



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/18513-100
Saksbehandler Erik Anders Hovden

Detaljregulering Linås, ny 2. gangs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal, klima og byggesak	02.02.2021	1/21
2 Kommunestyret	10.02.2021	21/21

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 02.02.2021 sak 1/21

Behandling:

Helge Bunæs (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det startes opp reguleringsarbeid med formål å få etablert en atkomstvei fra syd i samarbeid med eier av gnr. 120 bnr. 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 én 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 Nordre Follo kommune bygging av inntil 80 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 80 boliger.

Anne-Beth Skrede (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

Rådmannen bes følge opp trafikksikkerheten for skolebarna ved Langhus skole, og gå i dialog med Viken fylkeskommune om skilting og hastighet i Vevelstadveien og Langhusveien, i tillegg til sikringstiltak i Bøhlerveien.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak støttes 12 mot 1 stemme (Rødt).

Bunæs' tilleggsforslag fikk 4 stemmer (4H) og falt.

Skredes tilleggsforslag støttes enstemmig.

Protokolltilførsel:

Rødt påpeker at det er veldig uheldig å vedta en rekkefølgebestemmelse som fører til at Langhus skoles uteareal blir redusert.

Utvalg for areal, klima og byggesaks innstilling 02.02.2021:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Linås.

Utbygger bes sikre og opparbeide allment tilgjengelige forbindelser fra gangvegen o_SF, over feltene BKS1 og f_BLK1, til eksisterende vegnett nord for Linås.

Rådmannen bes følge opp trafiksikkerheten for skolebarna ved Langhus skole, og gå i dialog med Viken fylkeskommune om skilting og hastighet i Vevelstadveien og Langhusveien, i tillegg til sikringstiltak i Bøhlerveien.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 10.02.2021 sak 21/21**Behandling:**

Repr. Bunæs (H) fremmet følgende forslag:

1. Forslag om nytt pkt. i reguleringsbestemmelsene:

8.3 Adkomstvei kan knyttes sydover dersom en eventuell fremtidig regulering av tilstøtende arealer åpner for dette.

2. Kommunedirektøren inviterer utbygger av Linås og eiere av eiendommene på sydsiden av Linås, til dialog så snart som mulig med formål å fremme en felles løsning til Kommuneplanrulleringen.

Det forutsettes at de berørte grunneierne finner en økonomisk løsning som ikke innebærer kostnader for Nordre Follo kommune.

3. Kommunedirektøren inviterer utbygger, skoleledelsen og Fau på Langhus skole til dialog med planavdelingen om utforming av gang- og sykkelveien.

Repr. Skrede (Ap) fremmet følgende endringsforslag:

1. Endringsforslag innstillingas pkt 3;

Ordet "Rådmannen" erstattast av ordet "Kommunedirektøren"

2. Endringsforslag innstillingas pkt 2, erstattast av følgende:

For å sikre best mulig tilgjengelighet mellom Linås og skole, barnehage og Langhus stasjon, bes utbygger sikre og opparbeide gangforbindelser fra gangvegen o_SF, over feltene BKS1 og f_BLK1, til eksisterende vegnett (Bjerkehageveien / Ramstadlia) nord for Linås.

Repr. Skrede (Ap) fremmet følgende nye forslag :

Fellesforslag fra Ap, Mdg, V, SV og Uavh til to tilleggspunkt i vedtaket:

pkt 1) Utbygger bes søke å minimere tap av skolens utearealer ved anlegging av gang- sykkelveg som bestemt i § 9.3 Rekkefølgebestemmelser - "Bestemmelser knyttet til brukstillatelse", 3. kulepunkt: "Gang- sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien, samt ventearealer ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse. Opparbeidelsen av gang- sykkelveg må gjennomføres i skolens sommerferie."

pkt 2) Kommunedirektøren bes gjøre en vurdering av alternativer for å utvide skolegården tilsvarende det arealet som går bort til etableringen av gang- sykkelveg.

Repr. Østby (Sp) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Kommunedirektøren bes gå i ny dialog med fylkeskommunen og utbygger for å finne en løsning for utkjøring til fv. 152, i tråd med tidligere vedtak i Ski kommunestyre.

Votering:

Østbys forslag fikk 5 stemmer og falt (Sp, R, 1 PP Øygaard)

Bunæs sitt forslag nr 1 ble vedtatt med 38 stemmer mot 9 (MDG, SV, 1Sp Sjøvall)

nr 2 fikk 20 stemmer og falt (13 H – ikke Biltvedt, Frp, R, PP)

nr 3 vedtatt med 46 stemmer mot 1 (Østby fra Sp)

Innstillingens pkt nr 2 ble vedtatt med 41 stemmer mot 6 (Sp, R, 1 Ap Heløe, 1 H Pind)

Skredes endringsforslag ble vedtatt med 43 stemmer mot 4 (Sp, R)

Skredes nye forslag ble vedtatt med 43 stemmer mot 4 (Sp, R)

Innstillingens pkt 3 enstemmig vedtatt

Innstillingens pkt 1 med vedtatte endringer vedtas med 42 stemmer mot 5 (Sp, R, 1 PP Øygaard)

Kommunestyrets vedtak 10.02.2021:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Linås med følgende endring:
Forslag om nytt pkt. i reguleringsbestemmelsene:

8.3 Adkomstvei kan knyttes sydover dersom en eventuell fremtidig regulering av tilstøtende arealer åpner for dette.
2. For å sikre best mulig tilgjengelighet mellom Linås og skole, barnehage og Langhus stasjon, bes utbygger sikre og opparbeide gangforbindelser fra gangvegen o_SF, over feltene BKS1 og f_BLK1, til eksisterende vegnett (Bjerkehageveien / Ramstadlia) nord for Linås.
3. Kommunedirektøren bes følge opp trafikksikkerheten for skolebarna ved Langhus skole, og gå i dialog med Viken fylkeskommune om skilting og hastighet i Vevelstadveien og Langhusveien, i tillegg til sikringstiltak i Bøhlerveien.
4. Kommunedirektøren inviterer utbygger, skoleledelsen og Fau på Langhus skole til dialog med planavdelingen om utforming av gang- og sykkelveien.

5. Utbygger bes søke å minimere tap av skolens utearealer ved anlegging av gang-sykkelveg som bestemt i § 9.3 Rekkefølgebestemmelser - "Bestemmelser knyttet til brukstillatelse", 3. kulepunkt: "Gang- sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien, samt ventearealer ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse. Opparbeidelsen av gang- sykkelveg må gjennomføres i skolens sommerferie."
 6. Kommunedirektøren bes gjøre en vurdering av alternativer for å utvide skolegården tilsvarende det arealet som går bort til etableringen av gang- sykkelveg.
-

Saksfremlegg

DETALJREGULERING LINÅS, NY 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Linås.

Utbygger bes sikre og opparbeide allment tilgjengelige forbindelser fra gangvegen o_SF, over feltene BKS1 og f_BLK1, til eksisterende vegnett nord for Linås.

Hovedbudskap

Linås kom inn som et nytt boligområde i kommuneplanen i 2011. Det ble da forutsatt atkomst fra Bøhlerveien. Shark AS har, på vegne av Greverud Eiendomsutvikling, utarbeidet et privat forslag til reguleringsplan for Linås, i samsvar med kommuneplanen. Intensjonen er å legge til rette for et boligområde med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Eksisterende tilgrensende eneboliger langs Langhusveien reguleres til frittliggende småhusbebyggelse.

Planområdet ligger øst for jernbanen og fv. 152, Langhusveien, ca. 400 m syd for Langhus skole. Arealet er på ca. 55 daa, hvorav ca. 43 daa til bebyggelse og anlegg, ca. 9 daa til veger og teknisk infrastruktur og ca. 3 daa til lekeplass og grønnstruktur. Det planlegges for 170 boenheter fordelt på 85 rekke- og småhus samt 85 blokkleiligheter i 5 etasjer.

Saksopplysninger

Shark AS har utarbeidet reguleringsplanen for Greverud Eiendomsutvikling, og formålet er å utvikle et prosjekt med et variert boligtilbud i samsvar med kommuneplanen. Kjøreatkomst planlegges via Bøhlerveien som går forbi Langhus skole. Det skal opparbeides gang- sykkelvei i Bøhlerveien.

Planarbeidet ble først varslet i 2015. På grunn av en gravhaug i Ramstadfaret måtte atkomstvegen til Linås legges om. Det ble i 2016 varslet om utvidet planområde, med et areal på 2,9 daa, for å få plass til atkomst syd for regulert tomt til barnehage. Utvidelsen tar i bruk regulert landbruksareal, hvorav ca. 0,8 daa er dyrka mark. Det er lagt fram avtale med grunneier på Ramstad gård om bruk av matjord fra areal som nedbygges til etablering av nye dyrkingsarealer. Disse vil skape bedre sammenheng og arrondering av øvrig dyrka mark. Endringen er vurdert til kun å ha en mindre betydning for natur og samfunn, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 14, og forskrift om konsekvensutredninger.

Statens vegvesen (SSV) fremførte i sin uttalelse til førstegangsbehandlingen at planområdet måtte tilknyttes internt kommunalt vegnett og ikke fylkesveg 152, Langhusveien. Dette av hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet 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.

Statens vegvesen mener at Linåsfeltet må knyttes mot Bøhlerveien for å oppnå regional areal og transportplans 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. Man unngår dermed en framtidig trafikkøkning herfra.

Trafikktall viser at nedre del av Bøhlerveien, mellom skolen og Vevelstadveien, i dag har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på under 3000. Dette skyldes i stor grad trafikk til og fra barnehage og skole. Videre oppover Bøhlerveien er ÅDT på 1600. Den utførte trafikkanalysen fra Sweco, datert 12.12.17, sist revidert 21.9.20, viser at utbygging på Linås og de nylig oppførte boligene i Ramstadfaret, samt en framtidig mulig barnehage i samme område, til sammen vil utgjøre en vekst i ÅDT i 2030 på 780. Dette vil i så fall gi en ny ÅDT på 2400 i 2030. Fylkeskommunen har gjort egne beregninger. De sier i sin uttalelse til trafikkanalysen at de bruker noe mer konservative tall som viser en økning av ÅDT på mellom 870 og 960. Dette gir i så fall en framtidig situasjon med ÅDT øst for skolen på ca. 2600. Ifølge Statens Vegvesens håndbok N100 er normtallene for en gate med fartsgrense 30-40 km/t og fortau ved skoler en ÅDT på opp til 4000. Bøhlerveien vil få separat gang- sykkelveg på hele strekningen, og trafikkmengden ligger dermed godt innenfor det anbefalte.

Gang- sykkelvegen er regulert i en plan som er mer enn 10 år gammel, og gir derfor ingen ekspropriasjonsadgang. Om utbygger ikke kommer til enighet med berørte grunneiere må derfor gang- sykkelvegen reguleres på nytt før grunnerverv og utbygging kan gjennomføres.

Ved første gangs behandling i 2017 ba planutvalget i tidligere Ski kommune om at rådmannen kontaktet Statens vegvesen for å finne en ny adkomst til planområdet. Statens vegvesen er klare på at de ikke vil akseptere et nytt kryss på Langhusveien ved dagens hagesenter, og er også kritiske til bruk av Kvakestadkrysset. 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 i Bøhlerveien.

Planvedtak

Kommunestyret i Ski fattet som sak 7/19 i møte 13.2.19 følgende vedtak:

“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: «Ramstadfaret», vedtatt 7.9.16.*

Rekkefølgekrav:

Det startes opp reguleringsarbeid med formål å få etablert en atkomstvei fra syd i samarbeid med eier av gnr. 120 bnr. 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 én 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.”

Klage

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

Klagen ble behandlet av kommunestyret i Ski som sak 37/19 i møte 12.6.19. Det ble lagt til et rekkefølgekrav om at ny atkomstveg til Langhusveien må være etablert, samt en presisering av at krav til gang- sykkelveg ned forbi Langhus skole først skal gjelde når boligallet 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 Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. Innsigelsen fra Statens vegvesen gjaldt at framtidig atkomst fra Langhusveien fra Kvakestad ikke er tilstrekkelig utredet og dokumentert gjennomførbar. Fylkeskommunens innsigelse gjaldt ny atkomst direkte til Fv. 152 samt at rekkefølgekravene om ny veg sydover til Kvakestadkrysset ikke var tilstrekkelig utredet eller dokumentert gjennomførbar. Det ble understreket fra begge instanser at atkomsten til Linås bør være fra Bøhlerveien.

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.

Dette innebærer at planen, for å kunne realiseres, ikke kan ha rekkefølgekrav som forutsetter at tiliggende områder først må reguleres.

Mekling

Det ble gjennomført mekling den 25.5.20. Meklingen ble ledet av Fylkesmannen i Oslo og Viken. Statens vegvesens eieransvar for fylkesvegene ble fra 2020 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.”

Rådmannen har ikke sett det hensiktsmessig å kreve videre utredning av en utkjøring ved dagens hagesenter da en slik løsning vil bli møtt med innsigelse. Nytt kryss på fylkesveien vil også være uheldig fordi den kommer i konflikt med gang- sykkelveien på en strekning hvor syklistene holder stor fart. Strekningen er hoved trasé for sykkel mellom Langhus og Ski.

Utbygger har fått utarbeidet et notat av advokatfirma Kluge, datert 8.7.20 (vedlegg 10). Notatet konkluderer med at det opprinnelige planforslaget med atkomst fra Bøhlerveien bør vedtas. En regulering av mulig atkomstveg sørover til Kvakestad vil møte motvilje fra grunneier, og forslagsstiller er usikker på kommunens holdning til en eventuell ekspropriasjonssak.

Veien videre

Rådmannen fremmet som sak 64/20 til Utvalg for areal, klima og byggesak i møte 25.8.20 en sak om veien videre etter meklingsrunden (vedlegg 11). Utvalget fattet følgende vedtak:

“Utvalg for areal, klima og byggesak er positiv til å behandle regulering for Linås med atkomst fra Bøhlerveien.”

Tiltakshaver har fått utarbeidet et revidert trafikknotat, Sweco Norge AS, datert 21.9.20, som fulgte med i den nye høringsrunden (vedlegg 13). Den viser at trafikk tallene framskrevet til 2030 ligger lavere enn Statens Vegvesens håndbok N100 øvre grense for gater m/fortau i tettbygd område med hastighet 30-40 km/t, ÅDT 4000. Langs Bøhlerveien øst for Langhus skole er det beregnet en ÅDT på maks 2560, og reguleringen forutsetter at det skal bygges gang- sykkelveg langs hele strekningen.

I brev av 25.9.20 ble planen, i samsvar med meklingsresultatet og vedtak i Utvalg for areal, klima og byggesak, lagt ut til nytt offentlig ettersyn med merknadsfrist 10.11.20. Det kom inn 90 merknader. Svært mange av innspillene er skrevet med utgangspunkt i samme punktvis liste. Disse omtales samlet. Alle høringsuttalelser er lagt ved i sin helhet som vedlegg til saken. Numrene refererer til nummereringen av innspillene i vedlegg 15-17.

Innkommne merknader med rådmannens kommentarer:

Merknad nr. 11. Brev fra Viken fylkeskommune, 24.9.20.

Dette er en uttalelse til den reviderte trafikk analysen fra Sweco, datert 21.9.20. Fylkeskommunen betviler ikke trafikk tallene som kommer frem i analysen, men bruker selv noe mer konservative tall som vil gi en økning av ÅDT på mellom 870 og 960. Dette gir da en framtidig situasjon med ÅDT øst for skolen på mellom 2470 og 2560 når Linås er bygget og ny barnehage en gang blir etablert.

De er generelt ikke bekymret for trafikkavviklingen fra Bøhlerveien, men mener man må regne med noe forsinkelse ut fra Bøhlerveien. De er også positive til etablering av gang- sykkelveg langs Langhus skole. Dersom det i framtiden skulle bli behov for det, er de positive til at det kan anlegges et venstresvingfelt i Vevelstadveien ved krysset med Bøhlerveien.

Fylkeskommunen mener på et faglig grunnlag at den reviderte trafikkanalysen for Linås gjennomgående gir et godt bilde av trafikken i dag og i framtiden. De er i hovedsak enig i de fleste av forslagene til forbedring av trafikksikkerheten som er nevnt i trafikkanalysen.

Kommentar:

Tallene for trafikk til en ny barnehage i Ramstadfaret avhenger av hvor stor del av barna som vil komme fra de umiddelbare nærområdene. Barnehageavdelingen i kommunen sier at en framtidig barnehage i Ramstadfaret vil kunne komme når behovet lokalt tilsier det, og vil da hente barn fra det umiddelbare nærområdet. Dette kan slå positivt ut på trafikken forbi skolen.

Merknad nr. 101. Viken Fylkeskommune, brev av 20.11.20

Vedtaket i utvalg for Areal, klima og byggesak i møte 25.8.20: 'Utvalget er positiv til å behandle regulering for Linås med atkomst fra Bøhlerveien' er i tråd med fylkeskommunens anbefaling. Forutsatt at Nordre Follo kommune vedtar planen med atkomst fra Bøhlerveien som foreslått har fylkeskommunen ikke lenger innsigelse til planforslaget.

Kommentar:

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

Det påpekes fra rådmannen at følgende er referert i Fylkesmannens protokoll fra meklingsmøtet 25.5.20: "Fylkeskommunen vurderer atkomsten til feltet fra Bøhlerveien som det beste alternativet av trafikksikkerhets- og trafikale grunner. De aksepterer ikke utkjøring til Fv. 152 ved Langhus hagesenter, men kan akseptere avkjøring fra eksisterende kryss ved Kvakestad. ..."

Merknad nr. 20. Camilla Volnes, e-post av 2.11.20

Volnes ønsker at politikerne drar på befarung i området fra Vevelstadveien til Langhus skole i morgnrushet før skolestart, og vurderer hva som vil skje dersom trafikken øker betydelig.

Kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det var en befarung i området med politikere, representanter for FAU og rektor 22.10.20 for å se på trafikkbilde og skolevei. Samtidig bør det nevnes at gang- og sykkelmulighetene på Langhus og til Langhus skole med tiden har blitt gode. Det er trygge gangveger fra alle deler av Langhus fram til skolen. Det krever innsats fra både kommunen, skole, FAU og foreldre for å redusere uønsket kjøring til og fra skolen samt å etablere gode trafikkforhold i skolens nærhet.

Merknad nr. 42. Annette Clausen og Christian Nævdal, e-post av 8.11.20

De er kritiske til at kommunen skal tillate mer trafikk ved Langhus skole og da velger å se bort fra alle forskrifter, stortingsmeldinger og Trygg Trafikk, og 539 barn på Langhus skole og barnehage. Det bør ikke velges en vegløsning som gir en mer usikker skoleveg. Det viser til en rekke utredninger og uttalelser om trafikksikkerhet og barns utvikling, og etterspør konsekvensen av at kommunen skal være Norges beste oppvekstkommune.

Kommentar:

Trafikken vil ikke forsvinne selv om bilene ledes andre veger. Skolen og barnehagen vil fortsatt være et målpunkt. Det må derfor stadig rettes fokus på å legge forholdene til rette for bruk av sykkel og gange, også når barn skal på skolen. Uoversiktlig trafikksituasjon skaper ekstra bilkjøring pga. bekymrede foreldre. Dette bidrar igjen sterkt til en opplevelse av kaos i trafikkavviklingen. Her har vi alle et ansvar for å redusere unødig bilbruk. Sammen med gode gang- sykkelveger vil det kunne trygge trafikksituasjonen for skolebarna.

Merknad nr. 44 og 78. Brev fra Bente og Jan-Erik Hunn og Camilla og Carsten Hunn, datert 7. og 9.11.20.

De er kritiske til rådmannens 'samlede vurdering', og savner tydeligere kriterier for denne vurderingen. De savner en bedre redegjørelse for hvilken vekt man har lagt på hensynet til barnas rett til trygg skoleveg og et godt oppvekstmiljø. Utbyggers økonomiske interesser går foran hensynet til barna.

De ber om en redegjørelse for avveining mellom utbyggers økonomiske interesser og hensynet til trygg skolevei og godt skolemiljø. Det savnes også en ytterligere drøfting av alternativ 2 i rådmannens saksframlegg om "vegen videre" til sak 64/20 i møte 25.8.20.

Kommentar:

Rådmannens samlede vurdering baseres bl.a. på normtall fra trafikkmyndighetene for hva som er å anse som en forsvarlig trafikkbelastning for denne typen boligater ved skoler jfr. Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming, samt om trafikksikringstiltakene anses tilfredsstillende. Det legges også vekt på å følge faglige råd om forholdet mellom antall kryssningspunkter og framkommelighet langs hovedvegnettet for både privatbiler, nyttetraffic, og syklist. Her har også regionale myndigheter vært klare i sin anbefaling.

En atkomst fra Kvakestad vil selvsagt kunne bli fordyrende for utbygger, men også være uønsket da det vil skape mer biltrafic og flere kjørte kilometer. Det vil også skape dårlig framkommelighet på hovedvegnettet om et hvert nytt boligfelt skal få en ny direkte avkjørsel fra fylkesvei. Trafikkanalysen viser en framtidig trafikkbelastning som ligger innenfor forsvarlige normer når det samtidig bygges gang- sykkelveg og kryssingspunktene sikres. Trafikktallene ligger innenfor det som kan og bør aksepteres for en slik lokalgate. Trafikkmyndighetene ser utbyggingen på Linås som en utvidelse og fortetting av eksisterende boligområde på Langhus. Adkomsten bør derfor rette seg mot dagens tettbebyggelse på Langhus og ikke mot et kryss midt mellom Langhus og Ski.

Når vi fortetter stedene våre, og bygger etter 'innenfra og ut'-prinsippet vil det nødvendigvis skape ny trafikk på eksisterende veger, men vi må da samtidig planlegge og tilrettelegge slik at behovet for å bruke bil reduseres og at vi blir flinkere til å la barna gå til og fra skolen på trygge gangveger. Det er etter hvert trygt å gå til Langhus skole fra de fleste boligområder. Det er også mulig å slippe barna av et stykke fra skolen, f. eks ved Langhus stasjon, og så la de gå den siste strekningen.

Alt. 2 i rådmannens beskrivelse av "vegen videre" til sak 64/20 i møte 25.8.20 omhandler muligheten for å anlegge en atkomstveg sydover langs Langhusveien til eksisterende kryss ved Kvakestad, ca. 700 m syd for Linås. Dette er et alternativ som Viken fylkeskommune og Statens vegvesen har sagt at de kan akseptere, da det allerede er en avkjørsel her. Men Statens vegvesen er samtidig bekymret for økt belastning på Kvakestadkrysset og anbefaler fortsatt at atkomsten tilknyttes internt kommunalt vegnett, og anbefaler derfor at atkomsten legges til Bøhlerveien. Dette er en vurdering rådmannen kan slutte seg til.

Hensynet til utbyggers økonomi har ikke vært, og skal ikke være et argument i en vurdering av hva som er faglig anbefalt.

En atkomst fra eksisterende kryss med Langhusveien ved Kvakestad vil imidlertid kreve ny vegframføring parallelt med Langhusveien ca. 700 m sydover på eksisterende skogproduserende mark, med tap av minst 10 daa skog. Dette har ikke vært utredet, og man vet derfor ikke om det er praktisk eller økonomisk gjennomførbart. Det har også vært signaler om at grunneier ikke er interessert i å avstå grunn til veg uten selv å få en utbyggingsmulighet. Dette siste vet vi vil bli møtt med innsigelse fra regionale myndigheter. Dersom grunneier ikke frivillig avstår grunn til veg, vil tiltakshaver måtte søke kommunestyret om ekspropriasjonsadgang. En slik prosess vil i tillegg først kreve at

planprosessen settes tilbake til start, da atkomstarealet mot syd ikke har vært varslet omfattet av Linåsplanen.

Merknad nr. 66. Julia og Halvor Sakshaug, Travsvingen, brev av 9.11.20

Sakshaug er bekymret for kapasiteten og trafikksikkerheten i Bøhlerveien, og mener at den ikke tåler ytterligere belastning. Barn som bor på sydsiden av vegen må krysse denne for å komme til skolen, og ny bebyggelse på Linås vil forsterke dette problemet. Økningen av trafikk i området vil være betydelig i tillegg til mye gjennomgangstrafikk til Furumo og østre del av Ski.

I tillegg vil en framtidig utbygging av Ramstadåsen og en nødvendig utvidelse av Langhus skole skape mer trafikk. Det er ikke ønskelig med en ny atkomstveg til Linås som fører til tap av matjord og et fortau langs Bøhlerveien vil bare delvis avhjelpe situasjonen.

De ber derfor kommunen på nytt forsøke å få godkjent en ny atkomst fra Langhusveien, som i framtiden også kan ta trafikk fra øvre del av Bøhlerveien.

Kommentar:

Langhus skole har etter beregningene kapasitet til å ta den planlagte bebyggelsen rundt Langhus stasjon uten å måtte utvides. Dersom det oppstår uønskede kapasitetsproblemer i krysset Bøhlerveien x Vevelstadveien vil det senere kunne etableres et avkjøringsfelt i Vevelstadveien.

Det er en forutsetning for utbygging på Linås at det etableres separat gang- sykkelveg langs Bøhlerveien på strekningen, samt sikre krysningspunkter for fotgjengere. Trafikktallene med framskrevet prognose som framkommer av trafikkanalysen viser at ÅDT da ligger godt innenfor det en slik lokal gate forbi skolen skal ha kapasitet til.

Statens vegvesen og nå Viken fylkeskommune som vegeier av Langhusveien er tydelige på at en evt. avkjørsel fra Linås til Kvakestadkrysset kun må begrenses til Linås, for å holde belastningen på dette krysset lavest mulig. Det anbefales likevel ikke å bruke denne avkjørselen da dette vil kunne føre til unødig mange ekstra kjørte kilometer.

Det ble avgjort i kommuneplanrulleringen i 2019 at det ikke er aktuelt å tillate ny bebyggelse på Ramstadåsen.

I referatet fra meklingen mellom kommunen og Viken fylkeskommune kommer det fram at de sterkt anbefaler at Linås får atkomst via Bøhlerveien. Et nytt kryss ved dagens hagesenter vil ikke bli akseptert.

Merknad nr. 77, 92. Brev fra Langhus skole v/FAU, datert 9. og 10.11.20.

Disse brevene har tilnærmet lik ordlyd.

Det er en bekymring for hvor mye større belastning den nye trafikksituasjonen vil kunne bli dersom Linås får atkomst fra Bøhlerveien. Dette vil føre til at skole- og turveien til barna blir mer trafikkert. Dette står i kontrast til kommunens ambisjon om å være landets beste oppvekstkommune. Dette innebærer vel også at man ønsker å gi en trafikksikker oppvekst for kommunens barn. De kan ikke se at det har vært planlagt for utbedring av veg og trafikksikkerhet for barna ved skolen. Det blir kun et fortau fra Ødegårdsveien til nedre skolegård. Det vil bli flere krysningspunkter i Bøhlerveien for å krysse denne.

De antar at det på lengre sikt vil kunne bli bygget flere boliger med atkomst via Bøhlerveien. Derfor må det legges langsiktige planer nå. Barnas sikkerhet må settes først.

Det vises til Trygg Trafikks konsept «hjertesone» hvis hovedformål er mindre biltrafikk og tryggere stopp- og hentesoner for å gjøre det sikrere å sykle og gå. Dette arbeidet skal nå starte ved Langhus skole.

Videre vises det til Opplæringslova, Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, Nasjonal transportplan, Forskrift om miljørettet helsevern for barnehager og skoler, som alle på ulike vis omhandler barns rett til trygge omgivelser.

- Det må legges avgjørende vekt på barnas sikkerhet.
- Det må legges vekt på de negative konsekvensene ved økt trafikk.
- Det bør ikke fattes vedtak som bidrar til økning av trafikk forbi skoler og barnehager, jfr. kommunens Strategi- og handlingsplan.
- Det må lages en alternativ atkomstveg til Linås.
- Utbedres Bøhlerveien nå vil kommunen stå uten kort på hånden for å få til en tverrvei mellom Bøhlerveien og Langhusveien ved eventuell ytterligere utbygging senere.
- Anleggstrafikk må legges via en annen veg enn forbi skole og barnehage.
- Prosjektet må pauses til man har en helhetlig og langsiktig plan for sikker trafikk i hjertesonen til Langhus skole og barnehage.

Kommentar:

Det er viktig å ha konkrete normtall når trafikkbelastninger skal vurderes. Det vises til trafikkanalysen og uttalelser fra Viken fylkeskommune til denne. Det konkluderes med at trafikk tallene ligger godt innenfor anbefalte normer for denne vegtype ved skoler. Det skal etableres en separat gang- sykkelveg på hele strekningen ned til krysset med Langhusvegen og med direkte forbindelse til gangvegen videre til Langhus stasjon, og ikke bare et fortau på deler av strekningen. I tillegg vil det sikres gode ventarealer på motsatt side av vegen i forbindelse med opphøyde krysninger. Kommunen og grunneiere kan også gjøre et arbeid for å sikre bedre sikt i svingene langs denne delen av Bøhlerveien ved å fjerne høy og skjermende vegetasjon.

Så har alle parter et ansvar for å fremme trafikksikkerhet og trafikkultur rundt våre skoler og barnehager. Dette innebærer også arbeid med skolens hjertesoner for å fremme barnas rett og mulighet til å kunne gå og sykle trygt til skolen. Den største trafikkbelastningen i Bøhlerveien i dag er transport til og fra Langhus skole og barnehage. Når forholdene legges til rette med sikre gang- og sykkelveger må vi arbeide målrettet sammen for at de aller fleste ikke lenger behøver å kjøre barna til skolen. Det gagnar både barnas sikkerhet, fysisk aktivitet og sosiale arenaer.

Det er på det rene at det ikke vil bli bygget flere boliger videre oppover langs Bøhlerveien, i tråd med både regional og kommunal politikk. Våre tettsteder skal fortettes rundt jernbanestasjonene etter prinsippet innenfra og ut. Dette sammen med stadig bedret transporttilbud med buss og tog, samt flere trygge gangveger slik at de fleste av oss skal kunne bevege seg mellom hjem, barnehage, skole og kollektivtilbud uten bruk av privatbil. Dette vil også gjelde for arbeidsreiser til våre barnehager og skoler.

Det er fra regionalt hold åpnet for å vurdere en alternativ atkomst til Linås, fra krysset ved Kvakestad. Det kan legges inn en bestemmelse eller et vedtakspunkt om at dersom en tilliggende reguleringsplan senere åpner for atkomst sørover skal/kan feltet knyttes til denne. Dagens atkomstveg skal i så fall stenges mot Bøhlerveien. Dette avhenger da av at det senere blir regulert en slik veg til Kvakestadkrysset.

Merknad nr. 90. Leif Arne Bratlie, datert 9.11.20

Adkomst for Linås fra Bøhlerveien støttes, da denne løsningen innebærer oppgradering av veistrukturen forbi Langhus skole slik at forholdene for myke trafikanter blir bedre enn i dag.

Kommentar:

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

Merknad nr. 91. Terje Holm m/familie, datert 10.11.20

Eier av Ramstad gård foretrekker et alternativ med adkomst for Linås fra Kvakestad, da dette vil medføre mindre trafikk forbi hans eiendom.

Kommentar:

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

Merknad nr. 99. Brev fra Claus C Østby, datert 9.11.20.

Det påpekes at en betydelig del av skole- og arbeidsreiser fra Linås vil skje til fots og med sykkel, da avstanden til Langhus stasjon er ca. 1 km. Da vil Bjerkehageveien, Ramstadlia og Ramstadfarene være de klareste trasévalgene for de som skal gå og sykle.

Det går ikke fram av planmaterialet hvorvidt disse forbindelsene over privat eiendom er sikret. Eneste regulerte forbindelse er en 110 m lang og 3 m bred grøntstripe mellom Bjerkehageveien 19 og felt BKS1. Evt. kan det brukes den private stikkveien internt på felt BKS1. Det er ikke legitimert at allmenn gange eller sykkeltrafikk kan benytte Ramstadlia eller Ramstadfarene da man må krysse friområder som i dag er i privat eie. Disse rettigheter kan kun sikres gjennom innløsning, kjøp eller tinglyste avtaler. Grunneier står ellers fritt til å hindre gjennomgang.

Hvis man ønsker at flere skal sykle og gå er det helt nødvendig at gangveiene er opparbeidet med grus/ fast dekke, nødvendig fri bredde på 2,5-3 meter, har vintervedlikehold og er belyst.

Grøntstripen langs Bjerkehageveien 19 er omgitt av private boligparseller, og vil ved planting av hekker på begge sider fort gro igjen til 1,5 m fri bredde. Dette er den gamle lysløypeforbindelsen. Den burde vært regulert med min. 6 m bredde og opparbeidet med fast dekke, belysning og godt vintervedlikehold.

Øvrige forbindelser til Ramstadlia og Ramstadfarene må sikres gjennom tinglyst avtale over friareal.

Kommentar:

Østby har rett i at mange gående og syklende vil ønske å benytte kortest vei (snarvei) mellom Linås og skole/barnehage/togstasjon.

Den offentlige/formelle veiløsningen vil være veisystemet (o_SKV1) \Linåsveien m/fortau som kobler seg på gang- sykkelveien i Bøhlerveien.

I dag benytter folk seg av disse snarvegene for å komme seg ut i skogen, lysløype etc. Dette har vært tålt bruk, og denne muligheten må opprettholdes selv om Linås utbyggingen 'flytter skogen noe sydover'.

Folk fra Linås vil ønske å benytte snarveier mellom Ramstadlia/Bjerkehageveien og Linås, og det er regulert inn o_GF og f_BLK1, som begge ligger inntil tidligere regulerte friarealer.

Den smale stripa på o_GF er en gammel, etablert sti som også vil fungere som en vegetasjonsbuffer/ avstandsbuffer mellom nytt og gammelt boligområde, men dette er neppe førstevalg som sykkelvei, pga. både bredden og høydeforskjellen/bratt stigning i syd.

I planbestemmelsene § 5.1 for BKS1 står dette:

«... Innenfor feltet kan det opparbeides interne gangveger. Disse må være kjørbare av beredskaps-hensyn.»

Det legges til en setning: «Interne gangveier skal være åpne for allmenheten.»

I tillegg bør utbygger sikre at det blir etablert gangforbindelser over tilstøtende friområde gnr 120/91 som er i privat eie. Da dette friområdet ligger på en tidligere vedtatt reguleringsplan kan det ikke knyttes bestemmelser til bruken av dette området i Linåsplanen. Disse må sikres gjennom kjøp eller tinglyst avtale. Det anbefales derfor at det i stedet legges inn et nytt punkt i vedtaket: «Utbygger bes sikre og opparbeide allment tilgjengelige forbindelser fra gangvegen o_SF, over feltene BKS1 og f_BLK1, til eksisterende vegnett nord for Linås»

Merknad nr. 15-18, 22, 24, 28, 29, 31-33

Disse innspillene er skrevet med utgangspunkt i samme punktliste. Punktlisten oppsummeres slik:

- Det må legges avgjørende vekt på barns sikkerhet.
- Det må legges vekt på de negative konsekvensene økt belastning på Bøhlerveien har for trygghet, luft- og livskvalitet for barna.
- Det bør ikke fattes et vedtak som bidrar til en betydelig økning av trafikk forbi barnehage og skole, jfr. kommunens strategi- og handlingsplan.
- Dersom Bøhlerveien utbedres nå vil kommunen stå uten forhandlingskort om tverrvei mellom Bøhlerveien og Langhusveien ved fremtidig utbygging.
- Det må lages en alternativ adkomstvei til Linås for å hindre økt trafikk forbi barnehage og skole, samt deres turveier.
- Anleggstrafikk må ikke gå forbi barnehage og skole.
- Kommunen må sette planarbeidet i bero frem til det foreligger en helhetlig og langsiktig plan for trafiksikkerhet.

Kommentar:

Trafikkanalysen viser en framtidig trafikkbelastning med en begrenset vekst i Bøhlerveien ovenfor Langhus skole som kan aksepteres når det forutsettes bygget gang- sykkelveg på hele strekningen og kryssingspunktene sikres. Tallene ligger godt innenfor en belastning som kan aksepteres for en slik lokalgate. Det er forutsatt i bestemmelsene at anleggstrafikk ikke skal gå forbi skolen. Kommuneplanens arealdel åpner ikke for ytterligere fortetting øst for Langhus skole eller mellom Linås og Ski sentrum, slik at det ikke kan argumenteres med at Bøhlerveien blir belastet med nye boligfelt.

Vegvesenet ser utbyggingen på Linås som en utvidelse og fortetting av eksisterende boligområde på Langhus. Adkomsten bør derfor rette seg mot dagens tettbebyggelse på Langhus og ikke mot et nytt kryss midt mellom Langhus og Ski.

Ved å etablere gang- sykkelveg på strekningen ned forbi skolen og etablere sikre kryssningspunkter, vil en atkomst via Bøhlerveien etter rådmannens vurdering samlet sett bidra til en bedre og mer trafiksikker atkomstløsning til Linås enn fra Langhusveien.

Merknad nr. 27, 35, 39-41, 43, 47, 50-52, 54-58, 60, 62, 64-65, 67, 69-76, 80-88, 94, 96, 98, 100, 103

Disse innspillene er skrevet med utgangspunkt i samme tekst. Innspillene oppsummeres slik:

- Barn og trafikk hører ikke sammen.
- Av hensyn til trafiksikkerhet rundt Langhus skole og barnehage er avsenderne kritiske til en løsning med adkomst for Linås fra Bøhlerveien.

- Politikerne oppfordres til å finne en alternativ løsning som setter hensynet til barnas sikkerhet og utemiljø først.

Kommentar:

Trafikkanalysen viser en framtidig trafikkbelastning med en begrenset vekst i Bøhlerveien ovenfor Langhus skole som kan aksepteres når det forutsettes bygget gang- sykkelveg på hele strekningen og kryssingspunktene sikres. Tallene ligger innenfor en belastning som bør kunne aksepteres for en slik lokalgate. Vegvesenet ser utbyggingen på Linås som en utvidelse og fortetting av eksisterende boligområde på Langhus. Adkomsten bør derfor rette seg mot dagens tettbebyggelse på Langhus og ikke mot et kryss midt mellom Langhus og Ski.

Merknad nr. 12-14, 19, 21, 23, 25, 26, 34, 36-38, 45, 46, 48, 49, 53, 59, 61, 63, 68, 79, 89, 93, 95, 97

Disse innspillene handler om følgende tema:

- Bekymringer for at anleggstrafikk skal gå i Bøhlerveien.
- Det vil bli økt foreldrekjøring til/fra skole og barnehage pga. dårligere trafiksikkerhet.
- Bekymring for økt rushtrafikk i krysset Bøhlerveien/ Langhusveien/ Vevelstadveien
- Bekymring for den generelle trafiksikkerheten rundt skolen og i Bøhlerveien
- Ordfører har sagt vi skal være landets beste oppvekstkommune. Tiltaket er i strid med dette!
- Ny adkomstvei til boligene må gå fra Langhusveien
- Hvordan er skole- og barnehagekapasiteten når nye boligområder står ferdig utbygget?

Kommentar:

Det er forutsatt i bestemmelsene at anleggstrafikk ikke skal gå forbi skolen. Hovedutfordringen ligger 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. En ny gang- sykkelveg og foreslåtte trafiksikringstiltak bygger opp under dette.

Langhus skole har kapasitet til de nye utbyggingsfeltene rundt Langhus stasjon og på Linås. Barnehagekapasiteten vil bli vurdert fortløpende. Det kommer et nytt barnehage tilbud ved Langhus gård, og dersom det er behov for det vil det kunne etableres en barnehage i Ramstadfaret på ferdig regulert tomt. Den vil da først og fremst ha nærområdene som nedslagsfelt.

Saken har betydning for

Barn og unge

Planforslaget forutsetter at det før boligene kan tas i bruk skal det være etablert gang- sykkelveg langs Bøhlerveien forbi Langhus skole, ned til krysset Vevelstadveien x Langhusveien, og det skal sikres ventarealer og fotgjengerkryssinger på aktuelle punkter langs vegen.

Bærekraftig utvikling

Naturmangfoldloven § 7 stiller krav til at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn ved all utøving av offentlig myndighet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget for planområdet til å være godt (jfr. naturmangfoldloven § 8).

Det er ikke gjennomført ny registrering av naturmangfold i området, men det er benyttet kjente databaser samt kommunens dataregistreringer. Hensynet i §§ 9 og 10 synes derfor å være tilstrekkelig ivaretatt. Det må imidlertid gjennomføres en biologisk registrering til våren, i yngleperioden for salamander. Denne vil kunne ende ut i en anbefaling om hvordan disse individene best kan ivaretas og evt. flyttes til nærliggende dammer. Dette er lagt inn som en rekkefølgebestemmelse § 9.1.

I samsvar med naturmangfoldloven § 11 vil tiltakshaver måtte dekke kostnadene ved evt. avbøtende tiltak. Dette må avklares og sikres gjennom en miljøoppfølgingsplan for både anleggsperioden og for framtidssituasjonen når boligfeltet er etablert, i samsvar med lovens § 12. Dette vil typisk være at man unngår uønsket påvirkning på naturområdene i form av dumping av hageavfall i randsoner rundt Linås.

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.

Økonomiske konsekvenser

Hvis kommunen fremmer et krav om atkomst fra Kvakestadkrysset vil det ikke være rimelig eller forholdsmessig å kreve at utbygger også skal bygge gang- sykkelveg langs Bøhlerveien. Denne vil kommunen måtte finansiere og bygge for egen regning.

Ca. 0,3 daa er regulert til offentlig friareal o_GF, som turstiforbindelse. Dette gir formelt sett rett til å kreve innløsning fra kommunen, men da først etter at stien er opparbeidet til kommunal standard. Dette vil uansett være en liten økonomisk belastning for kommunen.

Alternative løsninger

Denne planprosessen har pågått over svært lang tid, og flere alternative forslag har vært vurdert. Planoppstart ble først varslet i 2015. Det har vært flere runder med politisk behandling, og til slutt mekling hos Statsforvalteren (fylkesmannen). Meklingsresultatet ble lagt fram for Utvalg for klima, areal og byggesak 25.8.20 som vedtok at de var positive til å behandle en regulering for Linås med atkomst fra Bøhlerveien. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel, kan et avslag kreves forelagt kommunestyret.

Plan- og bygningslovens § 12-12 gir bestemmelser for vedtak av reguleringsplan. Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, skal det legges fram for kommunestyret til vedtak. Dersom planen ikke ønskes vedtatt, må kommunestyret begrunne avslaget. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen. Å ikke vedta et planforslag som er i tråd med kommuneplanen krever en saklig begrunnelse i reguleringsmessige hensyn. Kommunestyret står fritt til å fatte vedtak i plansaker uten at dette gir grunn for erstatning.

Kommunestyret kan velge å avvise planen, og sende den tilbake med anbefaling om å fremme en ny plan med atkomst fra Kvakestadkrysset. Det betyr å starte hele planprosessen på nytt, med varsel om oppstart av et nytt planområde. Utfallet av en slik endring er høyst uviss både økonomisk og faglig. Ny atkomst sørover vil utløse krav om nye landbruksfaglige vurderinger rundt tapet av minst 10-15 daa skogproduserende mark av høy bonitet, og det kan bli nødvendig med ekspropriasjon dersom grunneier motsetter seg grunnverv. I tillegg kan det bli stilt krav om innløsning av en eller flere bolig-eiendommer. Det kan da vise seg at det blir så kostbart å erverve grunn og opparbeide en slik veg at prosjektet ikke fører fram.

Kommunestyret kan eventuelt velge å sende planen tilbake til administrasjonen med pålegg om å redusere antall boliger eller boligfelt. Et slikt alternativ vil forlenge planprosessen ytterligere fordi det kan utløse behov for nye vurderinger, samt krav om ny høring før ny sluttbehandling.

Alternativt kan det legges inn en bestemmelse under § 8 om at dersom det senere skulle bli regulert en veg sørover til Kvakestadkrysset skal/kan Linåsfeltet knyttes til denne. Dagens regulerte atkomstveg må i så fall stenges mot Bøhlerveien for å unngå gjennomkjøring. En slik bestemmelse vil kunne åpne for en alternativ atkomst i framtiden. Da stoppes ikke prosjektet nå, og det vil bli realisert en trafiksikker fotgjengerløsning langs Bøhlerveien og ved Langhus skole med en gang, og før det gis brukstillatelse for første bolig.

Rådmannens vurdering og anbefaling

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. Det er også i tråd med Statens vegvesens anbefalinger og trafikkmengden ligger godt innenfor anbefalte normtall. Det 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 trafiksikkerhetstiltak med separat gang- sykkelveg og sikre kryssingsfelt nedfelt som rekkefølgebestemmelser i denne planen er viktige for å oppnå trygge forhold langs Bøhlerveien. Det bør samtidig påpekes at den største utfordringen ved trafiksikkerheten rundt Langhus skole har vært knyttet 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, jfr. statlige og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging (ATP). Det er da viktig at vi i samarbeid med skole og foreldre legger til rette med trygge skoleveger, gang- sykkelveger, bedret busstilbud og trafiksikkerhetstiltak 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.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas slik det foreligger, med atkomst fra Bøhlerveien.

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: «Ramstadfaret», vedtatt 7.9.16.

Ski, 26.01.2021

Jane Short Aurlien
Konst. rådmann

Monica Lysebo
Kommunalsjef

Vedlegg

1. Oversiktskart Linås
2. Plankart Linås
3. Reguleringsbestemmelser Linås
4. Illustrasjonsplan Linås
5. Planbeskrivelse Linås
6. 2. gangs behandling Linås 13. feb 19
7. Klagebehandling Linås, KST Ski 12. juni 19
8. Protokoll Notat til PBU 9. okt 19
9. Protokoll mekling 25. mai 20, Linås
10. Brev fra Kluge av 8. juli 20. Merknader og innspill til videre saksbehandling
11. Saksframlegg AKB 25. aug 20 Linås, veien videre
12. Saksprotokoll AKB 25. aug 20, Linås, veien videre
13. Trafikkanalyse Linås 21. sept 20
14. Høringsbrev Linås 25. sept 20
15. Merknader del 1, 11-55
16. Merknader del 2, 56-91
17. Merknader del 3, 92-103