



Arkivsak-dok. PLAN-20/01991-4
Saksbehandler Erik Anders Hovden

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal, klima og byggesak	

Detaljregulering Linås, veien videre

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken tas til orientering.

Utvalget ber rådmannen fremme et planforslag for Linås med atkomst fra Bøhlerveien.

Kort oppsummert

Det ble gjennomført mekling i regi av Fylkesmannen den 25.5.20.

Meklingsresultatet har deretter vært gjenstand for drøfting med utbygger av området.

Denne saken redegjør for mulige alternativer for videre prosess.

Faktaopplysninger

Utbygging av Linås som boligområde ble tatt inn i kommuneplanen i 2011.

Det sies der at: *"..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 (SSV) fremførte i sin uttalelse at planområdet måtte tilknyttes internt kommunalt vegnett og ikke fylkesveg 152, Langhusveien. Dette av hensyn til trafikksikkerheten og framkommeligheten på Langhusveien. De åpnet imidlertid for at det kunne aksepteres en begrenset økning av utkjøring via Kvakestadkrysset, men da uten gjennomkjøring fra Bøhlerveien. De var samtidig bekymret for at en tilknytning ved Kvakestad ville 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. SSV 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 SVV dette samlet sett vil bidra til en bedre og mer trafikksikker atkomstløsning til Linås enn fra Langhusveien.

Det var stort lokalt engasjement mot planene om å føre trafikken til Linås opp Bøhlerveien. Det ble gjennomført en underskriftsaksjon som argumenterte med at det sannsynlig også ville komme et nytt boligfelt på Ramstadåsen med opptil 350 boenheter, slik at den totale belastning kunne være på opp mot 10.000 kjøretøy pr dag.

En utbygging på Ramstadåsen ble ikke videreført i kommuneplanen i 2019, da dette ikke ble ansett å være i samsvar med nasjonale og regionale føringer for tettstedsvekst. Trafikktall viser at Bøhlerveien har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3500 ved skolen. Den utførte trafikkanalysen (Sweco) viser at utbygging på Linås samt de nylig oppførte boligene i Ramstadfaret til sammen vil utgjøre en vekst i ÅDT på 680. Dette vil i så fall gi en ny ÅDT på 4200.

Ved førstegangs behandling ba planutvalget om at rådmannen kontaktet SSV for å finne en ny adkomst til planområdet. I brev av 11.1.19 gjentar SVV sin bekymring for økt belastning på Kvakestadkrysset og anbefaler fortsatt at atkomsten tilknyttes internt kommunalt vegnett.

Bakgrunn

Kommunestyret i Ski vedtok reguleringsplanen for Linås i møte 13.2.19.

Planen ble påklaget av Fylkesmannen da planen forutsatte regulering av nye arealer utenfor planens avgrensning, som ikke hadde vært på høring.

Klagen ble behandlet 12.6.19, og det ble lagt til et rekkefølgekrav om at ny atkomstveg til Fv. 152, samt en presisering av at krav til gang-/sykkelveg ned forbi Langhus skole først skal gjelde når boligaltet overstiger 40 enheter.

Planen ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn med disse endringene. Det ble lagt ved to alternative forslag til atkomstløsning til Fv. 152, Langhusveien, hhv. ved Langhus plantesenter og ved Kvakestad.

Planforslaget ble møtt med to innsigelser, fra hhv. Statens vegvesen og Fylkeskommunen. Innsigelsen fra Statens vegvesen gjaldt at framtidig atkomst fra Langhusveien ikke er tilstrekkelig utredet og dokumentert gjennomførbart. Fylkeskommunens innsigelse gjaldt ny atkomst direkte til Fv. 152 samt at rekkefølgekravene om ny veg sydover til Kvakestadkrysset ikke var tilstrekkelig utredet eller dokumentert gjennomførbart.

Det ble understreket fra begge instanser at atkomsten til Linås bør være fra Bøhlerveien, for å legge til rette for at flest mulig beboere benytter seg av gange, sykkel og kollektivtransport til daglige gjøremål.

I tillegg varslet Fylkesmannen at det ville bli fremmet innsigelse om rekkefølgebestemmelsene forutsatte regulering for videre utbygging av tilgrensende arealer, i strid med overordnede planer og regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Innkomne merknader med innsigelser, samt rådmannens kommentarer:

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken er i brev av 9.9.19 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 tilliggende områder først må reguleres, og at det i stedet brukes et rekkefølgekrav som tidligere foreslått: "Adkomstvei o_SKV1 kan alternativt knyttes sydover om tilliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Kjøreveg o_SKV1 avsluttes i så fall ved f_BLK1".

2. 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 gjennomførbare. 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 gjennomførbare.

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 meklings hos Fylkesmannen, evt. ved settefylkesmann.

3. 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.

Fylkesutvalget vedtok i møte 18.9.19 å opprettholde innsigelsen.

Kommentar:

Se merknad til pkt. 2.

Det ble gjennomført mekling den 25.5.20.

Statens vegvesens eieransvar for fylkesvegene ble fra nyttår overført til fylkeskommunen.

Fra Fylkesmannens meklingsprotokoll:

“Fylkeskommunen vurderer atkomsten til feltet fra Bøhlerveien som det beste alternativet av trafiksikkerhets- og trafikale grunner. De aksepterer ikke utkjøring til Fv. 152 ved Langhus hagesenter, men kan akseptere avkjøring fra eksisterende kryss ved Kvakestad.

Det må utarbeides et veikart som viser avstand og tverrsnitt for alternativet med avkjøring fra eksisterende kryss ved Kvakestad.

Det skal vurderes om det skal utarbeides et nytt planforslag som viser avkjøring til feltet fra eksisterende kryss ved Kvakestad. Det må gjøres nødvendige utredninger som viser om det er mulig med avkjøring fra krysset ved Kvakestad.

Med bakgrunn i dette, vil kommunen vurdere om det er hensiktsmessig om det samtidig skal utredes alternativ avkjørselsløsning ved hagesenteret ved Linås.

Nytt planforslag skal sendes på ordinær høring.

Det legges til grunn at nordre Follo kommune påser at plan- og bygningslovens bestemmelser følges opp i den videre prosessen etter endt mekling.”

Utbygger har fått utarbeidet et notat av advokatfirma Kluge, datert 8.7.20. Dette følger vedlagt. Det konkluderes her med at deres primære anbefaling er å fremme det opprinnelige planforslaget med atkomst fra Bøhlerveien.

Alternative løsninger

1. Det fremmes et nytt forslag til utvalg for areal, klima og byggesak med utgangspunkt i opprinnelig forslag til vedtak i plansaken, med atkomst fra Bøhlerveien.
2. Det utarbeides et eller flere alternative forslag til plan med atkomst direkte fra Langhusveien. Dette innebærer at planen får en ny, utvidet avgrensning, og det må da varsles oppstart på ny, og planprosessen settes tilbake til start. Før planen kan behandles og legges ut til nytt offentlig ettersyn må det utarbeide nytt plankart for ønsket framtidig vegløsning. Et nytt planinitiativ fra utbygger må ha særlig vekt på trafikkanalyse og trafikkpåvirkning.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er av den oppfatning at det opprinnelige planforslaget, med atkomst via Bøhlerveien, samlet sett vil være den mest hensiktsmessige løsningen for å få realisert dette boligprosjektet. Dette er i tråd med anbefalinger i trafikkanalysen som følger planforslaget, og også i tråd med Statens vegvesen sine 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. Anleggstrafikk søkes lagt med atkomst direkte fra Langhusveien.

Ski, 07.08.2020

Jane Short Aurlien
Ass rådmann

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

1. Oversiktskart Linås
2. Brev fra Kluge av 8. juli 20. Merknader og innspill til videre saksbehandling
3. Protokoll mekling, Linås
4. SAM Notat til PBU okt 19