
NOTAT

31.10.2016

Notat vedrørende rekkefølgekrav til regulering Holme gnr 10 bnr 39.

Hedalm –Anebyhus og Sweco har nå gått gjennom referat fra oppstartsmøte Meland Kommune 04.10.16.

Vi synes det er positivt at Meland kommune på oppstartsmøte gir konkrete tilbakemeldinger på hvilke krav som stilles til planarbeidet, dette gjelder spesielt rekkefølgekrav. Dette gir oss en nødvendig forutsigbarhet når prosjektet skal planlegges og gjennomføres.

Vi har noen kommentarer og spørsmål vedrørende rekkefølgekravene knyttet til veg.

1. Tilknytning og tilkobling til naboplan og (rekkefølge)krav knyttet opp mot denne.

Det vises i referatet til at det stilles krav om etablering av sikker skoleveg før etableringer i planområde gnr 10 bnr 39 Holme. Dette er blant annet knyttet opp mot etablering av undergang under fylkesvegen. Noe som er hjemlet i detaljregulering for Holme forretningsområde, og som skal finansieres av bompengepakken – status på dette er uavklart, men skal avklare med Statens vegvesen ila høsten.

- Reguleringsplanen for detaljregulering på Holme trådte i kraft 06.02.13 med rekkefølgekrav knyttet til opprustning av FV 247 Melandsvegen og FV564 Rosslandsvegen før det blir gitt brukstillatelse ved Holme forretning. Hvor langt har man kommet med opparbeidelsen her?
 - a. Her vil det følge en stor usikkerhet ved å knytte rekkefølgebestemmelser for reguleringsplan for Holme gnr 10 bnr 39 til det som skal følges opp i naboplanen detaljreguleringsplan for Holme forretningsområde, uten å ha klart for seg hvordan man kan styre denne usikkerheten selv?
 - b. Hva er status og viljen til å finansiere ny planfri kryssing med gang- og sykkeltrafikk innenfor tidsaspektet for å realisere det i reguleringsplan for Holme gnr 39 bnr 10?
 - c. Hvilken interesse har detaljreguleringsplan for Holme forretningsområde, i å få realisert kryssing av fylkesveien med gang- og sykkeltrafikk?

2. Sweco har flere alternativer til hvordan problemstillinger i punkt 1 kan løses

- a. Legge inn et innslagspunkt for rekkefølgekravet om full opparbeidelse av skoleveg som gjør at en kan få startet opp byggingen av deler av planen før kravet slår inn.
- b. Legge inn i prosjektkostnadene forskuttering av den planfrie kryssingen inntil den kan finansieres av andre. (Noe som kanskje enklere kan forsvares om punkt a. innfris.)

1 (3)

Sweco Norge AS

- c. Innlemme gang og sykkeltilbud (fortau) helt frem til krysset og kryssing av fylkesveien i egen plan om opparbeidelse av rekkefølgekravene detaljreguleringsplan Holme forretningsområde er usikkert.

3. Standard og vegklasse på lokalvegen inn i området.

Det må skilles bedre på hva Meland kommune stiller som krav å regulere av lokale veier, og hva eller hvilke av disse regulerte veiene det vil dukke opp et krav til utbygger om å opparbeide som en del av forpliktelsene i forbindelse med utbyggingen/ reguleringen.

- Standarden på veiene i dag er i dag varierende. Grunnforholdene er også usikre på deler av strekningen. Det kan derfor være en omfattende oppgave å ruste opp lokale veier til håndbok N100-standard.
- Fremtidig krav til standard på samlevegen inn (til og forbi barnehage) vil være avhengig av størrelsen på videre utbygging utover denne nye planen. Den fremtidige standarden bør reguleres i ny plan med overhøyde for «all» videre utbygging.
- Men hvilke krav som skal stilles til utbygger av 40 enheter (= ca. 150-200 biler per døgn) for opprusting av samlevegen må en være nøye på å få på bordet tidlig. Her bør ikke første utbygger alene måtte ruste opp vegen også med overhøyde for videre utbygging.

Mulige alternativer å løse dette på

- Det ikke uvanlig å beskrive en trinnvis utbygging av regulert veg i føresegnene; for eksempel ett-felts veg med fortau nå og tofelts veg senere. Det vil uansett være krav til fortau fra dag en på grunn av at dette er skoleveg.
- Er det andre utbyggere en bør inngå en intensjonsavtale med?
- Grensegangen mot kommunens og statens vegvesenet egne ytelser i denne forbindelse bør gås opp på et tidlig tidspunkt.
- Viktig å få på bordet andre ønsker om å bygge ut infrastruktur i bakken; vann, spillvann, fiber og annet. Her kan man lage avtaler om kostnadsdeling/ utbyggingsavtale dersom man har alle fakta på et tidlig tidspunkt.

Generelt om planarbeid og kommunens ønsker om å utvide planområdet.

Ut fra erfaringer fra andre og lignende reguleringsplanarbeid er det viktig å avklare med kommunen hvem som har ansvaret for innkomne kommentarer, merknader og innsigelser til planområder de selv har ønsket/bedt om å ta med i denne planen.

Dette fører ofte til merarbeid for den private forslagsstilleren, men ofte blir det en ekstra jobb og flere runder i det å svare ut og løse utfordringer utover selve planområdet for utbyggingen. I verste fall en utsettelse av hele planarbeidet. Her vil det være viktig å bli enige om grensen for ansvar og evt. kostnadsfordeling.

Vi ser at forholdene knyttet til veg og rekkefølgekrav til veg er store og viktige punkt som vil sette premisser for hele planarbeidet. Vi ønsker å få til et så forutsigbart planarbeid som mulig i forhold til tid og økonomi. Vi ønsker derfor å diskutere disse punktene på et møte med Meland kommune før vi setter i gang med selve planarbeidet.

