



SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan !

Kvalitet – Engasjement – Samspill

Atkomstanalyse

for

Boligfelt Holstadåsen Øst



Bilde. Eksisterende atkomst Storveien til Karlsrudlia

Høringsutkast 12.04.2017

PlanID: 20160001

Arkivsaknr.: 16/35

Skråbilde på framside viser

Planforslag utarbeidet av PLT / FR, datert 12.04.2017

Revisjons nr.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet:

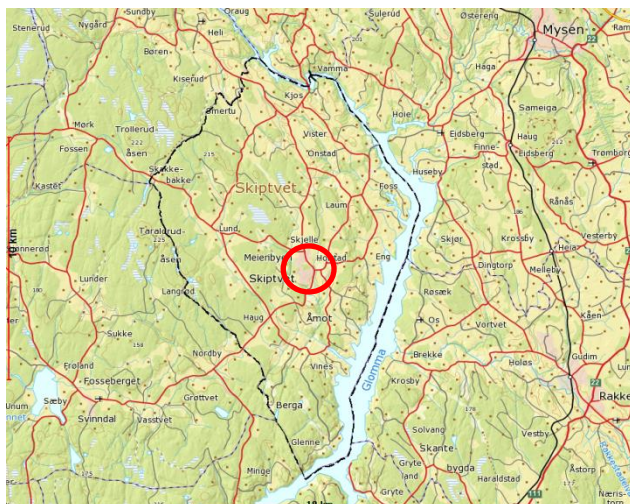
Innhold

INNHold	3
1. SAMMENDRAG	4
2. BAKGRUNN	5
2.1 OVERORDNET PLAN.....	5
3. PLANPROSESS	6
3.1 MEDVIRKNING.....	6
4. NÅVÆRENDE SITUASJON	6
4.1 OMRÅDET	6
4.2 PLANPROGRAM	7
4.3 ATKOMSTMULIGHETER.....	8
4.4 VILKÅR.....	9
5. MERKNADER	11
5.1 GRUNNEIERMØTE.....	11
5.2 PLANOPPSTART	11
5.3 PERSONLIGE MØTER - KARTLEGGING.....	12
5.4 PERSONLIGE MØTER - EIENDOM.....	24
5.5 ÅPENT MØTE.....	27
6. VURDERING	28
6.1 ATKOMSTMULIGHETER.....	28
6.2 SAMMENDRAG.....	35
7. FORSLAG	36
7.1 VALG AV ATKOMSTVEI	36
7.2 KONSEKVENSER.....	36

1. Sammendrag

Nr.	Tema:	Beskrivelse:
1	Plannavn	Holstadåsen Øst
2	Arkivsak	16/35
3	Kommunenr.	0127
4	PlanID	20160001
5	Formål	Bustadfelt
6	Avgrensning	Ligger øst for Meieribyen langs landbruksmark
7	Sammendrag	vedlegg til planforslag, med avklaring om atkomstveier til boligfelt
8	Framdriftsplan	Høringsutkast
9	Organisering	Kommunen har hatt dialog og samtaler med involverte grunneiere.

Planlagt nytt boligfelt ligger i Skiptvet kommune på østsiden av Meieribyen i godkjent avsatt areal til boligfelt ifølge kommunedelplan for sentrum, «Sentrumsplanen», planID 20140001.



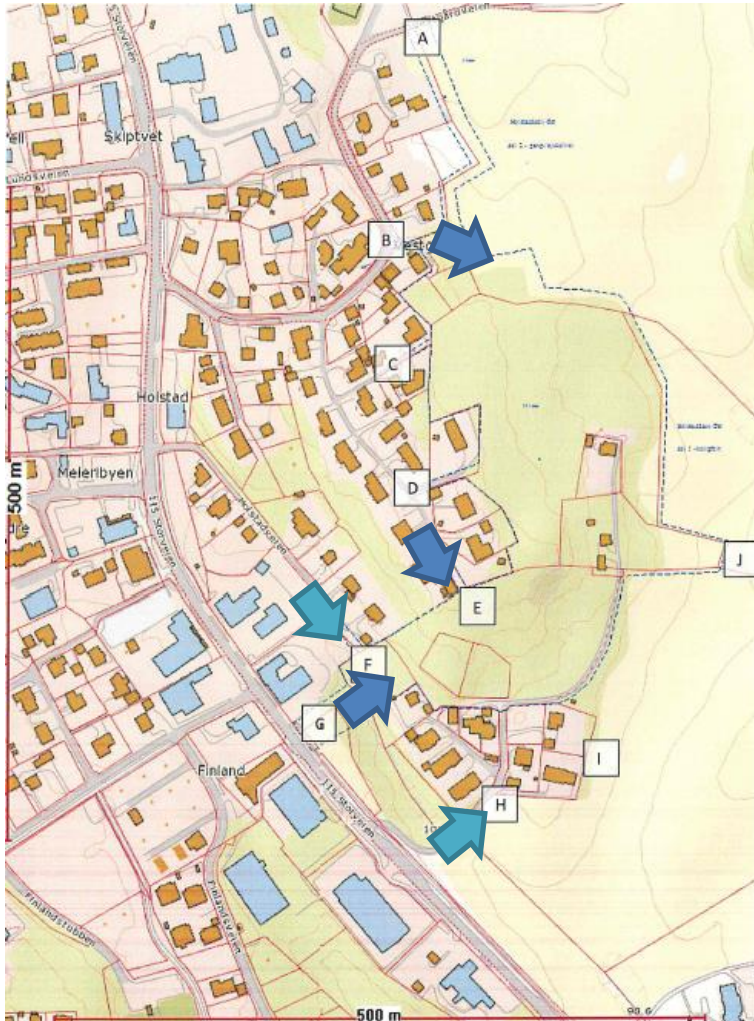
Figur 1: Oversiktskart Skiptvet kommune. Planområdet er merket med rød ring.

Før igangsetting av planarbeidet har kommunen hatt dialog med involverte grunneiere innenfor plangrense.

Denne rapporten beskriver kartlegging av mulige atkomster til boligfelt. Etter personlige samtaler ble det samlet innspill og utført analyser og tatt vurderinger.

Kommunen har valgt atkomstløsninger med bruk av eksisterende veier, Vestgårdveien, Holstadåsen, Holstadveien og Karlsrudlia.

En langsiktig løsning skal utarbeides med tilkobling fra Storveien mot sørlige del av boligfeltet i en egen og separat plan.



Figur 2: Oversiktskart Planområdet med atkomstmuligheter A - J.

Forslag til atkomstløsning:

- B: Vestgårdveien, permanent
- E: Forlenging av blindvei Holstadåsen til 3 nye tomter, permanent
- F: Midlertidig atkomstvei fra Holstadveien
- H: Midlertidig atkomstvei fra Karlsrudlia

Alle atkomstveier får ny veidekke med fartshumper og kommunen skal drifte og vedlikeholde veiene.

Forslag for senere utdeltjering:

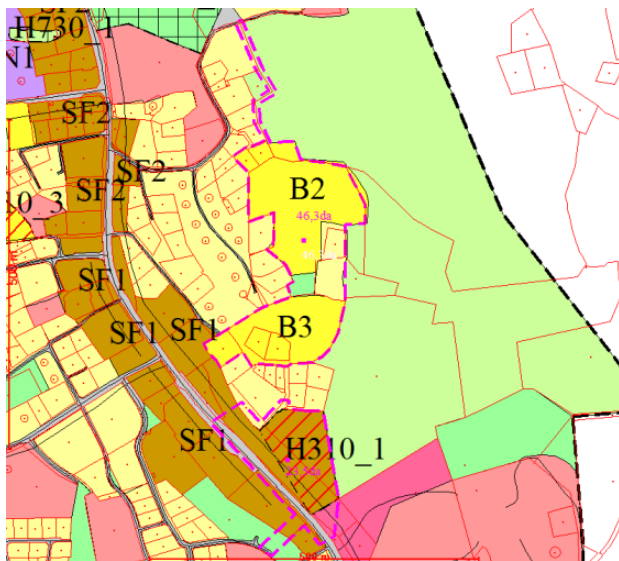
- G: Forslag til permanent løsning fra Storveien
- F+H: Holstadveien og Karlsrudlia, blir da bommet med bare atkomst for gående og syklende.

2. Bakgrunn

2.1 Overordnet plan

Planforslag for Holstadåsen skal utarbeides ifølge gjeldende kommunedelplan for Sentrum, «Sentrumsplanen», planID 20140001, vedtatt i 2015.

Sentrumsplanen har opphevet alle tidligere bebyggelses- og reguleringsplaner knyttet til planområdet for boligfeltet.



figur 3: Utklipp av sentrumsplanen

Krav i bestemmelser om nye boligfelt B2 og B3:

- Detaljplan for boligfelt B2 og B3
- Avklaring om plan for atkomst til boligfelt B2 og B3
- Etablering av løsning for gang- /sykkelvei til eksisterende nett.

3. Planprosess

3.1 Medvirkning

Utarbeidelse av atkomstanalyse bruker samme utgangspunkt beskrevet i planprogrammet for utarbeiding av detaljplanen.

Særlig til denne analysen er:

1. dialogmøte med grunneiere innenfor planen
2. dialogmøte med andre involverte naboer
3. personlige møter med grunneiere
4. åpent møte om planarbeidet

4. Nåværende situasjon

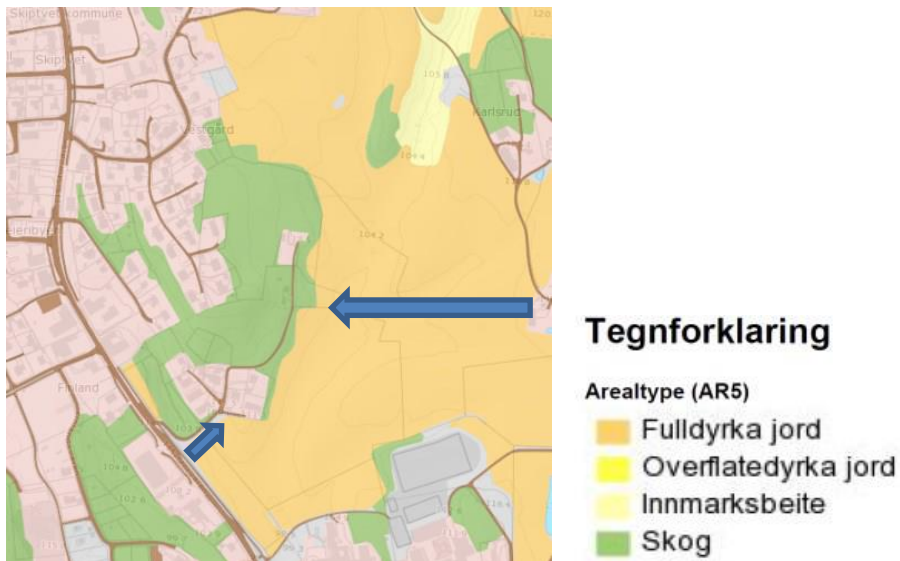
4.1 Området

Nytt boligfelt for Holstadåsen Øst ligger i Meieribyen på østside av Storveien, fv. 115, knyttet til dyrket landbruksmark.

Området er kartlagt som skogsområde med lite drift. I området ligger to småbruk med våningshus og anneks bebyggelse som ikke i drift.

Atkomst til disse hus er fra sør Storveien, langs Karlsrudlia, gjennom eksisterende boligfelt Karlsrudlia.

Det er en tidligere landbruksvei fra øst, Sundåsveien, som kommer ikke helt til planområdet.
 Veien eksisterer ikke i dag og er sammenføyet med dyrket landbruksmark.

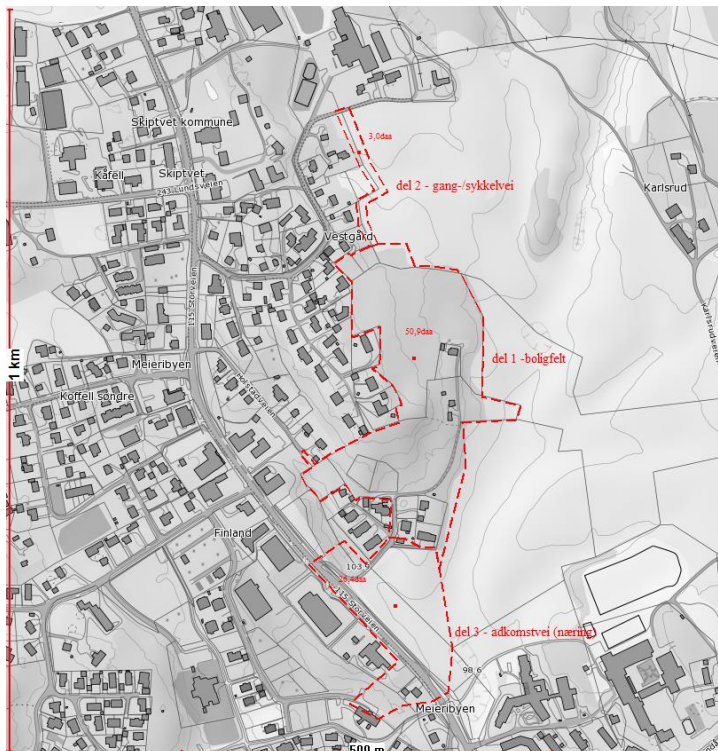


figur 4: arealressurskart

4.2 Planprogram

Revidert planprogram for utarbeiding av boligfeltet ble fastsatt i kommunestyremøte 06.12.2016.

Planavgrensning er endret etter vurdering av innspill og merknader i høringsperioden for planstart og planprogrammet.



figur: revidert planavgrensning

Grunnen er at del 3 avsatt til sentrumsformål med trafikk-løsninger krever lengre tid med krav til konsekvensutredninger for trafikk og ikke minst grunnundersøkelse av areal med løsmasse – marine avsetninger – som kan utløse kvikkleireskred.

Kommunen har endret planområdet i to deler, slik at planområdet for boligfelt kan utarbeides med reelle løsninger for atkomst.

4.3 Atkomstmuligheter

Rundt planområdet ligger mulige arealer som kan fungere som forbindelse til atkomst til nytt boligfelt.

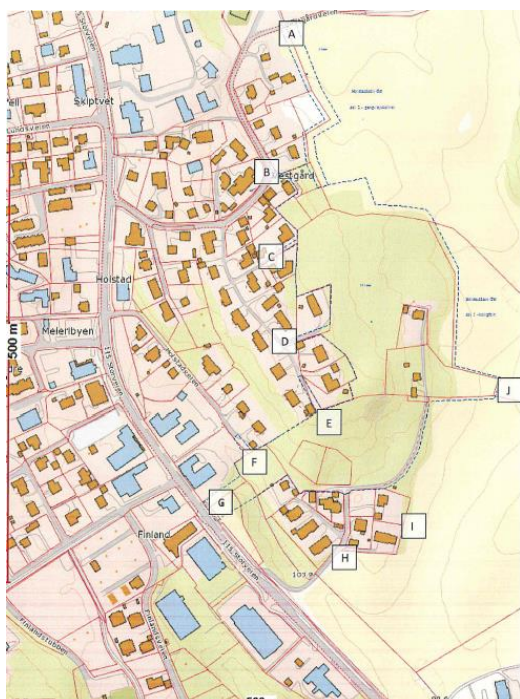
Atkomst kan karakteriseres i to typer:

1. gang-/sykkelvei forbindelse, videre kallet «stikkvei»
Her kan gående og syklende bruke veien til å komme videre
2. kjørevei, fartsgrense 30 km/t, brukes til både bil, gående og syklende, videre kallet «atkomstvei»

Følgende områder kan være en mulig atkomst:

Bokstav	Veinavn	Området	Type
A	Vestgårdveien enden	Ligger nord for planområdet, atkomst skal gå på dyrket landbruksmark, langs grense av eksisterende boligbebyggelse	Stikkvei Atkomstvei
B	Vestgårdveien / Vestgårdstubben	Ligger nordvest for planområdet, halvveis langs Vestgårdveien, ved avkjørsel til Vestgårdstubben	Stikkvei Atkomstvei
C	Holstadåsen privat avkjørsel på boligtomt	Ligger nordvest for planområdet, atkomst langs avkjørsel	Stikkvei
D	Holstadåsen privat avkjørsel på boligtomt	Ligger vest for planområdet, atkomst langs avkjørsel	Stikkvei
E	Holstadåsen enden	Ligger sørvest for planområdet, atkomst langs forlengelse av blindvei	Stikkvei Atkomstvei
F	Holstadveien enden	Ligger sørvest for planområdet, atkomst langs forlengelse av blindvei	Stikkvei Atkomstvei
G	Storveien ny avkjørsel sør for butikken	Ligger sørvest for planområdet, atkomst fra fylkesvei fv. 115, Storveien	Atkomstvei
H	Karlsruudia	Ligger sør for planområdet,	Stikkvei

Bokstav	Veinavn	Området	Type
	eksisterende vei	atkomst fra eksisterende vei	Atkomstvei
I	Storveien ny avkjørsel	Ligger sørøst for planområdet, atkomst fra området som er planlagt til nytt sentrumsformål. Det blir en egen planprosess for detaljplan for Karlsrudlia Sør med krav om trafikk analyse og grunnundersøkelse	Atkomstvei
J	Sundåsveien	Ligger øst for planområdet, atkomst over tidligere trase for landbruksvei	Atkomstvei



figur 6: oversikt og plassering av kartlagte atkomster

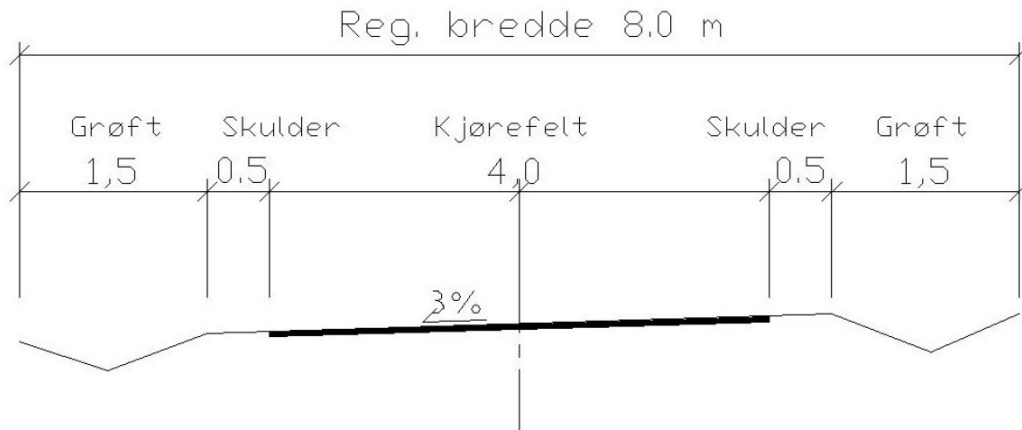
4.4 Vilkår

Nye atkomstveier og stikkveier skal utformes i samsvar med veinormen.

Eksisterende veier som skal brukes til atkomst til nytt boligfelt skal oppgraderes mest mulig til denne veinormen med hensyn til lokale forhold. Det betyr at avhengig av tilgjengelige bredde mellom boligtomter skal utformes vei med tilpasset kjørebredde (asfalt del) med skulder og dersom mulig åpen grøft til en / begge sider av veien.

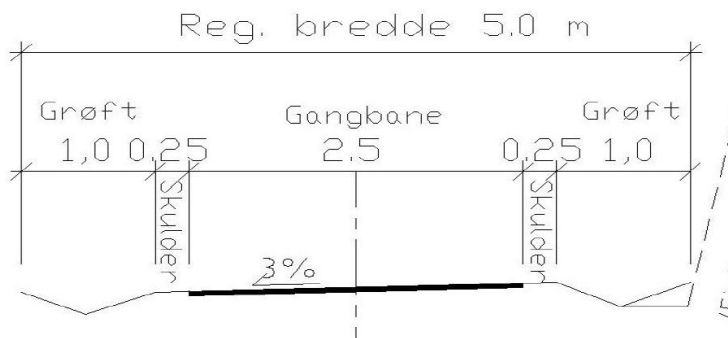
Denne analysen skal kartlegge og vurdere slike kjøreveier som atkomst i hovedsak om at det er mulig eller ikke. Kommunen tilbyr til beboere langs denne veien at veien blir dersom aktuelt kommunal eiendom og skal

driftes og vedlikeholdes. Mer detaljert kartlegging for aktuelle tiltak gjøres senere i lag med beboere.



figur: normalprofil fra veinormen - A1 **atkomstvei** for boligfelt inntil 50 - 80 boenheter, tilpasset fartsgrense 30 km/t med fartshumper.

NORMALPROFIL GANG OG SYKKELVEG GS1



figur: normalprofil fra veinormen - GS1 gang- og sykkelvei som **stikkvei +**

NORMALPROFIL GANGSTI



figur: normalprofil fra veinormen - gangsti som **stikkvei**

5. Merknader

5.1 Grunneiermøte

Kommunen har holdt orienteringsmøte 17.08.2016 med direkte involverte grunneiere som har eiendom innenfor planområdet for boligfelt.

Grunneiere tok imot orientering fra kommunen om intensjonen med planen. De fikk informasjon om mulige alternativer i forhold til eiendom. Kommunen har intensjonen at de vil eie hele området for best mulig sjansje til helskaplig utvikling og formidling av planen.

Det kom inn merknader og innspill om atkomst til planen. De forventer økt trafikk til en slik stor boligfelt med ca. 60 boenheter, tilsvarende ca. 120 biler som kjører minst 2 ganger per dagen.

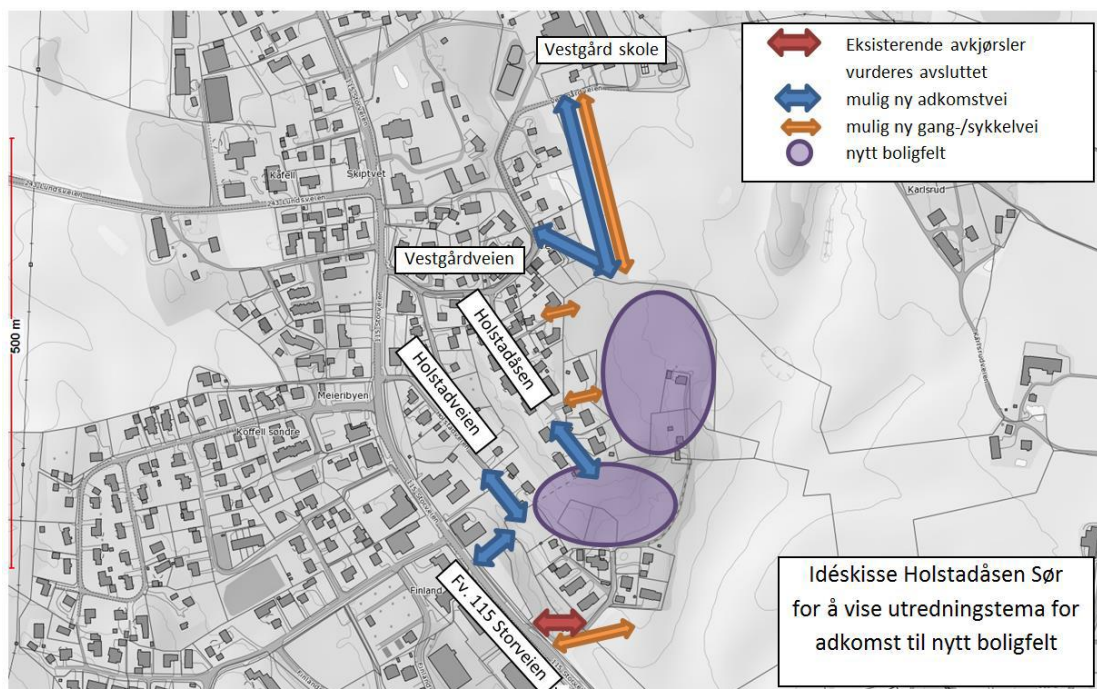
5.2 Planoppstart

I høringsperioden av planstart 12.09.16 – 04.11.16 kom det inn merknader fra lag, private og instanser.

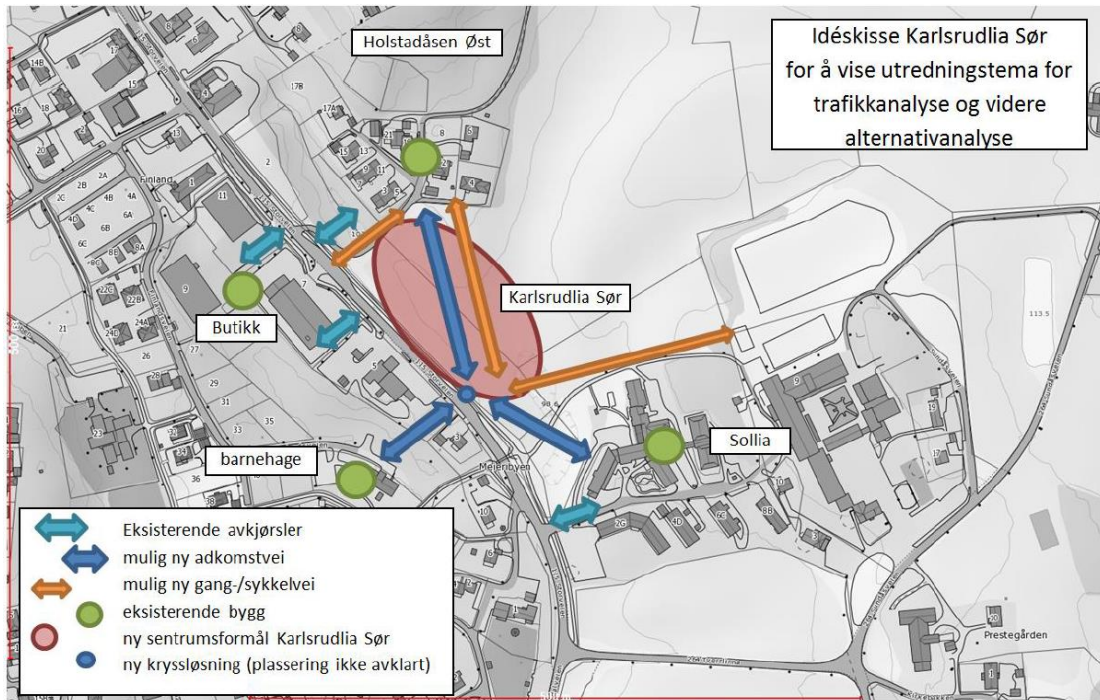
Oversikt av merknader knyttet til atkomstanalyse:

- planarbeidelse med hensyn til flere alternativer
- behov til utvidelse av gang-/sykkelveinett

I utgangspunkt for atkomstanalyse er det kartlagt følgende skisse til illustrasjon av problemstilling.



Figur : Bilde viser skisse med innspill til mulige atkomstveier – Holstadåsen boligfelt.

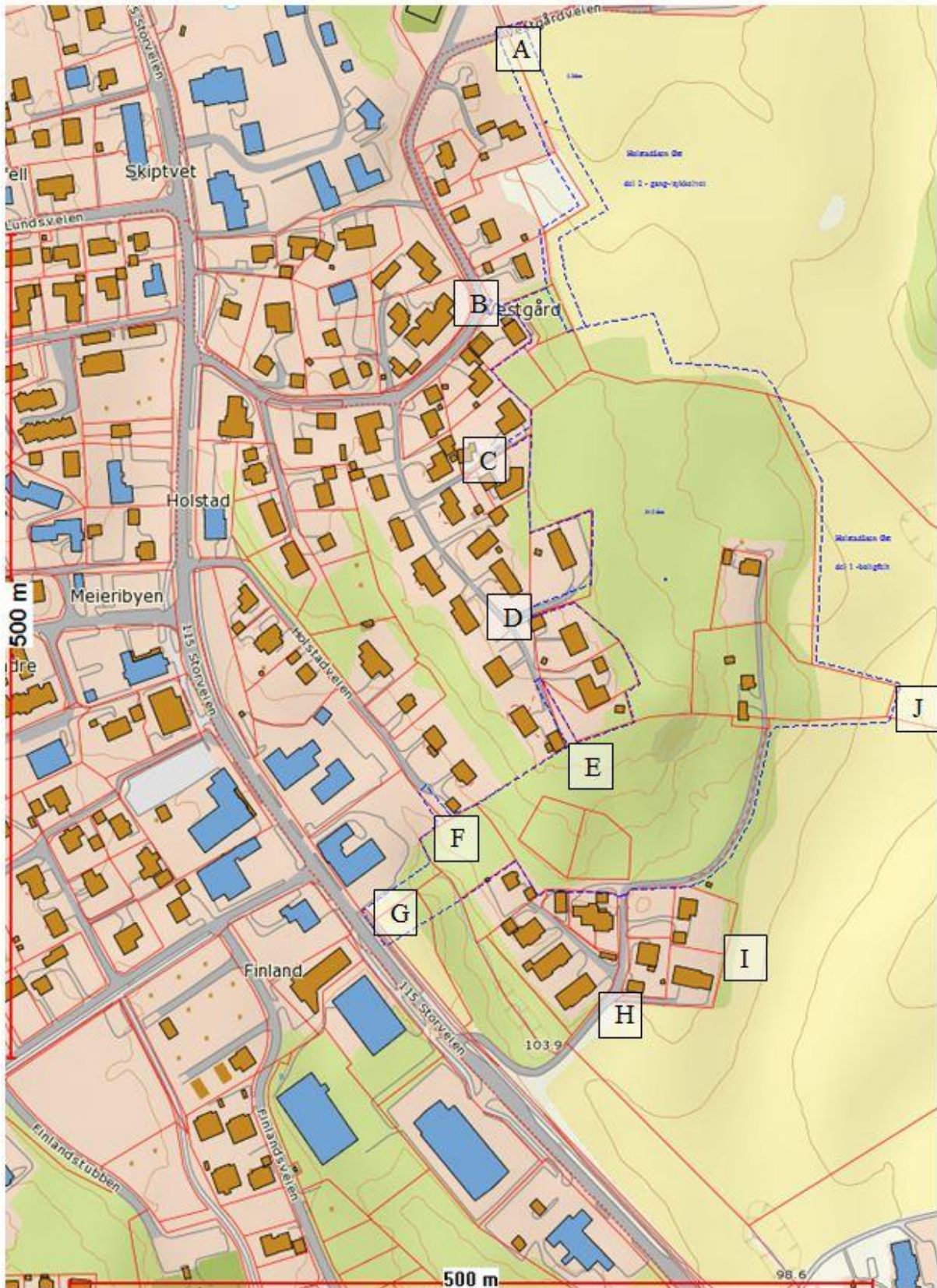


Figur : Bilde viser skisse med innspill til mulige atkomstveier – sentrumsformål Karlsrudlia sør.

5.3 Personlige møter - kartlegging

I perioden november 2016 – januar 2017 har kommunen hatt personlige møter med grunneiere som kan være involvert med løsninger til stikkvei eller / og atkomstvei.

Etter kartlagte mulige atkomster vises per bokstavkode kartlegging til aktuelt atkomstsituasjon:



Figur: Skisse med mulige atkomstveier / stikkveier til Holstadåsen Øst

Bokstav	Veinavn	Området	Type
A	Vestgårdveien enden	Ligger nord for planområdet, atkomst skal gå på dyrket landbruksmark, langs grense av eksisterende boligbebyggelse	Stikkvei (+) Atkomstvei



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien	420 meter
Stikkvei	Stikkvei + , GS1 mindre bredde enn atkomstvei	Bare aktuelt dersom det finnes ikke alternativ gang-/sykkelvei
Atkomstvei	Større bredde	Bare aktuelt dersom det ikke finnes alternativ
Løsning	260 meter Sørøver fra atkomst til boligfelt over dyrket mark	Lang vei fra Storveien til boligfelt i nord
Landbruksmark	Strippe langs bustadfelt, mulig mindre verdi	Større krav om jordvern
Areal	Tar ca. 2,6 da areal	Landbruksmark
Kjøp fra private	Ikke aktuelt	-
Kjøp fra dyrket mark	Ja	Grunneier er villig til å selge
Grunneier	57/1	Står åpen for samarbeid
Trafikk og friskt	Vestgårdvei 5 meter bredde med egen fortau 2 meter. Nytt kryss har nok sikt.	Bare en fartshump som ikke er nok til å dempe farten i dag. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Ny egen trase over landbruk, Vestgårdveien har nok kapasitet	
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	0
Kostnadsindeks * atkomstvei	22 % ekstra	1
Poengsum **		42

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 420 + 260 = 680 meter.

*Kostnadsindeks: poengsum mellom 0 – 6 etter kostnadsgrupper, høyere verdi betyr lavere investeringskostnader / andel ekstra er i forhold til basis investeringskostnader (100 %).

**Poengsum: høyere verdi viser bedre løsning,

Bokstav	Veinavn	Området	Type
B	Vestgårdveien / Vestgårdstubben	Ligger nordvest for planområdet, halvveis langs Vestgårdveien, ved avkjørsel til Vestgårdstubben	Stikkvei Atkomstvei



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien, Vestgårdstubben	210 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Bare aktuelt dersom det finnes ikke alternativ gang-/sykkelvei
Atkomstvei	Større bredde	Reell alternativ
Løsning	180 meter sørover fra atkomst gjennom to boligtomter over dyrket mark til feltet	Avstand fra veikant til 2 eksisterende hus er ca. 8 meter.
Landbruksmark	Strippe langs bustadfelt, mulig mindre verdi	Delvis
Areal	Tar ca. 2 da areal	Både bolig- og dyrket-marktomt
Kjøp fra private	Ja	
Kjøp fra dyrket mark	Ja, 57/1	Grunneier er villig til å selge
Grunneier	57/97,130,131,132,84 57/1	Imot vei mellom eiendommer, er rest av tidligere gårdsbruk, nå fradelt etter reg. plan fra før.
Trafikk og frisikt	Vestgårdvei 5 meter bredde med egen fortau 2 meter. Nytt kryss i sving har nok sikt.	Bare en fartshump som ikke er nok til å dempe farten i dag. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Vestgårdveien har nok bredde og kapasitet, kort trase gjennom bygninger	
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	0
Kostnadsindeks atkomstvei	14 % ekstra	3
Poengsum		51

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 390 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
C	Holstadåsen privat avkjørsel på boligtomt	Ligger nordvest for planområdet, atkomst langs avkjørsel	Stikkvei



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien, Holstadåsen, avkjørsel	125 + 70 + 85 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Bare aktuelt dersom det finnes ikke alternativ gang-/sykkelvei
Atkomstvei	Ikke aktuelt	-
Løsning	70 meter asfalt på eksisterende avkjørsel og 15 meter stikkvei	Tett langs bolig og over biloppstillingsplass
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 100 m2 areal	boligtomt
Kjøp fra private	Ja	
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneier	57/	Imot vei gjennom eiendom, skal komme veldig nært huset.
Trafikk og frisikt	Vestgårdvei 5 meter bredde med egen fortau 2 meter. Holstadåsen 3 meter bredde. Kryss har nok sikt.	Bare en fartshump som ikkje er nok til å dempe farten i dag. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Ikkje aktuelt	-
Kostnadsindeks stikkvei	1 % ekstra	1
Kostnadsindeks atkomstvei	Ikke aktuelt	-
Poengsum		30 (laveste)

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 280 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
D	Holstadåsen privat avkjørsel på boligtomt	Ligger vest for planområdet, atkomst langs avkjørsel	Stikkvei



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien, Holstadåsen, avkjørsel	125 + 160 + 70 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Bare aktuelt dersom det finnes ikke alternativ gang-/sykkelvei
Atkomstvei	Ikke aktuelt	-
Løsning	50 meter asfalt på eksisterende avkjørsel og 15 meter stikkvei	God avstand fra bolig og over biloppstillingsplass
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 100 m ² areal	Boligtomt, Kommunen eide avkjørsel.
Kjøp fra private	Ja	
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneier	57/127	Imot vei gjennom eiendom.
Trafikk og frisikt	Vestgårdvei 5 meter bredde med egen fortau 2 meter. Holstadåsen 3 meter bredde. Kryss har nok sikt.	Bare en fartshump som ikkje er nok til å dempe farten i dag. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Ikkje aktuelt	-
Kostnadsindeks stikkvei	1 % ekstra	2
Kostnadsindeks atkomstvei	Ikke aktuelt	-
Poengsum		45

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 255 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
E	Holstadåsen enden	Ligger sørvest for planområdet, atkomst langs forlengelse av blindvei	Stikkvei Atkomstvei

Alternativ E med prioritert løsning som forlenget atkomstvei til 3 nye tomter. Veien blir fremdeles en blindvei og får vendhammer.



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien, Holstadåsen, forlenging	125 + 200 + 50 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Tar mindre bredde
Atkomstvei	aktuelt	Forslag med mindre veibredde, 6 meter herav 4 meter asfaltert
Løsning	50 meter asfalt på ny strekning	Langs garasje og langs hage
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 300 m2 areal	Del av 2 boligtomter
Kjøp fra private	Ja	
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneiere	57/68 + 5,115+133	Vil ikke ha løsning som gjennomgangsvei, alternativ som blindvei eller stikkvei ble tatt imot bedre
Trafikk og frisikt	Vestgårdvei 5 meter bredde med egen fortau 2 meter. Holstadåsen 3,2 meter bredde. Kryss har nok sikt.	Bare en fartshump som ikke er nok til å dempe farten i dag. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Vestgårdveien har nok bredde, Holstadåsen er smalere	Blindvei til maks tre boligtomter, mindre konsekvens enn andre
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	-
Kostnadsindeks atkomstvei	7 % ekstra	5
Poengsum		68 (mest interessant)

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 375 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
F	Holstadveien enden	Ligger sørvest for planområdet, atkomst langs forlengelse av blindvei	Stikkvei Atkomstvei

Mest aktuelt alternativ er løsning som atkomstvei, så langt andre alternativer er under egen planprosess, alternativ G – avkjørsel fra Storveien – er vurdert som endelig løsning. I endelig situasjon kan F endre til bommet vei med gang-/sykkelvei løsning.



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Vestgårdveien, Holstadåsen, forlenging	250 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Tar mindre bredde, er aktuelt for endelig løsning
Atkomstvei	aktuelt	Forslag med mindre veibredde, 6 meter herav 4 meter asfaltert
Løsning	75 meter asfalt på ny strekning	Langs garasje og området bak forretning
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 200 m2 areal	Eiet av kommunen
Kjøp fra private	mulig	-
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneiere	(56/18) 57/60	Vil ikke ha løsning som gjennomgangsvei, alternativ som blindvei eller stikkvei ble tatt imot bedre
Trafikk og frisikt	Holstadåsveien 2,9 meter bredde. Kryss har nok sikt.	Ingen fartshumper. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Smalere vei frå Holstadveien	Bør prioritere andre muligheter.
Kostnadsindeks stikkvei	1 %	6
Kostnadsindeks atkomstvei	6 % ekstra	6
Poengsum		62

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 325 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
G	Storveien ny avkjørsel sør for butikken	Ligger sørvest for planområdet, atkomst fra fylkesvei fv. 115, Storveien	Atkomstvei

Løsning er mest reell for å erstatte eksisterende avkjørsel H Karlsrudlia, gruset vei, med dårlig avkjørsel med holdeplass på gang-/sykkelvei langs Storveien. Tiltak trengs undersøkelse og stor utfylling for å rette atkomst.

Alternativ forslag G' fra butikkeier for å legge atkomst nord for butikken er vurdert og avslått. Grunnen er dårlig fri sikt med bebyggelse tett langs gang-/sykkelvei og Storveien.



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, avkjørsel	100 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Ikke aktuelt,
Atkomstvei	Aktuelt, mulig kombinert med fortau	Forslag med ekstra veibredde, 9 meter herav 5 meter asfaltert
Løsning	100 meter asfalt på ny strekning	Langs sørside av parkering og flaggstang
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 1631 m2 areal	100 m2 Eiet av kommunen
Kjøp fra private	Ja	Gjeld tomt tidligere solgt til 56/18 knyttet til forretning
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneiere	56/415	Skal skjære tomter i 2, da kan han ikke utvikle forretningen videre. Vilkår i kjøpskontrakt
Trafikk og frisikt	Ikkje noe kryss i dag. Plassering er mest optimalt.	Nytt kryss skal har nok sikt. Fartshumper som ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Direkte avkjørsel frå Storveien, 100 m	Kan fungere som god anleggstrafikk løsning
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	-
Kostnadsindeks atkomstvei	11 % ekstra	5
Poengsum		64

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 100 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
H	Karlsruudia eksisterende vei	Ligger sør for planområdet, atkomst fra eksisterende gruset privat eiet vei	Stikkvei Atkomstvei

Alternativ er foreslått gang-/sykkelvei i endelig situasjon. Så langt alternativ G med ny avkjørsel fra Storveien ikke er ferdig skal denne løsningen brukes som midlertidig atkomst i kombinasjon med F i sør.



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Karlsruudia, oppgradert og landbruksvei	200 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	På langsikt løsning
Atkomstvei	Aktuelt, mulig kombinert med fortau	Midlertidig løsning i kombinasjon med F
Løsning	50 meter på ny sving/avkjørsel fra Storveien	Andre 150 meter blir asfaltert
Landbruksmark	Ikke aktuelt	-
Areal	Tar ca. 170*8 m2 areal	80*8 m2 eiet av kommunen
Kjøp fra private	Ja	Resttomt etter fradeling
Kjøp fra dyrket mark	Ikke aktuelt	-
Grunneiere	57/8	Vel forening vil ikke ha sterkt økt trafikk gjennom boligfeltet
Trafikk og frisikt	Eksisterende vei, 3,3 meter bredde. Kryss ved Storveien ikkje godt utformet	Trengs nytt kryss med tilpasset sving. Ikkje fartshumper. Trengs ekstra tiltak (30 km/t)
Anleggssituasjon	Gruset vei Karlsruudia, avkjørsel / bustadfelt har noe ulemper for anleggstrafikk	Tilrår asfaltering etter utbygging
Kostnadsindeks stikkvei	1 % ekstra	3
Kostnadsindeks atkomstvei	4 % ekstra	6
Poengsum		58

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 200 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
I	Storveien ny avkjørsel	Ligger sørøst for planområdet, atkomst fra området som er planlagt til nytt sentrumsformål. Det blir en egen planprosess for detaljplan for Karlsrudlia Sør med krav om trafikk analyse og grunnundersøkelse	Atkomstvei

Kan mulig være langsiktig løsning for å avlaste trafikk gjennom Karlsrudlia boligfelt. Området skal utarbeides som egen detaljplan med utredninger for trafikkanalyse og geoteknisk undersøkelse (kvikkleireskredfare).



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, og landbruksvei	300 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Ikke aktuelt
Atkomstvei	Aktuelt, kombinert med fortau	I kombinasjon med sentrumsformål Karlsrudlia Sør
Løsning	300 meter fra nytt kryss til ny næring og langs boligfelt Karlsrudlia	
Landbruksmark	Ja	Krav til grunnundersøkelse
Areal	Tar ca. 8+13 da areal	8 da eiet av kommunen
Kjøp fra private	nei	-
Kjøp fra dyrket mark	13 da	Avsatt areal i sentrumsplanen
Grunneiere	57/102	
Trafikk og friskt	Helt ny utvikling med kryss på Storveien, vei til sentrumsformål og videre til / langs Karlsrudlia bustadfelt.	Trengs ekstra bredde med egen fortau. Vegvesen krever trafikkanalyse for å kartlegge situasjon og legge grunnlag for løsning.
Anleggssituasjon	Egen atkomst uten ulemper for eks. situasjoner	Krever derimot mye lengre prosjekteringstid for avklaring
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	.
Kostnadsindeks atkomstvei	24 % ekstra	2
Poengsum		34

Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 300 meter.

Bokstav	Veinavn	Området	Type
J	Sundåsveien	Ligger øst for planområdet, atkomst over tidligere trase for landbruksvei	Atkomstvei



Tema	Beskrivelse	Merknader/Innspill
Rute	Storveien, Tverrlina, Sundåsveien, Karlsrudveien, ny vei gjennom landbruksmark	1400 meter
Stikkvei	mindre bredde enn atkomstvei	Ikke aktuelt
Atkomstvei	Aktuelt	Ev. med egen fortau
Løsning	400 meter fra nytt kryss til Karlsrudveien	
Landbruksmark	Ja	Krav til grunnundersøkelse
Areal	Tar ca. 4 da areal	-
Kjøp fra private	nei	-
Kjøp fra dyrket mark	4 da	LNF i kommuneplanen
Grunneiere	57/1 og 5	Ikke fått innspill
Trafikk og frisikt	Helt ny utvikling frå Sundåsveien gjennom landbruksmark.	Trengs ekstra bredde med egen fortau. Utbedring krysset på Sundåsveien. Fri sikt? Høyre fartsgrense? 50km/t?
Anleggssituasjon	Helt egen atkomst også for anleggstrafikk	Løsning som permanent atkomst ikkje aktuelt
Kostnadsindeks stikkvei	Ikke aktuelt	-
Kostnadsindeks atkomstvei	27 % ekstra	1
Poengsum		22

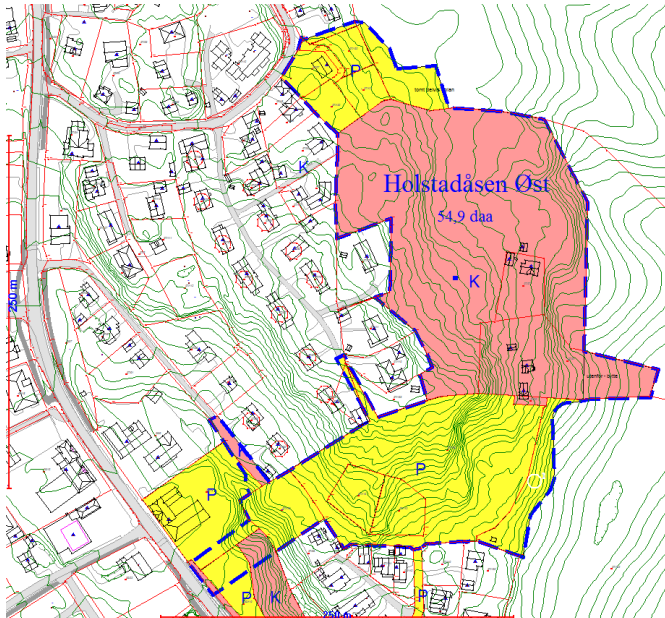
Oppsummering: totalt lengde fra Storveien 1800 meter.

5.4 Personlige møter - eiendom

Her vises eiendomsforhold i planområdet.

Gul: privat eiet

Rosa: kommunal eiet



figur: illustrasjon av eiendommer knyttet til planområdet for boligfelt

I perioden jan – feb 2017 ble det holdt første runde med personlige dialogmøter med grunneiere innenfor planområdet.

Søndre del av planen:

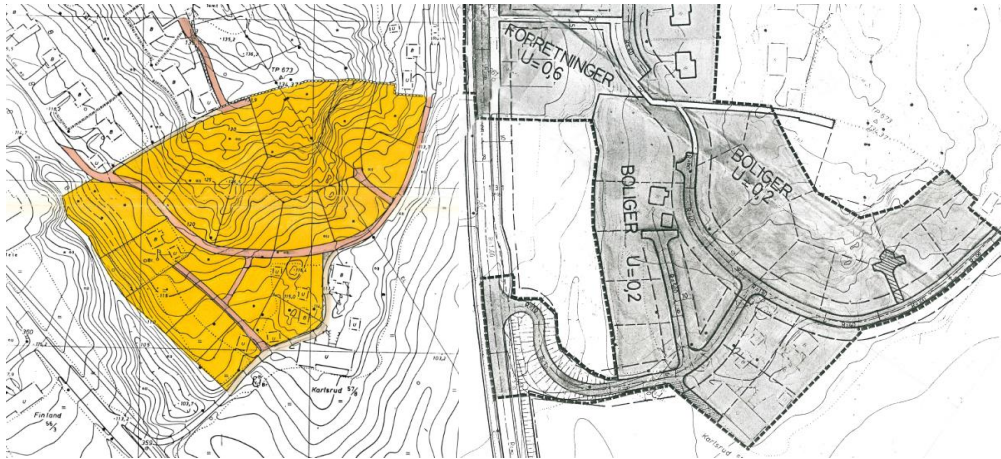
Tomter som ble fradelte i 1985 etter da gjeldende reguleringsplan for Karlsrud – Holstad er per i dag ikke bebygget. I perioden 1985 – 2015 ble det utarbeidet flere versjoner av reguleringsplaner og siste endringer i 2015 gjaldt vedtak av kommunedelplan for Sentrum som opphevet sist gjeldende versjon av reguleringsplanen.

I dag gjelder plan- og bygningslov fra 2008 og senere endringer. I tillegg er retningslinjer endret og fylkesplanen Østfold mot 2050 har en arealstrategi med bestemmelser om større grad av utnyttelse, transformasjon og fortetting. I planoppstartsvarsel med planprogram har kommunen satt utgangspunkt at tomtestørrelse blir ca. 800 m² for enebolig tomter. De tre fradelte tomter er mellom ca. 1500 og 1800 m² hver. Det gjelder bruksnr. 113, 119 og 145.

Største del i sør, bruksnr. 120 ble fradelte for å utarbeide reguleringsplan for Karlsrud – Holstad i det 1980-tallet. Eneste hva ble utført var disse fradelinger.

Tidligere utforming av opphevet plan er brukt som innspill til utarbeidelse av sørlige del av boligfeltet.

Etter matrikkelundersøkelser med målebrev ble det funnet rest tomt med bruksnr. 8 etter innspill fra grunneier. Bruksnummeret representerer resttomt av alle fradelte tomter til veien, Karlsrudlia.

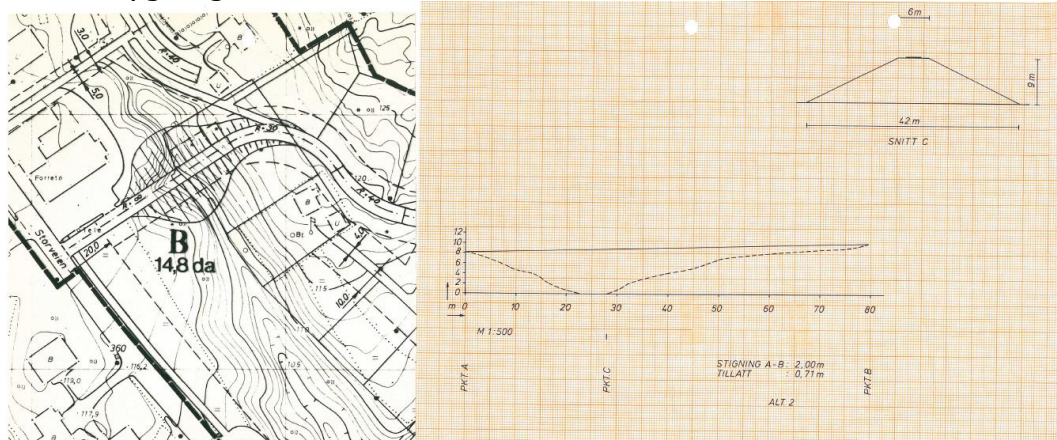


Utklipp: illustrasjon og reguleringsplan for Holstad-Karlsrud 19830001

Grunneiere viser til beliggenhet av tomtene med lett tilgjengelige infrastruktur, vei, vann og avløp.

Eiendommer med bruksnrs. 18 og 415 mot vest til Storveien er eiet av forretning som i dag leier ut bebyggelse til interessenter for butikk, handel, e.l.. De har planer for videre utvikling av bebyggelse sør over med tilpasset parkeringsareal. Bruksnr. 415 ble kjøpt fra kommunen i ca. 2008 med vilkår.

Aktuelt området er allerede vurdert som atkomstvei til sørlig boligfelt i 1983 i bygningsrådet.



Grunneiere av bruksnrs. 18+415 og 145 er imot slik løsning.

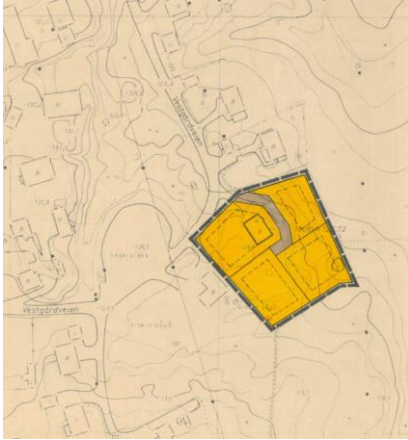
Forretning får en delt tomt.

Videre atkomst over bruksnr. 145 går gjennom interessant boligtomt som grunneier har en spesielt forhold med.

Grunneier av bruksnr. 120 viser til illustrasjoner og innspill for søndre delen med å bruke terrenget mest mulig til ulike boligtyper. Han kom med forslag å vurdere boligblokk for å få større utnyttelse i et område i sørøst med terrengforhold som ikke skal gi noe skygge mot område og mindre utsikt fra andre tomter. Han kom også med forslag å utvide Holstadåsen som blindvei sør over for å åpne atkomst til 3 tomter. Han viser til vedtatt avtale med tidligere grunneiere for rett til atkomst.

Nordre del av planen:

Fradelte tomter i dag i svingen av Vestgårdveien ble fradelte etter godkjent reguleringsplan for Vestgårdveien 19, fra 1989. Det gjelder bruksnr. 97, 130, 131 og 132. I tillegg er bruksnr. 84 involvert i senere utarbeidete løsninger.



utklipp av opphevet reg.plan for vestg.v. 19

Denne reg. planen ble endret etter senere utarbeidete versjoner av reguleringsplan for sentrum og til slutt opphevet av sentrumsplanen fra 2015. Her gjelder det dessverre at siden fradeling grunneiere ikke «tatt» i bruk planen med faktisk planlegging for utbygging.

Under utarbeidelse av landskapsanalyse med arkitektkontor tok kommunen en befaring for å kartlegge mulige alternativer for atkomst fra nord til boligfeltet for å avlaste trafikk i søndre delen av boligfeltet bl.a. gjennom eksisterende boligfelt Karlsrudlia sør.

Utgangspunkt er Vestgårdveien som i dag er samme med Brekkeveien på vestsiden av byen en hovedatkomstvei med egen fortau. Vestgårdveien er atkomstvei for Vestgård barneskole og bedrifter Hafslund Nett AS og lagerbygg til Bærum feiing / redskap.

Grunneiere langs Vestgårdveien har ulike erfaringer og opplevelse om trafikk.

Kommunen har utarbeidet et forslag med atkomstløsning i svingen av Vestgårdveien og avkjørsel mellom bruksnr. 84 og 97+130.

Involverte grunneiere er imot en slik løsning som skal gi enda mer økt trafikk, og ikke minst trafikk fra / til boligfelt kommer langs boliger. Hvorfor ikke bruke traseen langs boligfelt og dyrket mark nordover mot skole? (se alternativ A, og vurderinger)

Skisse viser atkomstløsning som tar hensyn til avstand til begge boliger med 8 meter avstand mellom bolig og veikant av ny vei.

For bruksnr. 130 fikk kommunen byggesøknad. Behandlingen er satt på vent på grunn av varslet planarbeid for detaljplan for Holstadåsen Øst.



Utklipp av planforslaget med løsning knyttet til Vestgårdveien.

Lysstolpen it yttersvingen skal flyttes.
Oppstillingsplass til bossdunkene i yttersvingen skal flyttes.

Samlet vurdering:

Aktuelle grunneiere vil mest mulig beholde eiendommen som den er i dag. parallelt med planarbeidet har rådmannen dialog med grunneiere om vurdering av forskjellige alternativer, avtale, kjøp, e.l..

5.5 Åpent møte

Momenter fra åpent møte den 27.03.17 angående foreløpig utkast av plankart.

Planen ble splittet etter planoppstartsvarsel etter mottatt innspill og merknader, fordi søndre delen av planområdet mot Storveien kreves mer detaljert konsekvensutredning og kommunen vil holde framdrift i plandelen for boligfeltet.

Kommunen har vurdert alternativ atkomstvei fra Sundåsveien vestover mot planområdet i alternativvurdering J.

Gang- /sykkelveiforbindelse mellom Kirkelund og Vestgårdskole tas med i overordnet arealplanlegging og kan være aktuelt å ta med i detaljplanarbeid for utvikling langs Storveien som forbinde Sollia og eksisterende boligfelt Karlsrudlia.

Det kom sterke merknader i møtet om hvordan anleggstrafikk under utbygging skal nå bygeområde. Kommunen har tatt med tema anleggsveisituasjon i vurdering av hvert enkelt alternativ.

Kommunen skal ta stilling til fordeling av boligtyper for hver enkelt tomt.

Kommunen skal komme med salgsprospekt og salgspris senere når planen er ferdigbehandlet.

Kommunen skal komme med forslag for oppgradering av eksisterende veier som blir atkomstvei for boligfelt. Veinormen skal gjelde mest mulig og skal tilpasses lokale forhold.

6. Vurdering

6.1 Atkomstmuligheter

Etter undersøkelse, kartlegging, dialog med grunneiere utført en vurdering for aktuelle alternativer.

Disse temaer er en del av vurdering:

Atkomstvei	aktuelt?, lengde?
Stikkvei	aktuelt?, lengde?
Eksisterende vei	lengde?, aktuelle tiltak?
Dyrket mark	jordvern, konsekvenser, areal?
Areal	størrelse i forhold til kjøp
Grunneier	private, dyrket mark, synspunkt
Trafikk	mengde, endringer, anleggssituasjon
Frisikt	trafikksikkerhet
Kostnader	atkomstvei / stikkvei
Samlet konklusjon	

Hvert tema for poeng mellom 1 og 6 dersom aktuelt.
Kostnadsdelen for dobbelt poeng.

Oversikt av aktuelle atkomstveier i nordre delen av boligfelt:

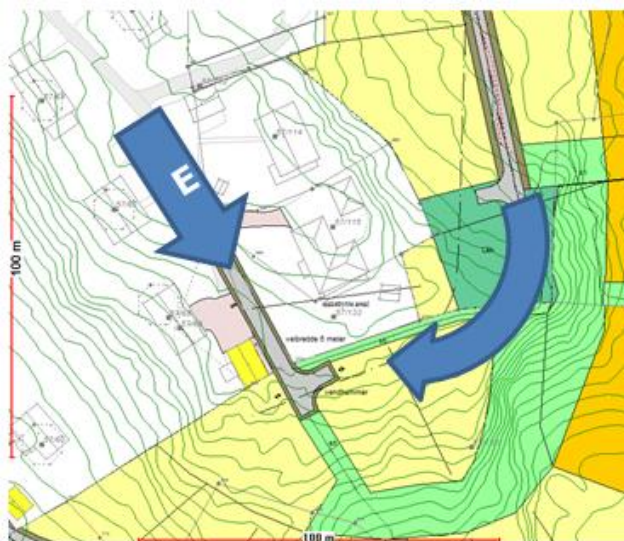
Tema	A	B	J
Atkomst fra Storveien	680m Vestgård	390m Vestgård halv	1800m Tverrvei Sundåsveien Karlsrudveien
Stikkvei	Kombinert	Kombinert	Eget felt
Eksisterende vei	420m	210m	1400m
Areal ny vei	260m	180m	400m
Grunneier	Landbruk jordvern?	Boligtomt imot	Landbruk tvers gjennom
Trafikk (m) snitt avstand per tomt til Storveien	740 m for 45 boenheter	440 m for 45 boenheter	1950 m for 60 boenheter, for langt vekk
Trafikk (x) hus langs vei nå + ny	16+1skole+2 næring + 45	16+1skole+2 næring + 45	5+?+60
Trafikk anleggsvei	420 m vestgårdv og videre over dyrkamark	210 m vestgårdv 50 m mellom hus over videre over dyrkamark	150 m Karlsr.v. og videre tvers over dyrkamark
Frisikt	T- kryss, bra 30 km/t	T-kryss bra 30 km/t	T-kryss bra 50 km/t?
Kostnader % ekstra på tomtepris**	+ 22 %	+ 14 %	+ 27 %
Poengsum	42	51	22

Oversikt av aktuelle atkomstveier i søndre delen av boligfelt:
Blindvei fra Holstadåsen

Tema	E	E'
Atkomst fra Storveien	335 m Vestgårdv. halv, Hilstadåsen	210 m Innenfor planområdet til Vestgårdv.
Stikkvei	Kombinert	Kombinert
Eksisterende vei	335 m	210 m
Areal ny vei	40 m	75 +180+100 m
Grunneier	boligtomt	kommunen
Trafikk (m) snitt avstand per tomt til Storveien	375 m for 3 hus	565 m for 3 hus
Trafikk (x) hus langs vei nå + ny	17 + 3	3 + 45
Trafikk anleggsvei	375 m Vestgårdv og Holstadåsen akseptabelt løsning i forhold til antall nye tomter	210 m Vestgårdv. Og videre innenfor planområdet
Frisikt	T- kryss, bra 30 km/t	T- kryss, bra 30 km/t
Kostnader % ekstra på tomtepris**	+ 7 %	+ 6 % + (effekt 1 tomt mindre =) 1 % = + 7 %
Poengsum	68	72

Med bruk av eksisterende blindvei Holstadåsen til 3 eneboligtomter også er det en fordel i sammenlikning med å kjøre gjennom boligfelt og finne andre atkomstveier. I tillegg skal det være en utfordring for å prosjektere vei opp motbakken med atkomstvei innenfor boligfeltet.

I tillegg skulle veien med sving opp bakken tar friområde og stor del av boligtomt.



Alternativ E: blindvei til 3 boligtomter.

Oversikt av aktuelle atkomstveier i søndre delen av boligfelt:

Tema	F	H	G
Atkomst fra Storveien	250 m Holstadveien	200 m Karlsrudlia	100 m avkjørsel Storveien
Stikkvei	Kombinert Endelig: bare stikkvei	Kombinert Endelig: søre del bare stikkvei	Kombinert
Eksisterende vei	250m, bredde 2,9 m	200m, bredde 3,3 m	0m
Areal ny vei	75m	50m del som ny sving	100m
Grunneier	Kommunen og grunneier i feltet	Kommunen og grunneier av veien	Kommunen og grunneire
Trafikk (m) snitt avstand per tomt til Storveien	550 m for 42 boenheter	390 m for 42 boenheter	400 m for 42 boenheter
Trafikk (x) hus langs vei nå + ny	7+ 42	9+2 rekkehus + 42	0+9+2 rh+42
Trafikk anleggsvei	250 m Holstadveien, uheldig, Karlsrudlia?	200 m Karlsrudlia uheldig, midlertidig via landbruksmark?	100 m ny avkjørsel
Frisikt	T- kryss, bra 30 km/t	T-kryss dårlig holdeplass på gsv, 30 km/t	T-kryss bra 30 km/t? erstatter H+F
Kostnader % ekstra på tomtepris**	+ 6 %	+ 4 %	+ 11 %
Poengsum	62	58	64

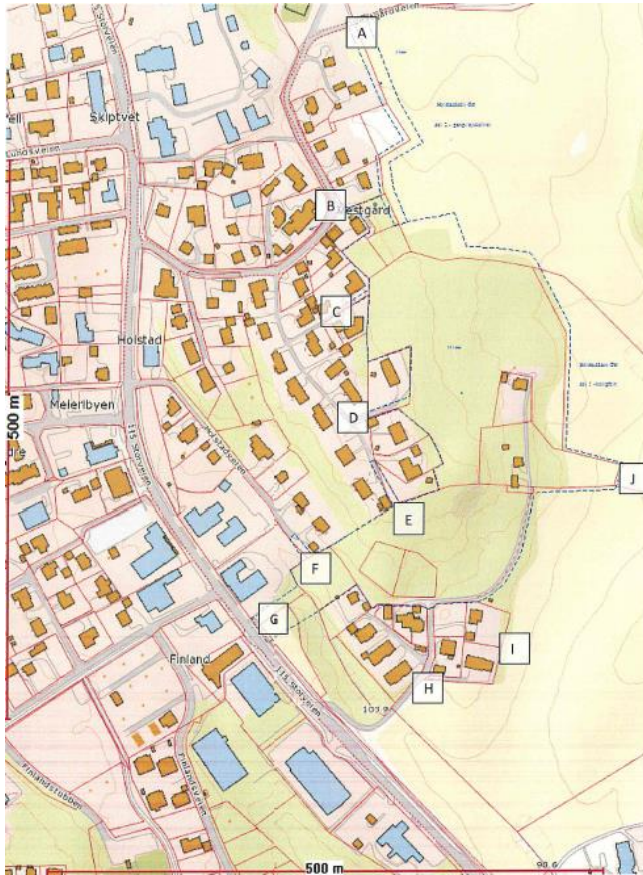
** Fotnote: Ekstra kostnader i andel på tomtepris:

Tomtepris er samlet investeringskostnader eksklusiv kostnader for atkomstveiløsninger.

Inkludert i ekstra andel er også oppgradering for eksisterende vei som blir atkomstvei for nytt boligfelt.

Stikkveier – gang- /sykkelvei – tursti:

Alternativer C, D, E, F og H ble vurdert som bare stikkvei for gående og syklende. Fordi atkomstveiløsninger får høyere prioritet og i tillegg kan tilby kombinert løsning for både kjørevei og atkomst for gående og syklende, ble disse alternativer ikke utredet slik som med atkomstveier.



Teoretisk sammenlikning:

Dersom trafikk skulle gå bare langs en av alternative atkomstveier, kan en se hvilken alternativ er mest interessant som atkomstvei.

I tabell er avstander samlet fra hver delområde i boligfelt til Storveien. Totalt antall boenheter 62.

Alternativ	Avstand fra plangrense til Storveien	Snitt avstand boenhet til Storveien	Merknad
A	680	810	
B	390	526	Valgt
C			
D			
E	335	375	Bare for 3 tomter
F	325	594	
G	100	460	Valgt
H	200	481	
I	300		Separat plan
J	1800	1852	

Alternativ E er vist med analyse til bare de tre aktuelle tomtene på toppen knyttet til Holstadåsen.

Alternativ C og D er ikke aktuelt for atkomstvei som kjørevei, og som stikkvei er disse ikke aktuelt.

Vurdering og konklusjon:

Alternativ J er minst interessant som helskkelig løsning for boligfeltet.

Alternativ G er mest interessant for boligfelt som atkomst direkte knyttet til Storveien.

For å følge opp innspill om å fordele trafikk mest mulig over flere atkomstveier er alternativ B i nordre område mest interessant.

6.2 Vurderinger

Landskapsarkitekt leverte revidert versjon av alternativ 2 som endelig illustrasjonsplan som grunnlag for videre utforming som arealplankart for planforslaget.



Tegnforklaring

Planavgrænsning	E - Enebolig (ca 800 m ² pr boenh.)
Eksisterende koter	T - Tomannsbolig (ca 450 m ² pr boenh.)
Veg	R - Rekkehus (300 m ² pr boenh.)
Gangveg/fortau	Friområde/grøntareal
Nye boliger	Lekeareal
Eiendomsgrense	

Fordeling boliger illustrasjonsplan:

E - Eneboliger: 18 tomter
T - Tomannsboliger: 12 tomter
R - Rekkehus: 3 tomter à 4 enheter
SUM: 54 boenheter

Etter vurdering av innspill og merknader er alternativ 2 revidert til illustrasjonsplanen og videre til plankartet: Her følger en sammendrag av atkomstanalyse:

1. Gang-/sykkelvei (A) nordover er fjernet. Ny atkomstvei (B) er koblet til Vestgårdveien og skal brukes og til gang-/sykkelvei mot idrettsbane og

Vestgårdskole m.m.

Forslag til tomtedeling i nordre del (B) følger mest mulig eksisterende fradelte tomter. Veitrase for atkomst fra Vestgårdveien er plassert med hensyn til hus både på nord og sørside, snitt avstand mellom veikant og nærmeste hjørne av hus er ca. 8 meter.

2. Hoved atkomstvei gjennom boligfelt følger nesten det samme som vist i alternativ 2.

Kobling av veier, atkomstvei eller / og gangvei mot eksisterende boligfelt i vest er tilpasset.

(C) er tenkt som mulig gangvei for å koble boligfelt sammen. Avkjørsel fra vei Holstadåsen går til flere boligtomter og videre til og gjennom privat tomt over parkeringsplass og tett langs bolig med altan.

(D) er tenkt som mulig gangvei for å koble boligfelt sammen. Avkjørsel fra vei Holstadåsen går til et hus. Her låg en avkjørsel eiet av kommunen som ble solgt til aktuelt huseier. Ny gangvei kan på en enkelt måte kobles på avkjørsel uten store konsekvenser.

(E) var først tenkt som atkomstvei fra vei Holstadåsen for mest mulig fordeling av trafikk over flere traseer. Vei Holstadåsen var under utarbeidelse av planforslag privat eiet i en felles lag. Eiendomsforhold på enden av blindveien viste en resttomt som hadde uklarhet. Innspill fra flere viste at denne atkomst som gjennomgangsvei skal være uheldige i forhold til trafikkmengder på relativt smal vei. Først var det tenkt som mulig gangvei forbindelse. Etter nærmere kartlegging og vurdering er forslaget at gangvei kombineres med forlenget blindvei Holstadåsen med areal til vendeplass for nye boligtomter i øvre delen av feltet. På østsiden er det tatt hensyn til friområde jf. kontraktvilkår med grunneier.

Opprinnelig planlagt atkomstvei gjennom boligfelt fra sør (G) opp mot bakken for sammenkobling til Holstadåsen (E) er etter vurdering av innspill og merknader endret i plankartet slik at den veien stopper ved lekeplassen med en vendehammer (se X).

(F) Atkomst fra Holstadveien (eiet av kommunen) ble vurdert tidligere også ved utarbeidning av reg. plan for Holstad – Karlsrud (i 1983). Da kunne veien ikke prosjekteres grunnet garasje som ligger på tenkt traseen. I dag viser plankart løsning på litt annet måte med plassering av atkomstvei langs garasje. Grunneier på nordside kan se for seg en løsning som bare gangvei.

Planforslaget viser Holstadveien som midlertidig atkomst med biltrafikk til endelige atkomstvei ved (G) eller / og annen løsning er ferdig utbygd.

(G) Atkomstvei fra fv. 115 direkte sør langs tidligere butikk er foreslått mest interessant løsning for ny hoved atkomst til søre delen av nytt boligfelt samt eksisterende boligfelt Karlsrudlia. Denne løsningen skal erstatte eksisterende vei Karlsrudlia som er gruset vei og utformet med bratt strekning opp mot fv. 115 med for kort sving og stoppeplass midt på gang-/sykkelvei langs fv. 115.

Grunneier av butikken kjøpte tidligere eiendom fra kommunen sørover med planlegging for videre utvikling av næringen sin. Kjøpskontrakt har

vilkår som kommunen skal behandle privat rettslig i dialog med parter. En annen grunneier er og involvert fordi veien er tenkt å fortsette gjennom en fradelt tomt østover. Ny atkomst ble vurdert allerede i 1985. Ifølge geoteknisk befaring trengs det geoteknisk undersøkelse for å avklare om underlag kan bære ny fyllingsfot gjennom en ravinert bekkedal.

(G') Forslag til alternativ atkomst nord for butikken: Grunneier av butikken kom med forslag for å vurdere atkomst fra Storveien nord for butikken. Etter nærmere vurdering ble innspillet avvist grunnet smal areal mellom to butikker som ligger på ulike høyde. I tillegg er fri sikt mot sør dårlig da butikken hans ligger tett mot gang- / sykkelvei langs Storveien.

(H) Det er eksisterende atkomstvei gjennom boligfelt Karlsrudlia videre til to hustomter nordover som kommunen kjøpte nylig. Atkomsten skal være uendret så langt atkomst mulighet ved (G) ikke er avklart. I endelig avklart og tilrettelagt situasjon blir denne veien bommet og omregulert til gang- / sykkelvei. Veien er ved utarbeidelse av planen privat eiet.

(I) Alternativet å planlegge ny atkomstvei direkte østenfor boligfelt Karlsrudlia kom som innspill i oppstart av landskapsanalyse og ble vurdert i en befaring med landskapsarkitekten. Konklusjon er at det trengs detaljert (geoteknisk) undersøkelse og da vil kommunen koble dette til planlegging for området for Karlsrudlia Sør som separat plan for utvikling til sentrumsformål.

(J) Innspill fra beboere. I gamle dager gikk en landbruksvei østover til gård langs Sundåsveien. Interessant idé for å dempe trafikk mot eksisterende boligfelt. Dessverre er det ikke aktuelt fordi veistrekning med lengde ca. 400 meter skal gå gjennom sammenhengende landbruksareal med i dag høyre jordvern og denne løsningen skal ikke integrere nye boligfelt med eksisterende.

6.3 Sammen drag

Hostadåsen (E), Holstadveien (F) sammen med Karlsrudlia (H), og Vestgårdveien (B) blir ny atkomstvei til boligfeltet og skal oppgraderes til dagens standard jf. nylig vedtatt veinorm fra 2016 for Skiptvet. Det betyr dersom nødvendig bedring av veifundament, ny asfaltering, fartshumper i samsvar med fartsgrense 30 km/t og dersom mulig utvidet veibredde til 4,00 meter med grøfter. I tillegg vurderes plass til møteplasser.

Ny avkjørsel fra Storveien (G) skal bli endelig løsning som skal erstatte eksisterende atkomstveier Holstadveien (F) og Karlsrudlia (H), som da blir gang-/sykkelveier. Eksisterende boligfelt Karlsrudlia skal bruke atkomst gjennom boligfelt og avkjørsel (G) til Storveien.

Gangvei kobling mot eksisterende boligfelt skal gi positivt effekt på trivsel i begge boligfelt. Eksisterende boligfelt mangler lekeplass og friområde som er i dag viktige element i utvikling av boligfelt. Planforslag viser minst to løsninger til gangvei ved

1. vei Holstadåsen: (E), forlenget blindvei, både kjørevei og gående
2. vei Holstadveien: (F) og, kjørevei og gående, permanent til gående
3. vei til Vestgårdveien (B), kjørevei og gangvei
4. vei til Karlsrudlia (H), kjørevei og gående, permanent til gående

En slik boligfelt trengs minst to atkomstveier en på nordside (B) og en på sørside (G), slik at trafikk deles seg. Elles gir den mulighet til trinnvis utvikling av boligfelt med to atkomster som har fordel også under utbygging som anleggsvei.

7. Forslag

7.1 Valg av atkomstvei

Permanente løsninger:

E: atkomst langs Holstadåsen:

Fortsettelse av blindvei videre til 3 nye boligtomter.

Holstadåsen oppgraderes og møteplass(er). Eksisterende veibredde er ca. 3,2 meter. I tillegg får blindveien jf. veinormen vendhammer.

B: atkomstvei langs Vestgårdveien – Vestgårdstubben

Vestgårdveien oppgraderes helt til skole med samme bredde på 5,0 meter. Langs veien ligger på norside fortau, bredde 2,0 meter.

Ny avkjørsel til atkomstvei mellom eksisterende boliger med avstand fra boligfasade til veikant på 8,0 meter. Om lag halvparten av boenhetene skal bruke denne veien nordover.

Midlertidige løsninger:

F: atkomst fra Holstadveien:

Holstadveien oppgraderes. Fortsettelse av blindvei som midlertidig atkomstvei (nåværende bredde ca. 2,9 meter) til sørlige del av boligfeltet med 7 boligtomter og én boligblokk med 12 boenheter.

H: atkomst fra Karlsrudlia:

Karlsrudlia oppgraderes med bedret fundament og ny asfalt med bredde på 4,0 meter (nåværende bredde ca. 3,3 meter).

Permanente løsninger utenfor planområdet:

G: ny avkjørsel fra Storveien:

Ny atkomstvei med bredde på 5,0 meter og fortau bredde på 2,0 meter. Når denne avkjørselen er tatt i bruk kan midlertidig løsning for F og H endres fra atkomstvei til gang- /sykkelvei ved å plassere bom.

7.2 Konsekvenser

Foreslåtte atkomstveier til nytt boligfelt gir følgende samlede konsekvenser:

E: Atkomst langs Holstadåsen:

Kommunen krever å kjøpe del av involverte tomter langs side av traseen. Veibredde i dag er om lag 3,2 meter.

Det trengs tilleggstiltak med tilpasning av avkjørsel til 2 tomter.

Kommunen jobber med å avklare eiendomsforhold av tomter langs denne veien og skal komme med forslag til overtakelse av veidelen. Kommunen skal i lag med grunneiere kartlegge løsninger for mer bredde og plassering av minst en møteplass. I dag utfører kommunen drift og vedlikehold av privat eiet vei. I dag er det 17 boligtomter knyttet til Holstadåsen. Det blir 3 eneboligtomter til. Det gis bare en liten økning i trafikkmengde.

B: Atkomst mellom to boligtomter Vestgårdveien / Vestgårdstubben:

Veien mellom to bolig tas hensyn med 8,0 meter avstand fra boligfasade mot veikanten. Veien skal følge eksisterende tomtegrenseretningen mot øst og veien skal svinge utenfor tomtene mot sør.

Veien fortsetter delvis over dyrkamark mot boligfelt.

I sammenlikning med andre boligtomter i Meieribyen er foreslått avstand 8,0 meter akseptabelt. I sammen boligfelt finnes boliger med bare 5,0 meter avstand mot veikanten. Minste byggegrense er 4,0 meter for utarbeiding av detaljplan.

F: Atkomst langs Holstadveien:

Eksisterende veibredde er om lag 2,9 meter. Kommunen eier underlag av veien. Eiendom av veien er på om lag 7,0 meter bredde. På vestsiden ligger tomtegrense bare 0,8 meter fra veikanten og på østsiden ligger veien mot brattlendt skråning.

Kommunen skal i lag med grunneiere kartlegge løsninger for mer bredde og plassering av minst en møteplass.

I dag er det 6 boligtomter langs denne veien.

H: Atkomst langs Karlsrudlia:

Eksisterende veibredde er om lag 3,3 meter.

Kommunen eier veidelen mot Storveien og resterende delen er etter nærmere undersøkelse en privat eiet resttomt fra tidligere fradelinger.

Kommunen vil overta eiendommen og skal ta ansvar for drift og vedlikehold, først som midlertidig atkomstvei og senere som gang-/sykkelvei. Da blir veidelen i boligfelt en blindvei som er knyttet til atkomstvei i boligfelt mot Storveien (G).

G: Avkjørsel fra Storveien sør for forretningsbygg:

Kommunen eier del av underlag for atkomstvei. Tidligere har kommunen solgt bnr. 415 til eier av forretning som har fremdeles planer for videre utvikling av bygninger sørover med parkeringsplasser.

Denne løsningen trengs detaljert geoteknisk undersøkelse og avklaring før det kan tas med i detaljplan.