperatørene.

Rådmannen anbefaler at alternativ 3 legges til grunn for videre arbeid, men at det bearbeides som følgende før utleggelse til offentlig ettersyn:

I planforslaget er det ikke avsatt tilstrekkelig plass til grøft og snøopplag mellom riksveg og ny intern kommunal veg sør for riksvegen. Det er på det smaleste 1 m fra skulder til skulder (2 m mellom kjørebane kantene) mellom 4-felts riksveg og kommunal veg med henholdsvis en trafikkmengde på 14200 kjt/døgn og 8400 kjt/døgn. Tiltakshaver anser dette som en tilstrekkelig løsning og viser til tilsvarende situasjoner andre steder. Rådmannen er opptatt av at drifting og vedlikehold av vegene ikke vil kunne utføres på "vanlig" måte, men krever spesialhåndtering. Samtidig er det uheldig at det er så trangt i forhold til at det her også skal være et menneskemylder. Rådmannen kan derfor ikke anbefale en slik løsning og ber om at den bearbeides.

Selv om hele strekningen reguleres til 4 felt, er Rådmannen noe usikker på hvor stor del av strekningen vest for rundkjøringen som skal opparbeides med 4 felt før det gis tillatelse til ny forretningsbebyggelse sør for rv 283. Med tanke på at det skal være tilstrekkelig kapasitet i rundkjøringen, med to felt på inn- og utfarter, anbefales det at det opparbeides 4 felt frem til og med avkjøringsrampe mot nord og fra og med påkjøringsrampe fra sør.

#### Alternativ 4. Flyover i tillegg til av- og påkjøringsramper

Rådmannen er av kommunens politikere bedt om å se nærmere på en forenklet toplansløsning, en såkalt flyover. Rådmannen har gitt tiltakshaver i oppdrag å tegne ut en løsning som grunnlag for diskusjon ved 1. gangs behandling. Målsettingen er å få frem en løsning med så høy kvalitet at fornyet 1. gangs behandling ikke er nødvendig.

Tiltakshaver har vurdert de ulike løsninger for ny tilkøpling til rv. 283 med hensyn til blant annet: arealutnyttelse, estetikk, krav om fire felt, skille av lokal- og gjennomfartstrafikk, samt allmenn trafikkavvikling i området. Rådmannen har i tillegg vurdert løsningene ut fra helhetlig sentrumsutvikling med hensyn til:

- Avlastning av Gamle Riksvei og Krokstad sentrum for gjennomgangstrafikk til kjøpesentrene.
- Bedret kollektivbetjening av området (særlig sør for rv. 283)
- God framkommelighet for gang- og sykkeltrafikk; både til og gjennom området (jfr. mål i kommuneplanen om utbedring av aksene fra Krokstad torg til elva og Mjøndalsbrua).

Ut fra disse kriteriene har Rådmannen vurdert at en løsning med flyover/rampe har følgende kvaliteter:

- Tiltaket er mer plasskrevende enn løsning med rundkjøring, men kan (avhengig av utforming) være "middels" plasskrevende. Avhengig av utforming kan en flyover/rampe kreve noe terrenginngrep på nordsiden. Løsningen vil kreve støyskjerming.
- Estetisk uheldig mht sin høyde og støy den utsetter nabobebyggelse for. Rådmannen deler tiltakshaver syn i at en flyover/rampe og støyskjerming vil kunne bli stor og dominerende i landskapet.
- Meget god løsning med hensyn til trafikkavvikling. Den fører til lite blanding av lokal- og gjennomgangstrafikk. Kapasitet på gjennomfartstrafikk på rv. 283 opprettholdes.
- God løsning mht avlastning av Krokstad torg og Gamle riksvei. Trafikk fra Krokstadelva kan kanaliseres om Bruveien og rv. 283 og inn på rampe/flyover.
- Middels god løsning for GS-trafikk. Løsning blir nesten som i dag med noen forbedringer.

- Meget god løsning for lokalbusser. Med denne løsningen kan området sør for rv. 283 betjenes med lokalbusser i *begge* retninger. På grunn av dagens planskilte kryss kan området kun betjenes av buss i retning Mjøndalen. Løsningen gir også en kort og enkel kjøretrasé.

Arealmessige og estetiske kvaliteter til en flyover/rampe er avhengig av utforming. Dimensjoneringsgrunnlaget for en rampe/flyover (og en firefelts veg) legger klare krav til blant annet fri høyde, stigning og bredder. Dette begrenser handlingsrommet med hensyn til utforming. Eksempelvis setter Statens vegvesens håndbok 017 "Vegnormalen" krav til fri høyde over veg/gate på 4,9 m. En ny rampe/flyover vil dermed ligge inntil 2 m høyere enn toppen på dagens voll forbi nabobebyggelse nord for rv. 283. Dette vil utløse krav til støyskjermingstiltak.

En løsning med støyskjerming på brua vil være en estetisk utfordring. For å redusere støybelastning på nabobebyggelse på nordsiden er det mulig å senke rv. 283 med tilsvarende høyde; dvs. ca 2 m. I det Vegnormalen stiller krav til maksimal stigning, medfører dette ramper ned og opp på minimum 25 m hver, og en total inngrepslengde på rv. 283 på nærmere 75-100 m. Erfaringsmessig vil dette bli meget dyrt. Det er videre usikkert om Vegvesenet vil godta en slik løsning. En annen utfordring er at ny rundkjøring 300 m lenger øst må ligge på kote 5,5 idet den inngår som del av flomvern. Det kan derfor være uheldig at vegen senkes med 2 m så kort avstand unna.

En annen utfordring er krav til vegbredder. Dagens bredde på rv. 283 (med 2 felt og midtrabatt på 1m) er på ca. 11,5 m. Tiltakshavers forslag til løsning med rundkjøring (i stedet for flyover) har en diameter på ca. 40 m. Det må avklares om det er bredde nok til å anlegge både 4-felt og rampe/flyover parallelt med ny lokalveg. Videre må lengde og utforming av ramper avklares, blant annet med hensyn til trafikkavvikling til og fra parkeringsareal.

### **Trafikk**

Trafikkanalysen tar for seg dagens trafikksituasjon og beregnet trafikksituasjon med de foreslåtte tiltak i 2018. 0-alternativet tar for seg en ren fremskriving av dagens situasjon. Det er ikke vurdert i 0-alternativet at den økte etterspørselsveksten som omtales i handelsanalysen fører til mer trafikk på vegsystemet generelt, og da spesielt den delen som er tiltenkt å dekkes opp i Krokstad senterområde. Uten å ha gått i dybden på dette vil Rådmannen for eksempel anta at et mindre attraktivt sentrumsområde i Krokstad kan føre til handelslekkasje, og at dette sammen med den økte etterspørselsveksten kan føre til en vesentlig trafikkøkning i retning Drammen. Det har vist seg de siste årene at trafikken øker vesentlig mer enn de generelle 1,4 % som vanligvis legges til grunn ved beregning av årlig trafikkvekst. Dette viser seg nå på oppdaterte tall fra Statens vegvesen vedrørende ÅDT på rv. 283. Disse er nå en del høyere enn de tallene som forelå som grunnlag for beregning av trafikken i trafikkanalysen. Rådmannen anbefaler i den forbindelse at trafikkanalysen revideres i forhold til dagens trafikk på riksvegen før utleggelse til offentlig ettersyn.

Det er beregnet en turproduksjon på 24 000 kjt/døgn til/fra planområdet i 2018. Av disse er kun 1000 kjt/døgn i tilknytning til boligene. Et vesentlig punkt i forhold til trafikk er derfor hvor de handlende kommer fra. Trafikkanalysen anslår, med bakgrunn i handelsanalysen, at ca 20% kommer fra vest, 10 % kommer over brua fra Sandsgata og 70% fra øst. Trafikken fra øst fordeler seg på Bruveien, Mjøndalsbrua og videre østover på rv. 283 mot Drammen. Det er derfor rv. 283 på strekningen mellom ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua og avkjøring til Krokstad senterområde som får den største trafikkbelastningen. Dette håndteres ved at strekningen utvides til 4 felt. Trafikktallene tilsier imidlertid at rv. 283 videre øst- og vestover også har "behov" for 4 felt. Dette slår ut allerede i dag i henhold til nye trafikk tall.

Rådmannen konstaterer at trafikkbelastningen på rv. 283 er høy, men kan ikke se at dette kan løses i forbindelse med denne saken.

Rådmannen vil imidlertid påpeke at det er forskjell på teoretisk og praktisk grense for 4-felt. Trafikk generert av kjøpesentra faller bare i begrenset grad sammen med rushtoppene for øvrig i vegsystemet. På hverdager kommer kjøpesentertrafikktoppen (17-18) etter toppen i arbeidsreisetrafikken (16-17). På lørdager når næringstrafikk og arbeidstrafikk er liten, lever kjøpesentertrafikken på mange måter sitt eget liv, og bør ikke være dimensjonerende for utforming av vegsystemet. Det er ikke uvanlig med køsituasjoner. Trafikk generert av kjøpesenter har også en annen retningsfordeling enn arbeidsreisetrafikk, og bidrar dermed til at en økning i trafikken fordeles over større deler av dagen.

### ***Boligområdene***

Felt B1 er et rent boligområde med kvaliteter som utsikt og god tilgjengelighet til elva, samt nærhet til buss, handel og kulturtilbud. Begrensingen på maks 13200 m<sup>2</sup> BRA gir mulighet for ca 130 leiligheter med parkering i kjeller. Området er noe støyutsatt, men vil få støyskjerm/voll mot rv. 283. Støy fra E134 gjør at bebyggelsen må plasseres med langsiden mot elva for å få et skjermet uterom. Her ligger også et felles lekeareal på ca 1,7 daa. I tillegg er det krav om minimum 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet og 3 småbarnslekeplasser.

Foreslått maks høyde på boligblokkene (mønehøyde kote 24 moh) gir mulighet for 6 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

Felt B2 er også et rent boligområde, men ligger mye tettere opp til senteret. Begrensningen på maks 7500 BRA gir mulighet for ca 75 leiligheter. Det er mindre luftig, og har ikke samme tilgang til fellesareal for lek og opphold. For å bøte på dette foreslås det opparbeidelse av 1 daa lekeplass utenfor planområdet med gangveg frem til området. På grunn av støy fra E134 må leilighetene være gjennomgående og ha en stille side inn mot senteret. Foreslått maks høyde på boligblokkene (mønehøyde kote 22,5 moh) gir mulighet for ca 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

En vurdering av forslag til bebygd areal (%-BYA) og høyder, viser at det ut i fra disse kriteriene er mulig å bygge mer enn det som er foreslått som begrensning i bruksareal (BRA). Rådmannen mener det er viktig å legge til rette for en høy utnyttelse i sentrumsområdene, og foreslår derfor at maks BRA økes til 18 000 m<sup>2</sup> for felt B1 og 10 000 m<sup>2</sup> for felt B2. Dette gir mulighet til å bygge 7500 m<sup>2</sup> BRA mer enn det tiltakshaver har lagt opp til. Noe som tilsvarer ca 75 leiligheter. Krav til parkering og uteoppholdsarealer vil muligens gjøre at økningen blir noe mindre.

Boliger på felt ABFK vil få en mer urban karakter og sannsynligvis tiltale en kjøpegruppe uten små barn. Rådmannen mener uansett det må stilles krav til småbarnslekeplass, men at det for denne boligdelen kan være akseptabelt at småbarnslekeplassen legges på taket av bygningen i tilknytning til innganger til boligene. Rådmannen anbefaler at dette innarbeides i bestemmelsene.

I henhold til sentrumsplanen skal det avsettes areal til grendelekeplass på 5 daa for hver 200. bolig. Lekeplassen skal lokaliseres i eller i nærheten av boligområdet. Rådmannen vil anta at behovet dekkes opp i forbindelse med nærliggende Krokstad skole og 1000-årsstedet som nylig er opparbeidet med ulike aktivitetsareal. Ved utbygging/opprusting av gang- og sykkelveg over Sandsgata sikres trafikksikker atkomst til disse områdene ca 250 m unna.

Rådmannen er positiv til at det foreslås en variert boligbebyggelse og håper med dette at det legges til rette for en variert befolkningssammensetning i sentrumsområdet.

Tiltakshaver foreslår en rekkefølgebestemmelse om at 3500 m<sup>2</sup> boligbebyggelse skal være igangsatt før det gis brukstillatelse for forretning på felt A/B/F/K. Dette tilsvarer i underkant av boligmassen som er skissert på dette feltet. Rådmannen mener det er viktig å sikre at boligutviklingen på området kommer i gang samtidig med utvidelsen av forretningsdelen. Det anbefales derfor at rekkefølgebestemmelsen utvides til også å omfatte felt B2 i tillegg til boligdelen på felt A/B/F/K. Rådmannen ser også at det kan være uheldig å pålegge bygging av for mange leiligheter i en tid da disse er vanskelig å omsette. Det kan derfor gjøres en nærmere vurdering av hvor stor del av felt B2 det skal knyttes rekkefølgebestemmelse til. Samtidig bør det presiseres hva som menes med igangsatt. Om det her siktes til søknadsprosessen eller selve byggingen av boligene.

### **Støy**

Det er vurdert konsekvenser for støy i rapport ”støyvurderinger for Buskerud handelspark, Norconsult april 2008 rev. juni 08”. Området er utsatt for støy både fra rv. 283 og E134 og det konkluderes derfor med at området i utgangspunktet ikke er spesielt godt egnet til boligformål. Det foreslås tiltak for å gi en akseptabel situasjon. For felt B1 er det nødvendig med en 3 m høy støyskjerm mot rv. 283 og mot intern rundkjøring, samtidig med at bygningene plasseres på en slik måte at boligområdet får et stille gårdsrom/tun. For felt B2 må det være en stille side inn mot felt F4. Dette er en av årsakene til at Rådmannen anbefaler at varelevering til eksisterende senter ikke skal foregå ved torget foran blokkbebyggelsen, men samles ved byggets hjørne mot sørøst hvor det også foreslås støyskjerm mot eksisterende boligbebyggelse på felt KS.

En mulighet for å gi bedre kvalitet til boligbebyggelsen er å sette opp støyskjerm langs E134 mot elva. Dette vil samtidig styrke kvaliteten og attraktiviteten for turvei og friområder på begge sider av elven, samt oppholdsarealer i Krokstad senterområde generelt. Et slikt tiltak kan ikke tas inn i rekkefølgebestemmelsene, da det ikke foreligger noen reguleringsplan for tiltaket. Rådmannen anser det urimelig å pålegge tiltakshaver denne oppgaven, men ønsker å nevne den som en fremtidig mulighet.

### **Handel**

Det foreslås totalt 75 000 m<sup>2</sup> forretningsareal, som er en økning på 28500 m<sup>2</sup> i forhold til dagens handelsareal. Av dette er 7000 m<sup>2</sup> forbeholdt plasskrevende varer, slik at økningen i detaljhandel inkl. bevertning blir på maks 21 500 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver skisserer en funksjonsdeling hvor plass- og arealkrevende varer er tenkt nord for rv. 283 og detaljhandel er tenkt sør for rv. 283. Dette er ikke fastsatt i bestemmelsene, med unntak av volumvarene på felt F1.

Utredningen inneholder en omfattende handelsanalyse med et analyseområde som strekker seg over flere fylker og som således antas å være mer omfattende enn noen tilsvarende analyse gjort tidligere i Drammensregionen. Rådmannen vil i sin vurdering gå nærmere inn på handelsanalysen og utviklingsprosjektet vurdert i forhold til:

- Fylkesdelplanen for Handel, service og senterutvikling.
- Nedre Eiker sin kommuneplan og prosessen rundt denne.
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som trådte i kraft fra 1.juli 2008.

Rådmannen har tidligere hevdet at utviklingsprosjektet, Krokstad senterområde, ikke vil bli berørt av ”Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre” med begrunnelsen at det ligger

innenfor kommuneplanen, avgrenset og spesifisert i sentrumsplanen av 28.03.07, som igjen er en videreutvikling av sentrumsområdet gjennomført i samsvar med intensjonene i fylkesdelplanen for handel, service og senterutvikling. Rådmannen konstaterer at også tiltakshavers utredninger konkluderer med det samme. Rådmannen har i tillegg fått foretatt en vurdering av spørsmålet av advokatfirma KVALE & CO i Oslo som etter å ha gjennomgått hele prosessen fra fylkesdelplanens vedtak, via kommuneplanprosessen og frem til høring av ny rikspolitisk bestemmelse konkluderer slik: ”Med grunnlag i vedtak, uttalelser og oppfølgingsarbeid er det grunnlag for å fastslå at forslag til regulering for Krokstad senterområde er i samsvar med gjeldende fylkesdelplan. Forslaget til (nå i verksatte) rikspolitiske bestemmelser skal dermed ikke få virkning for den videre saksbehandling av reguleringsplanen.”

Rådmannen mener med dette å ha svart på utfordringene som har kommet fra statlige regionale myndigheter om å klargjøre plankonseptet i forhold til ny rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre. Rådmannen peker på at forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdisponering. I forbindelse med høringen til kommuneplanen ble det ikke reist innsigelse fra noen av innsigelsesmyndighetene i forhold til arealdisponeringen og bestemmelsene. Det var kun Buskerud fylkeskommune som forbeholdt seg retten til innsigelse dersom det ble fremmet et forslag om en ren kjøpesenterutvikling innenfor senterområdet i kommuneplanen. Forslaget som fremmes nå er, som tidligere nevnt, i tråd med kommuneplanen. Det legges til rette for en sentrumsutvikling med boliger, kulturtilbud, arbeidsplasser og handel. Det skal derfor ikke være grunnlag for innsigelser da disse kunne vært fremmet under kommuneplanens høring, jmf. Plan – og bygningslovens § 27.2.andre ledd.

### ***Parkering***

I forslag til reguleringsbestemmelser er krav til parkering i henhold til sentrumsplanen. Tiltakshaver skisserer og beskriver derimot en høyere parkeringsdekning enn det som angis som et minimum i forslag til bestemmelser. Planbeskrivelsen (s. 22) oppgir ca 2000 parkeringsplasser til handel og næring. Illustrasjonsplanen viser ca 1400 parkeringsplasser på terreng og 450 i parkeringskjeller. Reguleringsbestemmelsene angir krav om ca 1200 plasser.

Uansett hvor godt det tilrettelegges for gang-, sykkel- og busstrafikk, forventes en stor andel av kunder og tilreisende komme med bil. Rådmannen vil derfor ikke foreslå maksimumskrav til parkering, da dette kan få konsekvenser for trafikkavviklingen. Rådmannen vil derimot anmode om at det vurderes å legge flere parkeringsplasser under bakken, eventuelt at det bygges et parkeringshus for å frigi arealer på bakken. Dette vil gi en bedre arealutnyttelse og bidra til at området også fra riksvegen i større grad gir inntrykk av å være et sentrumsområde. Rådmannen er bekymret for at tiltakshavers forslag med vesentlig bakkeparkering på begge sider av riksvegen i litt for stor grad vil opprettholde området kjøpesenterpreg sett fra riksvegen.

### ***Utforming***

Ved fastsettelse av planprogrammet ble det vedtatt retningslinjer for videre arbeid. Blant annet at bebyggelse skal orienteres mot gate, 1. etasje skal være åpen og lukkede fasader tillates ikke. Rådmannen mener dette ikke er tilstrekkelig vektlagt i illustrasjoner og forslag til bestemmelser. Det foreslås derfor en supplerende tekst i bestemmelsene. Rådmannen foreslår følgende formulering:

§ 4.5 Sentrumsbebyggelse skal orienteres mot gate, torg og plasser. (gjelder generelt).

5.4 d) Det tillates ikke lukkede fasader på lengre sammenhengende strekninger med unntak av i tilknytning til varelevering. (gjelder for F4).

6.1 d) Det skal være innganger fra flere sider av bygningen(e). Det tillates ikke lukkede fasader mot offentlige rom, elva og mellom bygninger. (gjelder for A/B/F/K).

I tillegg anbefales det at illustrasjoner bearbeides i henhold til bestemmelsene. Dette vil gi en smidigere byggesaksbehandling (forutsatt at det er det samme prosjektet som omsøkes når byggesaken sendes inn).

Foreslåtte byggehøyder avviker noe fra Sentrumsplanen. I areal avsatt til senterområde tillater Sentrumsplanen bygg med en høyde på inntil 17m (fem etasjer). Dette gjelder for Mjøndalen og i Krokstadelva sør for Rv283. Nord for Rv283 tillates inntil 9m (3 etasjer). Bestemmelsen tar utgangspunkt i tilpasning til eksisterende bygningsmiljø i Mjøndalen, men tillater samtidig noe høyere utnyttelse og en ekstra (tilbaketrukket) etasje. På Krokstad senterområde vurderes ikke dagens bygningsmiljø å være spesielt god. Området domineres i dag av utflytende parkeringsareal og frittliggende handels- og næringsbygg. Av den grunn anser ikke Rådmannen at tilpasning til dagens bygningsmiljø skal være førende. Selv om tiltakshaver har fremmet forslag om byggehøyder som stedvis overskrider det som er angitt i Sentrumsplanen, ser ikke Rådmannen at dette har vesentlige negative konsekvenser for nabobebyggelse eller nærmiljøet for øvrig. Planforslaget setter rammen for nye byggehøyder og bygningsmiljø i en helhetlig utvikling av en sentrumsdel.

Rådmannen anser at foreslåtte byggehøyder i planforslaget kan anbefales, så fremt de angis som mønehøyder og ikke gesimshøyder. Ved å benytte gesimshøyder som makshøyder kan byggene bli høyere enn det som er illustrert. Tiltakshaver har ikke utredet virkningene av dette i saken. Rådmannen kan dermed ikke anbefale dette. Det er i tillegg ikke ønskelig med tekniske installasjoner på taket på opptil 3 m over angitte høyder. Taklandskapet vil bli svært synlig, særlig i forhold til at det skal tas i bruk aktivt. Det anbefales derfor at dette tas ut av reguleringsbestemmelsene.

### ***Friområder***

Det foreslås et offentlig tilgjengelig friområde utformet som turveg langs Drammenselva. Friområdet er foreslått med varierende bredder. Flomsikring av ny bebyggelse med plassering på kote 5,5 moh gir en høydeforskjell på 5 m fra ny bebyggelse og ned til elven. Dette gir store utfordringer i forhold til universell utforming og det å få til gode koblinger mellom friområdet og området for øvrig. Friområdet ned mot elva bør oppleves som en del av området, og ikke ligge som en egen avsats under byggeområdet med få atkomster. For å få til dette må terrenget bygges opp med murkant ned mot elven eller det kan bygges kai eller et bryggeanlegg med pæler i vann. Alternativt må friområdet være bredt nok til at terrengspranget på 5 m kan forseres på land uten at det må gjøres ytterligere utfyllinger i vassdraget. I den forbindelse vil Rådmannen påpeke at det er spesielt viktig ut mot vannet at stigningsforholdet på fyllingene er slake nok til at fyllingene ikke glir ut eller vaskes vekk.

Planforslaget legger opp til at det kan fylles noe ut i elva. Kommunen har vært i kontakt med NVE, og har fått forståelse for at mindre utfyllinger i elva kan være en akseptabel løsning. Til sammen utgjør dette er område på ca 2 daa. Deler av oppfyllingen er nødvendig for i det hele tatt å få et fast areal mot vannet utenfor byggeområdet. Et attraktivt og tilgjengelig friområde langs elva for brukere og beboere i sentrumsområdet, samt kommunens befolkning for øvrig, er en viktig forutsetning for utvikling av området. Rådmannen mener derfor at det bør jobbes ytterligere med hvordan dette skal løses, og ikke avvente dette til byggesaken. Det er også viktig for Rådmannen at de kvaliteter som tiltakshaver beskriver sikres, og i størst mulig grad innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Dette vil lette arbeidet i byggesaken.

Det anbefales at turveien og koblinger til gang- og sykkelvegssystem samt uteoppholdsarealer på byggeområdene og friområdene detaljeres og at det kontrolleres at illustrasjoner er gjennomførbare i forhold til hvordan plankartet er utformet. Dette bør gjøres før 2. gangs behandling.

### ***Gang- og sykkelvegtrafikk***

Dagens hovedtrase for gang- og sykkeltrafikk mellom Mjøndalen og Krokstadelva foreslås mellom eksisterende bygg på felt F4 og nybygg på felt A/B/F/K. Gang- og sykkelvegen kommer ned på kote 5,5 etter brua og kommer således i nivå med ny bebyggelse på felt A/B/F/K. I kilen mellom disse byggene vil det så være ca 1,5 m høydeforskjell mellom byggene samtidig med at gang- og sykkelvegen skal ned til turvegen langs elva som er illustrert på kote 3,0 moh. Det er derfor en utfordring å få til en god løsning i dette området. Tiltakshaver har illustrert en mulig løsning, men illustrasjonen viser en annen høyde på veggen (FeA3) og torget (FeT2) enn det som er vist på plan- og profiltegning av samme veg og torg. Rådmannen er usikker på hva som er den riktige høyden. Torget skal benyttes som snuplass for den private atkomstvegen, og må derfor ha samme høyde som veggen. Snuplassen skal benyttes i forbindelse med varelevering og større kjøretøy til felt B2. Se for øvrig vurdering under ”felles avkjørsler”.

Hovedtraseen for gang- og sykkelveg mellom Krokstad og Mjøndalen er en vesentlig del av planforslaget. Det anbefales derfor at dette vurderes nærmere, og at det prosjekteres en løsning før 2. gangs behandling for å sikre at gang- og sykkelvegstraseen er gjennomførbar som planlagt. Rådmannen ønsker at det samtidig vurderes en løsning hvor gang- og sykkelvegen føres inn på det som nå er betegnet som FeA3, for å gi en enklere ferdselsåre for syklistene og for å unngå konflikter mellom turgåere og syklistene langs elven. Syklistene kan dermed føres rett inn på Sandstranda i stedet for å måtte sykle ned til elven og opp og over flomvollen før de kommer til Sandstranda.

### ***Felles avkjørsler***

Felles avkjørsel, FeA1, skal nyttes til varelevering og atkomst til hovedsakelig F1, men også F2. Rådmannen mener det er en unødvendig belastning for nærområdet å ha to atkomster til dette området, og at det er uheldig å presse trafikken nærmere Flisa enn nødvendig. Trafikkanalysen antyder en ÅDT på ca 1300 kjt/døgn til felt F1 og ca 30 vareleveringer daglig til F1 og F2. Trafikken inn forbi Flisa blir derfor ikke ubetydelig. Et fysisk skille mellom veggen og felt F2 vil hindre ytterligere trafikk på denne veggen i forbindelse med felt F2. Tiltakshaver påpeker at det er ugunstig med store kjøretøy inne på parkeringsplassen på grunn av konflikter med myke trafikanter. Samtidig skriver de i sin utredning at varelevering i hovedsak foregår før senterets åpningstid. Rådmannen vil da mene at konflikten mellom store kjøretøy og myke trafikanter i så tilfelle blir minimal. Rådmannen anbefaler at FeA1 tas ut av plankartet og at FeA2 blir hovedatkomst til denne delen av planområdet. Atkomsten bør, uansett hvilken løsning som velges, utformes som en gate ved at den fysisk skilles fra parkeringsarealet med kantstein, beplantning og lignende. Dette kan gi området mer sentrumspreget, slik at det i mindre grad fremstår som en stor utflytende parkeringsplass.

Felles avkjørsel, FeA3, skal nyttes som atkomst til boliger på felt B2, parkering på felt F4 og F5, samt varelevering. Veggen er planlagt med snuhammer på felles torg FeT2. Rådmannen anbefaler at FeA3 kun går frem til B2. Bakgrunnen for dette er:

- Felt B2 har stille side inn mot F4. Varelevering er lite forenlig med dette. Rådmannen mener det er tilstrekkelig med ett område for varelevering hvor det også settes opp støyskjerm mot tilgrensende boligbebyggelse (på felt KS).

- Snuplass på torget låser høyder (torget må være tilnærmet flatt og i samme høyde som vege) og reduserer mulig bruk av torget.
- Hovedtrase for gang- og sykkeltrafikk (med hovedvekt på syklende) kan benytte denne traseen og får dermed en flatere og mer direkte atkomst til Sandsgata.

### ***Trafo og tilhørende fareområde***

Rådmannen anser eksisterende trafo på felt FeT1 og FT3 for å være et fremmedelement i den nye utviklingen av området. Den gir klare begrensninger for bruken av torget og torgets kontakt med elven. En eventuell flytting av trafoen er en tidkrevende planprosess, antydnet til ca 5 år av EB-nett. Det foreslås derfor ingen rekkefølgebestemmelse om flytting før eventuelle brukstillatelser gis. Rådmannen er opptatt av å sikre at flytting av trafoen gjennomføres, men har ikke funnet noen god løsning på hvordan dette skal gjøres. Det er foreløpig foreslått en rekkefølgebestemmelse om fjerning innen 5 år. Denne gir ikke tilstrekkelig garanti for gjennomføring. Rådmannen foreslås derfor at det arbeides videre med dette, og at et forslag til løsning avklares før saken kommer opp til 2. gangs behandling.

Regulert fareområde vil gjelde inntil trafoen fjernes. Rådmannen er noe usikker på om fareområdet har tilstrekkelig utstrekning, og da særlig i forhold til den delen som skal kles inn (ledninger fra trafoen frem til høyspentmasten). Det anbefales at dette avklares med EB-nett før utleggelse til offentlig ettersyn.

Inntil trafoen fjernes mener Rådmannen det må være en forutsetning at trafoen kles inn og sikres, i og med at den ligger på torget og i friområdet. Tiltakshaver har foreslått en bestemmelse om at trafoen skal kles inn, men Rådmannen ønsker å sikre at dette gjøres ved at denne bestemmelsen utformes som en rekkefølgebestemmelse.

### ***Forurensning***

Det er beregnet utslipp av CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> og svevestøv (PM<sub>10</sub>) i rapport ”vurdering av luftforurensning for Buskerud park, Norconsult april 2008”. Rapporten konkluderer med at ingen boliger vil bli eksponert for luftforurensningskonsentrasjoner over grenseverdier og nasjonale mål. Nasjonale mål for PM<sub>10</sub> overskrides i en avstand på 11 m fra vegkant for strekningen mellom Mjøndalsbrua og ny rundkjøring øst i planområdet og 5 m fra vegkant for den øvrige strekningen. Rådmannen vil påpeke at dette må vurderes på nytt derom det velges trafikk løsninger som gjør at trafikken kommer nærmere boligbebyggelsen.

I forbindelse med CO<sub>2</sub>, er det forholdet til klimapåvirkninger som er de mest aktuelle. Dette er utredet i notat fra evotek, datert 05.05.2008, rev 05/10-08. Det er utredet utslipp av CO<sub>2</sub> i driftsfasen. Dette vil gi en økning i utslipp fra 81 – 7031 tonn/år avhengig av hva som legges til grunn som CO<sub>2</sub> verdier.

### ***Grunnforhold for øvrig***

Det er utført grunnundersøkelser som er dokumentert i rapport ”grunnundersøkelser datarapport, Multiconsult 3. juni 2008”. Det er ikke registrert kvikkleire i området, men Multiconsults rapport konkluderer med at det kan være små lommer. Dette skal utredes nærmere når konkret prosjekt foreligger. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser om geotekniske undersøkelser før rammetillatelse gis og egen bestemmelse om tiltak mot radon.

Rådmannen vil påpeke at den grunnundersøkelsen som er utført ikke omfattet felt B1, og anbefaler at dette gjøres før 2. gangs behandling.

### **Flom**

Flom er utredet i rapport ”flomsikring Nedre Eiker kommune Krokstad senterområde Buskerud park, Dr. Blasy – Dr. Øverland 25.04.2008”. Anbefalinger og tiltak herfra er fulgt opp i reguleringsplan med bestemmelser, med unntak av rekkefølgebestemmelse som sikrer at rundkjøring ved Mjøndalen bru er opparbeidet.

### **Tettstedsform**

Temaet er utredet, delvis i tilleggsutredningen ”notat om konkurranseforhold Mjøndalen/Krokstadelva, NCM Donaldsons AS datert 03.10.2008”. Rådmannen ønsker å legge til følgende om konkurranseforholdet mellom Mjøndalen og Krokstad senterområde:

Planlagt sentrumsutvikling i Krokstad senterområde har lenge vært kjent for allmennheten. Allikevel ser det ikke ut til at investeringer i nye forretnings- og boligbygg i Mjøndalen har avtatt. Etter vedtak av ny Sentrumsplan er tvert i mot fire reguleringsplaner påbegynt, og flere mindre utbygginger behandles som byggesøknader. Den største av planene som er under arbeid er for området ved Nedre Eiker stadion. Her planlegges hotell, kontor og forretning i tillegg til idrettsbygg. Flere av tiltakshaverne for prosjekt i Mjøndalen har vært i kontakt med tiltakshaver for Krokstad senterområde (Steen & Strøm). Resultatet av denne kontakten bekrefter funksjonsdeling. Bl.a. har Steen & Strøm skrinlagt idéer om hotell på sitt område idet dette er planlagt bygget ved Nedre Eiker stadion. Videre øker dagligvarehandelen i Mjøndalen markedsandel og det planlegges ytterlige utvidelser. Samtidig øker investering i serveringssteder og andre mindre plasskrevende virksomheter tilpasset kvartalsstrukturen i Mjøndalen. Etter Rådmannens syn er Fylkesdelplanens scenarie 3 hvor Mjøndalen sentrum og forretningsområdet i Krokstadelva utvikles som et funksjonelt delt senter et faktum. Dette er også en utvikling som etter Rådmannens syn har vært og vil bli til gunst for utvikling av både Krokstad og Mjøndalen sentrum.

### **Naturmiljø og biologisk mangfold**

Konsekvenser for plante- og dyrelivet er ikke tilstrekkelig utredet. Tiltakshaver er i gang med ny utredning /registrering, men får ikke denne ferdig før 1. gangs behandling. Det anbefales at utredningen legges ved til offentlig ettersyn. Dersom det gjøres funn som får vesentlige konsekvenser for planforslaget må planen opp til fornyet 1. gangs behandling.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

I forbindelse med fastsettelsen av planprogrammet ble tiltakshaver bedt om å vektlegge muligheten for å integrere bevaringsverdig bebyggelse i ny bebyggelse. Tiltakshaver har foreløpig konkludert med at en bevaring ikke er forenlig med prosjektet, blant annet på grunn av at terrenget skal heves. Rådmannen oppfatter at det er et missforhold mellom fylkeskommunens uttalelse/vurdering av bebyggelsen og vurdering i forbindelse med SEFRAK-registrering av byggene. Tiltakshaver har derfor satt i gang arbeidet med en supplerende utredning hvor blant annet bevaringsverdien vurderes på nytt. Rådmannen anbefaler at denne legges ved til offentlig ettersyn. Dersom utredningen gir grunnlag for å gjøre vesentlige endringer i planforslaget må planen opp til fornyet 1. gangs behandling.

### **Tilbud**

Rådmannen vurderer at området vil få et rikt tilbud med varierte muligheter for opphold. De opplagte er badeland, kulturhus med scene og kanskje kino, handel, cafe, bar og restauranter med ute og inneservering. Det mindre opplagte, men vel så viktige, er de som skal foregå ute på torg og plasser og langs elva. Her kan nevnes bading, fiske og båtliv, turmuligheter og ulike aktiviteter (tiltakshaver nevner sandvolleyball og petanque). Rådmannen er opptatt av at arealet ned mot elva skal bli en ”storstue” - en møteplass og et oppholdssted, og ser på dette som en av hovedutfordringene i området. Det er viktig at området får høy kvalitet og god

tilgjengelighet, og at aktivitetstilbudet blir bredt nok og ikke bare knyttet opp mot kommersielle tiltak. Rådmannen anbefaler at dette kommer tydeligere frem i reguleringsbestemmelsene, slik at intensjonene i planarbeidet sikres i den videre prosessen.

Reguleringsplanen tar ikke stilling til sosial boligbygging, men påpeker at dette kan gjøres gjennom avtaler. Eldrerådet uttaler et ønske om at det tas initiativ ovenfor utbygger for å få mer varierte boenheter både hva angår størrelse og kostnad. De påpeker at senterområdets boligtilbud i størst mulig utstrekning bør hensynta lokalbefolkningens behov og økonomiske muligheter.

### ***Offentlig infrastruktur***

Planforslaget utløser behov for en rekke tiltak i forhold til offentlig infrastruktur. Kostnader til opparbeidelse som kommer som en direkte konsekvens av tiltaket påfaller tiltakshaver. Konsekvenser i forhold til kostnader knytte til erverv og vedlikehold avklares i utbyggingsavtale. Arbeidet med utbyggingsavtale startes opp etter 1. gangs behandling av planforslaget.

### ***Skole og barnehage***

Tiltakshaver konkluderer med at planlagt utbygging ikke vil gi grunnlag for bygging av barnehage, og at den ikke vil få vesentlige konsekvenser for skolekapasiteten.

Når det gjelder barnehagekapasitet vil kommunen ha noe overkapasitet på barnehageplasser ved utgangen av 2008 i Åsen. Erfaring tilsier imidlertid at flere og flere ønsker barnehageplass. Barnehagetilbudet bør også i størst mulig grad etableres i barnas nærmiljø. Dette er viktig både for barns muligheter for å etablere varige vennskap, og for å unngå unødvendig og lite miljøvennlig bilkjøring.

Når det gjelder skolekapasitet er tallene som fremkommer i tiltakshavers vurdering muligens matematisk/statistisk riktig, men praksis kan ofte vise noe annet. Det er derfor fare for at elevkapasiteten både ved Krokstad skole og Eknes skole på sikt må utvides utover dagens maxkapasitet.

Rådmannen vil samtidig vise til kommunens overordnede styringsverktøy; kommuneplanen som ble vedtatt i mars 2007. Her legges rammene for utviklingen i kommunen, og det er foretatt konsekvensutredninger som grunnlag for planen. Konsekvensutredningen for offentlig tjenesteproduksjon omfatter vurderinger for barnehage- og skolesektoren, sett i forhold til ønsket befolkningsvekst og utbyggingsmønster. Urbanisering av sentrumsområdene Krokstadelva/Mjøndalen var en del av utredningen.

Utbyggingen på Krokstad senterområde ligger således innenfor rammene av kommuneplanen og skal ikke medføre behov utover det som allerede ligger inne i kommunens planer for barnehage og skole. Boligutbyggingen på senterområdet vil foregå over flere år. Markedsmessig usikkerhet vil kunne føre til at deler av leilighetsutbyggingen vil dra ytterligere ut i tid.

### ***Universell utforming***

Både reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse tilsier at universell utforming skal legges til grunn. Allikevel er både hovedåre for gang- og sykkeltrafikk og atkomst til busslompe på rv. 283 utformet med for stor stigning. Videre tilsier terrenget ned mot elven og flomsikring av ny bebyggelse at det blir vesentlige høydeforskjeller mellom bebyggelse og friområdet mot elven, og mellom ny og eksisterende bebyggelse. Rådmannen vil anta at universell utforming av dette området vil by på store utfordringer. Tiltakshaver ønsker ikke å gå i detalj

på dette nå, da de mener dette er en del av detaljprosjekteringen. Rådmannen ser tiltakshavers dilemma, men ønsker å påpeke at universell utforming handler om hvordan du planlegger områdene, og ikke hvordan du tilpasser i ettertid. Når reguleringsbestemmelsene sier at universell utforming skal legges til grunn betyr det at hovedløsningen skal kunne brukes av alle. I planprosessen må det sørges for at tilstrekkelig areal er avsatt til å kunne løse dette.

### ***Økonomi/gjennomføring***

Tiltakshaver har konkrete planer for gjennomføring av planforslaget i forhold til forretningsdelen. I tillegg er det foreslått en rekkefølgebestemmelse om igangsetting av 3 500 m<sup>2</sup> BRA til bolig før brukstillatelse gis for forretning. Som nevnt tidligere anbefaler Rådmannen at det vurderes rekkefølgebestemmelser om ytterligere opparbeidelse av boliger. I tillegg bør det utarbeides en mer helhetlig fremdriftsplan for hele området. Dette bør utarbeides før 2. gangs behandling av planforslaget.

Tiltakshaver oppgir ikke ny rundkjøring på riksveien ved Mjøndalsbrua – Bruveien og utvidelse til 4 felt som forutsetning for å gjennomføre planforslaget. Dette er en forutsetning både trafikkmessig og i forbindelse med flom, da vannet vil følge riksvegen inn i området om ikke vegen heves opp til kote 5,5 ved ny rundkjøring. Rådmannen anbefaler at dette tas inn som en rekkefølgebestemmelse.

### ***Rådmannens alternative reguleringsbestemmelser***

Rådmannen har utarbeidet alternativt forslag til bestemmelser. Forslag til endringer bygger på at tiltakshavers forslag til plankart og innhold opprettholdes. Dersom det gjøres endringer, også endringer som Rådmannen selv foreslår, må også rådmannens alternative bestemmelser bearbeides for å tilpasses endringene.

Følgende endringer anbefales:

§ 4.1 b: Krav om småbarnslekeplass også for boliger på felt A/B/F/K

§ 4.1 e: Krav om opparbeidelse av bussholdeplasser på riksveien og atkomst til disse samtidig med riksveien.

§ 4.1 e: Krav om opparbeidelse av riksveien til 4 felt utenfor planområdet (strekningen fra ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua og frem til planområdet).

§ 4.1 e: Krav om opparbeidelse av deler av gangveg G1 og fortau Fo2 samtidig med veganlegg K3 og gang- og sykkelveg GS1.

§ 4.1 e: Krav om opparbeidelse av gangveg G2 samtidig med ny bebyggelse på felt B2 (gangvegen er atkomst til lekeplass utenfor planområdet).

§ 4.1 j: Krav om skjerming av trafo før A/B/F/K tas i bruk (ta ut tilsvarende tekst i §4.1j, 8.1 og 11.3), og krav om fjerning av trafo innen 5 år.

§ 4.1 k: Krav om at utbyggingsrekkefølge knyttet til andel boliger som må være igangsatt før brukstillatelse for felt A/B/F/K gis, utvides til også å gjelde felt B2.

§ 4.3: Hva som menes med forretningsareal defineres i bestemmelsene.

§ 4.5: Krav om at sentrumsbebyggelse skal orienteres mot gate, torg og plasser.

§ 5.3 b: Øker mulig bruksareal på boligfeltene B1 og B2.

§ 5.3 f: Spesifiserer hvor stor del av parkeringen for felt B2 som kan tillates på felt F4 og F5.

§ 5.4 d: Presiserer at det ikke er ønskelig med lengre lukkede fasader på felt F4.

§ 6.1 d: Presiserer at det ikke er ønskelig med lukkede fasader på felt A/B/F/K ut mot offentlige rom, elva og planlagte kiler, og at det skal være flere innganger.

§ 6.1 d: Presisere at det skal være småbarnslekeplass for boligene på felt A/B/F/K.

§ 6.2 og 6.3 d: Presiserer at det skal være sykkelparkering ved hovedinngang til kulturhus og badeland.

§ 7.1: Presiserer at offentlig veg K4 skal utformes som en gate med kanstein (ikke grøft).

§ 7.2: Endre ordlyd (krav om rekkefølge gitt i rekkefølgebestemmelsene).

§ 10.1: Ta ut henvisning til kommunalteknisk norm (denne er gammel og gjelder blant annet ikke for riksveg).

§ 11.2: Felles lekeareal FeL bør kun eies og driftes av beboere på felt B1 og ikke alle boliger innenfor planområdet.

Gjelder alle byggeområdene:

- Erstatter gesimshøyde med mønehøyde.
- Tar ut mulighet for tekniske installasjoner inntil 3 m over angitte makshøyder.

### ***Alternative innstillinger***

Rådmannen ser for seg 3 alternative vedtak. Rådmannen anbefaler i utgangspunktet alternativ 2, men er usikker på konklusjonen i forhold til alternativ 3 da denne ikke er ferdig utredet. Eneste forskjell på alternativene 2 og 3, er at det i alternativ 3 er forutsatt "flyover" som kryssløsning på RV 283.

### **Alternativ 1**

Alternativ 1 er at tiltakshavers forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn uten endringer:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1, andre ledd, og § 16-2 vedtar planutvalget at forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde kan legges ut til offentlig ettersyn. Plankart datert sist revidert 03.10.08 og bestemmelser sist revidert 06.10.08, samt forslagsstillers beskrivelse sist revidert 27.06.08 legges til grunn.

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til sentrumsutvikling med ulike funksjoner i Krokstadelva. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan datert 28.03.2007.

### **Alternativ 2**

Alternativ 2 er at tiltakshavers forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn med endringer:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1, andre ledd, og § 16-2 vedtar planutvalget at forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde kan legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

I bestemmelsene (supplerende tekst med *kursiv* og tekst som tas ut med ~~overstrykning~~):

§ 4.1 b:

*Før det kan gis brukstillatelse for boliger på felt A/B/F/K skal småbarnslekeplass være ferdig opparbeidet.*

§ 4.1 e:

*Samtidig med opparbeidelse av K1 skal GS2, Fo4, BH1 og BH2 opparbeides som vist på plankartet.*

*Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse sør for rv. 283, skal riksveien fra planavgrensningen til og med ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua utenfor planområdet opparbeides som vist i reguleringsplan for del av rv. 283 Mjøndalsbrua - Bruveien.*

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K skal gang-/sykkelveg GS2 og *nødvendig del av G1*, veganlegg K3 og *fortau Fo2* opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt B2 skal FeA3 og *G2* opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.1 j:

*j) Krav til innbygging og fjerning av trafo*

*Før det gis brukstillatelse til felt A/B/F/K, A/F eller A/K skal trafo på felt FeT1 og F2, inkludert ledningsanlegg frem til høyspentlinje over Drammenselva, bygges inn eller gis kledning som visuelt skjjermer mot tiliggende områder. (ta ut tilsvarende tekst i §4.1j, 8.1 og 11.3)*

*Trafo skal fjernes senest 5 år etter at tillatelse til tiltak gis for felt A/B/F/K.*

§ 4.1 k:

*k) Utbyggingsrekkefølge*

Før det kan gis brukstillatelse for forretning på felt A/B/F/K må *felt B2* og minimum 3.500 m2 boligbebyggelse på felt A/B/F/K være igangsatt.

§ 4.3:

*Med forretningsareal menes alt areal som medregnes i grad av utnytting og defineres under formålet, herunder også bevertning.*

§ 4.5:

*Sentrumsbebyggelse skal orienteres mot gate, torg og plasser.*

§ 5.3 b:

For felt B1 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 30 % og bruksareal BRA = ~~13.200~~ **18 000** m2.

For felt B2 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 50 % og bruksareal BRA = ~~7.200~~ **10 000** m2.

§ 5.3 f:

For felt B2 tillates ~~del av parkeringen~~ *parkering ut over 1 plass pr boenhet* ordnet på bakkeplan i ~~tiliggende på~~ felt F4 eller F5.

§ 5.4 d:

*Det tillates ikke lukkede fasader på lengre sammenhengende strekninger med unntak av i tilknytning til varelevering.*

§ 6.1 d:

*Det skal for øvrig være innganger fra flere sider av bygningen(e). Det tillates ikke lukkede fasader mot offentlige rom, kiler og elva.*

*I tillegg skal det anlegges minimum 1 småbarnslekeplass pr 50 boenheter, maks 100 m fra boliginnngang.*

§ 6.2 og 6.3 d:

*Sykkelparkering skal anlegges i tilknytning til hovedinnngang.*

§ 7.1:

*Kjøreveg K4 skal utformes som gate med kantstein.*

§ 7.2:

*Når riksveien K1 opparbeides skal det oppføres støyskjerm på felt AV1 som vist på plankartet. På felt AV1 tillates det oppført støyskjerm som vist på plankartet.*

§ 10.1:

*Ved kryss og avkjørsler skal det være frisikt i henhold til kommunalteknisk norm.*

§ 11.2:

*Felles lekeareal skal være felles for alle boliger på felt B1 innenfor planområdet.*

På plankartet:

2. Rv. 283 deles inn i to felt, hvor ett av feltene knyttes opp til rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse. Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse til 4 felt skal omfatte strekningen til og med avkjøringsrampe mot nord og fra og med påkjøringsrampe fra sør.

3. Varelevering til felt F4 markert med to piler på byggets sørside tas ut.

4. Del av FeA1 mellom Burger King og Flisa tas ut av planen. Atkomst til F1 og F2 utformes som en gate.

5. FeA3 endres. Ingen varelevering og mulig gang- og sykkelveg mellom F4 og B2 legges til grunn.

6. Avstand mellom K4 og K1 må økes for å gi noe mer areal til grøft og snøopplag. Sikkerhet i dette området med riksveg, kommunal veg, bussholdeplasser og parkering må utredes nærmere. Eventuelle nødvendige tiltak må innarbeides i planen.

Tilleggsutredninger:

7. Avklare med Eb-nett om fareområdet har tilstrekkelig utstrekning.

8. Trafikkanalysen skal revideres iht nye trafiktall på rv. 283.

9. Naturmiljø og biologisk mangfold.

10. Kulturminner og kulturmiljø.

Plankart og bestemmelser skal bearbeides iht vedtatte endringer før utleggelse.

Før 2. gangs behandling skal følgende utredes nærmere:

11. Turvei og gang- og sykkelveger, uteoppholdsarealer og friområdene skal detaljeres og beskrives nærmere. Kvalitet, innhold (tilbud) og utforming skal sikres i bestemmelsene, og det skal redegjøres for at foreslåtte løsninger er gjennomførbare i forhold til hvordan plankartet er utformet. Hovedtrase for gang- og sykkelveg skal detaljplanlegges.

12. Flytting av trafoen.

13. Grunnundersøkelser på felt B1.

14. Fremdriftsplan for gjennomføring som tar for seg hele planområdet.

15. Skole- og barnehagekapasitet.

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til sentrumsutvikling med ulike funksjoner i Krokstadelva. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan datert 28.03.2007. Videre sikrer foreslåtte endringer viktige forutsetninger for vellykket gjennomføring av planen.

### **Alternativ 3**

På bakgrunn av innspill fra politikerne foreslås det et 3. alternativ som tilsvarende alternativ 2, men med tillegg av at det velges en annen utforming av rv. 283.

Følgende punkt kan flettes inn som punkt 1 under rådmannens forslag til vedtak, alternativ 2, under endringer på plankartet:

1. Vegløsning for rv. 283 endres til rampe/flyover.

I tillegg erstattes begrunnelsen for vedtaket med:

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til sentrumsutvikling med ulike funksjoner i Krokstadelva. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan datert 28.03.2007. Videre sikrer foreslåtte endringer viktige forutsetninger for vellykket gjennomføring av planen, samt bedrer trafikkavvikling gjennom planområdet.

## ***KONKLUSJON***

Rådmannen anser at planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Nedre Eiker 2007-2018, med underliggende sentrumsplan for samme periode, vedtatt av kommunestyret 28. mars 2007. Rådmannen vurderer at tiltakshaver i all hovedsak i sitt forslag har gjennomført utredninger i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget viser en vilje til å utvikle et helhetlig sentrumsområde med aktiviteter, boliger, opplevelser, handel, møteplasser og rekreasjonstilbud for mennesker i alle aldre.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men at det gjøres noen endringer før utleggelse, samt at det gjøres noen supplerende vurderinger før 2. gangs behandling av planforslaget.

Rådmannen anbefaler i utgangspunktet alternativ 2, men er usikker på konklusjonen da alternativet med flyover (alternativ 3) ikke er ferdig utredet.

## ***Rådmannens innstilling:***

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 27-1, andre ledd, og § 16-2 vedtar planutvalget at forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde kan legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

I bestemmelsene (supplerende tekst med *kursiv* og tekst som tas ut med ~~overstrykning~~):

§ 4.1 b:

*Før det kan gis brukstillatelse for boliger på felt A/B/F/K skal småbarnslekeplass være ferdig opparbeidet.*

§ 4.1 e:

*Samtidig med opparbeidelse av K1 skal GS2, Fo4, BH1 og BH2 opparbeides som vist på plankartet.*

*Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse sør for rv. 283, skal riksveien fra planavgrensningen til og med ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua utenfor planområdet opparbeides som vist i reguleringsplan for del av rv. 283 Mjøndalsbrua - Bruveien.*

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K skal gang-/sykkelveg GS2 og *nødvendig del av G1*, veganlegg K3 og *fortau Fo2* opparbeides som vist på plankartet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt B2 skal FeA3 og *G2* opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.1 j:

*j) Krav til innbygging og fjerning av trafo*

*Før det gis brukstillatelse til felt A/B/F/K, A/F eller A/K skal trafo på felt FeT1 og F2, inkludert ledningsanlegg frem til høyspentlinje over Drammenselva, bygges inn eller gis kledning som visuelt skjerner mot tiliggende områder. (ta ut tilsvarende tekst i §4.1j, 8.1 og 11.3)*

*Trafo skal fjernes senest 5 år etter at tillatelse til tiltak gis for felt A/B/F/K.*

§ 4.1 k:

*k) Utbyggingsrekkefølge*

Før det kan gis brukstillatelse for forretning på felt A/B/F/K må *felt B2* og minimum 3.500 m2 boligbebyggelse på felt A/B/F/K være igangsatt.

§ 4.3:

*Med forretningsareal menes alt areal som medregnes i grad av utnytting og defineres under formålet, herunder også bevertning.*

§ 4.5:

*Sentrumsbebyggelse skal orienteres mot gate, torg og plasser.*

§ 5.3 b:

For felt B1 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 30 % og bruksareal BRA = ~~13.200~~ **18 000** m2.

For felt B2 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 50 % og bruksareal BRA = ~~7.200~~ **10 000** m2.

§ 5.3 f:

For felt B2 tillates ~~del av parkeringen~~ *parkering ut over 1 plass pr boenhet* ordnet på bakkeplan i ~~tilliggende~~ *på* felt F4 eller F5.

§ 5.4 d:

**Det tillates ikke lukkede fasader på lengre sammenhengende strekninger med unntak av i tilknytning til varelevering.**

§ 6.1 d:

**Det skal for øvrig være innganger fra flere sider av bygningen(e). Det tillates ikke lukkede fasader mot offentlige rom, kiler og elva.**

**I tillegg skal det anlegges minimum 1 småbarnslekeplass pr 50 boenheter, maks 100 m fra boliginnngang.**

§ 6.2 og 6.3 d:

**Sykkelparkering skal anlegges i tilknytning til hovedinnngang.**

§ 7.1:

**Kjøreveg K4 skal utformes som gate med kantstein.**

§ 7.2:

**Når riksveien K1 opparbeides skal det oppføres støyskjerm på felt AV1 som vist på plankartet. På felt AV1 tillates det oppført støyskjerm som vist på plankartet.**

§ 10.1:

~~Ved kryss og avkjørsler skal det være frisikt i henhold til kommunalteknisk norm.~~

§ 11.2:

~~Felles lekeareal skal være felles for alle boliger på felt B1 innenfor planområdet.~~

På plankartet:

2. Rv. 283 deles inn i to felt, hvor ett av feltene knyttes opp til rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse. Rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse til 4 felt skal omfatte strekningen til og med avkjøringsrampe mot nord og fra og med påkjøringsrampe fra sør.

3. Varelevering til felt F4 markert med to piler på byggets sørside tas ut.

4. Del av FeA1 mellom Burger King og Flisa tas ut av planen. Atkomst til F1 og F2 utformes som en gate.

5. FeA3 endres. Ingen varelevering og mulig gang- og sykkelveg mellom F4 og B2 legges til grunn.

6. Avstand mellom K4 og K1 må økes for å gi noe mer areal til grøft og snøopplag. Sikkerhet i dette området med riksveg, kommunal veg, bussholdeplasser og parkering må utredes nærmere. Eventuelle nødvendige tiltak må innarbeides i planen.

Tilleggsutredninger:

7. Avklare med Eb-nett om fareområdet har tilstrekkelig utstrekning.

8. Trafikkanalysen skal revideres iht nye trafiktall på rv. 283.

9. Naturmiljø og biologisk mangfold.

10. Kulturminner og kulturmiljø.

Plankart og bestemmelser skal bearbeides iht vedtatte endringer før utleggelse.

Før 2. gangs behandling skal følgende utredes nærmere:

11. Turvei og gang- og sykkelveger, uteoppholdsarealer og friområdene skal detaljeres og beskrives nærmere. Kvalitet, innhold (tilbud) og utforming skal sikres i bestemmelsene, og det skal redegjøres for at foreslåtte løsninger er gjennomførbare i forhold til hvordan plankartet er utformet. Hovedtrase for gang- og sykkelveg skal detaljplanlegges.

12. Flytting av trafoen.

13. Grunnundersøkelser på felt B1.

14. Fremdriftsplan for gjennomføring som tar for seg hele planområdet.

15. Skole- og barnehagekapasitet.

Bakgrunnen for vedtaket er at planforslaget legger opp til sentrumsutvikling med ulike funksjoner i Krokstadelva. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og sentrumsplan datert 28.03.2007. Videre sikrer foreslåtte endringer viktige forutsetninger for vellykket gjennomføring av planen.