



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 19/3904-11
Arknr.: PLA 201908

Saksbehandler: Erik A. Hovden

BEHANDLING:

Plan- og byggesaksutvalget

SAKNR.

42/19

DATO

09.10.2019

NOTAT - DETALJREGULERING - LINÅS

Forslag til vedtak:

Rådmannen legger med dette notatet fram innkomne merknader ved offentlig høring av planforslaget, samt rådmannens kommentarer til disse. Plan- og byggesaksutvalget anbefaler at innsigelsene imøtekommes ved annen gangs behandling av planforslaget.

Ingress/hovedbudskap:

Ved fornyet offentlig ettersyn av Linåsplanen har det kommet inn to innsigelser, samt et varsel om innsigelse dersom det fremmes en planforslag i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Rådmannen ønsker plan- og byggesaksutvalgets tilbakemelding før videre saksbehandling.

Saksopplysninger:

Reguleringsplanen for Linås ble vedtatt av kommunestyret 13.2.19. Planvedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Oslo og Viken, da vedtaket forutsatte regulering av nye arealer, utenfor planens avgrensning, som derfor ikke hadde vært på høring.

Kommunestyret behandlet klagen i møte 12.6.19, og fattet følgende vedtak:

- 1. Reguleringsbestemmelsenes § 9.3, 4. pkt. 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-/ sykkelveien som skal brukes som anleggsvei. Når denne atkomsten er etablert skal kjøreveg o_SKV1 avsluttes ved f_BLK. 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.*

Saksprotokollen med kommunestyrets vurdering følger vedlagt (Vedlegg b).

For å legge til rette for en framtidig atkomst fra Langhusveien, i tråd med kommunestyrets vedtak og de endrede bestemmelsene i § 9.3, 4. ledd, er det utarbeidet to alternative planløsninger i syd som åpner for en framtidig atkomst, enten via en ny rundkjøring ved dagens Langhus hagesenter (alt.1), eller til eksisterende kryss ved Kvakestad (alt.2), ca. 500 m mot syd. Se vedlegg d) og e).

I samsvar med kommunestyrets vedtak i saken ble planen lagt ut til nytt offentlig ettersyn, med to alternative atkomstløsninger i syd. Svarfrist ble satt til 9.9.19.

Innkomne merknader og rådmannens kommentarer:

Det har kommet inn 7 merknader til det offentlige ettersynet. Merknadene i fulltekst følger som vedlegg til saken, vedlegg f) til l). Rådmannens sammendrag og merknader følger nedenfor.

1. NVE har i brev av 5.8.19 ingen merknader til planforslaget.
2. Fylkesmannen i Oslo og Viken er i brev av 9.9.19 fremdeles av den oppfatning at oppstart av reguleringsplaner for tilgrensende arealer ikke bør oppføres som rekkefølgekrav. Dersom det blir fremmet en reguleringsplan som er i strid med overordnede planer og nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vil det bli fremmet en innsigelse.

For å legge til rette for at flest mulig beboere benytter seg av gange, sykkel og kollektivtransport til daglige gjøremål bør atkomsten til boligene være fra Bøhlerveien, i samsvar med anbefalinger fra Statens vegvesen. Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1.3.18, samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 14.5.19.

Kommentar:

Dette innebærer at planen, for å kunne realiseres, må ha rekkefølgekrav som ikke forutsetter at tiliggende områder først må reguleres, og at det i stedet brukes et rekkefølgekrav som tidligere foreslått: "*Adkomstvei o_SKV1 kan alternativt knyttes sydover om tiliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Kjørveg o_SKV1 avsluttes i så fall ved f_BLK1*".

3. Statens vegvesen fremmer i brev av 5.9.19 administrativ innsigelse til planforslaget. Det tas forbehold om politisk tilslutning i fylkeskommunen. Begrunnelsen er at: "*planforslaget legger føringer om en framtidig atkomstløsning fra fylkesveg 152, Langhusveien, som ikke er tilstrekkelig utredet og dokumentert at er gjennomførbar. Innsigelsen gjelder begge atkomstalternativene samt planbestemmelsene § 9.3 4. ledd*".

Valg av atkomstløsning har vært et viktig temagjennom hele planprosessen. Statens vegvesen har hele tiden vært tydelige på at det ikke vil bli akseptert flere avkjørsler/kryss på 152, Langhusveien. De har imidlertid åpnet for at feltet kan få atkomst via eksisterende kryss ved Kvakestad under forutsetning av at det ikke tillates gjennomkjøring til Bøhlerveien.

Ut fra en helhetsvurdering anbefaler de imidlertid at atkomsten til Linås tilknyttes Bøhlerveien og ikke Langhusveien. Innsigelsen begrunnes med at det legges føringer for om en framtidig atkomstløsning som ikke er tilstrekkelig utredet og dokumentert gjennomførbar.

Videre vil ny rundkjøring ved dagens hagesenter ikke bli akseptert. Det påpekes at en eventuell ny atkomstveg sydover til Kvakestadkrysset må trekkes lenger fra Langhusveien. Dette for å sikre areal til framtidig oppgradering av gang-/sykkelvegen til sykkelveg med fortau, i tråd med vedtatt sykkelstrategi for Ski kommune. I tillegg må det settes av areal til drift og vedlikehold (snøopplag etc.).

Utbygging på 120/4 vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og RP-ATP i Oslo og Akershus. Gjennomføring av rekkefølgekravet forutsetter at en annen reguleringsplan vedtas.

De støtter Fylkesmannens vurdering i sin klage av 18.3.19, og mener at det er problematisk at det i bestemmelsene legges føringer på forhold som ligger utenfor planområdet, som også vil være i strid med regionale og nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommentar:

Det er fremmet administrativ innsigelse til foreliggende forslag til reguleringsplan. Endelig vedtak om innsigelse blir behandlet politisk i fylkesutvalget dersom Ski kommune velger å opprettholde sitt vedtak. Neste skritt vil i så fall være mekling hos Fylkesmannen, evt. ved settefylkesmann.

4. Akershus fylkeskommune påpeker i brev av 29.7.19 at utbygging innenfor bybåndet først og fremst skal skje i gangavstand til banestasjon eller langs høyfrekvent busslinje. De slutter seg til vurderingene i brev av 5.9.19 fra Statens vegvesen. De anbefaler at kommunen holder seg til den opprinnelige atkomstløsning med rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg langs Bøhlerveien. De slutter seg videre til vurderingene og innsigelsen som er fremmet av Statens vegvesen i brev av 5.9.19.

Planbestemmelsenes § 9.3 4. ledd inneholder forutsetninger som ikke er tilstrekkelig utredet eller er dokumentert at er gjennomførbare.

Planbestemmelsene § 9.4 legger føringer om utbygging ut over planområdet som vil være i strid med RP-ATP og den nylig vedtatte kommuneplanen.

Fylkesrådmannen fremmer en foreløpig administrativ innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjelder begge atkomstalternativer og planbestemmelsene § 9.3. 4. ledd.

Kommentar:

Se merknad til pkt. 3.

5. Advokatfirma Kluge, representerer forslagsstiller Greverud Eiendomsutvikling. Det hevdes i brev av 6.9.19 at Fylkesmannens klage innebærer at kommunestyret har begått en saksbehandlingsfeil og truffet vedtak uten nødvendig hjemmel. Dersom dette ikke resulterer i løsninger som er praktisk og økonomisk gjennomførbare, vil dette måtte følges opp fra forslagsstillers side.

Forslagsstiller er ikke negativ til alternativ 1, med atkomst direkte fra Langhusveien, dersom dette kan aksepteres av regionale myndigheter. Dette kan imidlertid medføre innsigelser med påfølgende mekling. Dette kan være en tidkrevende prosess. Forslagsstiller gjentar derfor at den opprinnelige anbefalte løsning fra administrasjon, rådmann og vegmyndigheter klart er å foretrekke.

Alternativ 2 med avkjørsel via Kvakestadkrysset er tid- og ressurskrevende på flere måter, som både enkeltvis og samlet er ugunstig for de aller fleste involverte. Alternativet berører private parter på en unødvendig måte gitt de øvrige fullgode veialternativer. Hvorvidt overordnede myndigheter vil gi sin tilslutning til dette framstår som usikkert. Forslagsstiller er også usikker på ny sammenslått kommunes holdning til en eventuell ekspropriasjonssak. Alternativ 2 vil utvilsomt også påføre prosjektet en økonomisk belastning som er unødvendig stor, i tillegg til å utsette gjennomføringen med flere år. Dette tilsier at kommunestyret både kan og bør snu i denne saken. Det fastholdes derfor at kommunen bør gå tilbake til opprinnelig løsning dersom alternativ 1 blir møtt med innsigelse fra Statens vegvesen.

6. Advokatfirma Kluge viser i brev av 13.9.19 til Statens vegvesens brev av 5.9.19 med innsigelse til alternativ 1. Forslagsstiller tar innsigelsen til etterretning, og ønsker primært å kunne gå videre med den adkomstløsning som vegkonsulent, administrasjon, rådmann og statlige myndigheter totalt sett mener er den beste. De anmoder om et snarlig møte med kommunen før politisk behandling, sammen med forslagsstiller og fagkyndig slik at en kan se nærmere på innkomne merknader og vurdere fordeler og ulemper i lys av det som framkommer i disse.

Kommentar:

Det avholdes et møte med forslagsstiller, deres fagkyndig og advokat Kluge den 22.10.19.

7. Elisabeth og Leif Arne Bratlie, mail av 9.9.19, eier de sydligste eiendommene i planforslaget, Langhusveien 101 og 103. De foretrekker alternativ 1 med atkomstveg direkte fra Langhusveien ved dagens hagesenter. Dersom alternativ 2 velges vil deler av deres eiendommer bli tatt til ny veg. De forutsetter da at de får tilført tilsvarende areal fra 120/4, på østsiden av eiendommen.

Kommentar:

En tilføring av deler av tilliggende eiendom, 120/4, som i dag er regulert til landbruksformål, forutsetter at arealene tillates omregulert til boligformål. Statens vegvesens krever at en ny atkomstveg sydover til Kvakestadkrysset må trekkes lenger fra Langhusveien. Dette vil kunne føre til at dagens bygninger på Bratlies eiendom vil måtte saneres og flyttes østover.

Vurdering:

Dersom rekkefølgekrav om ny atkomst fra Langhusveien opprettholdes innebærer det at hele planprosessen nullstilles, og utsettes til ny atkomst er regulert og godkjent. For å imøtekomme innsigelse fra overkommunale instanser kan det ikke legges til rette for nye boligområder utenfor det som ligger i foreliggende planforslag, samt i kommuneplanen.

Hovedutfordringen ligger da i å få så trygge trafikkforhold rundt Langhus skole som mulig. Det vil kreve innsats fra både skole, FAU og foreldre for å redusere uønsket kjøring til og fra skolen samt å etablere gode trafikkforhold i skolens nærhet.

Ved å tvinge feltet ut til Langhusveien vil det ikke lenger være rimelig eller forholdsmessig å kreve å opprettholde rekkefølgebestemmelsene i § 9.3 om at: "*gang-sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien, samt ventearealer ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse.*". Det vil da måtte være opp til kommunen å finne midler til å realisere denne gang-/ sykkelvegen.

Økonomiske konsekvenser:

En opprettholdelse av kravet om atkomst fra Kvakestadkrysset vil føre til at det ikke vil være rimelighet eller forholdsmessighet i å kreve at utbygger skal bygge den ønskede gang-/sykkelvegen langs Bøhlerveien, og dette vil da kommunen måtte finansiere og bygge for egen regning.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ingen kjente. En eventuell framtidig veg til Kvakestadkrysset vil gå gjennom naturterreng, og det er ikke kjent hvilke naturverdier som her vil kunne gå tapt.

En kjøreatkomst via Kvakestadkrysset vil føre til flere kjørte kilometer for å komme fra Linås og til alle offentlige og private tilbud og tjenester på Langhus.

Konklusjon:

Rådmannen er av den oppfatning at det opprinnelige planforslaget, med atkomst via Bøhlerveien, vil være den mest hensiktsmessige løsningen for å få realisert dette boligprosjektet. Dette er i tråd med anbefalinger i trafikkanalysen fra Sweco som følger planforslaget, og også i tråd med Statens vegvesens anbefalinger. Det må da stilles rekkefølgekrav om å opparbeide gang-/ sykkelveg langs Bøhlerveien forbi Langhus skole, med definerte kryssinger med gode ventearealer på begge sider for fotgjengere.

Rådmannen mener at de foreslåtte trafikkikkerhetstiltak som er nedfelt som rekkefølgebestemmelser i denne planen vil ha avgjørende betydning. Det bør samtidig påpekes at den største utfordringen ved trafikkikkerheten rundt Langhus skole knyttes til den utstrakte foreldrekjøringen, -nettopp på grunn av trafikkforholdene.

Vi må akseptere at bil ikke lenger kan være førstevalget i daglige reiser, og må planlegge våre tettsteder ut fra dette. Det er da viktig at vi i samarbeid med skole og foreldre legger til rette med trygge skoleveger, gang-/sykkelveger, bedret busstilbud og trafikkikkerhetstiltak med tanke på å få ned unødig kjøring av barn til skoler.

Hovedutfordringen ligger da i å få så trygge trafikkforhold rundt Langhus skole som mulig. Det vil kreve innsats fra både skole, FAU og foreldre for å redusere uønsket kjøring til og fra skolen samt å etablere gode trafikkforhold i skolens nærhet.

Det kan samtidig settes et rekkefølgekrav om at atkomstvegen o_SKV1 skal knyttes sydover til Kvakestadkrysset dersom en tilliggende reguleringsplan senere åpner dette. Kjørveg o_SKV1 skal i så fall avsluttes ved f_BLK1. Da stoppes ikke prosjektet nå, og det vil bli realisert en trafikk-sikker fotgjengerløsning langs Bøhlerveien og ved Langhus skole med en gang, og før det gis brukstillatelse for første bolig.

Rådmannen anbefaler at innsigelsene imøtekommes, og at opprinnelig planforslag fremmes til annen gangs behandling med rekkefølgekrav som nevnt ovenfor.

Ski, 03.10.2019

Jane Short Aurlien
rådmann

Hans Vestre
virksomhetsleder

Vedlegg som følger saken:

- a) Høringsbrev av 24.7.19
- b) Kommunestyrets klagebehandling 12.6.19
- c) Oversiktskart m. alternative atkomster
- d) Forslag til endring, Alt. 1
- e) Forslag til endring, Alt. 2
- f) NVE, brev av 5.8.19
- g) Fylkesmannen, brev av 9.9.19
- h) Statens vegvesen, brev av 5.9.19
- i) AFK, brev av 29.7.19
- j) Kluge, brev av 6. 9.19
- k) Kluge, brev av 13.9.19
- l) Bratlie, nabo, mail av 9.9.19

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige papirer

Plan- og byggesaksutvalgets behandling 09.10.2019:

Utvalget fremmet følgende fellesforslag:
Notatet tas til orientering.

Votering:

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Plan- og byggesaksutvalgets vedtak 09.10.2019:

Notatet tas til orientering.