

Avbøtende tiltak i reguleringsplanfasen

Kommunedelplan for «Ny fastlandsforbindelse fra Færder»

Kommunedelplan for «Ny fastlandsforbindelse fra Færder» ble vedtatt i Færder og Tønsberg kommune i mars 2019. Dette innebærer høybru over Vestfjorden fra Ramberg til Smørberg etter alternativ 11500. Arbeidet med reguleringsplaner har startet opp og planoppstart varsles formelt før sommerferien eller like etter sommerferien.

Varsling og utarbeidelse av reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse

En ordinær reguleringsplanprosess for et stort prosjekt som ny fastlandsforbindelse, krever normalt minst ett års planlegging i tillegg til varsling av planoppstart, kontrahering av konsulentbistand, kommunal førstegangsbehandling, offentlig ettersyn og sluttbehandling. Det må beregnes ca. 3 måneder før og ca. 6 måneder etter selve planproduksjonen. Tilsammen gir dette en reguleringsplanprosess med varighet på mellom 1,5 – 2 år fra oppstart til vedtatt plan, og en kan en forvente vedtatte reguleringsplaner i perioden høsten 2020 til årsskiftet 2020/2021.

En reguleringsplan er bindende for fremtidig arealbruk og grunnlag for eiendomsverv. I reguleringsplanen viser plankartet de ulike reguleringsformål med tilhørende bestemmelser. Arbeidet med reguleringsplan er en videreføring av løsningen i vedtatt kommunedelplan og utarbeidelsen skjer i tett dialog med kommunene, fagetater og berørte parter. Planoppstart varsles med annonse og brev til alle innenfor båndlagt sone i kommunedelplanen. Det gjennomføres informasjonsmøter ved oppstart av planarbeidet og underveis i planprosessen.

For å beregne kostnadene i en reguleringsplanprosess med en usikkerhet på +/- 10 %, må de ulike veg-, bru- og tunnelementene detaljeres videre og det må utarbeides forprosjekter for de største konstruksjonene. I den forbindelse må det gjøres geotekniske og geologiske undersøkelser for å sikre en sikker fundamentering av vegger og konstruksjoner og sjekke fjellkvalitet og overdekning for tunnelene. Det må også gjøres utredninger innenfor en rekke fagområder som omlegging av kabler og ledninger, overvannshåndtering, støy- og luftberegninger med forslag til tiltak, massehåndtering og massedeponering, anleggsgjennomføring med behov for vegomlegginger/interimsveger etc.

Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet gjennomgås geometrien på nytt ut fra ny kunnskap og innspill fra varslet planoppstart. Når geometrisk utforming, høyder og kryss-løsninger er bestemt, starter arbeidet med å utforme de ulike formålene som inngår i reguleringsplanen. Det tas hensyn til arealer som må erverves og arealer som brukes midlertidig for en hensiktsmessig anleggsgjennomføring. Arealer reguleres med formål, som hensynssoner og bestemmelsesområder.

Hensyn til berørte beboere i en ordinær reguleringsplanprosess

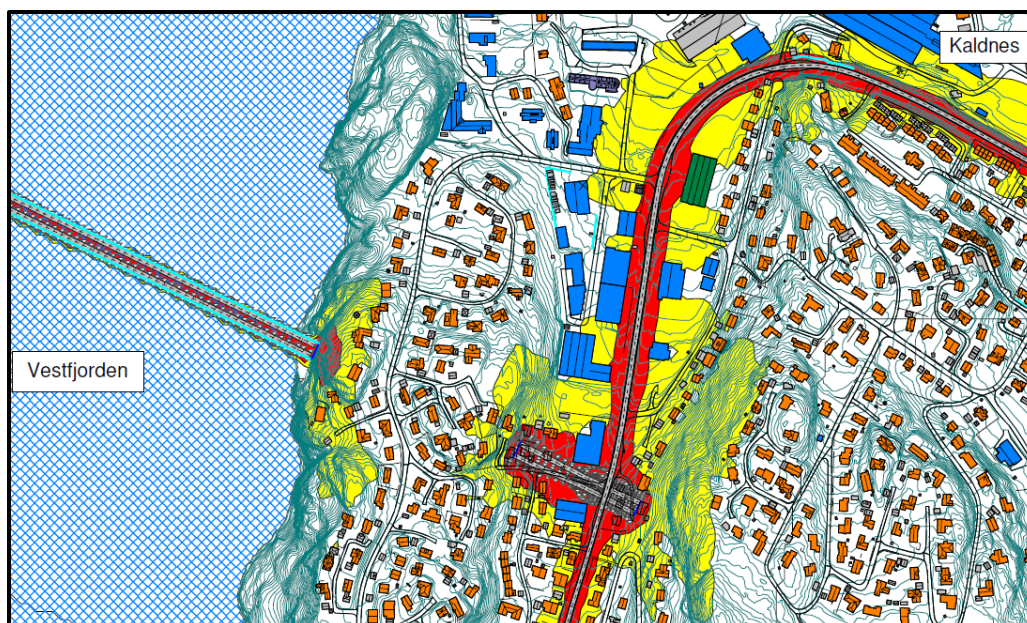
Punkt 5 i intensjonsavtalen lyder: *Det gjennomføres avbøtende tiltak for beboere på begge sider av fjorden for mest mulig å begrense ulempene med bro i byggeperioden og etter at broen er bygget.*

Nedenfor gis en del stikkord på temaer som utredes i reguleringsplanprosessen og hvordan dette ivaretar beboere som blir direkte berørt eller ligger i nærheten av den nye fastlandsforbindelsen:

- Støy: Støy er et miljøproblem som rammer mange mennesker. Støyspørsmålene følger «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)». For områdene som berøres av den nye fastlandsforbindelse, beregnes dagen støynivå med dagens trafikkmengder og deretter støynivå 20 år etter åpning av ny veg og med prognoser for økt trafikkbetlastning. Det beregnes først støyverdier uten støytiltak og deretter innarbeides skjermingstiltak som kan plasseres nær støykilden eller lokalt på privat eiendom. I arbeidet med reguleringsplanene beregnes støyverdier ved boligens fasade og uteområder og målsetningene er at færrest mulig eiendommer skal havne i gul støysone (55 – 65 dB) eller i rød støysone (over 65 dB). Tiltak ved bolig kan være skjermet uteplass eller innglassing av terrasse/veranda.

Støyretningslinjene setter også krav til innendørs støydemping i rom med støyfølsomt bruksformål. Kravet er støynivå lavere enn 30 dB nattestid. For aktuelle boliger gjøres detaljerte beregninger før anleggsstart der det hensynstas den enkelte boligs tilstand angående fasadekledning, vinduer, dører og ventilasjon. Det utarbeides tiltak for rom med beregnet støynivå over tiltaksgrensen på 30 dB.

Ved offentlig ettersyn av reguleringsplanen presenteres støyrapport og støysonekart. For å begrense ulempene vil skjermingstiltakene så langt det lar seg gjøre, bli utført først eller tidlig i anleggsfasen. Ett eksempel på støysonekart er vist på neste side.



- Luftforurensing: Det gjøres beregninger for å kartlegge mulig luftforurensing og forebygge uheldige helseeffekter. Dette følger «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bebyggelse som regnes som følsom for luftforurensing skal skjermes slik at grenseverdiene for gul sone ikke overskrides i vegens driftsfase og også i anleggsfasen. Det utarbeides rapport angående luftforurensing og tilhørende kart som viser gul og rød sone. Grenseverdiene for luftforurensing er knyttet til nitrogendioksid (NO₂) og svevestøv (PM₁₀).
- Kabler og ledninger: Ved utarbeidelse av reguleringsplan registreres alle kabler og ledninger i luft og i bakken innenfor planområdet. Dette kan være vann- og avløpsledninger, fjernvarme, høy- og lavspent, fiberkabler etc. Det tekniske plangrunnlaget for reguleringsplanen vil vise forslag til omlegginger av eksisterende kabler og ledninger og nyanlegg som vil ivareta den nye fastlandsforbindelsen. Reguleringsplanen vil sikre arealer og rettigheter til disse arbeidene. Disse planene gjøres i tett samarbeid med kommunene og kabeletatene. Løsningene samkjøres med kommunenes planer for oppgraderinger og det kan være aktuelt med kostnadsdeling på deler av omleggingene. Det nye veganlegget har ansvar for å ivareta drensvann og overvann fra vegstrekningene og i tillegg vaskevann fra tunnelene.
- Grunnerverv og erstatninger: Vedtatt reguleringsplan er hjemmel for eiendomserverv og eventuelt innløsning av eiendommer. Alle eiendommer som blir fysisk berørt av veganlegget (hele eller deler av eiendommen), blir part i grunnervervprosessen. Grunnerverv og innløsninger forsøkes så langt som mulig løst i minnelighet. Lykkes ikke dette foretas ekspropriasjon. Erstatninger løses etter avtale eller i skjønnsretten.

Som en del av reguleringsplanarbeidet vurderes hvilke eiendommer som må innløses. Noen eiendommer ligger direkte i vegtraséen for ny fastlandsforbindelse og må

innløses, mens andre ligger nær anleggsområdet. Hvilke av disse eiendommene som tilbys innløsning, gjøres etter en totalvurdering. Det ses på nærhet til veganlegget, atkomst til offentlig veg, støy- og luftberegninger og hvordan eiendommen kan skjermes for støy og luftforurensing. Høye kostnader til skjermingstiltak og atkomstveger kan gjøre at tilbud om innløsning blir gitt.

Det presiseres at antatt verdiforringelse for naboeiendommer som ikke blir fysisk berørt av veganlegget, ikke erstattes. Eventuelle krav må reises etter Naboloven.

- Informasjon: God informasjon i reguleringsplanprosessen og i byggeperioden vektlegges. Dette utføres på ulike måter gjennom informasjonsmøter, nærinfo og bruk av ulike sosiale media. Det utarbeides varslingsrutiner ved spesielle arbeider som sprenging, spunting, behov for nattarbeider etc. På informasjonsmøtene vil det bli informert om grunnervvervsprosessen og hvilke rettigheter den enkelte har til for eksempel betalt advokatbistand. For å nå fram med informasjon til berørte i anleggsområdet kan det tilbys et fast kontaktpunkt (nabokontakt) som ivaretar den daglige løpende informasjonen knyttet til for eksempel omlegginger av kabler og ledninger, endret atkomstforhold, varsling om sprengning etc.
- Anleggsgjennomføring: Det er en kjent sak at anleggsperioden kan føre til større ulemper for beboere enn etter at anlegget er ferdigstilt og trafikken er satt på. Det utarbeides rapport angående anleggsgjennomføring og det lages faseplaner for hele anleggsperioden. Faseplanene viser trafikkavvikling på berørt vegnett og atkomst til eiendommene med behov for interimsløsninger (midlertidige omlegginger). Det lages planer for massetransport inn og ut av anleggsområdet, og det tilstrebes minst mulig transport på private eller offentlige veger i tilknytning til boligområder. Kommunenes regler for arbeidstid må følges og støykrav fra anleggsarbeidene er beskrevet i støyretningslinjene. Arbeidstiden reguleres av kommunehelseloven og anleggsarbeidet kan normalt pågå i perioden 0700 – 2300. Før oppstart av anleggsarbeidene foretas kartlegging på boligene i nærområdet. Det monteres utstyr som registrerer rystelser fra sprengningsarbeidene.

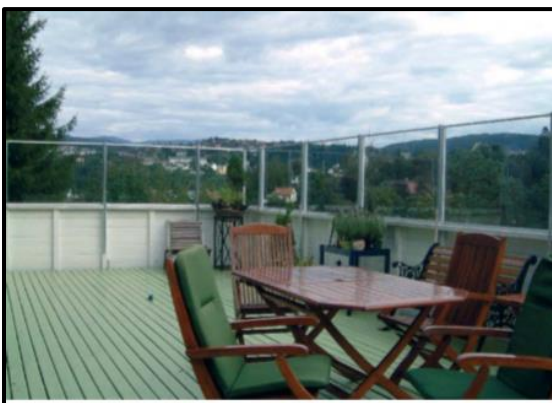
Avbøtende tiltak utover en ordinær reguleringsplanprosess

Vurderinger og utarbeidelse av avbøtende tiltak for berørte beboere vil variere fra prosjekt til prosjekt. Det er ikke klare regler på hva som er innenfor og utenfor for å begrense ulempene for berørte eiendommer. Det må utøves skjønn, og tilbakemeldinger fra store prosjekter som berører mange, er at reguleringsplanprosesser gjennomføres med god kvalitet. Det poengteres at god informasjon, medvirkning og tid til modning er viktige suksesskriterier. Nedenfor er listet opp noen eksempler på tiltak utover en ordinær reguleringsplanprosess fra tilsvarende store vegprosjekter:

- Innløsinger: Vedtatt reguleringsplan er formelt grunnlaget for eiendomsserverv og innløsning av eiendommer. For eiendommer som ligger særlig utsatt til i anleggsperioden og etter at anlegget er slutført, kan det være ulike holdninger til ønske om innløsning. For eiendommer som ønsker innløsning kan en foreta en

vurdering i tidlig planfase, men da må midlene forskutteres av kommunene. I og med at dette er et byprosjekt som berører mange, kan det vises større raushet til å akseptere innløsning av boliger. Det er også eksempler på innløsning av boliger på grunn av ulike helsemessige plager. Når anlegget er slutført, kan innløste eiendommen som anses beboelige, bli lagt ut for salg i det åpne markedet.

- **Støyskjerming:** Støytiltak plasseres primært langs støykilden, men dersom dette ikke gir tilfredsstillende skjerming kan lokal skjerming på privat eiendom være aktuelt. Dette gjelder spesielt boliger som ligger høyt i terrenget i forhold til ny veg. Ved utforming av slik støyskjerming kan en gjøre tilpassinger etter ønske fra beboere. Dette gjelder ofte materialvalg og bruk av glass i skjermer for å ivareta utsikt i tillegg til støyskjermingseffekten. Noen eksempler på skjerming langs veg, lokale skjermer og skjermet uteplass er vist nedenfor. Lokale støyskermer i Kjellelia er gode eksempler på tilpasninger til eiendommene.



- Ulemper i anleggsperioden: I perioder med spesielt store støyulemper fra spunting, sprenging etc. kan det tilbys hotelopphold for en kortere eller lengre periode. Det kan inngås skreddersydde avtaler for beboere med spesielle behov. Arbeidstiden reguleres av kommunehelseloven og anleggsarbeidet kan normalt pågå i perioden 0700 – 2300. Kommunelegene kan innføre strengere arbeidstidsregler enn det som står i kommunehelseloven. Angående støvplager kan eiendommer i nærområdet gis tilbud om fasadevask når anleggsarbeidene er avsluttet.

Omfang og kostnader

Gjennomføring av tiltak utover det som inngår i en ordinær reguleringsplanprosess, kan medføre store tilleggs kostnader som må belastes prosjektet og som i neste omgang vil påvirke bompengesatsene. Noen av eksemplene vist ovenfor har begrensede kostnader, mens for eksempel innløsning av flere eiendommer kan gi store tilleggs kostnader.

For å gi en antydning på mulig omfang og kostnader for avbøtende tiltak, gis det noen eksempler nedenfor. Det gjentas at gjennomføringen er basert på skjønn og at det ikke er gitt hva som inngår i en ordinær reguleringsplan og hva som kommer i tillegg.

- Innløsning av 10 eiendommer som ikke blir fysisk berørt, men ligger nær veganlegget. Mulig ekstrakostnader på 40 – 50 millioner kroner. Når anlegget er slutført, kan innløste eiendommen som anses beboelige, bli lagt ut for salg i det åpne markedet.
- Tilpasning av lokale støyskjermingstiltak. Mulig ekstrakostnader på 5 – 10 millioner kroner.
- Hotelopphold i perioder med spesielt store støyulemper. Mulig ekstrakostnader på 2 – 3 millioner kroner.
- Fasadevask når anlegget er avsluttet. Mulige ekstrakostnader på 1 – 2 millioner kroner.

Mulig presedens

Punkt 5 i intensjonsavtalen er utformet slik at ekstra avbøtende tiltak i utgangspunktet bare gjelder de som blir berørt av ny fastlandsforbindelse på begge sider av fjorden. Det må avklares om de ekstra tiltakene bare skal gjelde fastlandsforbindelsen, eller om de også skal gjelde de andre prosjektene i Bypakken. Det kan være betydelige ulemper også for beboere som berøres av alt det andre som skal bygges i Bypakken.

Avbøtende tiltak som blir tilbudt for å begrense ulempene i dette prosjektet, vil kunne danne presedens for andre delprosjekter i Bypakken samt for andre vegprosjekter i fylket.