

Vi har følgende merknader til reguleringsaken i Niels Leuchsvei 41:

Trafikk

Trafikken gjennom krysset Snaret/Niels Leuchs/Sletteestien ved Eiksmarka senter er kaotisk da krysset har alt for høy belastning. Veiløsningen er ikke dimensjonert og utført på en forsvarlig måte og det oppstår daglig trafikkfarlige situasjoner. Når leddbusser skal svinge må møtende trafikk rygge for at leddbusser skal greie svingen. Det foregår ulovlig parkering både av foreldre som leverer barn til skole og barnehage, varelevering til senteret, Sporveiens servicebiler og selv politibiler er observert med ulovlig parkering ved senteret! Både ordfører og folk fra administrasjonen og planutvalget har vært på befaring med FAU og fått oppleve dette. De uakseptable trafikkforholdene på Eiksmarka preger nærmiljøet og skaper en utrivelig og potensielt farlig situasjon for befolkningen.

Planene til Profier i Nils Leuchsvei 41 vil selvfølgelig gi ytterligere økt trafikk. De forutsetter innkjøring til parkeringskjeller, samt avfallshåndtering med tilhørende snuplass for søppelbil plassert mot torget til Eiksmarka senter. Situasjonsplanen deres er lite troverdig da den forutsetter at søppelbilen skal snu helt inntil og foran oppholdsrom for boligene på første plan, og vil med sannsynlighet medføre at søppelbilen bare står i avkjørselen (fortau) slik det i praksis foregår mellom senteret og skolen. En slik løsning bidrar til å forsterke de allerede negative trafikale forholdene på Eiksmarka lokalsenter, og vil tilføre enda mer trafikk i en allerede belastet Nils Leuchsvei. Vi mener at Profier må prosjektere en bedre løsning på dette der trafikken kanaliseres lengre bort fra det allerede belastede området ved senteret og krysset. Innkjøring kan enten plasseres mellom blokken og rekkehusene eller som vist i tidligere forslag fra Bekkegrenda. Dette innkjøringspunktet vil medføre færre avkjørsler fra Niels Leuchsvei, og ligger dessuten et par meter lavere i terreng slik at nedkjøringsramper til p-anlegg blir enklere å løse.

Offentlig rom/ Eiksmarka Torg

Torget til Eiksmarka senter er det eneste definerte offentlige byrom på Eiksmarka. Torget fungerer ikke som tiltenkt, og hele Eiksmarka senter må vel kunne sies å ha tilført mer belastning enn kvaliteter på Eiksmarka til tross for etablering av butikker og servering. For at torget skal kunne fungere bedre i fremtiden som en god sosial møteplass, må det gjøres noen mindre grep som allerede er nedfelt i reguleringsplanen for senteret. Bl.a. åpne opp for videre tilkomst mot barnehagene og friareal bak senteret via den store amfitrappen samt tilrettelegge for aktiviteter der det gir mening for folk å oppholde seg på torget. Torget må defineres og omrammes av vakre omgivelser som ikke domineres av og forsterker de trafikale utfordringene som allerede er på stedet. Vi ser store muligheter for at Eiksmarka Torg kan bli et godt og meningsfylt byrom, den etterlengtede sosiale møteplassen stedet sårt trenger.

Stedsdannelse/ muligheter

Siden Eiksmarka tomtesameie eier den langstrakte eiendommen mellom senteret og t-banen, er det fremdeles store muligheter for å skape en god stedsdannelse på Eiksmarka med gode innholdsrike sosiale rom og et spennende tilbud for folk på Eiksmarka. Vi har studert ulike varianter der en idè om å flytte biblioteket ned til denne tomten kan frigjøre et verdifullt areal oppe ved eksisterende bibliotek til en større barnehage og muligens noen boliger.

Vi har dialog med tomtesameiet, der deres advokat har sett på muligheter for eventuelt tomtebytte for bygging av boliger oppe ved tennisbanene som en del av finansieringen av nytt grendehus m/ bibliotek. Tomtesameiets advokat sier det er muligheter for å få til dette, og at det i så fall må gjøres et tillegg til vedtektene som kan behandles raskt på årsmøtet til Tomtesameiet i februar. Denne endringen kreves det simpelt flertall for å vedta, og det føler vi oss trygge på at vi vil få.

Vi har studert to hovedalternativer for etablering av nytt grendehus/ bibliotek:

- **I det ene** alternativet har vi foreslått et makeskifte mellom Tomtesameiet og Profier. Tanken er å bygge et bibliotek/ grendehus og park delvis inn på Profier sin tomt og på deler av parkeringsplassen til tomtesameiet, og at Profier bygger en mindre blokk og rekkehus på resterende areal. Videre at Profier i tillegg får mulighet til å bygge en ekstra blokk ved det gamle biblioteket. Se illustrasjon. Den ekstra blokken vil da få en vesentlig bedre beliggenhet og gi en oppside med økt bebygget areal. Samtidig vil Eiksmarka da få et samlingssted med bibliotek og selskapslokaler i sentrum vis a vis det eksisterende torget samt en frodig grønn liten park med sol store deler av dagen.

Forslaget er fremlagt for Profier, men de ønsker dessverre ikke å forfølge denne tanken.

- **Det andre** forslaget baserer seg på etablering av det nye biblioteket/grendehuset trukket litt lengre nord-øst på tomtesameiets egen tomt med en sydvendt torgdannelse eller bibliotekshage mot Niels Leuchsvei 41. Bibliotekshagen vil kunne samspille med det eksisterende torget og tilføre aktivitet og liv til et større samlet torgområde eller allmenning på tvers av Niels Leuchsvei, som et såkalt shared space. Nord-øst fasaden i Profier sitt boligprosjekt (blokken) vi utgjøre en viktig vegg i dette byrommet og byggets karakter, høyde og utforming vil være svært viktig for at dette rommet skal oppleves positivt.

Bygningstypologi

Bebyggelsen langs Niels Leuchsvei syd for Eiksmarka senter bør sees på og vurderes samlet. Blokken til Profier bør reduseres med en etasje slik at den harmonerer bedre med de egne planlagte rekkehusene og et mulig fremtidig nytt bibliotek/grendehus. Vi er positive til en miks av rekkehus og leiligheter, men mener at blokken bør bearbeides arkitektonisk slik at den bedre tar opp i seg den rådende småhuskarakteren på Eiksmarka, eventuelt at det også bygges småhus på denne dele av tomten. Videre så må prosjektet gi noe tilbake mht å skape kvaliteter i nærmiljøet. Den planlagte blokken gjør nettopp ikke det, men tvert imot fremstår blokken som en avvisende bakside som både skyggelegger og reduserer dagslys og

utsyn. Dersom Profier skal henvise til sentrumsformål i sin argumentasjon om å få bygge blokkbebyggelse, så må man kunne forvente at de også skaper et prosjekt som projiserer dette gjennom en kultivert «landsbymessig» karakter.

Prosess

Vi opplever å ha hatt en god og konstruktiv dialog med representant for Planutvalget de seneste ukene vedrørende både denne saken og Eiksmarkas utvikling i sin helhet mht trafikk og bruk av skolens utearealer i jakten på det gode lokalmiljøet. Vi hadde håpet på å få fremlegge vår sak for et samlet Planutvalg på deres neste møte den 27.januar. Om dette ikke lar seg gjøre forventer vi i alle fall at denne merknaden fremlegges og behandles av administrasjonen og Planutvalget.

Oppsummering

Vi oppfatter at Planutvalget er opptatt av å skape gode bomiljøer, og vi mener vi nå i fellesskap har en siste mulighet til å få til gode løsninger for et bærekraftig og godt sosialt nærmiljø i «bygda vår».

Det må foreligge en helhetlig trafikal strategi fra kommunens side før videre utbygging godkjennes. Dere kan ikke, og må ikke, overse de trafikale utfordringene vi har på Eiksmarka.

Det bør også sikres en overordnet strategi for arealbruk og sikring av gode offentlige rom på Eiksmarka, før en ytterligere utbygging iverksettes. Kommunens bør vurdere om det skal utarbeides en Områdeplan eller i det minste en VPOR for dette.

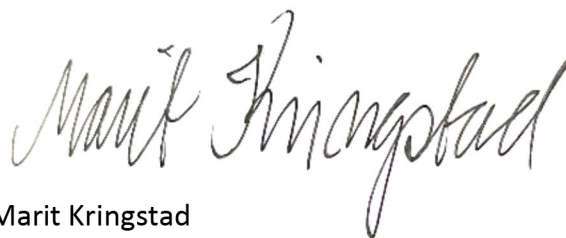
Å vedta Plansaken til Profier nå, uten en bearbeidelse ihht våre merknader, vil vi anse som en ansvarsfraskrivelse fra Planutvalgets side.

Vi er innstilt på å komme frem til en god regulering og håper på deres og kommunens bidrag i den videre prosessen .

Med vennlig hilsen



Jørgen Andreassen
Byggsak ansvarlig
Eiksmarka Vel



Marit Kringstad
Formann
Eiksmarka Vel