



Notat

Saksbehandler: Plan, landbruk og teknikk/Frank van den Ring
Vår referanse: 16/35 - 62 / FA - L12, PLID - 20160001, GBNR - 57/162
Dato: 30.03.2017

Emne: Spørsmål og svar fra åpent møte 27.03.2017 om planstatus for Holstadåsen boligfelt

Per Egil Pedersen, rådmann

Frank van den Ring rådgiver plan

Interessenter, grunneiere, naboer, ca. 60 – 70 pers.

Momenter:

Rådgiver plan gav orientering om planarbeidet så langt i perioden aug. 2016 – mar. 2017.
(se vedlagt presentasjon)

Hvorfor er prosjekt splittet i planoppstarts høringen?

Ifølge innspill og uttalelse fra offentlige instanser tok kommunen en vurdering og endring av strategien med planarbeidet. Vi delte prosjektet i to delområder, boligfelt Holstadåsen Øst og sentrumutviklingsområde Karlsrudlia Sør.

1. Grunnen var at det vil ta mye lengre tid å utrede Karlsrudlia Sør med tanke på krav om konsekvensutredning for grunnundersøkelser (*området er sannsynlig aktuelt for kvikkleireskred*) og trafikkanalyser.
2. Kommunen har prioritert å starte med boligfelt for å dekke et stort behov for nye ledige boligtomter i Meieribyen.

Har kommunen vurdert alternativ adkomstvei fra øst, over Sundåsveien?

I adkomstvei-analysen har vi tatt med dette alternativet. Ut ifra vurderte temaer, veilengde, beliggenhet, landskapsverdier, kostnader, trafikkmengde, m.fl., kom det fram at dette alternativet er en av de dyreste, og ikke minst skal veien skjære landbruket i to deler og ta ca. 400 x 8 meter = 3200, ca. 3,2 dekar av dyrket mark. En slik omdisponering er i dag uaktuelt med større krav til jordvern.

Hvordan ser kommunen på nytt planlagt kryss på Vestgårdveien som forbindelse av boligfelt med adkomstvei mellom to eksisterende boligtomter?

Kan nytt kryss være farlig i forhold til dagens trafikk?

Kommunen skal planlegge oppgradering av Vestgårdveien, lengde ca. 420 meter, veibredde 5,0 meter med separat fortau. Det skal planlegges flere fartshumper for å holde fartsgrense på 30 km/t. I tillegg kan nytt kryss virke positivt for å dempe farten. Planlagt kryss ligger i en oversiktlig sving.

Elles skal kommunen ha videre dialog med involverte grunneiere som blir involvert grunnet nylig utarbeidet plankart som skal revideres og kvalitetssikres før politisk behandling.

Kan kommunen ta hensyn til å forbinde Kirkelund skole og Vestgård skole med gang-/sykkelvei?

Kommunen har mottatt innspill og skal vurdere dette i utarbeidelse av plan for Holstadåsen Øst og sentrumsutviklingsplan for Karlsrudlia Sør. I tillegg kan det være et innspill til kommunedelplan for sentrum «sentrumsplanen».

Hvor mange grunneiere er involvert innenfor planavgrensning?

I nordre del mot Vestgårdveien er det 3 grunneiere.

I søndre del mot Karlsrudlia er det 8 grunneiere.

I tillegg er 2 landbrukseiendommer på østsiden involvert i planen.

Kan kommunen revurdere planlegging av adkomstvei fra sør langs østside av Karlsrudlia boligfelt med hensyn til anleggstrafikk?

Kommunen viser til investeringsplan og budsjett plan for 2017 hvor aktuelle prosjekt er prioritert over tid med investeringskostnader og fremdriftsplan. Kommunen skal undersøke forslaget igjen med hensyn til ventede utfordringer med adkomstvei som skal i anleggstrinn fungere som adkomst til bygging med fraktebiler.

Har kommunen tatt stilling til avklaring om konkret plassering av forskjellige boligtyper i feltet?

Utkast av plankartet viser ikke et bestemt valg for plassering av enebolig eller tomannsbolig.

Kommunen skal vurdere og bestemme seg om to muligheter:

1. vise enebolig- og tomannsboligtomter på plankart
2. vise i utgangspunkt eneboligtomter med mulighet til å søke tomannsbolig

Det kan være aktuelt å avklare dette på forkant (eksempel blindvei Holstadåsen til 3 nye tomter). Overordnet fylkesplan samt med fylkesmannen kommer med kritiske merknader for å planlegge varierte boligtyper og ikke bare eneboliger.

Kommunen skal utarbeide boliganalyseplan som temaplan og vedlegg til ny kommuneplanen. Her skal det kartlegges boligtyper, behov, måte for fortetting og transformasjon, m.m..

Kan kommunen gi noe salgspris til regulerte tomter?

Kommunen har utarbeidet en investeringsplan for både Brekke Sør og Holstadåsen Øst. Intensjonen med begge boligfelt er å gå i balanse «0» som selvkost prosjekt.

Etter vurdering og markedundersøkelse skal rådmannen komme med en tomtekvadratmeterpris i salgsprospekt. Det blir ikke samme pris kr. 462,00 per kvadratmeter som gjelder for boligfelt Finlandsveien.

Hvordan ser kommunen på oppgradering av eksisterende smale adkomstveier i forhold til veinormen 2016 med 8 meter bredde?

Oppgradering etter eiendomsvertakelse skal være først og fremst nyasfaltering og tilrettelegging av fartshumpere og hvis nødvendig bedring av veifundamenter. Kommunen skal i lag med beboere langs aktuelt adkomstvei drøfte og undersøke andre tiltak slik at drift og vedlikehold av kommunen kan utføres og at grunneiere langs veien skal få bedre veistandard også.

Det er ikke aktuelt å planlegge fortau langs ny adkomstvei i boligfeltet, med maksimum fartsgrense 30 km/t og planlagte fartshumpere.

Vestgårdveien har eget fortau på nordsiden av veien. Dette er viktig skolevei fra Storveien, fv 115, til Vestgårdskole.

Følg planprosess vider på hjemmesider av kommunen:

www.skiptvet.kommune.no

sjekk «Nyheter» eller «Kommunen» og videre til «ledige boligtomter»

Planstatus for plan for boligfelt Holstadåsen Øst med planID 20160001 ligger i planregisteret:

[Les planstatus her.](#)

Frank van den Ring

Plan landbruk og Teknikk

Tel. 69806090

frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no

Skiptvet kommune

Vedlegg: ulike kart fra presentasjonen knyttet til spørsmål

I revidert planprogram – planprosessbeskrivelse – er planlegging delt i to trinn,

1. Boligfelt Holstadåsen
2. Sentrumutviklingsplan Karlsrudlia Sør
krav til konsekvensutredning om landskap (geoteknikk – kvikkleireskred) og trafikk (kryssløsning)

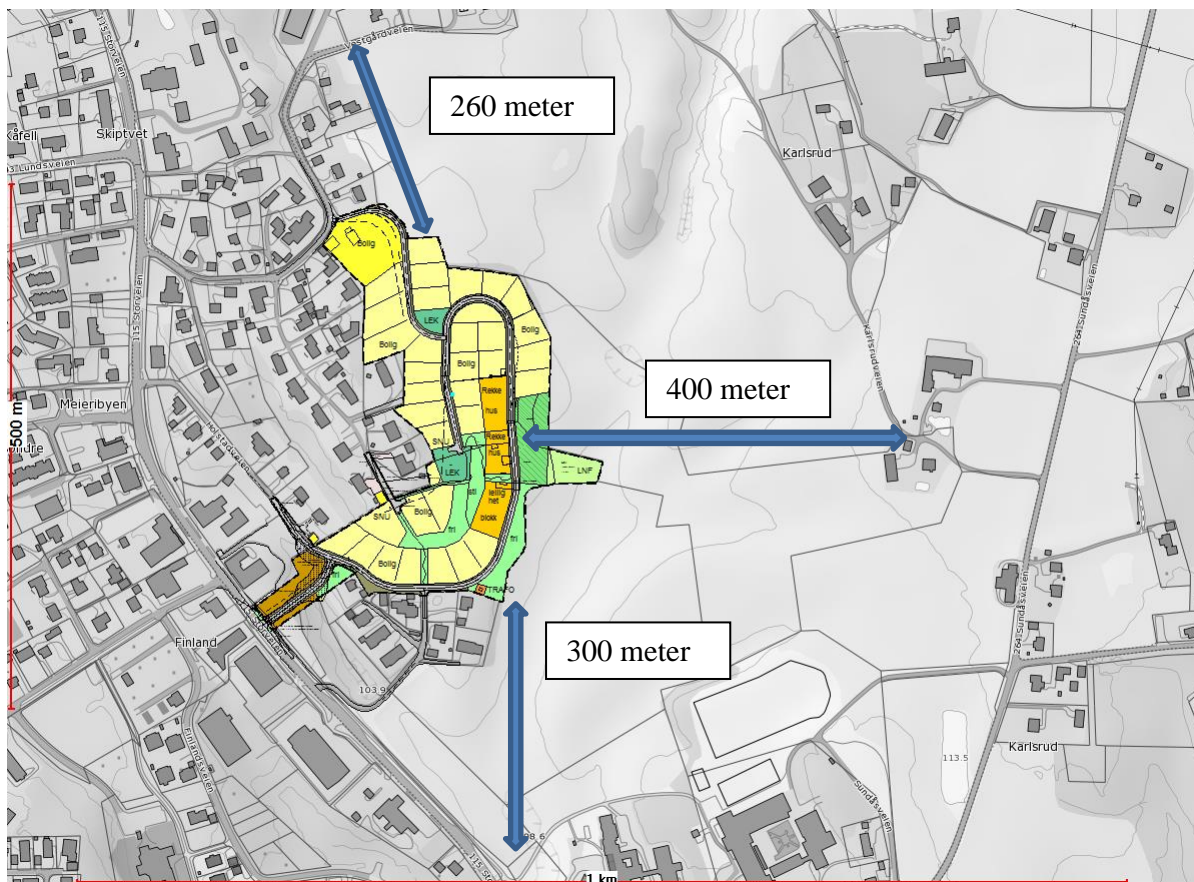


1. Boligfelt Holstadåsen Øst



2. Sentrumsformål Karlsrudlia Sør

Alternative adkomstveier



Adkomstvei nordover til Vestgårdskole:

Lengde ca. 260 meter langs eksisterende boligfelt på dyrket mark.

Uheldig situasjon med mye lengre kjørevei som blir over 500 meter lengre enn foreslått løsning.
Krever geoteknisk undersøkelse.

Adkomstvei østover mot Sundåsveien:

Lengde ca. 400 meter tvers gjennom dyrket landbruks mark.

Del av eksisterende vei mot Sundåsveien må oppgraders også.
krever geoteknisk undersøkelse.

Adkomstvei sørover mot Storveien:

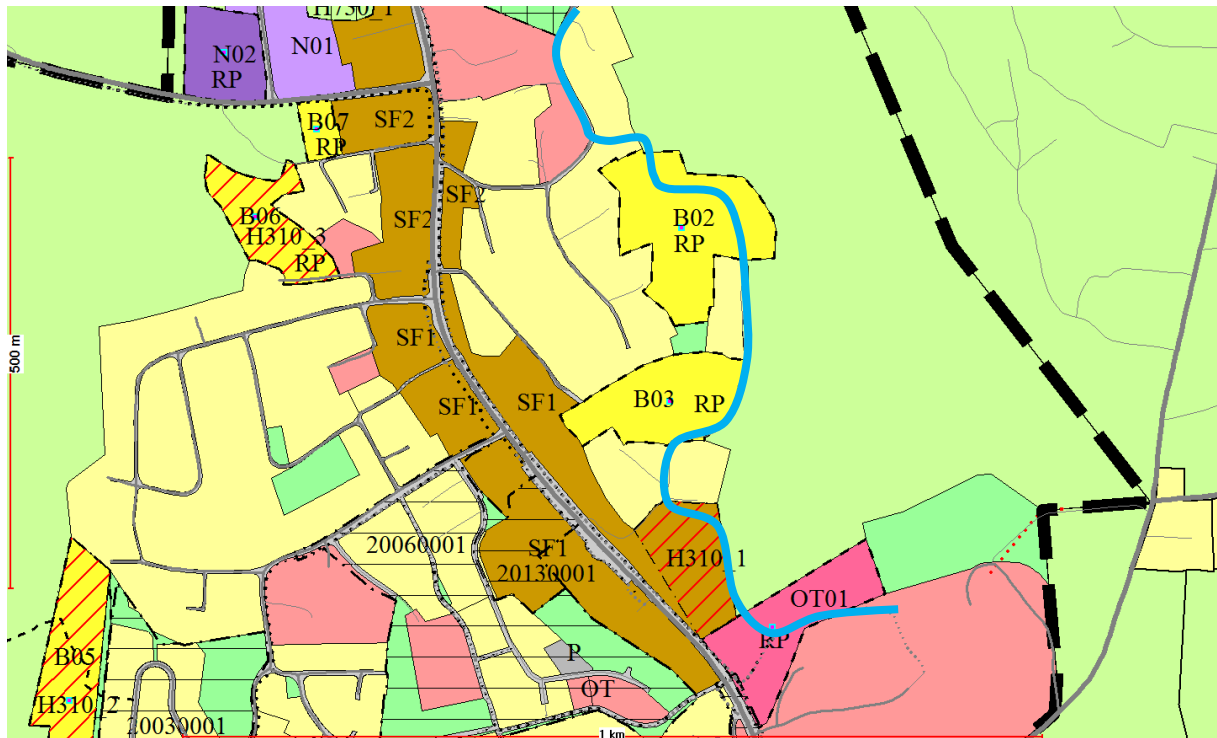
Lengde ca. 300 meter gjennom dyrket landbruks mark.

Området ligger i overordnet kommunedelplan for sentrum som godkjent område ti lframtidig sentrumsformål. Løsning er avhengig av konsekvensutredninger med temaer:

- a) Grunnundersøkelser for å avklare kvikkleireskred
- b) Trafikkanalyse for å avklare kryssløsning i samarbeid med Statens vegvesen.
Her spiller andre trafikkmessige problemstillinger en rolle også.
Avkjørsler fra forretninger og butikk langs Storveien.
Løsninger for avkjørsel til Sollia og Lindormen barnehage i Finnlandsveien.

Skisse med mulig gang-/sykkelvei forbindelse mellom skolene, Vestgård i nord og Kirkelund i sør.

Se blå trase på kartet fra sentrumpplanen med nåværende og framtidige fargelagde arealformål.



Veibredde av samlet arealformål til adkomstvei i planen

Veinormen gjelder først og fremst for nye veier i boligfelt. Tverrprofil viser totalt 8,00 meter formålsbredde, med 1,5 meter gøft og 0,5 meter skulder på begge sider av 4,00 meter asfaltert kjørevei (se bilde i presentasjonen).

For eksisterende veier skal kommunen i lag med beboere langs vei undersøke og vurdere en mindre bredde. Minste bredde bør være 5,0 meter bestående av 4,0 meter asfaltert del med to skuldre av 0,5 meter.

Kartlagde snitt minste bredde:

Holstadåsen	3,2 meter
Holstadveien	2,9 meter
Vestgårdveien	5,0 meter (og fortau 2,0 meter på norside)
Karlsruudia	3,3 meter