

RØEDLIA UTVIKLING AS

Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

MOSS, 01.11.2021

Våler kommune
Kjosveien 1
1592 Våler

Deres ref.: 21/277-1/AGT

Vedr. Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033 – Høringsuttalelse

Røedlia Utvikling As er ansvarlig for å regulere og utvikle området Rød 2 på vegne av Trysilhus, MBM Eiendom og G5.

Røedlia Utvikling As har fått kommuneplanens arealdel til offentlig ettersyn og vil nedenfor gi våre kommentarer, spesielt i forhold til utbygging av Rød 2.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:

«Våler har et balansert og bærekraftig bosettingsmønster». «Et økt fokus på sentrumsutvikling i Kirkebygden vil ikke være ensbetydende med manglende utvikling av Våk og Svinndal som sådan». Dette er utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel og går også igjen i arealdelen. Imidlertid er utbygging av nye områder såpass kapitalkrevende at for store begrensninger i utbyggingstakten kan bety stans i utbyggingen på Rød, som har vært avsatt som arealer for utbygging i minst 30 år.

Vi mener at intensjonen i samfunnsdeler er at hele kommunen skal tas i bruk med vekt på de tre hovedområdene. Sentrumsfunksjoner kan likevel etableres i Kirkebygden.

Dette tyder på at det ikke burde legges en for sterk begrensning på utbygging av Rød 2. Vi anser det slik at en utbygging på 20 boenheter pr. år er den minste utbyggingstakten som kan forsvare en oppstart av utbygging på feltet Rød 2.

Infrastruktur:

Teknisk infrastruktur mangler til dels i Kirkebygden mens dette ligger godt til rette i Våkområdet. Vi mener infrastrukturen på Rød er godt utbygd og det må være riktig å utnytte eksisterende infrastruktur.

Når det gjelder sosial infrastruktur, har vi tidligere pekt på flere alternative løsninger til plassering i og utenfor vårt reguleringsområde. Røedlia utvikling AS / Trysilhus er åpen for å regulere inn en barnehagetomt innenfor planområde Rød 2 og inngå avtale med kommunen angående realisering.

Skolekapasiteten på Våk angis som god i Rambøllrapporten som ligger til grunn for arealdelen.

En utvikling på Rød 2 innebærer ingen investeringer for kommunen i teknisk infrastruktur og er uavhengig av hva som vil skje i Kirkebygden.

Nye arbeidsplasser:

Det pågår for tiden vurdering av etablering av nye arbeidsplasser i Våler, for eksempel batterifabrikk. Tilgang på arbeidskraft og tilgang på boliger vil sikkert stå sentralt, både i vurderingen og under etablering etter et eventuelt vedtak.

Det bør derfor legges opp til at reguleringen av Rød 2 kan fullføres og være klar for denne eller tilsvarende etablering av arbeidsplasser.

Begrenset utbygging av Rød 2:

For at det skal være mulig å få regulert og bygge ut Rød 2 må det legges opp til en utbyggingstakt som forsvarer nødvendige initielle investeringer i tomt og teknisk infrastruktur.

I formannskapet 09.09.2021 ble det i punkt 3 vedtatt følgende:

«Utbygging av Rød 2 må defineres som Boenheter.» Vi er usikre på hva dette vedtaket betyr, men forutsetter at det betyr at det skal defineres en utbyggingstakt for Rød 2.

Kommunedirektøren har foreslått en begrenset utbygging på 15-20 boliger (se samlet saksframstilling s.7). En utbygging med inntil 20 boliger pr. år er mulig å gjennomføre forutsatt at nytt kryss mot fylkesvei 120 Hobølveien tillates bygget ut i tråd med faglige vurderinger av trafikkavviklingen i eksisterende kryss. Røedlia utvikling AS har engasjert veikonsulent Structur Vestfold AS og i deres trafikkanalyse fremkommer det tydelig at det kan bygges ut minimum 200 boenheter på Rød 2 før eksisterende kryss bør utbedres. Gitt denne forutsetningen kan vi slutte oss til en utbyggingstakt på inntil 20 boliger pr. år. En lavere utbyggingstakt pr. år vil gjøre det vanskelig å starte utviklingen av Rød 2.

Videre ble det i formannskapet 09.09.2021 punkt 4 vedtatt følgende:

«4. Under rekkefølgekrav må følgende tilføyes: Skolekapasitet på Våk skole skal vurderes fortløpende og det kan innføres begrensninger i utbyggingen dersom dette anses nødvendig.»

En utbyggingstakt på Rød 2 med inntil 20 boliger i året er en begrenset utbyggingstakt i seg selv og det er ikke mulig å starte en utvikling av Rød 2 uten at det er en forutsigbarhet for utbyggingstakten. Dersom utbyggingstakten skal vurderes fortløpende utover en begrensning på inntil 20 boliger pr. år vil ikke Rød 2 kunne reguleres og utvikles. Tilføysen om skolekapasitet på Våk skole kan ikke tas inn i rekkefølgekrav knyttet til en utvikling på Rød 2.

Vi har kommet langt i utkast til reguleringsplan, har lagt ned mye ressurser i dette og benyttet en rekke eksterne konsulenter innen arkitektur, VA, støy, kryssombygging, geoteknikk og arkeologi. I tillegg vil det være behov for omfattende investeringer tidlig i utbyggingen til tomt og infrastruktur.

Oppsummering:

Mange av formuleringene i kommuneplanens arealdel er i seg selv gode og legger opp til utbygging både av Kirkebygden og Rød 2. Imidlertid peker samlet saksframstilling og andre dokumenter og vedtak i en annen retning som i realiteten kan bety byggestopp på Rød 2. Vi ber om at det tilrettelegges for å bygge ut Rød 2 med en utbyggingstakt på inntil 20 boenheter pr. år og uten rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet på Våk skole.

Med vennlig hilsen
Røedlia Utvikling As



Hans Erik Olafsbye Unelsrød
Daglig leder

kopi: Plansjef