



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 18/261-23
Arknr.: PLA 201105

Saksbehandler: Erik A. Hovden

BEHANDLING:

Plan- og byggesaksutvalget
Kommunestyret

SAKNR.

20/19
37/19

DATO

05.06.2019
12.06.2019

KLAGEBEHANDLING - DETALJREGULERING, LINÅS

Forslag til vedtak:

Kommunestyret viser til brev av 18.3.19 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken med klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Linås, sak 7/19 i møte 13.2.19.

Kommunestyret imøtekommer Fylkesmannens klage ved å fjerne rekkefølgekravet i § 9.4. Rekkefølgekravet i § 9.3, 4. pkt. innskjerpes til å forutsette tilkobling til ny kjøreveg sørover dersom tilliggende reguleringsplan senere muliggjør dette.

Reguleringsbestemmelsenes § 9.3, 4. ledd endres til:

- *"Adkomstveg o_SKV1 skal knyttes sørover om tilliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Kjøreveg o_SKV1 avsluttes i så fall ved f_BLK."*

Ingress/hovedbudskap:

Kommunestyret vedtok som sak 7/19 i møte 13.2.19 detaljreguleringsplan for Linås. Det ble da tatt inn et nytt rekkefølgekrav i bestemmelsenes § 9.4, der det forutsettes at det bare skal være én utkjøring på Langhusveien i området Kvakestad, og at det ikke skal tillates gjennomkjøring fra Langhusveien til Bøhlerveien.

Fylkesmannen i Oslo og Viken påklager i brev av 18.2.19 kommunestyrets vedtak, da vedtaket forutsetter regulering av arealer som ikke omfattes av Linåsplanen, og som derfor heller ikke har vært på høring.

Saksopplysninger:

Reguleringsplanen bygger på vedtak i kommuneplanen fra 2011. Det sies i kommuneplanen følgende om Linås: *"..Kjøreatkomst forutsettes til Bøhlerveien. Tilkjørselsveien må reguleres og opparbeides med fortau.."*. Kommuneplanen forutsatte da et boligfelt med *"..mer enn 40 boliger .."*, mens den vedtatte planen åpner for 170 boenheter.

Planarbeidet ble varslet i 2015, og igjen i 2016 pga. en mindre utvidelse av planområdet grunnet endret atkomsttrasé til Bøhlerveien.

Statens vegvesen fremførte i sin uttalelse at planområdet måtte tilknyttes internt kommunalt vegnett og ikke fylkesveg 152, Langhusveien. Dette av hensyn til trafiksikkerheten og framkommeligheten på Langhusveien. De åpner imidlertid for at det kan aksepteres en begrenset økning av utkjøring via Kvakestadkrysset, men da uten gjennomkjøring fra Bøhlerveien. De er samtidig bekymret for at en tilknytning ved Kvakestad vil medføre et mer bilbasert boligområde.

Det vil også kunne øke avviklingsproblemene i krysset Vevelstadveien/Bøhlerveien i rushtiden, samt påvirke trafikksituasjonen ved ut- og innkjøring til Langhus skole. De mener at Linåsfeltet må knyttes mot Bøhlerveien for å oppnå regional plans mål om at flere skal gå, sykle og kjøre kollektivt. Ved å utforme det kommunale vegnettet i boligområdet slik at fartsnivået blir lavt samt å tilrettelegge for gående og syklende, mener de dette samlet sett vil bidra til en bedre og mer trafikk-sikker atkomstløsning til Linås enn fra Langhusveien.

Ved første gangs behandling ba planutvalget om at rådmannen kontaktet Statens vegvesen for å finne en ny adkomst til planområdet.

I brev av 11.1.19 gjentar Statens vegvesen sin bekymring for økt belastning på Kvakestadkrysset og anbefaler fortsatt at atkomsten tilknyttes internt kommunalt vegnett.

Kommunestyrets vedtak fra møte 13.2.19 er:

“Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Linås, datert 7.7.17, med endringer sist av 8.11.18, samt bestemmelser datert 7.7.17 med endringer sist av 14.1.19.

Planen vil føre til endringer i følgende planer:

- *Plan ID 51: «Et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål» stadfestet 12.11.70.*
- *Plan ID 88: «Reguleringsplan for Bjerkehagen på Langhus i Ski kommune», stadfestet 21.11.77.*
- *Plan ID 105: «Gangveg langs Langhusveien», stadfestet 12.9.80.*
- *Plan ID 126: «Gangveg langs Rv 152, Langhusveien. Avkjøring for gnr. 121/5, 7, 20 og 22», stadfestet 20.1.83.*
- *Plan ID 196: «Ramstad», vedtatt 17.6.98.*
- *Plan ID 201510: «Ramstadfare», vedtatt 7.9.16.*

Rekkefølgekrav (ny § 9.4):

Det startes opp reguleringsarbeid med formål å få etablert en atkomstvei fra syd i samarbeid med eier av gnr. 120/4, som planlegger å søke om omregulering til bolig for arealet øst for Linås samtidig med regulering av ny atkomstvei.

Det forutsettes at det bare blir en utkjøring på Langhusveien i området Kvakestad. Det skal ikke tillates gjennomkjøring fra Langhusveien ved Kvakestad og til Bøhlerveien.

Inntil ny atkomstvei fra Langhusveien er etablert aksepterer Ski kommune bygging av inntil 40 boliger med midlertidig atkomst fra Bøhlerveien. Den midlertidige atkomsten skal stenges når ny atkomstvei fra Langhusveien er etablert.

Dersom ny atkomstvei er sikret etablert tillates oppføring av samtlige boliger, dog skal atkomstveien være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for flere enn 40 boliger.”

Fylkesmannen i Oslo og Viken påklager i brev av 18.2.19 kommunestyrets vedtak, da vedtaket forutsetter regulering av arealer som ikke omfattes av Linåsplanen, og som derfor heller ikke har vært på høring.

Fylkesmannens klage lyder slik:

“Fylkesmannen klager på Ski kommunes vedtak av detaljregulering for Linås. Vedtaket inneholder et rekkefølgekrav som inneholder opplysninger om utbygging på gnr. 120/4 utenfor planområdet. Området på gnr. 120/4 er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. Utbygging på gnr. 120/4 vil være i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og retningslinjene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. ... På denne bakgrunn mener Fylkesmannen det er en saksbehandlingsfeil at omtalte rekkefølgekrav ikke har vært ute på høring. Dersom rekkefølgekravet hadde vært til offentlig høring hadde Fylkesmannen fremmet innsigelse (rådmannens understreking) til rekkefølgekravet da boligbygging på området på gnr. 120/4 er i strid med regionale og nasjonale retningslinjer og mål for samordnet transport- og arealplanlegging.”

Vurdering:

Plankartet viser, slik det er vedtatt, at Linåsfeltet skal ha endelig atkomst fra Bøhlerveien. Samtidig utelukker bestemmelsenes § 9.4 denne atkomsten. Dette kan i praksis vanskeliggjøre gjennomføring.

Det er videre vedtatt en rekkefølgebestemmelse i § 9.3, 3. pkt. om opparbeidelse av gang-/sykkelveg langs hele Bøhlerveien fra planlagt avkjøring til Linås, forbi Langhus skole og ned til krysset Vevelstadveien/Langhusveien, fv. 152. Siden Linås, jfr. vedtak, ikke skal ha endelig utkjørsel via Bøhlerveien vurderer rådmannen at det kan være urimelig å kreve at de skal bekoste denne, all den tid de ikke vil påføre Bøhlerveien trafikk.

Det er samtidig sannsynlig, slik Statens vegvesen påpeker, at med en atkomst fra Langhusveien, vil evt. kjøring til Langhus skole medføre mer belastning på nedre del av Bøhlerveien og krysset med Vevelstadveien.

Reguleringsbestemmelsene har i § 9.3, 4. pkt. allerede en bestemmelse som åpner for at atkomstvegen kan knyttes sydover dersom en tilliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Atkomsten mot Bøhlerveien skal i så fall stenges. Bestemmelsen lyder:

- *"Adkomstveg o_SKV1 kan alternativt knyttes sørover om tilliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Kjøreveg o_SKV1 avsluttes i så fall ved f_BLK."*

Rekkefølgekravet i § 9.4, jfr. kommunestyrets vedtak, forutsetter oppstart av regulering av en atkomstveg sørover som også antyder åpning for et nytt boligområde. Et nytt boligfelt er ikke satt som en forutsetning, slik Fylkesmannens brev kan leses. Fylkesmannen påklager dette vedtaket og varsler i sitt brev av 18.2.19 at om dette hadde vært lagt ut ved offentlig ettersyn ville de ha fremmet innsigelse til planforslaget. Det synes derfor ikke formålstjenlig å opprettholde et slikt rekkefølgekrav.

Dersom kommunestyret, etter behandling av Fylkesmannens klage, ønsker å opprettholde et krav om ny atkomst fra sør, bør planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn, samt tegnes om uten atkomst til Bøhlerveien. Formuleringen om mulig nytt boligfelt på gnr. 120/4 i forbindelse med denne vegen bør da strykes. Uten en mulighet for et nytt boligfelt på gnr 120/4 kan imidlertid etableringen av en slik veg synes vanskelig. Ved en opprettholdelse av krav om tilknytning til Kvakestadkrysset synes det ikke rimelig å skulle opprettholde rekkefølgekravet i § 9.3, pkt. 3, om bygging av gang-/sykkelveg langs Bøhlerveien.

En mulig alternativ løsning kan være å beholde bestemmelsene i § 9.3, 4. pkt., med sikte på at det på et tidspunkt vil være økonomisk grunnlag for å opparbeide en ny veg sørover. Ellers vil planen ikke kunne realiseres, ut over bygging av inntil 40 boliger.

Rådmannen er av den oppfatning at det opprinnelige forslaget om utkjøring til Bøhlerveien, forutsatt sammenhengende gang-/sykkelveg langs denne, samt forbedrede kryssingspunkter for barna, er trafikksikkerhetsmessig forsvarlig, og den mest realistiske løsningen ut fra dagens situasjon. Dette da det i bestemmelsenes § 9.3, 4. pkt. forutsettes at dersom det senere åpnes en mulighet for atkomst sørover, kan feltet knyttes til denne. Ordlyden kan også skjerpes fra kan til skal tilknyttes slik veg.

Økonomiske konsekvenser:

En opprettholdelse av kravet om atkomst fra Kvakestadkrysset vil føre til at det ikke kan kreves at utbygger skal bygge den ønskede gang-/sykkelvegen langs Bøhlerveien, og dette kan da bli et krav som kommunen vil måtte imøtekomme og bygge for egen regning.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ingen.

Konklusjon:

Rådmannen finner, etter en samlet vurdering, å anbefale kommunestyret å imøtekomme Fylkesmannens klage ved å fjerne rekkefølgekravet i § 9.4. Rekkefølgekravet i § 9.3, 4. pkt. innskjerpes til å forutsette tilkobling til ny kjøreveg sørover dersom tilliggende reguleringsplan senere muliggjør dette.

Ski, 20.05.2019

Jane Short Aurlien
rådmann

Kjell Sæther
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Reguleringsplan for Linås, vedtatt 13.2.19.
- b) Reguleringsbestemmelser, vedtatt 13.2.19.
- c) Brev av 18.3.19 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.
- d) Referat fra regionalt planforum 9.4.19

Plan- og byggesaksutvalgets behandling 05.06.2019:

Morten N. Ellingsen (Ap) fremmet følgende vurdering:

Ski kommune viser til brev av 18.3.19 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken med klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Linås, sak 7/19 i møte 13.2.19.

Ski kommune registrerer at Fylkesmannen mener at det omtalte tiltaket på 120/4 er i strid med statlige planretningslinjer og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er vi ikke enig i.

Det omtalte området som er aktuelt for boligutbygging er begrenset til den delen av 120/4 som ligger øst for Linås-utbyggingen, ikke sør. Det omtalte bruddet i bybåndet mellom Langhus og Ski er med andre ord uberørt og vil bestå som det er i dag. I tillegg er det verdt å nevne at ytterkanten av det omtalte tiltaket ligger rundt 1 kilometer fra nærmeste togstasjon, og er med andre ord vel innenfor det området der vekst bør gå foran vern. Området er også tilknyttet høyfrekvent bussforbindelse. Området er dermed ikke i strid med nasjonale eller regionale planer.

Vi registrerer også at Fylkesmannen mener at «Rekkefølgekravet ble tillagt reguleringsbestemmelsene ved politisk behandling, og har ikke vært på offentlig ettersyn». Vi mener at det ved offentlig ettersyn var gjort klart av kommunen at atkomst til området ville være et viktig tema frem mot andregangsbehandling av planen. Da Plan- og byggesaksutvalget førstegangsbehandlet saken som sak 41/17 i sitt møte 18.10.17 ble følgende vedtatt som punkt 2a): «Rådmannen bes kontakte Statens vegvesen for å finne en ny ankomst til planområdet.». I Fylkesmannens høringssvar til kommunen har en valgt å ikke kommentere dette. Det har med andre ord vært gode muligheter for klager å uttale seg om dette på et tidligere tidspunkt.

Kommunen gir derimot klager rett i at den aktuelle delsetningen fra andregangsbehandlingen («som planlegger å søke om omregulering til bolig for arealet øst for Linås samtidig med regulering av ny atkomstvei.») i rekkefølgekravet kan gi et inntrykk av kommunen forskutterer en annen reguleringsplan utenfor det aktuelle området som Linåsplanen-omhandler. Det eventuelle tiltaket på deler av 120/4 bør derfor behandles i en separat prosess med normal saksgang og høringsadgang.

Formålet med rekkefølgebestemmelsene er å unngå den økte trafikken gjennom Bøhlerveien. Det er altså ikke forskuttering av boligbygging på 120/4 som er formålet med rekkefølgebestemmelsen. Kommunen mener tvert om at den beste løsningen for alle parter ville vært en atkomstløsning fra Langhusveien, gjennom en forlengelse av den inntegnede kjøreveien på plankartet, gjerne i samarbeid med hagesenteret på andre siden av veien.

Morten N. Ellingsen (Ap) fremmet følgende alternative forslag:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 9.3, 4. ledd endres til: Før det gis tillatelse til å etablere mer enn 40 boliger på Linås-feltet må det være etablert en atkomstvei med avkjørsel direkte fra Langhusveien, eksempelvis i området ved Kwakestad eller ved den planlagte gang- og sykkelveien som skal brukes som anleggsvei. Når denne atkomsten er etablert skal kjøreveg o_SKV1 avsluttes ved f_BL. For disse første 40 boligene, vil rekkefølgekravet i bestemmelsenes §9.3 tredje ledd begrense seg til å kun gjelde ventarealene ved gangfelt. Rekkefølgekravet om «Gang-sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien» vil først gjelde brukstillatelse for boliger utover de 40 første.
2. For å imøtekomme klager vil reguleringsplanen sendes ut på ny høring før den behandles på nytt av kommunestyret, da med nytt oppdatert plankart.

Klagen har dermed ført frem.

Votering:

Aps alternative forslag med vurdering ble enstemmig tiltrådt.

Plan- og byggesaksutvalgets innstilling til kommunestyre:

Vurdering:

Ski kommune viser til brev av 18.3.19 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken med klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Linås, sak 7/19 i møte 13.2.19.

Ski kommune registrerer at Fylkesmannen mener at det omtalte tiltaket på 120/4 er i strid med statlige planretningslinjer og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er vi ikke enig i.

Det omtalte området som er aktuelt for boligutbygging er begrenset til den delen av 120/4 som ligger øst for Linås-utbyggingen, ikke sør. Det omtalte bruddet i bybåndet mellom Langhus og Ski er med andre ord uberørt og vil bestå som det er i dag. I tillegg er det verdt å nevne at ytterkanten av det omtalte tiltaket ligger rundt 1 kilometer fra nærmeste togstasjon, og er med andre ord vel innenfor det området der vekst bør gå foran vern. Området er også tilknyttet høyfrekvent bussforbindelse. Området er dermed ikke i strid med nasjonale eller regionale planer.

Vi registrerer også at Fylkesmannen mener at «Rekkefølgekravet ble tillagt reguleringsbestemmelsene ved politisk behandling, og har ikke vært på offentlig ettersyn». Vi mener at det ved offentlig ettersyn var gjort klart av kommunen at atkomst til området ville være et viktig tema frem mot andregangsbehandling av planen. Da Plan- og byggesaksutvalget førstegangsbehandlet saken som sak 41/17 i sitt møte 18.10.17 ble følgende vedtatt som punkt 2a): «Rådmannen bes kontakte Statens vegvesen for å finne en ny ankomst til planområdet.». I Fylkesmannens høringssvar til kommunen har en valgt å ikke kommentere dette. Det har med andre ord vært gode muligheter for klager å uttale seg om dette på et tidligere tidspunkt.

Kommunen gir derimot klager rett i at den aktuelle delsetningen fra andregangsbehandlingen («som planlegger å søke om omregulering til bolig for arealet øst for Linås samtidig med regulering av ny atkomstvei.») i rekkefølgekravet kan gi et inntrykk av kommunen forskutterer en annen reguleringsplan utenfor det aktuelle området som Linåsplanen-omhandler. Det eventuelle tiltaket på deler av 120/4 bør derfor behandles i en separat prosess med normal saksgang og høringsadgang.

Formålet med rekkefølgebestemmelsene er å unngå den økte trafikken gjennom Bøhlerveien. Det er altså ikke forskuttering av boligbygging på 120/4 som er formålet med rekkefølgebestemmelsen. Kommunen mener tvert om at den beste løsningen for alle parter ville vært en atkomstløsning fra Langhusveien, gjennom en forlengelse av den inntegnede kjøreveien på plankartet, gjerne i samarbeid med hagesenteret på andre siden av veien.

Vedtak:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 9.3, 4. ledd endres til: Før det gis tillatelse til å etablere mer enn 40 boliger på Linås-feltet må det være etablert en atkomstvei med avkjørsel direkte fra Langhusveien, eksempelvis i området ved Kwakestad eller ved den planlagte gang- og sykkelveien som skal brukes som anleggsvei. Når denne atkomsten er etablert skal kjøreveg o_SKV1 avsluttes ved f_BL. For disse første 40 boligene, vil rekkefølgekravet i bestemmelsenes §9.3 tredje ledd begrense seg til å kun gjelde ventarealene ved gangfelt. Rekkefølgekravet om «Gang-sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien» vil først gjelde brukstillatelse for boliger utover de 40 første.
2. For å imøtekomme klager vil reguleringsplanen sendes ut på ny høring før den behandles på nytt av kommunestyret, da med nytt oppdatert plankart.

Klagen har dermed ført frem.

Kommunestyrets behandling 12.06.2019:

Votering:

Plan- og byggesaksutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Vurdering:

Ski kommune viser til brev av 18.3.19 fra Fylkesmannen i Oslo og Viken med klage på vedtak av detaljreguleringsplan for Linås, sak 7/19 i møte 13.2.19.

Ski kommune registrerer at Fylkesmannen mener at det omtalte tiltaket på 120/4 er i strid med statlige planretningslinjer og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er vi ikke enig i.

Det omtalte området som er aktuelt for boligutbygging er begrenset til den delen av 120/4 som ligger øst for Linås-utbyggingen, ikke sør. Det omtalte bruddet i bybåndet mellom Langhus og Ski er med andre ord uberørt og vil bestå som det er i dag. I tillegg er det verdt å nevne at ytterkanten av det omtalte tiltaket ligger rundt 1 kilometer fra nærmeste togstasjon, og er med andre ord vel innenfor det området der vekst bør gå foran vern. Området er også tilknyttet høyfrekvent bussforbindelse. Området er dermed ikke i strid med nasjonale eller regionale planer.

Vi registrerer også at Fylkesmannen mener at «Rekkefølgekravet ble tillagt reguleringsbestemmelsene ved politisk behandling, og har ikke vært på offentlig ettersyn». Vi mener at det ved offentlig ettersyn var gjort klart av kommunen at atkomst til området ville være et viktig tema frem mot andregangsbehandling av planen. Da Plan- og byggesaksutvalget førstegangsbehandlet saken som sak 41/17 i sitt møte 18.10.17 ble følgende vedtatt som punkt 2a): «Rådmannen bes kontakte Statens vegvesen for å finne en ny ankomst til planområdet.». I Fylkesmannens høringssvar til kommunen har en valgt å ikke kommentere dette. Det har med andre ord vært gode muligheter for klager å uttale seg om dette på et tidligere tidspunkt.

Kommunen gir derimot klager rett i at den aktuelle delsetningen fra andregangsbehandlingen («som planlegger å søke om omregulering til bolig for arealet øst for Linås samtidig med regulering av ny atkomstvei.») i rekkefølgekravet kan gi et inntrykk av kommunen forskutterer en annen reguleringsplan utenfor det aktuelle området som Linåsplanen-omhandler. Det eventuelle tiltaket på deler av 120/4 bør derfor behandles i en separat prosess med normal saksgang og høringsadgang.

Formålet med rekkefølgebestemmelsene er å unngå den økte trafikken gjennom Bøhlerveien. Det er altså ikke forskuttering av boligbygging på 120/4 som er formålet med rekkefølgebestemmelsen. Kommunen mener tvert om at den beste løsningen for alle parter ville vært en atkomstløsning fra Langhusveien, gjennom en forlengelse av den inntegnede kjøreveien på plankartet, gjerne i samarbeid med hagesenteret på andre siden av veien.

Vedtak:

1. Reguleringsbestemmelsenes § 9.3, 4. ledd endres til: Før det gis tillatelse til å etablere mer enn 40 boliger på Linås-feltet må det være etablert en atkomstvei med avkjørsel direkte fra Langhusveien, eksempelvis i området ved Kvakestad eller ved den planlagte gang- og sykkelveien som skal brukes som anleggsvei. Når denne atkomsten er etablert skal kjøreveg o_SKV1 avsluttes ved f_BL. For disse første 40 boligene, vil rekkefølgekravet i bestemmelsenes §9.3 tredje ledd begrense seg til å kun gjelde ventearealene ved gangfelt. Rekkefølgekravet om «Gang-sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien» vil først gjelde brukstillatelse for boliger utover de 40 første.
2. For å imøtekomme klager vil reguleringsplanen sendes ut på ny høring før den behandles på nytt av kommunestyret, da med nytt oppdatert plankart. Klagen har dermed ført frem.