

Permanent Travanlegg på Leangen

7 august 2013



SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

I. Innholdsfortegnelse

2. FORORD	3
3. ULIKE MOMENTER	3
Arealarondering	3
Boliger	4
Tomt 1 til 3	4
Tribuneanlegg	4
Indre bane	4
Geometri	4
Byggetrinn - økonomi	4
Kommuneplanens arealdel	4

2. Forord

Notatet er utarbeidet med basis i følgende forhold:

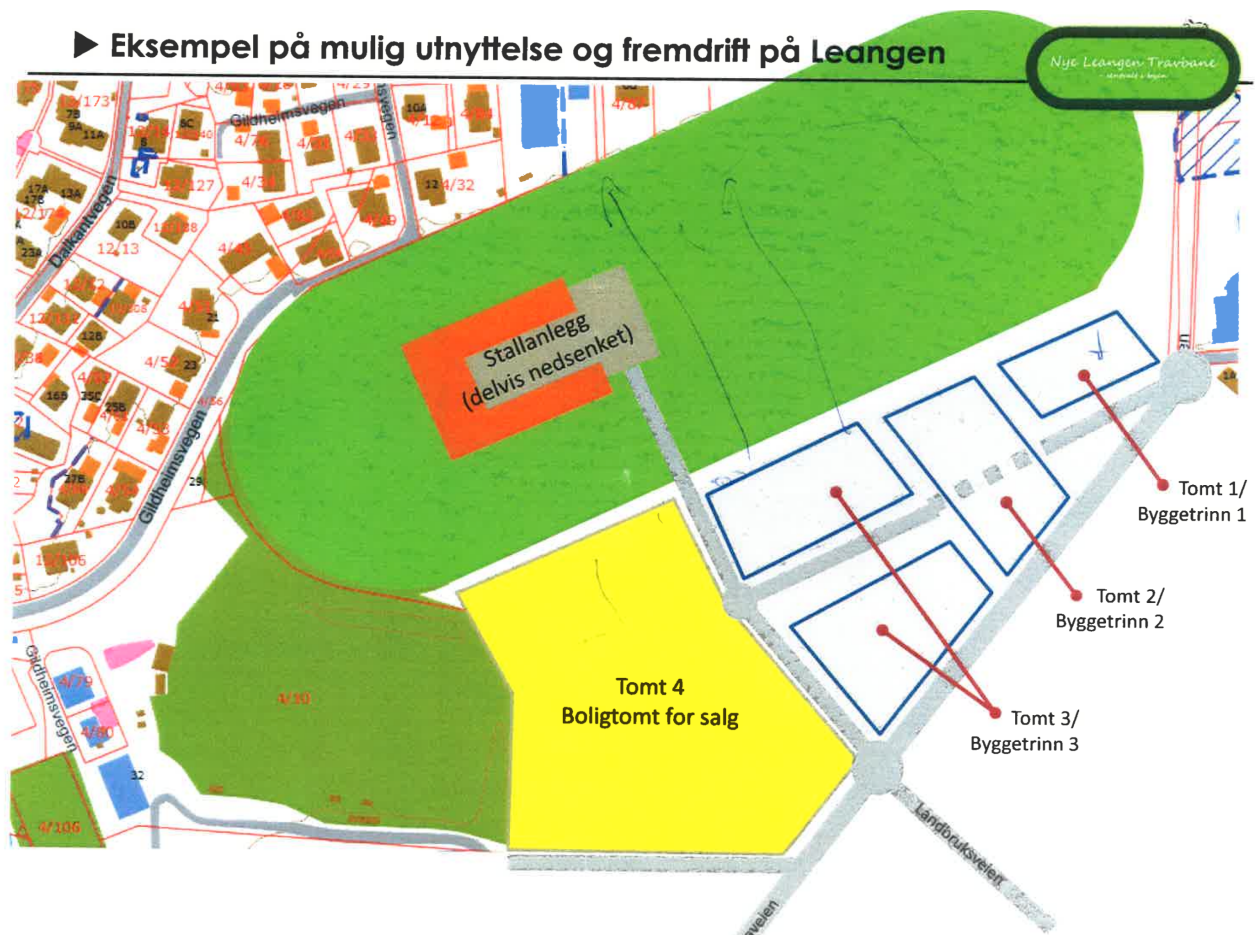
- Erfaringer fra tidligere prosjekt med blandet anlegg på Leangen som foreslått
- Vurdering av planløsning og prinsipp som vist i Powerpoint som oversendt.

Notatet er omhandler ulike faktorer og effekter slik de erfart i de tidligere prosjekt som ikke lot seg gjennomføre.

Knut Selberg

3. Ulike momenter

Arealarondering



På planen er det vist tre næringstomer i tre byggetrinn og en fjerde tomt for boliger. Planforslaget her har flere forhold som er problematiske.

Boliger

Tomt 4 isolert er ikke spesielt egnet for boliger. Den har flere naboskap som er problematiske.

Boliger som en øy omkranset av travbane (lukt og støy), fotballbane (støy), IKANO og IKEA med tung næringsbebyggelse. IKANO tenker noe boliger og dette blir det eneste naboskapet. Erfaringer med Amalienlyst som ligger mellom IKEA og Nardo bil er at slike boligøyer inne i næringsområder med aktiviteter som ikke gir tilbud til boligene fungerer svært dårlig.

Hvis kommunen kan akseptere en slik øy så vil den ikke framstå med samme attraktivitet som i utførte utredning der hele området blir en ny bydel og et større boligområde som knytter seg sammen med alle tilstøtende boligområder.

Tomt 1 til 3

Disse framstår som rene næringstomter. Dette avviker fra gjeldende praksis med kombinasjoner mot bolig. Etableringer i IKEAs umiddelbare nærhet ønsker gjerne andre størrelser

Tribuneanlegg

Hvor er dette tenkt plassert? I tomt tre, mens tomt 2 er mer optimalt plassert i forhold til målområde. Dette reduserer verdien av disse tomtene og representerer en kostnad for travet.

Indre bane

Hele indre bane bør senkes for å betjene hester så vel parkeringsbehovet til travet. TV kamera krever at hester kan følges hele veien rundt så dette setter høydebegrensinger. Indre bane sammen med Kulvert er en kostnad for travet.

Geometri

En hurtig bane krever en litt annen geometri, denne mulighet mistes. Dette gjør anlegget litt mindre interessant.

Byggetrinn - økonomi

Spørsmålet her er om Travet har kompetanse som eiendomsutvikler med basis i leieinntekter eller ikke. Alternativet er avhending gjennom salg av tomter. Dette gir mindre risiko men også mindre inntekter. Denne modellen har vært utredet tidligere i ulike varianter og omganger som har strandet på at inntektsstrømmene greier ikke å finansiere de nødvendige oppgraderinger og nyanlegg.

Kommuneplanens arealdel

I denne planen er hele Leangen lagt ut som boliger i tråd med tidligere forslag om å flytte travet til et annet sted. Dette er en endring. Kommuneplanens arealdel

rulleres hver 4 år og det er begrensede muligheter med å avvike kommuneplanens arealdel. Forslaget er en endring av vedtatte føringer for utvikling.