



Notat

Vår ref.
2023/11171

Vår dato
20.11.2023

Til: Bygningsrådet

Fra: Kommunedirektøren

Sak 0310/23, detaljregulering av Vestre Lund, tilleggsnotat om rekkefølgekrav

Bygningsrådets møte 21.11.23

Bakgrunn:

Kommunedirektøren viser til henvendelse av 20.11.23 fra representanten Vegard Frøseth Fenes (Senterpartiet) med spørsmål om å kommentere en henvendelse fra Heimdal Bolig AS av 17.11.23. Heimdal Bolig AS representerer naboreguleringsplanen Øvre Solberg, som deler noe planlagt infrastruktur med planen til behandling, Vestre Lund. Heimdal Bolig AS ber om at flere rekkefølgekrav skal omfatte Vestre Lund, og oppsummerer sin epost med følgende tekstforslag:

«Bygningsrådet ber om at det tas inn rekkefølgekrav før sluttbehandling som sikrer en opparbeidelse av gang og sykkelveg langs adkomstveg frem til planområdet for Vestre Lund.

- *Gang og sykkelveg samt fortau langs Våttåsvegen skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse innenfor planområdet Vestre Lund kan tas i bruk.*
- *Gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen fra Våttåsvegen til offentlig gang- og sykkelveg ved undergang på gnr/bnr 177/3 skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse innenfor planområdet Vestre Lund kan tas i bruk.»*

Kommunedirektørens vurdering:

Rekkefølgekrav er en nødvendighetsvurdering for hvilke tiltak som er nødvendig før boligene kan tas i bruk. I planen for Vestre Lund er det lagt til grunn at kravet til opparbeidelse av gang- og sykkelveg skal tjene behovet for de myke trafikantene i planområdet. Derfor strekker det seg langs Ringvålvegen fram til holdeplassene og gangadkomsten inn i feltet (med heis). Fra perspektivet til de myke trafikantene dekker dette behovet for å komme seg til holdeplass og mot Heimdal sentrum dit folk ferdes både til skole, arbeidsplasser og service.

Når det gjelder strekningen videre vestover langs Ringvålvegen har kommunedirektøren ikke

vurdert det som et nødvendig krav for de gående i planen for Vestre Lund. Det har ikke vært ansett som et nødvendig tiltak fordi de forventes i liten grad å gå der. Det er riktig som henvendelsen her påpeker at for de gående i naboplanen Øvre Solberg, vil strekningen også belastes med biltrafikk fra Vestre Lund. Ringvålvegen er imidlertid utrygg og trafikkert uansett, det er de gående som tilhører Øvre Solberg lenger vest som klart har behovet etter kommunedirektørens vurdering. Anvendelsen av reglene for rekkefølgekrav etter pbl § 12-7 nr. 10 er skjønnsbasert for planmyndigheten, men det må være en nærhet og saklig sammenheng mellom tiltaket (boligutbyggingen) og kravene som stilles til infrastruktur.

Når det gjelder strekningen Våttåsvegen, så går denne opp gjennom Øvre Solberg og er hovedadkomsten for bil til Vestre Lund. Denne har ikke vært særskilt omtalt som et rekkefølgekrav, det skyldes delvis koordineringen mellom de to planene. Det ligger nå inne i Vestre Lund et krav om utvidelse av vegen fordi man etter hvert har sett at dette blir nødvendig. Det pågår også en dialog mellom kommunedirektøren og Øvre Solberg om å ta denne utvidelsen inn, fordi de ønsker noen mindre endringer i sin plan. Begge planene er helt avhengig av denne strekningen, den er hovedadkomst for bil for begge. Det er helt umulig for Vestre Lund å realisere sin plan uten denne vegen, derfor er det helt kurant å ta inn dette som et rekkefølgekrav også for Vestre Lund. At det er fortau og gang- og sykkelveg langs denne nye, planlagte vegen er en naturlig del av veganlegget. Det er ikke nødvendig å vurdere hvem som vil bruke fortauet noe nærmere. Våttåsvegen med tilhørende anlegg vil uansett være nødvendig for begge planer og dermed et naturlig rekkefølgekrav.

Bente Næverdal
Byutviklingsdirektør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Henvendelse fra Heimdal Bolig AS