

Samarbeidsprosjekt om utbygging i fortettingssonene

Vedtak i Oppegård Formannskap:

Forslag fra NETTOPP til samarbeidsprosjekt om konsekvenser av fortetting og retningslinjer/modeller for utbyggingsprosjekter følges opp ved at NETTOPP inviteres til innspill og dialog om konsekvensvurdering av fortettingssoner og utforming av planbestemmelser for fortetting i ny kommuneplan.

NETTOPPs representanter i arbeidsgruppen:

Gunnar Bjørland, NETTOPP / Kolbotn Vel
Trygve Solstad, Myrvoll Vel
Egil Haugstad, Nordre Greverud Vel
Geir Bagge-Skarheim, Oppegård Vel
Ragnar Dahl, NETTOPP / Oppegård Vel

Arbeidsprosess

Dette notatet er resultatet av arbeidsgruppens samarbeid med kommuneadministrasjonens representanter. Hele samarbeidsgruppen har hatt tre møter (inkl. oppstartmøtet). I tillegg har vellenes representanter hatt to egne arbeidsmøter.

Denne repporten er delt i to hoveddeler:

Del 1:

Komprimerte forslag for de tre fortettingsområdene (med basis i den beskrivende delen)

Del 2:

Beskrivende del med bakgrunnsinformasjon for forslagene

Komprimerte forslag for de tre fortettingsområdene

Oppegård

Området rundt Oppegård stasjon er i gjeldende kommuneplan definert som lokalsenter, Det bør det fortsatt være. Oppegård har imidlertid behov for boliger med høyere arealutnyttelse enn det villaområdet det er i dag, dvs. leiligheter som ligger nært kommunikasjonsknutepunktet Oppegård st. Boligfeltet som er under utvikling øverst i Sætreskogen tilfredsstillende ikke dette behovet.

Fortettingsområdet bør være mindre i omfang enn det som defineres i nåværende kommuneplan. Dels fordi en for sterk befolkningsvekst i området går utover en allerede knapp tilgang på nære grøntområder / friområder og idrettsfasiliteter, dels fordi stedets topografi begrenser et for stort lokalsenter. Åsryggene øst og vest i området er en naturlig ramme rundt Oppegård stasjon, og disse bør også være hovedgrenser for fortettingssonen. Nåværende sone I og 2 bør samles i en sone definert som fortettingssone Oppegård.

Det må tas hensyn til topografien og horisontlinjer, slik at bygninger tilpasses det skrånende terrenget. Høyden på ny bebyggelse i fortettingsområdene må ligge under høyeste kotehøyde for høydene øst og vest for området, og ny bebyggelse må ikke bryte siktlinjene til åstoppene sett fra fortettingssonens grenser i øst og vest.

Fortetting i området må foregå i forhold til en mest mulig helhetlig plan og de enkelte utbyggingsprosjektene må være av en tilstrekkelig størrelse slik at det kan stilles krav til bl. a. infrastruktur for barn.

Det foreslås fire slike utbyggingsområder i den nye fortettingssonen (konf. kart i beskrivende del). Utbyggingsprosjekter i et område må utløse krav om regulering av hele utbyggingsområdet. Utbyggingsprosjekter må ta tilbørlig hensyn til eksisterende nabobebyggelse, og utbygger må forpliktes til å yte full kompensasjon for eventuelle tap av utsikt som er større enn det som ville vært følgen av full utnyttelse etter bestemmelsene for spredt småhusbebyggelse, før det gis byggetillatelse.

Oppegårdsenteret må ikke danne noen føring for arkitektoniske løsninger og bygningsvolum. Tvert i mot bør man i ny bebyggelse søke å løse opp bygningskroppene for å unngå et kompakt preg. Fortettingsprosjekter må ses i sammenheng, og man må koordinere planene mht. for eksempel material- og fargevalg.

En ny løsning for RV 152 i området må inn i kommuneplanen. Trafikktellinger viser at det passerer over 10 000 kjøretøyer i døgnet gjennom området. Dette representerer en betydelig miljøbelastning for elever og lærere ved Greverud skole og for beboere langs veien. Rv 152 er også et betydelig hinder for ferdselen mellom østre og vestre del av fortettingsområdet (jernbanebroen), særlig med tanke på barn og voksne vei til og fra Greverud skole, Toppenhaug eldresenter og kommunedalsenteret på Greverud.

Balløkker og nærlekeplasser må innarbeides i fortettingsplanene. Kommunens tomt i Vellets vei (Speiderbrakkene) kan være et egnet sted. Friområdet og badeplassen Tussetjern, som ligger nært fortettingsområdet, blir viktig og må videreutvikles. Det må også opparbeides en balløkke og lekeplass med lekestativer på egnet sted på Tusseområdet.

Myrvoll

Fortettingsområde Myrvoll

Myrvoll ligger omtrent midt imellom kommunens hovedsenter Kolbotn og Greverud kommunedelssenter. Det kan være behov for boliger med høyere arealutnyttelse enn det som representeres i dag i villaområdet.

Fortettingsområdets omfang

Fortettingsområdet Myrvoll bør ha et omfang som er ca. halvparten så stor som eksisterende forslag i kommuneplanen. Den sørlige delen av eksisterende forslag preges av villabebyggelse som ikke gir rom til særlig fortetting. Dette området bør eventuelt skyves ut i tid. Området rundt selve Myrvoll stasjon, fra Haukeliveien i sør til Tverrveien i nord, gir rom for en viss fortetting.

Topografi og horisontlinjer

På grunn av topografien med bratte skråninger, både på vest- og østsiden av jernbanen/Rv 152, må ny bebyggelse arkitektonisk tilpasses terrenget og ikke bli dominerende horisontalt. Boligblokken Skiveien 126 ("Witzø-blokka") bør danne norm for maksimal høyde og volum ved eventuell bebyggelse i bunn av dalen.

Helhetlig plan

Matrialbruk og farger på større bygg enn villabebyggelse bør utformes slik at området samlet fremstår helhetlig.

Bevaringsverdige bygninger

Myrvollveien 1, 2 og 5 anses som bevaringsverdige, og er allerede innlemmet i SEFRAK.

Grøntstruktur – balløkker og lekeplasser

Kollen like sør av Tverrveien ved Myrvoll stasjon må bevares grønt. Imidlertid kan noe av området nord av eksisterende innfartsparkering inngå i en fremtidig utvidelse av parkeringsområdet. I fremtidig planarbeide for området bør det vurderes om en balløkke/nærlekeplass bør etableres i tilknytning til kollen.

Kolbotn

Fortettingen av Kolbotn Øst fortsettes ved den nye planlagte stasjonsutbyggingen – primært i åsryggen ned fra dagens blokker / boliger i rekke i Skrenten og ned mot Skiveien.

Den fremtidige, planlagte fortetting og utbygging må sees i en total sammenheng med tanke på høyder, form, farge og materialbruk. Det er viktig og ta hensyn til variasjon i tilbudet av ulike typer leiligheter og boliger.

Det bør ikke bli en massiv blokkbebyggelse, - ikke virker prangende, men tilpasses eksisterende bebyggelse. Tilgang til lys og grøntarealer er viktig. Tetthet og høyder bør nedtrappes mot villabebyggelsen i ytterkant av fortetningssonen. Småhusbebyggelsen / villastrøkene som opprettholdes må forvaltes i forhold til småhusbestemmelsene.

I reguleringen av ny stasjon, må det bli et grønt belte i retning mot Storebukta – som parkanlegg med adkomst til vannet. Her bør Skogsland innlemmes, sammen med hele dagens grøntareale mellom Solbråtanveien og Th. Hansens vei, samt en utvidet passasje til Veslebukta. Villaområdet nord for sistnevnte belte omreguleres til en høyere utnytting, mens Tangen blir bevart tilsvarende dagens bebyggelse.

Følgende bygninger bør bevares: Kolbotn stasjon, Kullebunden Gård, Villa Holstad, Skogsland. Kullebunden Gård bør opparbeides som et attraktivt rekreasjonsområde i form av park med tilhørende lekemuligheter. Området vest for dette med de boliger som ligger syd for Kolbotn skole, bør omreguleres til både næring (nærmest sentrum) og blokkbebyggelse.

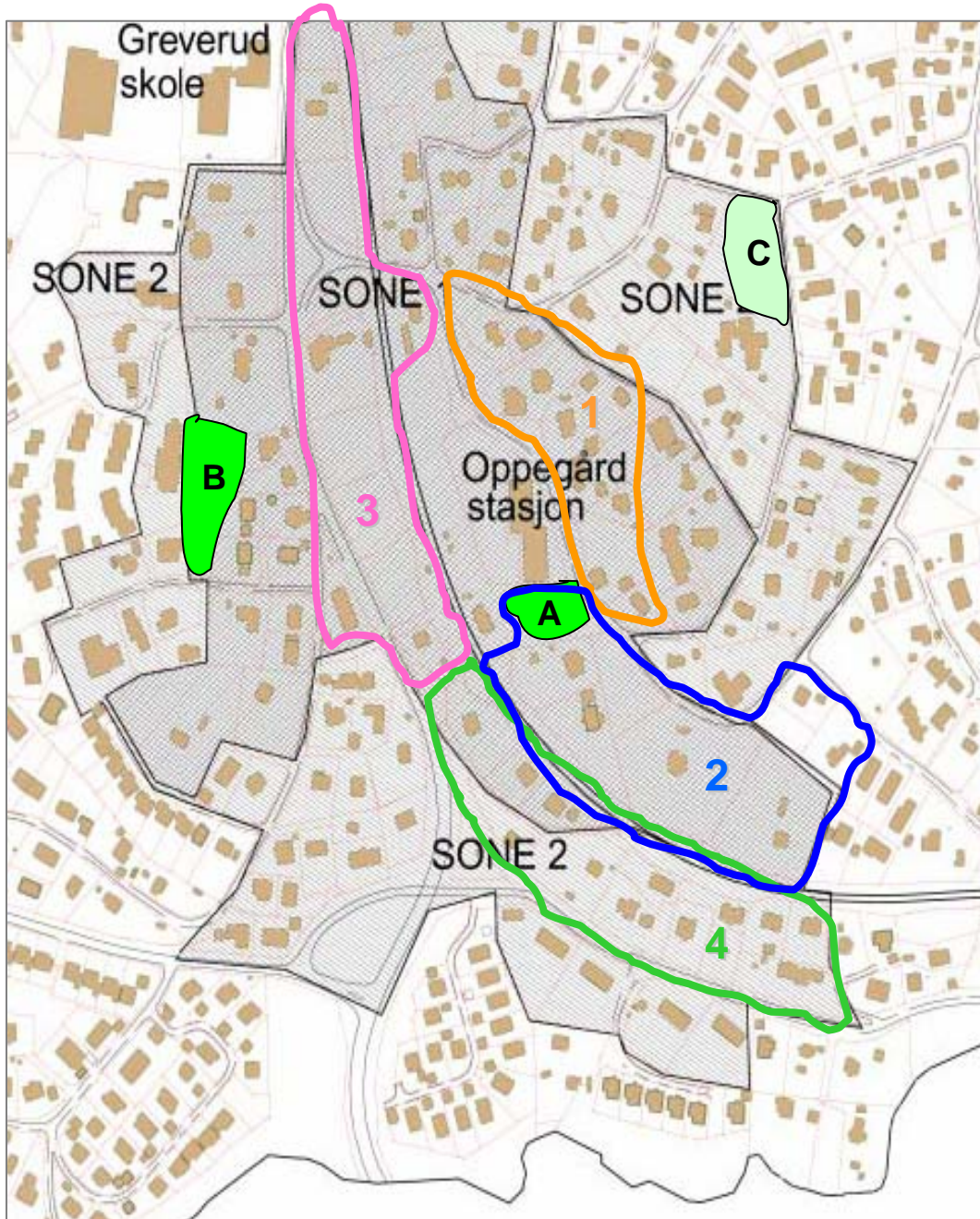
Når jernbanesporet blir borte i Kolbotn sentrum bør **sentrum Vest og Øst forenes** på en slik måte at det både er praktisk og attraktivt å bevege seg mellom de to sentra.

Et klart fremtidig mål i kommende planperiode må være et fungerende, sammenhengende handelssentrum, et pulserende liv med et rikt tilbud til alle grupper av befolkningen, samt enkel, ugenerende og uproblematisk adkomst til butikker, kontorer, serveringssteder og offentlig videretransport, sommer og vinter.

Beskrivende del med bakgrunnsinformasjon for forslagene

Fortettingsområdet rundt Oppegård stasjon

Forslag til endret fortettingssone



- Det foreslås en begrensning av dagens fortettingssoner.
- Klassifiseringen sone 1 og sone 2 foreslås opphevet.
- Fortettingsområdet klassifiseres som sone 1.
- Fortettingsområdet foreslås delt inn i fire utbyggingsområder (merket 1 – 4 på illustrasjonen) – avgrensning må følge eiendomsgrensene.
- Tomtedelinger innen de respektive fire utbyggingsområdene foreslås å utløse regulering av det aktuelle utbyggingsområdet.
- Kommunale områder (merket A og B) bevares som friområder / lekeplass.
- Kommunalt område (nåværende speiderhus merket C) foreslås benyttet til balløkke.

Topografi

Området gjennomskjæres (nord/syd) av jernbanetraseen og Skiveien/Rv 152. På begge sider skråner terrenget oppover. Den høyeste delen (Sætreskogen) ligger øst for jernbanen. Området skråner også noe mot syd. Rv 152 og jernbanen deler området i to.

Infrastruktur

Som nevnt preges området sterkt av at det deles av jernbanen og den tungt trafikkbelastede Rv 152. I samarbeid med Statens vegvesen er det foretatt flere trafikkmålinger i området. Disse viser at det passerer ca. 10.000 kjøretøyer gjennom området per døgn. Den tyngste delen av trafikken er mellom kl. 07-09 og mellom kl. 15-17. Dette er alt overveiende gjennomgangstrafikk. Hastighetsbegrensningen er 40 km/t samt fartsdumper.

Forbindelsen mellom de to delene, på hver side av jernbanen, består av en smal bro. Broen ble bygget i 1934. Den tillatte aksetrykkbelastningen er 7 tonn, noe som betyr at selv en tom renovasjonsbil overskrider denne grensen.

Tidligere var broen over jernbanen eneste forbindelse til den østlige delen av området. I og med den nye undergangen fra Rv 152 og veien opp til det nye boligfeltet øverst i Sætreskogen (Rolf Presthus vei), har broen fått en avlastning.

Lokalveiene i området et tett nettverk av småveier. Mange av disse ble i sin tid anlagt på grunnlag av opptråkkede snarveier. Fartsgrensen er 30 km/t og de aller fleste veiene er uten fortau. I og med økt boligbygging i området og økt biltetthet, har trafikken økt betydelig. I og med den nye Rolf Presthus vei, er det lite realistisk å se for seg en nevneverdig utvidelse av lokalveiene. Enkelte kritiske steder er imidlertid veigrunnen nok bredere enn det den faktisk er og det bør overveies en utvidelse.

Et idéinnspill fra Oppegård Vel

Som en del av en samlet plan for lokalområdet Oppegård, har Oppegård Vel tidligere lansert ideen om at Rv 152 senkes på en ca. 300 m lang strekning ved Oppegård stasjon. Riksvegen forbindes med en ny undergang under jernbanelinjen. Vegsenkingen finansieres ved utbyggingsarealet som vinnes inn over den senkede veitraseen (f. eks. 210 leiligheter samt næringslokaler).

Av fordeler med en slik ide pekes det på:

- Bedre balanse i boligtilbudet (leiligheter og eneboliger)
- Avhjelpe parkeringsbehov
- Ny utkjøring under jernbanen
- Ny løsning for lokal del av Rv 152
- Mer miljøvennlig trafikksystem
- Skjerming av Greverud skole
- Sammenbinding av bebyggelse på begge sider av jernbanen/Rv 152
- Koordinere med boliger under prosjektering (Sætreskogveien 1-5)

Denne ideen ble omtalt i utkastet til nåværende kommuneplan under tittelen:
"Meget interessant - men trenger videre bearbeiding før det kan tas inn i planen"

I kommuneadministrasjonens vurdering av prosjektet heter det at prosjektet har en rekke meget positive sider:

”Det legges til rette for en utvikling nær Oppegård senter, en fortetning i tråd med nasjonal og lokal transportpolitikk. Den vanskelige fotgjengerkryssingen og skoleveien over Skiveien løses. Adkomsten til Sætreskogen oppgraderes ved at jernbanebrua med uoversiktlig veitilknytning til Skiveien forsvinner.

Dette er et teknisk vrient prosjekt med mange praktiske og økonomiske usikkerhetsmomenter og svært mange involverte parter. Ideen må bearbeides videre av et solid eiendomsselskap før det er mulig å ta stilling til realiteten i prosjektet. Foreløpig beregninger utført av Ragnar Evensen viser et forventet underskudd på 15 mill. Oppegård kommune har ikke kapasitet til å drive fram prosjektet, men ser meget positivt på at prosjektet bearbeides videre”.

Bebyggelse

Det nåværende fortettingsområdet inneholder forretningsbygget Oppegårdsenteret og stasjonsbygningen. Vangen borettslag med sine rekkehus ligger umiddelbart nord for nåværende fortettingssone. For øvrig er det variert villabebyggelse. Enkelte av bygningene er registret som bevaringsverdige eller som har verdi i miljøbevaringssammenheng. Det bør pekes på at innen nåværende fortettingssone 1, ligger noen av områdets største private tomter.

I umiddelbar nærhet til området ligger Greverud skole (bygget på 1920-tallet) samt det gamle industribygget ”Odlo-bygget”.

Arkitektur

Det dominerende bygget i nåværende fortettingssone er Oppegårdsenteret (bygget i 1985). Bygget inneholder dagligvarebutikk (Rimi) i sokkeletasjen. Diverse næringsvirksomhet og restaurant i 1. etasje og boliger i 2. etasje. Det er trolig bred enighet om at bygget er et arkitektonisk feilskjær. Stasjonsbygningen er henimot uendret fra da den ble bygget i 1880-årene.

Villabebyggelsen i lokalområdet representerer et stort aldersspenn – fra de eldste husene (fra forrige århundreskifte) til dagens mer eller mindre ferdighus. Et visst særpreg kan påvises i form av mansardtak på en del av de eldre villaene.

En del bygninger i området er SEFRAK-registret. Ingen av de merkede bygningene i den nye foreslåtte fortettingssonen er av en slik art at en verving bør hindre en utbygging/ fortetting i sonen.

Høyder og volum

Fra det laveste punktet (Rv 152) skråner terrenget opp vestover og, ikke minst, østover. Fra jernbaneområdet og opp til bebyggelsen øst for nåværende fortettingssone, er stigningen 1:4. Dette bør tilsi at man tar hensyn til åshøyden/horisonten – både på vestsiden og spesielt på østsiden av området.



Bildet viser utsikten syd/vest fra Bergstien. Det store bygget som skimtes er Oppegårdsenteret

Greverud skole og Oppegårdsenteret ruver med sitt volum. Skolen er arkitektonisk typisk for sin tid, mens Oppegårdsenteret har en uheldig volummessig dominans i området

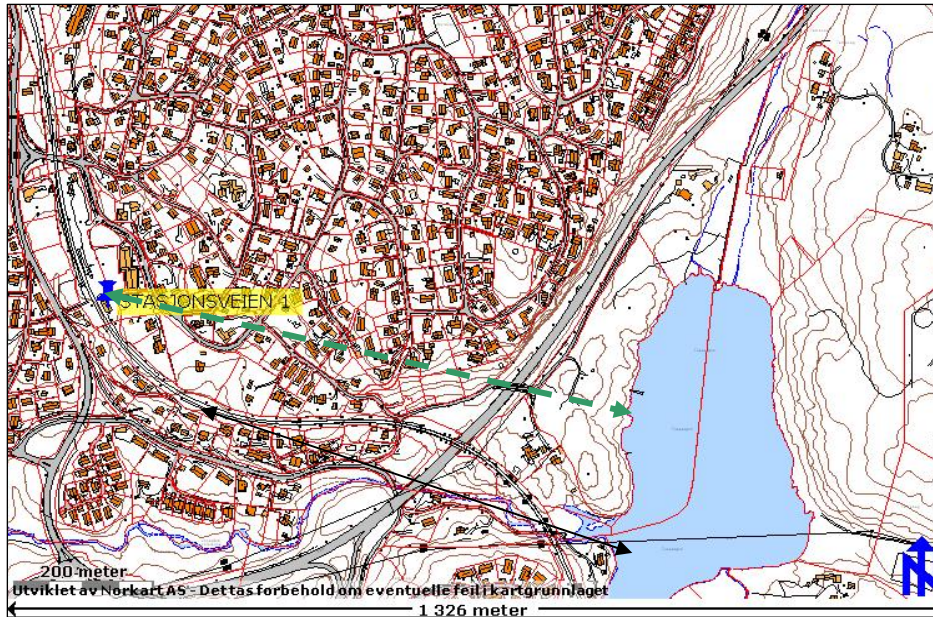
Offentlig og privat service

Offentlige serviceinstitusjoner i lokalområdet er Greverud skole (som ligger tett inntil Rv 152), Sætreskogen barnehage, Toppenhaug eldresenter og Oppegård stasjon.

Av private serviceinstitusjoner finnes følgende i Oppegårdsenteret: Dagligvarebutikk, restaurant, frisør, advokatkontor, rekrutteringsfirma, alarmtjenester, rengjøringsfirma. I tillegg finnes det ellers i området: Hundeutstyrbutikk, kafé, arkitektfirma og div. næringsvirksomhet samt grendehus.

Grøntstruktur

Villahagene gir lokalområdet er grønt preg. Av friområder i lokalområdet kan det pekes på Elverhøy-området, Vanntårnet, Myraparken, området mellom Durendalsveien og Høgdaveien samt Tusse. I tillegg planlegges en ballbinge ved Greverud skole. Friområdet ved Tusstjern ligger i gangavstand for beboere i fortettingssonen (se stiple linje på kartet på neste side).



Friområdet og badeplassen Tussetjern ligger ca. 7-800 meter fra fortetningsområdets sentrum

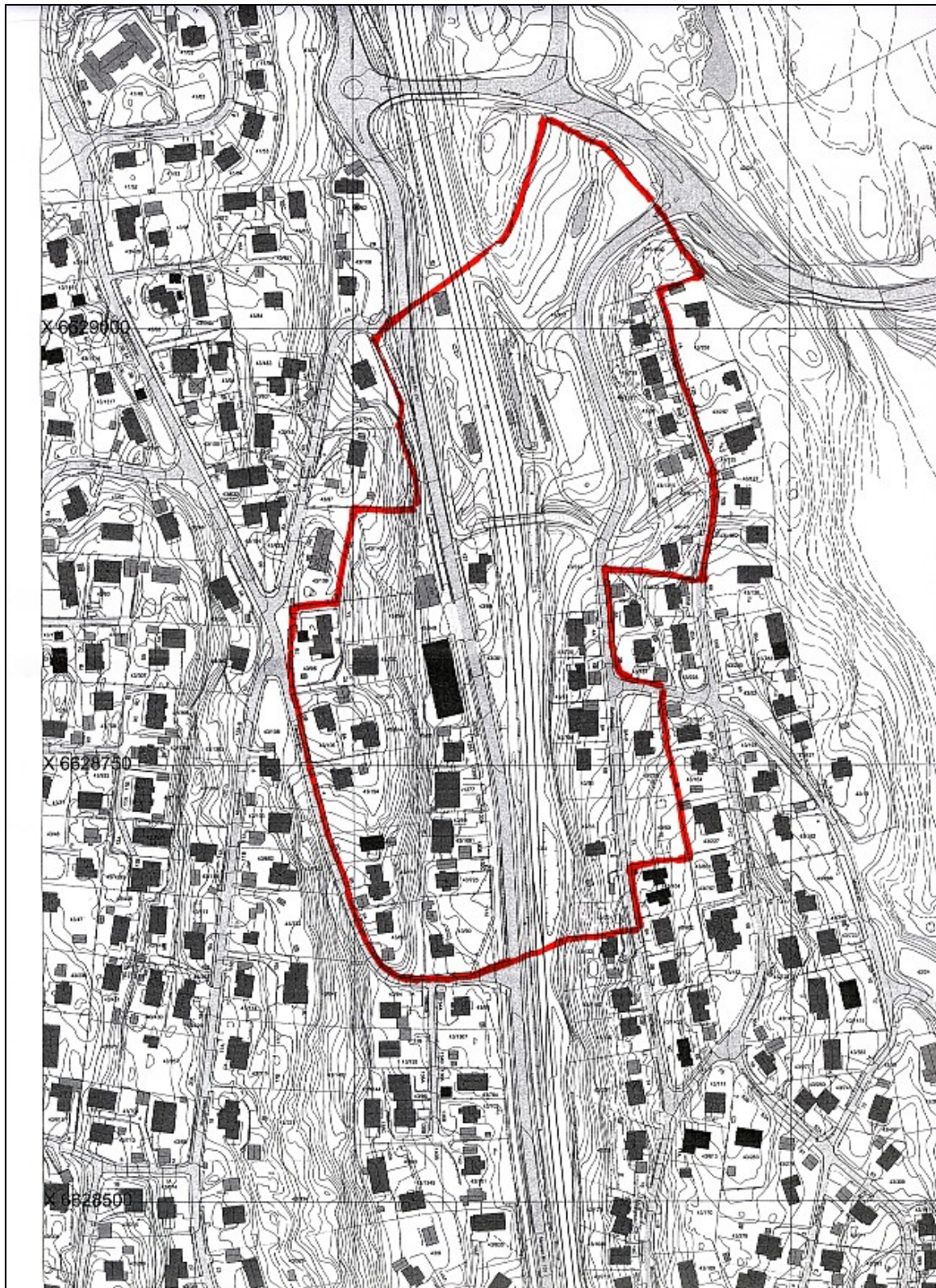
Området har et godt nettverk av gangstier. Disse er viktige å bevare – ikke minst i lys av en fremtidig økt bebygging i fortetningssonene.

Møteplasser

Grendehuset, som eies av frivillige foreninger i lokalområdet, ligger i eller i umiddelbar nærhet av fortetningssonen. Huset spiller en viktig rolle for foreningslivet og er et mye benyttet lokale som leies til ulike former for jubileer og fester – også til private leietakere. Grendehuset er et viktig sosialt nav i området og vil kunne spille en viktig rolle for inkluderingen av nye beboere.

Fortettingsområdet rundt Myrvoll stasjon

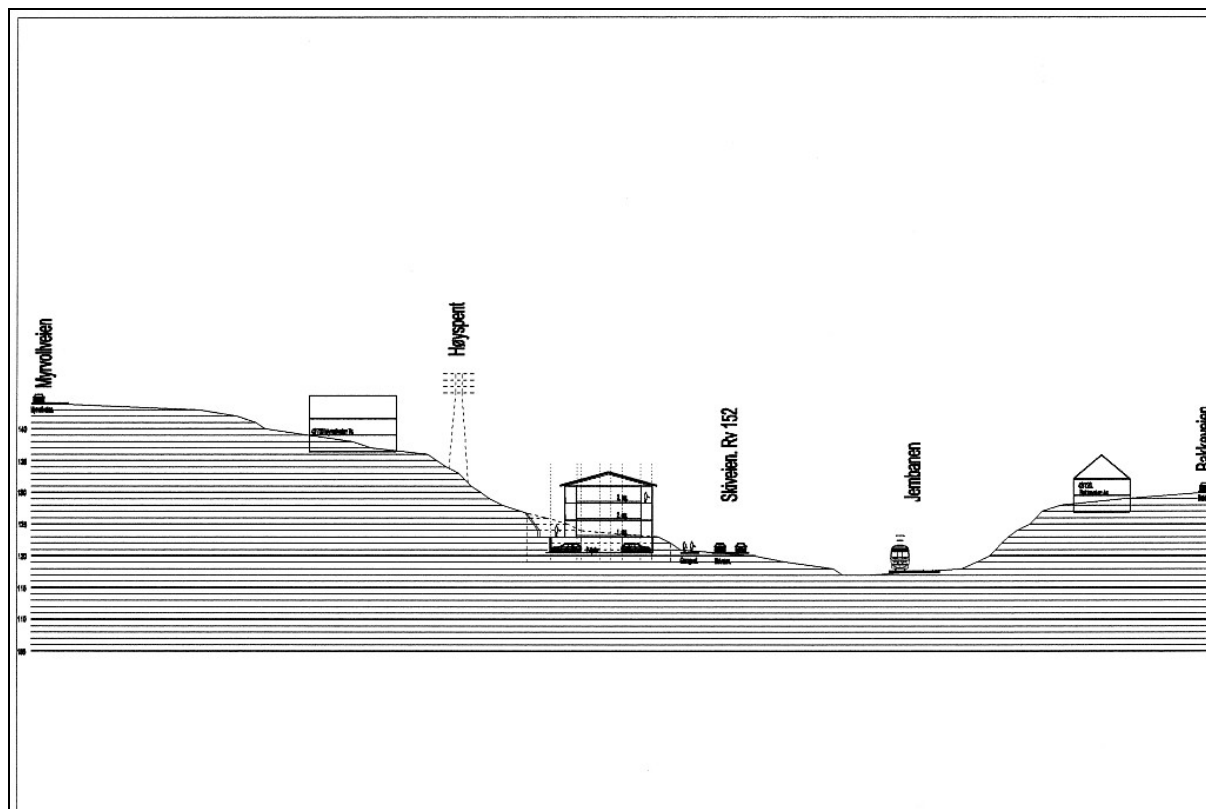
Forslag til endret fortettingssone



Omforent forslag til fortettingsområde ved Myrvoll stasjon

Topografi

Området gjennomskjæres i nord-syd retning av en dal hvor jernbanetraseen og Rv 152/Skiveien går. Begge trafikårene deler området i to. Jernbanetraseen ligger noe i underkant av 120 m. På begge sider skråner terrenget oppover. Det er brattest og mest langstrakt på vestsiden (Myrvollssiden) med Myrvolltoppen på 150-170 m, mens Frydenbergsiden, eller Nordre Greverud, har slakkere skråning med det høyeste partiet på ca 130 m. En grønn kolle omgitt av delvis myrlendt område like sør av Tverrveien ved Myrvoll stasjon.



Typisk snitt av Myrvoll ved Myrvoll stasjon i målestokk 1:500

Infrastruktur

Riksvei 152 er meget sterkt belastet av gjennomgangstrafikk. Forbi Myrvoll stasjon og videre sørover mot Greverud er hastigheten 60 km/t. Både jernbanen og Rv 152 danner en sterk barriere mellom vest- og østsiden. Det er kun to krysningpunkter, den ene ved Myrvoll stasjon med undergang under Rv 152 og gangbro over jernbanen. Tverrveien som er skillelinje for fortettingssonen i nord, er også ett krysningpunkt over jernbanen med gang-/sykkelvei i tillegg til bilvei. Det er en fin og brei gang-/sykkelvei langs Rv 152 på vestsiden fra Myrvoll stasjon og sørover, mens nordover fra samme plass går veien på østsiden av Rv 152.

Lokalveiene i området er et tett nettverk av småveier. Fartsgrensen er 30 km/t i tettbebygd område, og de fleste veiene er uten fortau. Dette gjør skoleveien til Østli skole problematisk, spesielt Tvedts- og Marens vei. Biltettheten og dermed trafikken har økt betydelig pga økt boligbygging i området, bl a Myrvolltoppen. Viktige ganglinjer utenom veier/gangveier er stier langs Myrvolltoppens vestside og langs den nord-syd vendte dalen øst og nord av Østli skole.

Bebyggelse

Myrvollkiosken, et kombinert bolig-/næringsbygg, er den eneste næringsvirksomheten i fortettingssonen. "Witzøe-blokka" er en boligblokk for det meste med små leiligheter. Disse to bygningene er de største i fortettingssonen. Det nyeste tilskudd av boliger ligger på Myrvolltoppen.

Arkitektur

Utenfor fortettingssonen er Myrvoll Vel og to bygninger nederst i Myrvollveien verneverdige. Disse tre bygningene er oppført rundt 1920. Disse tre bygningene inngår i SEFRAK. For øvrig er det ikke flere verneverdige bygg i fortettingsområdet.

Villabebyggelsen i området representerer for øvrig et stort aldersspenn. Størstparten av villabebyggelsen skjøt fart etter 1945.

Høyder og volum

Det skrånende terrenget fra bunnen av dalen og oppover på begge sider, gjør at det må vises hensyn til høydepartiet og horisontallinjen ved ev. bebyggelse, spesielt på vestsiden av området. Fremtidig bebyggelse i bunnen av dalen bør høydemessig ikke overskride "Witzøe-blokka". Denne bør danne norm for høydefastsettelse og volum for ev. blokkbebyggelse. Det bør også tas hensyn til tilstrekkelig mellomrom mellom ev. bebyggelse. Dette for å gi rom og luft for grønne partier. Utenom villabebyggelse bør material- og fargebruk være noenlunde samstemt.

Offentlig og privat service

Offentlige serviceinstitusjoner som grenser til området, er Østli skole på østsiden (Nordre Greverud) og Haukeliveien barnehage på vestsiden sør av Jet stasjonen.

Av private serviceinstitusjoner i området er Myrvollkiosken (hurtigmat, videoutleie og solstudio). I tillegg finnes det utenfor området: EFA (sikringskapfabrikk), Jet bensinstasjon, Malthe Winje Automasjon AS og Malthe Winje Eiendom, Areva T&D AS og velhus.

I området finnes ikke matvarebutikk. Resultatet er at befolkningen på Myrvoll og Nordre Greverud er henvist til bilbruk for å handle inn matvarer. Det må stimuleres til at interesserte kan etablere en lokal matvarebutikk i eller tilknytning til området.

Grøntstruktur

Villahagene gir området et grønt preg. Det samme gjør kollen og området nord av innfartsparkeringen ved Myrvoll stasjon med vegetasjon av høye trær. Området rundt Myrvoll stasjon har også grønne partier, samt at det er et grøntbelte der tomtene er bratte på vestsiden. Det er store grønt-/skogsområder både på øst- og vestsiden av bebyggelsen. I området er det manko på områder til balløkker og lekearealer. Derfor er det viktig at området øst av bebyggelsen, i dalbunnen fra Tverrveien og til Østli skole forblir som en grønn korridor til marka øst av Kongeveien. Dette området kan også bli rekreasjonsområde sommer som vinter og med mulighet for balløkker og lekearealer i bunnen av dalen. Ved Østli skole er det ballplass og akebakke.

Møteplasser

Myrvoll Vel sitt velhus, Fjelltun, ligger i tilknytning til området. Huset spiller en viktig rolle for foreningslivet og benyttes også til ulike former for jubileer og fester – også til private

leietakere. Fjelltun er et viktig sosialt nav i området, og vil kunne spille en viktig rolle for inkluderingen av nye beboere.

Utfordringer

Utfordringene for fortetningsområdet Myrvoll bør være:

- Bebyggelse som tar hensyn til horisontallinjen i åssidene på begge sider, og som i høyde og volum, ikke overskrider "Witzøe-blokka" i bunnen av dalen.

Mål

Mål for fortetningsområdet Myrvoll er som følger:

- Hastigheten må ned til 50 km/t på Rv 152 forbi fortetningsområdet (og helt til 40 km/t-sonen ved Greverud stasjon)
- Grøntområder må være brukbare områder som gir gode vilkår for lek og opphold og bør ha samme krav i planarbeidet som parkeringsplasser
- Utvide innfartsparkeringen ved Myrvoll stasjon pga økt befolkningsvekst i tilstøtende områder
- Stimulere og gi tilgang til etablering av matvarebutikk i området.

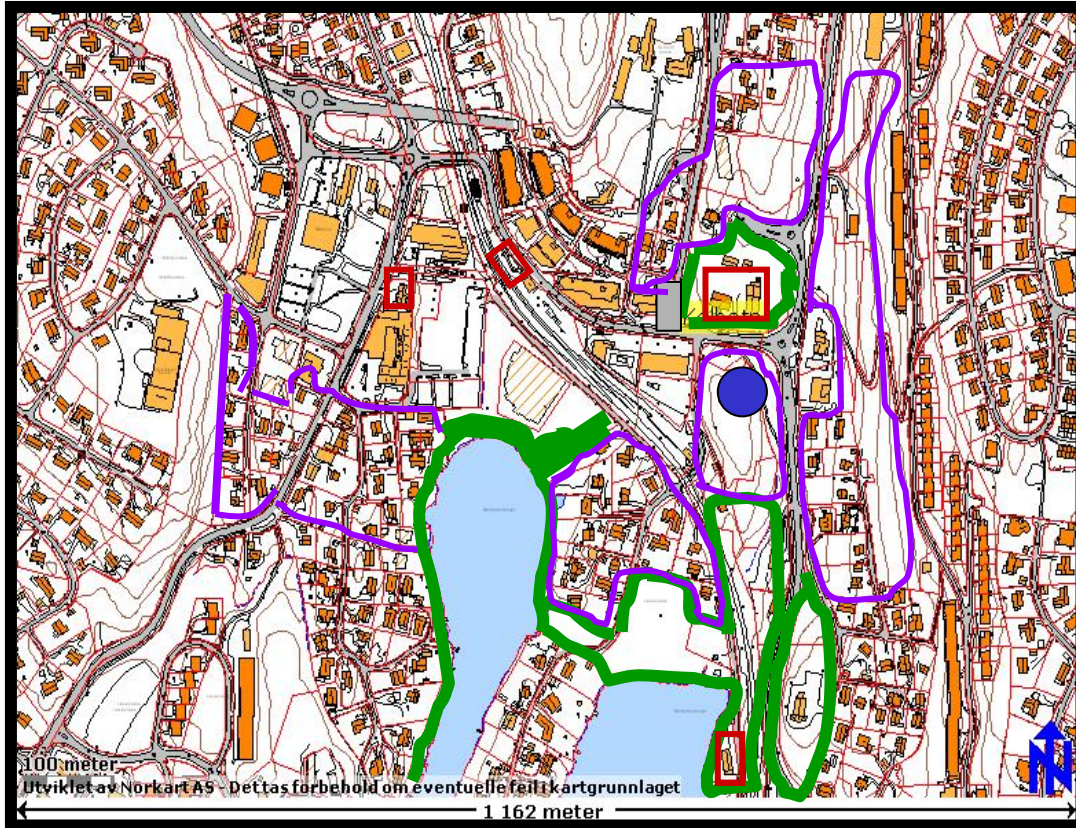
Strategi

Strategi for fortetningsområdet Myrvoll er som følger:

- Bevare den grønne korridoren fra Kolbotnvannet via Østre Ekornrud og videre sørøstover mot Østli skole og Østre Greverud gård, fordi denne korridoren er svært viktig for beboerne langs Kolbotnvannet og Kantor/Ingierodden mht tilgang til lysløype og stier innover marka.

Fortetningsområdet Kolbotn sentrum

Forslag til fortetningsområde



- Fortetningsområde
- Grøntarealer
- Bevaring - Sefrak
- Ny stasjon

Topografi

Vi så på beliggenheten av Kolbotn, som kommunesenteret i Oppegård, i forhold til dagens sentrumsutvikling og omliggende terreng, - med åsrygger stort sett på alle kanter, - og vi så videre på mulighetene for en sammenheng mellom dagens bebyggelse og fremtidig fortetting, der åsryggene vil danne en ramme rundt hele Kolbotn med blokkbebyggelse av ulike størrelser.

Visjoner

Det er naturlig å fortsette fortettingen av Kolbotn Øst ved den nye planlagte stasjonsutbyggingen, og da primært i åsryggen ned fra dagens blokker / boliger i rekke i Skrenten og ned mot Skiveien. Det bør ikke bli en massiv blokkbebyggelse, - en fortetting som ikke virker prangende, men føyer seg pent inn blant eksisterende bebyggelse. Lys og grøntarealer blir også her sentrale momenter.

I reguleringen av ny stasjon, må man sørge for å tilrettelegge for et grønt belte i retning mot Storebukta i sør, og sørge for å opparbeide dette som et parkanlegg med adkomst til vannet.

Her bør også Skogsland innlemmes, sammen med hele dagens grøntareale mellom Solbråtanveien og Th. Hansens vei, samt en utvidet passasje til Veslebukta.

Vi ser for oss at villaområdet nord for sistnevnte belte omreguleres til en høyere utnyttning, mens Tangen blir bevart tilsvarende dagens bebyggelse.

Når jernbanesporet blir borte i Kolbotn sentrum bør sentrum Vest og Øst forenes på en slik måte at det både er praktisk og attraktivt å bevege seg mellom de to sentra. Vi tenker da på en naturlig innebygd forbindelse, tilrettelagt for alle unntatt motoriserte kjøretøy, - med muligheter for mindre forretningsenheter, kafeer og lignende.

Kullebunden Gård, som i dag er eid av Erik Bonde Hansen, bør bevares (sefrak) og opparbeides som et attraktivt rekreasjonsområde i form av park med tilhørende lekemuligheter. Området vest for dette med de boliger som ligger syd for Kolbotn skole, bør omreguleres til både næring (nærmest sentrum) og blokkbebyggelse.

Fortetting generelt

Fortettingen i årene fremover vil skje etappevis, og tetthet og høyder bør nedtrappes mot villabebyggelsen i ytterkant av fortettingssonen. Samtidig er det viktig å presisere at småhusbebyggelsen / villastrøkene, som opprettholdes, forvaltes i forhold til småhusbestemmelsene.

Sammenheng

Det er meget viktig at den fremtidige, planlagte fortetting og utbygging sees i en total sammenheng med tanke på høyder, form, farge og materialbruk, - og det er tilsvarende viktig og ta hensyn til variasjon i tilbudet av ulike typer leiligheter og boliger. Fellesområder og grøntarealer må romme tilbud til befolkningen i forhold til gjeldende, kommunale bestemmelser og retningslinjer.

Bevaringsverdig

Det er flere bevaringsverdige bygninger på Kolbotn og umiddelbare nærhet. Følgende bygninger bør, i første rekke, bevares: Kolbotn stasjon, Kullebunden Gård, Villa Holstad, Skogsland. Andre hus og bygninger, som tidligere er merket i forhold til Sefrak-bestemmelsene, bør vurderes i forhold til hvor godt de er vedlikeholdt og vesentlige fasadeendringer.

Tilgjengelighet

Kolbotn sentrum innholder et mangfold med tanke på handel, kultur, boliger, harde og myke trafikanter, unge og eldre, offentlig transport / kommunikasjon med mer. Det er viktig å tilrettelegge for en best mulig fremkommelighet, sommer og vinter, i hele området. Skilting og informasjon er også viktige elementer.

Møteplasser

Naturlige møteplasser fremover vil være kulturtorvet, Kolben og kafé / restauranttilbudene i sentrum. Området ved vannet syd for Kolben vil også bli et attraktivt område når dette står ferdig i perioden.

Miljøgater

Når Kolbotn sentrum vest er ferdigstilt i løpet av 2008, er det viktig at miljøgatene, dvs. Kolbotnveien mellom Kolbotn Terrasse og Kolbotn Stasjon, samt mellom Rådhusstomten og ”det nye sentrum” får samme struktur for å dempe på dagens hyppige biltrafikk. De planlagte stengsler i kjørebanelen gjør det mindre attraktivt for billistene å bruke miljøgatene i forhold til å velge Kolbotnringen. Det bør bestrebes å ivareta mest mulig av dagens grøntareal i sentrum, som ikke inngår i de vedtatte utbygningsplanene.

Overgangssoner

Handel, transport og bolig vil prege Kolbotn sentrum i årene fremover. Det er derfor meget viktig at alle kategorier blir tatt hensyn til i forhold til kommunale tjenester og tilbud.

Mål

Et klart fremtidig mål i kommende planperiode for kommunen når det gjelder Kolbotn sentrum og omliggende områder, må være et fungerende, sammenhengende handelssentrum, et pulserende liv med et rikt tilbud til alle kategorier av befolkningen, samt enkel, ugenerende og uproblematisk adkomst til butikker, kontorer, serveringssteder og offentlig videretransport, sommer og vinter.

Konsekvenser

Økt utbygging av både handel / næring, transport og boliger fører til økende krav i forhold til kommunale tjenester og vedlikehold. Derfor er det veldig viktig at kommunen er i forkant, på alle områder, med avsetninger, prognoser og beregninger for å gi befolkningen et best mulig tilbud og en god service.

Kvalitetssikring

Kvalitetssikring av planlagte oppgaver og aktiviteter fra kommunens side vil sikre en god, fremtidig drift av kommunen.