

Endringer etter 1. offentlige ettersyn

OMRÅDEREGULERING FOR KARLSHUS SENTRUM
VEDLEGG TIL PLANFORSLAG TIL 3.GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

INNHold

1	Innledning	1
2	Beskrivelse av endringer	1

1 Innledning

Dette notatet beskriver endringer som ble gjort i forslaget til områderegulering for Karlshus mellom 1. og 2.offentlige ettersyn. Notatet følger som et vedlegg til planforslaget til 3. offentlige ettersyn.

2 Beskrivelse av endringer

Revidert planforslag til offentlig ettersyn 2 bygger videre på utredningsalternativ 2 i konsekvensutredningen, men det er lagt vekt på å forenkle gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette er gjort gjennom å bygge videre på eksisterende veistruktur slik at den enkelte eiendom kan utvikles uavhengig av naboeiendommen. Videre er omfanget av torg/gatetun redusert med den hensikt å begrense behovet for investering i opparbeiding av disse formålene. For å gjøre planen mer fleksibel foreslås «sentrumsrekka» regulert til sentrumsformål og det er i mindre grad satt krav til fordeling av formål innenfor det enkelte felt.

OPPDRAGSNR.

DOKUMENTNR.

A089204

VERSJON

UTGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UTARBEIDET

KONTROLLERT

GODKJENT

1

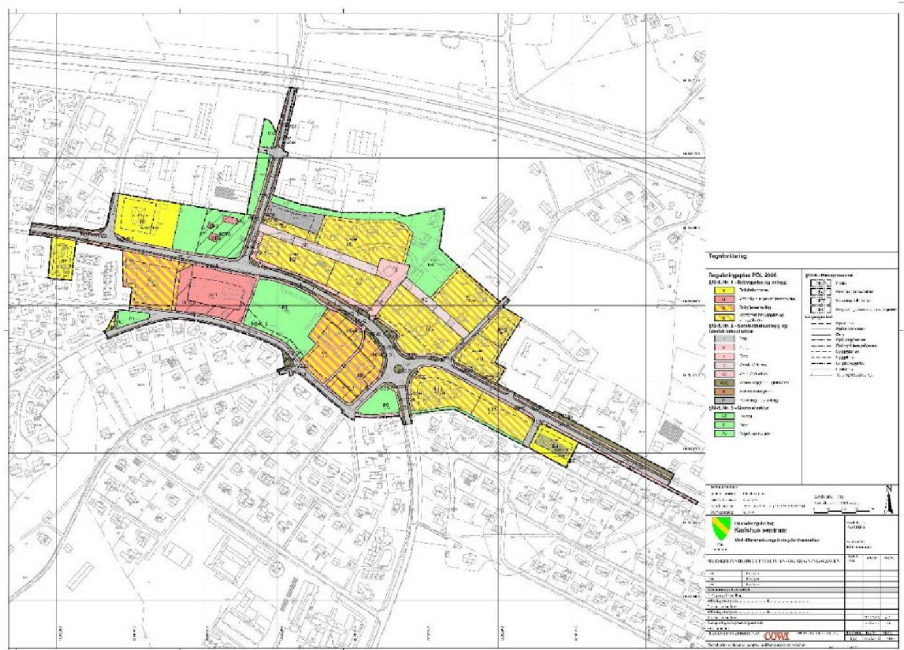
09.12.2020

Endringer etter offentlig
ettersyn 1

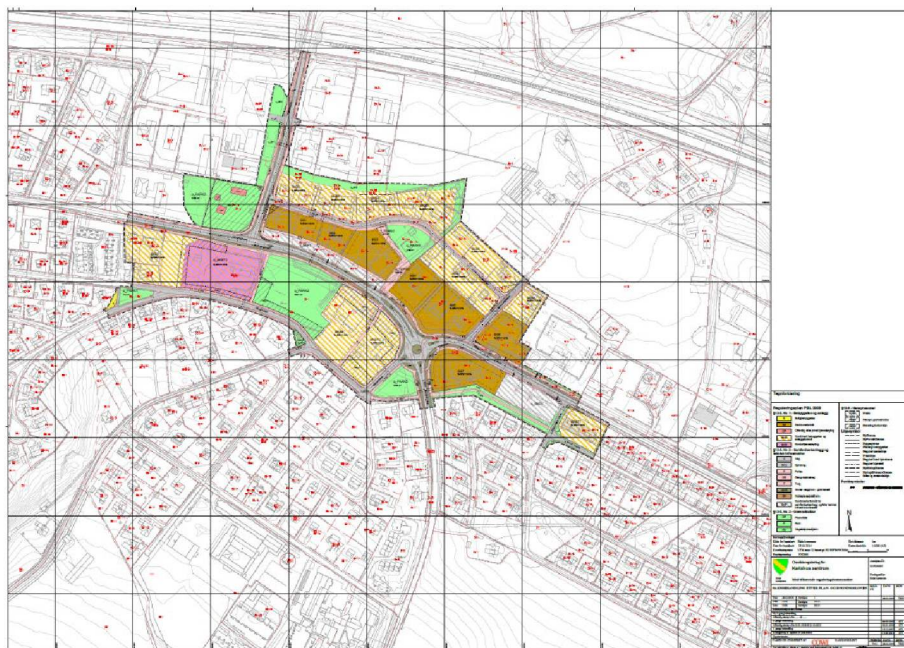
ELAR

KRJO

TREI



Figur 1 viser plankart til offentlig ettersyn 1 (Kilde: COWI AS).



Figur 2 viser utkast til revidert plankart til offentlig ettersyn 2 (Kilde: COWI AS).

Planens omfang

I revidert planforslag er felt B1 og deler av felt B2 tatt ut av planforslaget. Mosseveiens utstrekning er avgrenset til felt BKB1 i vest. Planens omfang er redusert fra 129,8 daa til 117 daa.

I revidert planforslag er areal til byggeområder redusert. Dette skyldes at felt B1 og B2 er tatt ut av planforslaget samt at felt K13 i opprinnelig planforslag foreslås regulert til samferdselsformål i revidert planforslag.

Bebyggelse og anlegg

Sentrumsrekka (BS1 – BS3), samt Bøndenes hus (BS4), Mosseveien 2-4 (BS5), Sarpsborgveien 3-5 og Vansjøveien 4 (BS6), og Sarpsborgveien 2 (BS7) foreslås regulert til sentrumsformål. Disse var tidligere foreslått til kombinert bebyggelses- og anleggsformål og det var satt krav til andel bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning innenfor det enkelte felt. For å gjøre planen mer fleksibel er krav til andel av de ulike formål tatt ut av planen. Det er da vurdert som hensiktsmessig å benytte sentrumsformål da formålet innbefatter både forretninger, tjenesteyting (herunder omsorgsboliger) og boligbebyggelse, kontor og bevertning. Innenfor sentrumsformål tillates det ikke boliger og kontorer i 1 etasje for å sikre at bebyggelsens 1. etasje benyttes til utadrettet virksomhet. Sentrumsrekka (BS1 – BS3) foreslås regulert med 18 m byggehøyde, som tilsvarer 1. forretningsetasje og 3 boligetasjer (fra 14 m til 18 meter tillates kun takkoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner). Sarpsborgveien 3-5 og Vansjøveien 4 (BS6) Mosseveien 2-4 (BS5) foreslås regulert med 21 m byggehøyde, som tilsvarer 1. forretningsetasje og 4 boligetasjer eller (fra 17 m til 21 meter tillates kun takkoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner). Bøndenes hus (BS4) og Sarpsborgveien 2 (BS7) foreslås regulert med 21 m (17 m) byggehøyde, som tilsvarer 1. forretningsetasje og 3 kontoretasjer. Grad av utnyttelse varierer fra 150 % - 200 % BRA ut fra tiltenkt bruk (bolig/kontor) og byggehøyder.

Eiendommene langs nordsiden av Nethusveien og deler av Vansjøveien foreslås regulert til bolig, kontor og tjenesteyting. Disse var tidligere foreslått til bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning samt til parkeringshus. Området er tiltenkt boliger. Det er derfor ikke stilt krav om andel kontor og tjenesteyting, men det er åpnet for dette formålet for tomter der det ikke kan oppnås tilfredsstillende bokvalitet eller dersom etterspørselen etter kontorarealer er til stede. Formålet tjenesteyting er lagt inn for å kunne innpasse omsorgsboliger. Byggehøyder er satt til 19 m (15 m), tilsvarende 5 boligetasjer. Grad av utnyttelse er satt til 165% BRA, som tilsvarer 40% BYA innenfor 15 meter byggehøyde.

Tidligere felt B4 (bolig) foreslås i revidert planforslag regulert til bolig, kontor og tjenesteyting i likhet med feltene BKB9 og BKB10.

Endringer av feltnavn, bruksareal (BRA) og høyder per felt:

Feltnavn til OE	Feltnavn etter OE	BRA til OE	BRA etter OE	Høyder til OE	Høyder Etter OE
K1	BKB1	2 150	2 150	7 m/10 m	7 m/10 m
K2	BS1	7 000	3 400	18 m/4 etg.	18 m/4 etg.
	BS2		2 100		18 m/4 etg.
K3	BS3	7 000	4 200	18 m/4 etg.	18 m/4 etg.
K4	BKB2	4 000	2 700	21 m/5 etg.	19 m/5 etg.
	BKB3		3 200		19 m/5 etg.
K5	BKB4	14 000	3 200	21 m/5 etg.	19 m/5 etg.
	BKB5		5 000		19 m/5 etg.
K6	BS4	7 000	4 500	18 m/4 etg.	21 m/5 etg.
	BS5		4 900		21 m/5 etg.

K7	BKB6	8000	5 700	21 m/5 etg.	19 m/5 etg.
	BKB7		5 500		19 m/5 etg.
K8	BKB9	1 235	1 235	16 m/4 etg	16 m/4 etg
K9	BKB10	3 662	3 662	16 m/4 etg	16 m/4 etg
K10	BKB8	1 500	2 800	18 m/4 etg.	19 m/5 etg.
K11	BS6	3 000	3 200	18 m/4 etg.	21 m/5 etg.
K12	BS7	5 000	7 100	21 m/4 etg.	21 m/4 etg.
K13	SKF2	2 500	0	21 m/5 etg.	X
B1	X	1 100	0	7 m/10 m	X
B2	X	2 150	0	7 m/10 m	X
B3	B1	0	0	0	0
B4	BKB11	1 700	1 700	7 m/10 m	16 m/3-4 etg.
B5	B2	0	0	0	0
OP1	BKB12	4 000	4 000	16 m/3 etg	16 m/3 etg

Endringer av bruksareal (BRA) per formål:

Formål	Planforslag til OE1	Planforslag til OE2	Endring etter OE1
Bolig	41 000	43 000	2 000
Kontor	6 500	4 000	-2 500
Forretning	13 000	10 000	-3 000
Tj.yting/Beverting	5 500	4 000	-1 500
Off. tjenesteyting	5 000	5 000	0
Kultur	4 000	5 000	0
Total	75 000	71 000	-4 000

Andelen bolig er i revidert planforslag økt med ca. 2000 m² BRA, samtidig som tre felt avsatt til bolig i opprinnelig planforslag er tatt ut av planen/avsatt til samferdselsformål. Dette innebærer at andelen bolig innenfor planområdet er økt med ca. 7000 m² BRA.

Andelen kontor er redusert med ca. 2500 m² BRA. Samtidig er det åpnet for etablering av kontor innenfor både sentrumsformål og kombinerte formål, som ikke er medtatt i beregnet bruksareal (m² BRA) i tabellen over. Fordeling av boliger og kontor kan derfor bli en annen enn det som er skissert i denne.

Andelen areal til forretning, tjenesteyting og beverting er redusert med ca. 4500 m² BRA i revidert planforslag.

Andelen areal til offentlig tjenesteyting og kultur er forutsatt uendret fra opprinnelig planforslag, men formålene kan også inngå i sentrumsformål og fordelingen kan derfor bli en annen.

Da det ikke stilles krav om fordeling av ulike formål innenfor arealer avsatt til sentrumsformål og kombinerte formål (bolig/kontor) blir planen mer fleksibel og gir rom for endrete forutsetninger over en lang utviklingsperiode. På den annen

side gjør dette at planen gir mindre styring og at utviklingen er mindre forutsigbar. Dette gjør at det også er mer krevende å anslå planens faktiske konsekvenser for trafikk, støy, sosial infrastruktur m.m.

For å tilrettelegge for en videreutvikling av den eksisterende eiendomsmassen er det i bestemmelser gitt anledning til at kommunen kan frafalle reguleringsplanens krav til parkering ved til- og påbygging av eksisterende bebyggelse innenfor felt avsatt til sentrumsformål. Behov for parkering må da vurderes konkret i den enkelte byggesak. Det bør vurderes om bortfall av parkeringskrav skal kompenseres med økt sykkelparkering.

Samferdselsanlegg

Andelen areal til samferdselsformål er redusert fra 40,8 daa til 36,4 daa. Dette skyldes formålsendringen beskrevet over, samt at andelen torg/gatetun er redusert og at Nethusveien er opprettholdt og videreført i revidert planforslag.

Gatetun er tatt ut av planforslaget. Areal til torg er redusert fra 1,8 daa til 0,9 daa i revidert forslag. I revidert planforslag er det foreslått et torgareal på eiendommen 56/26/2 for å gi kjøreadkomst til felt BS3, samt vendemulighet for varetransport i Nethusveien. Da varelevering skjer i begrensede tidsrom er det vurdert som hensiktsmessig at arealet kan fungere som gangforbindelse og oppholdssted øvrige deler av dagen. Arealet foreslås derfor med formålet torg. Sammen med foreslått Torg 1 vil Torg 2 danne en gangforbindelse mellom Nethusveien, Torg 1 og Mosseveien.

Adkomster fra Mosseveien til sentrumsrekka opprettholdes og arealet foran sentrumsrekka foreslås som et kombinert areal for torg, gangforbindelse og parkering, tilsvarende dagens situasjon. Torget sikrer adkomst til alle eiendommene i sentrumsrekka fra Mosseveien.

Gang- og sykkelfelt er stedvis utvidet til 4 meter bredde.

Grønnstruktur

Areal til park er redusert med 3,6 daa. Dette skyldes i hovedsak at park 4 nord for Mosseveien er redusert fra ca. 5,2 daa til 2,0 daa i revidert planforslag. Park 4 omfattes i opprinnelig planforslag eiendommene 56/26/7, 56/26/8, 56/19 og deler av 56/26/6. I revidert planforslag omfatter Park 4 kun eiendommen 56/26/6.