



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Etat Tekniske tjenester*

Saksbehandler: Øystein Følstad  
L.nr.: 29678/2008 Arkivnr.: 20070003/L12 Saksnr.:  
2008/210

## *Utvvalgssak*

### **Reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde - ny 1. gangs behandling.**

<i>Utvvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvvalgssaksnr.</i>
Planutvalget	02.12.2008	72/08

### **GRUNNLAG**

- Reguleringsplan med konsekvensutredning for Krokstad senterområde. 1. gangsbehandling, utsatt behandling i Planutvalget 21.10.2008.

### **VEDLEGG**

- 1 Vurdering - Kulturminneverdi 20.10.08
- 2 Vedlegg - biologisk mangfold
- 3 Ang. reguleringsplan for Krokstad senterområde 1. gangs behandling
- 4 Vurdering - Alternative vegsystemer 24.11.08
- 5 Kostnadsoverslag infrastruktur 24.11.08
- 6 Rådmannens alternative bestemmelser, rev. dato 26.11.2008.
- 7 Interne merknader til reg.plan Krokstad senterområde

### **OPPLYSNINGER**

Rådmannen har hatt fortløpende drøftinger med Steen og Strøm i forhold til vegløsninger etter siste drøfting i hovedutvalget. Det legges frem en tilleggsutredning og grovt kostnadsoverslag fra Norconsult ut fra 5 vurderte alternativer:

#### Alternativ 1

Dette er tiltakshavers forslag til trafikksystem. Rundkjøring etableres på Rv 283 nordøst i planområdet, med tilslutning til lokalvei syd for riksveien. Det er enkel avkjørsel fra internveien til senterets parkeringsplass og til boliger og varelevering på sørsiden av dagens senter.

#### Alternativ 2

Flyoveralternativene vil i prinsippet være like, men plasseringen av rampene vil ha kvalitativt forskjellige konsekvenser.

I alternativ 2 starter rampen så raskt som mulig etter ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua, og lander i det nordøstlige hjørnet av parkeringsplassen på senterområdet. Det etableres en rundkjøring like etter landingspunktet for flyover som fordeler trafikken internt i området.

#### Alternativ 3

I prinsippet likt alternativ 2, men rampen til flyover er trukket ca. 40 meter lenger mot vest. Landingspunkt for flyover og rundkjøringen for interntrafikk flyttes mot vest.

#### Alternativ 4

Rampen til flyover starter enda lenger vest enn i alternativ 3. Startpunkt ligger litt øst for eksisterende Kiwibutikk nord for riksveien og rampen lander ved det skisserte fotgjengerfeltet midtveis på senterområdets parkeringsplass. En rundkjøring for interntrafikk etableres litt lenger vest i punktet hvor den nedrampede Sandsgata kommer.

#### Alternativ 5

Ny adkomst til senterområdet fra en femte veiarm tilknyttet ny rundkjøring ved Mjøndalen bru. Alternativet er i prinsippet likt alternativ 2, med en rundkjøring i det nordøstlige hjørnet av parkeringsplassen og en påkjøringsrampe på riksveien for trafikk mot øst.

#### Sammenstilling og vurdering av alternativene.

	Alt. 1	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 4	Alt. 5
<b>Trafikk-avvikling/kapasitet</b>	Tilfredsstillende, men gir lavere hastighet.	Tilfredsstillende	Tilfredsstillende	Tilfredsstillende, men uheldig kryssløsning mellom Sandsgt og ny internvei.	Problematisk kryssløsning
<b>Kollektivtrafikk</b>	Velfungerende holdeplasssystem	Velfungerende holdeplasssystem	Velfungerende holdeplasssystem. Omlegging av g/s-bru gir god kontakt mellom holdeplasser og områder nord for rv, men svært uheldig ifht g/s-veisystemet og beboere i sør.	Dårlig holdeplasssystem pga fysiske begrensninger. Omlegging av g/s-bru gir god kontakt mellom holdeplasser og områder nord for rv, men svært uheldig ifht g/s-veisystemet og beboere i sør.	Velfungerende holdeplasssystem
<b>Gang- og sykkeltrafikk</b>	Tilfredsstillende	Tilfredsstillende	Omlegging av g/s-bru er svært uheldig fordi g/s-trafikk blandes med biltrafikk til/fra senteret.	Omlegging av g/s-bru er svært uheldig fordi g/s-trafikk blandes med biltrafikk til/fra senteret.	Tilfredsstillende
<b>Trafikk-sikkerhet</b>	Tilfredsstillende	Uvanlig kjøremønster kan skape trafikkfarlige situasjoner.	Omlegging av g/s-bru er uheldig trafikk-sikkerhetsmessig.	Omlegging av g/s-bru er uheldig trafikk-sikkerhetsmessig.	Uvanlig kjøremønster kan skape trafikkfarlige situasjoner.
<b>Støy</b>	Minst ulempe	Noe større ulempe	Noe større ulempe	Noe større ulempe	Størst ulempe
<b>Estetikk</b>	Mindre skjemmende.	Store konstruksjoner, kan være skjemmende.	Store konstruksjoner, kan være skjemmende.	Store konstruksjoner, kan være skjemmende.	Mindre skjemmende.
<b>Eiendomsforhold</b>	Krever minst erverv.	Krever større erverv	Krever noe erverv	Krever noe erverv	Krever større erverv
<b>Planjuridiske forhold</b>	Ingen konsekvens.	Krever ny varsel av plan.	Krever ny varsel av plan	Krever ny varsel av plan	Krever ny varsel av plan
<b>Kostnader</b>	Rimeligst (121 mill)	Dyrere enn alt 1 (156 mill)	Dyrere enn alt 1 (147 mill)	Dyrere enn alt 1 (155 mill)	Nestrimeligst (126 mill)

Det er videre mottatt utredninger over temaene kulturminneverdi og biologisk mangfold. Kulturminneapporten vurderer gjenværende bygninger etter Krokstad Cellulosefabrikk ut fra materialautensitet, kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Rapporten inneholder også en omfattende fotomontasje. Gjenstående bygninger vurderes som representative for datidens industriarkitektur, men området fremstår som noe fragmentert siden flere bygg er endret og opprinnelige bygg er revet. Bygningene har høy egenverdi og potensielt høy opplevelsesverdi. Innlemming i annen bygningsmasse vil gi høy bruksverdi, men det tas forbehold om teknisk tilstand. Tilbakeføring til mer opprinnelig uttrykk kan være mulig.

Rapporten om biologisk mangfold innebærer en registrering av naturtyper og vegetasjon med hovedvekt på arealene mot Drammenselva. Et relativt rikt biologisk mangfold ble registrert, men ingen rødlistede arter. Rapporten anbefaler at det settes av rikelig med areal til utvikling av naturlige kantsoner mot vassdraget, samt at varig omdisponering av områder for naturlig vegetasjonsutvikling mot vassdraget begrenses.

Barnerepresentanten i planutvalget har gitt innspill i forhold til boligområde B2. Innspillet formuleres i brev av 15.09.2008 og 15.10.2008. Representanten anmoder i sitt første innspill om at boligområde B2 planlegges med særskilt fokus på oppvekstkvalitet for barn og unge. I sitt andre skriftlige innspill mener representanten at boligområde B2 har for dårlige løsninger som oppvekstmiljø og at det bør søkes løsninger innenfor reguleringsplanen som gir en bedre balanse mellom boligtetthet og uteareal. Dette vil også kunne gi bedre løsninger for leilighetene i A/B/F/K.

## ***VURDERING***

Rådmannen viser til vedlagte utredning fra Norconsult. Rådmannen har foretatt en vurdering, i et helhetlig perspektiv, hvor hensyn tas til alternativenes påvirkning av eksisterende bomiljøer, eksisterende næringsvirksomheter, trafiksikkerhet, gang- og sykkeltrafikk, støy, estetikk, eiendomsforhold, planjuridiske forhold og kostnader er vektlagt. Denne vurdering underbygger etter Rådmannens syn den opprinnelige innstilling. Rådmannen opprettholder derfor sin innstilling på det foreslåtte alternativ med rundkjøring på Rv 283 vest for gang- og sykkelbru over Erland Kjøsteruds allé (alt. 1).

Rådmannen har videre foretatt en vurdering av de foreslåtte bestemmelser og mulige kostnader med disse sett i perspektiv av finanskrisen og fremtidige utbyggingsavtaleforhandlinger. Videre har han vurdert bestemmelsenes økonomiske konsekvenser i forhold til risiko både for utbygger og for kommunen som avtalepart i en utbyggingsavtale. Denne vurdering konkluderer med at han foreslår å myke opp i rekkefølgebestemmelsene i påvente av innspill som vil komme under høringsperioden. Dette gjelder bl.a. punktene om utbygging av rv 283 til 4 felt, flytting av trafo innenfor en 5-årsperiode og kravet om åpne fasader på nåværende bygg for Buskerud Storsenter.

Rådmannen har også vurdert nærmere rekkefølgebestemmelsen om igangsetting av nye boliger på felt B2 og A/B/F/K. Bestemmelsen tilsier et høyt antall boliger, noe som vil kunne gi en betydelig risiko i forhold til det boligmarkedet en i dag kan se for seg de nærmeste år. Rådmannen foreslår derfor å myke opp bestemmelsen med en formulering om at dersom etterspørselen i markedet blir lav i forhold til utbyggingstakt kan det dispenseres fra denne bestemmelsen. Rådmannen understreker at dette ikke betyr en lemping på kravene om boligutbygging, men kun dreier seg om markedsmessig tilpassing av byggetakt.

Det foreslås videre en oppmyking av § 5.4 d hvor det het at det tillates ikke lukkede fasader på lengre sammenhengende strekninger med unntak av i tilknytning til varelevering. Bestemmelsen er innrettet på bygningen nåværende Buskerud Storsenter. Konsekvensen av bestemmelsen ville vært at hele Buskerud Storsenter måtte foretatt en fullstendig ombygging med endring av hele den interne logistikken og ombygging av den en til enkelte forretningslogistikk. Bestemmelsen justeres derfor til å gjelde for tilbygg/påbygg på eksisterende bygg.

Rådmannen foreslår videre at de 2 bussholdeplasser for langekspressruter på nordsiden og sørsiden av rv 283, BH1 og BH2, tas ut av planen sammen med gangvei G1 frem til Klokkerveiens begynnelse. Begrunnelsen for dette ligger i at Rådmannen oppfatter forslaget som trafikkfarlig i og med at raskeste veg for fotgjengere /busspassasjerer vil ligge i å krysse rv 283 på en ulovlig måte. Samtidig vil terrengmessige forhold tilsi at gangvei G1 ikke vil kunne få stigningsmessig kurve som tilfredstiller kravene til universell utforming. Rådmannen ønsker at alle busser skal trafikkere holdeplassene som bygges langs den kommunale veien K4 som vil trafikkeres av alle lokalruter, samt Timeekspressens rute 10.

Rådmannen er noe bekymret over vareleveringen som er lagt inn i planen sørvest på bygget til Buskerud Storsenter og den støymessige påvirkning dette kan ha i forhold til boligene på B2. Rådmannen foreslår derfor at varelevering til felt F4 markert med to piler på byggets sørside vurderes nærmere frem mot 2. gangs behandling av reguleringsplanen.

Kulturminneutredningen gjentar i praksis tidligere vurderinger fra fylkeskommunen. Det understrekes for øvrig at området fremstår som fragmentert ved at bygninger er ombygget, påbygget og enkelte er revet, og det tas forbehold om bygningenes tekniske tilstand med tanke på integrering av bygninger i annen bygningsmasse eller tilbakeføring til opprinnelig uttrykk. Rådmannen ser ikke at den supplerende utredningen gir grunnlag for endringer i planforslaget, men at noen av de særpregede fasadene som preger området integreres i ny bygningsmasse, alternativt at det bygges opp vegg(er) ved bruk av opprinnelig materiale fra bygningsmassen på stedet som sammen med dokumentasjon som for eksempel fotomontasjer, historisk beskrivelse etc. kan vises i en permanent utstilling som bevarer stedets stolte industrielle historie for fremtidige generasjoner og knytter linjene mellom fortid og nåtid.

Registreringen av naturtyper og vegetasjon gjør ingen funn av rødlistede arter, men oppgir et relativt rikt biologisk mangfold. Rapporten tilsier ingen endringer i planforslaget.

Innspillene fra barnerepresentanten i planutvalget tilsier endringer i boligvolumer og plassering av disse i planområdet. Barnerepresentantens forslag innebærer å redusere boligandelen B” fra 3 til 2 blokker og at frigjort areal gjennom slik omlegging legges ut som friområde. Rådmannen ser at barnerepresentantens innspill kan ha en positiv innvirkning, men vurderer viktigheten av å opprettholde et større innslag boliger i området som vesentlig sett i forhold til totalbalansen i planen.

#### ***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 **overstryking**):

§ 4.1 b:

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

§ 4.1 e:

**Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse sør for rv. 283 skal rundkjøring K1, Fo4, 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 men kun med 3 felt hvorav 2 i vestgående retning.**

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K skal gang-/sykkelveg, veganlegg K3, **gangvei G1, 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 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)**

§ 4.1 k:

**j-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. **Dersom etterspørselen i markedet blir lav i forhold til utbyggingstakt kan det dispenseres fra denne bestemmelse.**

Eksisterende trafostasjon på felt FeT1 og FT3 inngår i planen så lenge den benyttes i forbindelse med strømforsyning. Ved flytting skal arealet inngå i henholdsvis fellesområdet (FeT1) og friområdet (FT3). (Kfr. § 8.1 og 11.3).

§ 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 deler av parkeringen **parkering ut over 1 plass pr boenhet** ordnet på bakkeplan i tiliggende **på** felt F4 eller F5.

§ 5.4 d:

***For tilbygg/påbygg tillates det 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 boliginngang.***

§ 6.2 og 6.3 d:

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

§ 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 friskt i henhold til kommunalteknisk norm.

§ 11.1:

***Felles avkjørsler skal utformes som gate.***

§ 11.2:

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

Gjeldende for alle byggeområder:

- Uttrykket gesimshøyde erstattes med mønehøyde.
- Mulighet for tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitte makshøyder tas ut.

### **På plankartet:**

Bussholdeplassene BH1 og BH 2, samt gangvei G1 frem til Klokkerveien tas ut av plankartet.

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:**

Avklare med Eb-nett om fareområdet har tilstrekkelig utstrekning.

Trafikkanalysen skal revideres iht. nye trafikk tall på rv. 283.

Plankart og bestemmelser skal bearbeides iht. vedtatte endringer før utleggelse.

**Før 2. gangs behandling skal følgende utredes nærmere:**

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. For hovedtrase gang- og sykkelvei kreves plan og profil.

Grunnundersøkelser på felt B1.

Varelevering til felt F4 markert med to piler på byggets sørside vurderes nærmere

Det søkes at noen av de særpregede fasadene som preger området integreres i ny bygningsmasse, alternativt at det bygges opp vegg(er) ved bruk av opprinnelig materiale fra bygningsmassen på stedet som sammen med dokumentasjon som for eksempel fotomontasje, historisk beskrivelse etc. kan vises i en permanent utstilling.

Fremdriftsplan for gjennomføring som tar for seg hele planområdet.

Planutvalget ber Rådmannen ta opp drøftinger med EB Nett om mulig flytting av trafo, ansvarsavklaring rundt dette og alternativ annen lokalisering av trafo.

Planutvalget ber Rådmannen iverksette forhandlinger om finansiell medvirkning fra berørte parter i forbindelse med at ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua utenfor planområdet, sammen med tilsøtende veger skal opparbeides som vist i reguleringsplan for del av rv. 283 Mjøndalsbrua – Bruveien.

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.

### ***Behandling i Planutvalget - 02.12.2008:***

**Thor Sigurd Syvaldsen (AP) fremmet følgende forslag til veiløsning på vegne av AP og SV:**

Rådmannens alternativ 2.

**Tor Orsteen (SV) fremmet følgende forslag på vegne av AP og SV:**

Kontorbygningen skal bevares. Flytting til et sted bestemt av Nedre Eiker kommune vil kunne aksepteres.

### **Votering:**

Thor Sigurd Syvaldsen's (AP) forslag framsatt på vegne av AP og SV falt med 6 (3 FRP, 2 H, 1 KRF) mot 5 (3 AP, 2 SV) stemmer.

Tor Orsteen's (SV) forslag framsatt på vegne av AP og SV falt med 6 (3 FRP, 2 H, 1 KRF) mot 5 (3 AP, 2 SV) stemmer.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### ***Vedtak i Planutvalget - 02.12.2008:***

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 overstryking):

§ 4.1 b:

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

§ 4.1 e:

***Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse sør for rv. 283 skal rundkjøring K1, Fo4, 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 men kun med 3 felt hvorav 2 i vestgående retning.***

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A/B/F/K skal gang-/sykkelveg, veganlegg K3, ***gangvei G1, 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 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 tilliggende områder. (ta ut tilsvarende tekst i §4.1j, 8.1 og 11.3)***

§ 4.1 k:

***j-k) Utbyggingsrekkefølge***

Før det kan gis brukstillatelse for forretning på felt A/B/F/K må ***felt B2*** og minimum 3.500 m<sup>2</sup> boligbebyggelse på felt A/B/F/K være igangsatt. ***Dersom etterspørselen i markedet blir lav i forhold til utbyggingstakt kan det dispenseres fra denne bestemmelse.***

Eksisterende trafostasjon på felt FeT1 og FT3 inngår i planen så lenge den benyttes i forbindelse med strømforsyning. Ved flytting skal arealet inngå i henholdsvis fellesområdet (FeT1) og friområdet (FT3). (Kfr. § 8.1 og 11.3).

§ 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** m<sup>2</sup>.

For felt B2 skal grad av utnytting ikke overstige bebygd areal %-BYA = 50 % og bruksareal BRA = ~~7.200~~**10 000** m<sup>2</sup>.

§ 5.3 f:

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

§ 5.4 d:

***For tilbygg/påbygg tillates det 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 småbarnslekeklass pr 50 boenheter, maks 100 m fra boliginngang.***

§ 6.2 og 6.3 d:

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

§ 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 friskt i henhold til kommunalteknisk norm.

§ 11.1:

***Felles avkjørsler skal utformes som gate.***

§ 11.2:

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

Gjeldende for alle byggeområder:

- Uttrykket gesimshøyde erstattes med mønehøyde.
- Mulighet for tekniske installasjoner inntil 3 meter over angitte makshøyder tas ut.

**På plankartet:**

Bussholdeplassene BH1 og BH 2, samt gangvei G1 frem til Klokkerveien tas ut av plankartet.

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:**

Avklare med Eb-nett om fareområdet har tilstrekkelig utstrekning.

Trafikkanalysen skal revideres iht. nye trafikk tall på rv. 283.

Plankart og bestemmelser skal bearbeides iht. vedtatte endringer før utleggelse.

### **Før 2. gangs behandling skal følgende utredes nærmere:**

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. For hovedtrase gang- og sykkelvei kreves plan og profil.

Grunnundersøkelser på felt B1.

Varelevering til felt F4 markert med to piler på byggets sørside vurderes nærmere

Det søkes at noen av de særpregede fasadene som preger området integreres i ny bygningsmasse, alternativt at det bygges opp vegg(er) ved bruk av opprinnelig materiale fra bygningsmassen på stedet som sammen med dokumentasjon som for eksempel fotomontasjer, historisk beskrivelse etc. kan vises i en permanent utstilling.

Fremdriftsplan for gjennomføring som tar for seg hele planområdet.

Planutvalget ber Rådmannen ta opp drøftinger med EB Nett om mulig flytting av trafo, ansvarsavklaring rundt dette og alternativ annen lokalisering av trafo.

Planutvalget ber Rådmannen iverksette forhandlinger om finansiell medvirkning fra berørte parter i forbindelse med at ny rundkjøring ved Mjøndalsbrua utenfor planområdet, sammen med tilsøtende veger skal opparbeides som vist i reguleringsplan for del av rv. 283 Mjøndalsbrua – Bruveien.

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.