



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 18/261-11
Arknr.: PLA 201105

Saksbehandler: Erik A. Hovden

BEHANDLING:

Plan- og byggesaksutvalget
Kommunestyret

SAKNR.

1/19

7/19

DATO

06.02.2019

13.02.2019

DETALJREGULERING - LINÅS - NY 2.GANGS BEHANDLING

Forslag til 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.
- PlanID 88: «Reguleringsplan for Bjerkehagen på Langhus i Ski kommune», stadfestet 21.11.77.
- PlanID 105: «Gangveg langs Langhusveien», stadfestet 12.9.80.
- PlanID 126: «Gangveg langs Rv 152, Langhusveien. Avkjøring for gnr. 121/5, 7, 20 og 22», stadfestet 20.1.83.
- PlanID 196: «Ramstad», vedtatt 17.6.98.
- PlanID 201510: «Ramstadfare», vedtatt 7.9.16.

Ingress/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 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. Ved varsel om oppstart ble det antydnet mellom 50 og 100 boliger på Linås. Det planlegges nå for 170 boenheter fordelt på 85 rekke- og småhus samt 85 blokkleiligheter i 5 etasjer, med en maksimal gesimshøyde på 17 meter. Fortettingen kommer som et svar på regionale føringer om høy arealutnyttelse innenfor prioriterte vekstområder i bybåndet.

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.

Planarbeidet ble først varslet i 2015, da i samsvar med kommuneplanen. På grunn av gravhaugen i Ramstadfaret kan ikke lenger atkomstvegen til Linås legges over dette feltet. Det ble i brev av 27.7.16 varslet om utvidet planområde, med et areal på 2,9 daa, for å få plass til atkomst syd for barnehagetomten pga. oppdaget fornminne i planlagt trasé for atkomstveien. Utvidelsen tar i bruk regulert landbruksareal, hvorav ca. 0,8 daa er dyrka mark. Endringen er vurdert til kun å ha en mindre betydning for natur og samfunn, og utløser etter kommunens vurdering ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 14.

Plan- og byggesaksutvalget fattet som sak 41/17 i møte 18.10.17 følgende vedtak:

- «1. Med henvisning til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan samt bestemmelser for Linås, datert 7.7.17, ut til offentlig ettersyn.
2. Frem til andregangsbehandling må følgende justeringer være innarbeidet i planen og synliggjort i saksfremstillingen:
- a) Rådmannen bes kontakte Statens vegvesen for å finne en ny ankomst til planområdet.
 - b) Ski kommune har vedtatt en nullvisjon for tap av matjord, og den foreslåtte utvidelsen av planområdet medfører et tap av cirka 0,8 daa matjord. Det må enten finnes en ny løsning på adkomst til området eller legges frem en avtale om erstatning av matjordarealet.
 - c) Parkering
 - Planbestemmelsene om parkering (pkt. 3.4 u bestemmelsene datert 7.7.17) må endres, slik at det går tydelig frem at parkering som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Byggegrensene for parkeringsanlegg må vises på plankartet.
 - I felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el - biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å senere tilrettelegge alle p - plasser for opplading.
 - Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
 - Det må også tilrettelegges for parkering av transport-elsykler som er noe større enn vanlige sykler.
 - d) Frem til andregangsbehandling må løsningen for lysløypen som knytter Langhusområdet med marka være ferdig og i samråd med skiforeningen.
 - e) Utvalget er svært skeptisk til den høye andelen boliger som er foreslått bygget i rød sone. Vi registrerer at Vegvesenet har påpekt at den foreslåtte byggegrensen mot Langhusveien på 25 meter er i strid med kommuneplanen. Utvalget ber rådmannen vurdere om en tilpassing av byggegrensen til kommuneplanens opprinnelige bestemmelser vil redusere antall boliger i rød sone.
 - f) Blågrønn faktor settes til 0,8.
 - g) Takflater som tilrettelegger for klima/miljøvennlige tiltak som for eksempel solceller, urbant landbruk, grønne tak og/eller muligheter for aktive bomiljøtiltak for beboerne innarbeides i planbestemmelsene for feltene BBB og BKS3.
 - h) Tiltakets klimaprofil synliggjøres i saksfremlegget, for eksempel materialvalg, lademuligheter for el-sykler og bruk av alternative energikilder som for eksempel solceller.
3. Reguleringsbestemmelsene § 3 punkt 3.8 endres til:
 Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av ny bebyggelse og utomhusarealer. Minimum 50 % av boenhetene innenfor planen skal være universelt utformet. 30 % av rekkehusene/kjedete familieboliger skal være utformet som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
4. Biloppstillingsplasser
 Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m.
 Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.
 Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
 Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

5. *Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne*
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heise eller inngang.
Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.
Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.»

I brev av 26.1.18 (vedlegg k) har forslagsstillers konsulent en gjennomgang av vedtaket med svar på hvert av punktene.

Planarbeidet ble kunngjort i Østlandets blad, og lagt ut på Ski bibliotek og på kommunens hjemmeside. Offentlige myndigheter, lag, foreninger og berørte parter ble tilskrevet om planforslaget i brev av 13.11.17, med merknadsfrist 31.12.17. Det ble avholdt offentlig informasjonsmøte den 6.12.17.

Innkommne merknader og rådmannens kommentarer:

Det kom inn 10 merknader til det offentlige ettersynet Merknadene i fulltekst følger som vedlegg i), samt tiltakshavers oppsummering og kommentarer som vedlegg j). Rådmannens sammendrag og merknader følger nedenfor.

1. NVE har i brev av 23.11.17 ingen merknader til planforslaget.
2. Nordre Follo brannvesen påpeker i brev av 7.12.17 at det i blokker med 5 etasjer og kun ett trapperom forutsettes det at det tilrettelegges for tilgjengelighet med brannvesenets høyde-redskap til hver boenhet, samt at det etableres framføring av tilstrekkelig slokkevann. Tilgjengelighet for brannvesenet i hele planområdet må ivaretas.

Kommentar:

Disse kravene er ivaretatt i planforslaget.

3. Follo Ren ønsker i brev av 15.12.17 en lomme ved standplassene, på den siden det ikke er gangveg, der deres kjøretøy kan være ute av kjørebanelen under tømning av avfalls-containere. Alle veger som skal benyttes av deres kjøretøy må dimensjoneres for akseltrykk på 9 tonn.

Kommentar:

Disse kravene ivaretas i planforslaget.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus støtter i brev av 15.12.17 planutvalgets vedtak om nullvisjon for tap av matjord, og om nedbygging av 0,8 dekar matjord er unngåelig ber de om at matjordlaget ivaretas og benyttes ett annet sted. De ber videre om at skrivefeilen i bestemmelsenes pkt. om støy rettes opp med henvisning til riktig støyretningslinje, T-1442-2016. Fylkesmannen oppfordrer til å ta boligsosiale hensyn i planen ved å ha varierte boligstørrelser tilpasset alle typer befolkningsgrupper.

Kommentar:

Forslagsstiller har gjort avtale med grunneier på Ramstad gård om at den matjord som blir nedbygget blir tatt vare på og benyttet til å opparbeide ny dyrka mark parallelt med jordekant mot vest. Dette kombineres med omlegging av lysløype (vedlegg r). Bestemmelsene vedr. støy er endret i samsvar med merknaden, og det legges opp til varierte boligstørrelser.

5. Statens Vegvesen brev av 19.12.17.

Adkomstveg:

Det understrekes at atkomsten må tilknyttes internt kommunalt vegnett, og ikke Langhusveien. Bakgrunnen for denne restriktive holdningen er hensynet til trafikksikkerheten og framkommeligheten på Langhusveien og gang-/sykkelvegen. Langhusveien har her en trafikkmengde på opp mot 12.000 kjøretøy pr. døgn. Bussrute 906 er i dag en høyfrekvent bussrute og framstår som et reelt alternativ til bil på denne strekningen. Det er derfor svært

viktig å prioritere framkommelighet for buss på denne strekningen. I tillegg er gang-/sykkelvegen her en viktig del av det regionale sykkelvegnettet. Det forventes stor vekst i Ski og Langhus i årene framover og det er viktig å ivareta en god framkommelighet og trafikksikkerhet på strekningen.

For vegvesenet er det viktig at hierarkiet mellom hovedveg, samleveg og adkomstveg opprettholdes slik at hovedvegen blir mest mulig avkjørselsfri og at trafikk inn på denne føres via samleveger fra adkomstvegene. Flere kryss vil redusere trafikksikkerhet og framkommelighet for både gående, syklister og buss.

Det nye krysset ved Kvakestad er akseptert som adkomst til det framtidige næringsområdet her. Dette er i utgangspunktet i strid med den grunnleggende holdningen om færrest mulig avkjørsler og kryss, men unntaket er gjort da det er vanskelig å få dette krysset knyttet til eksisterende samleveger. Det er samtidig ment å erstatte avkjørsel til dagens Langhus Hagesenter. Ut fra dette ønskes det ikke mer trafikk enn nødvendig i dette nye krysset. En evt. tilkobling av Linåsfeltet til dette krysset må i så fall medføre minst mulig ekstratrafikk. Det betyr bl.a. at det ikke vil kunne tillates etablert framtidig gjennomkjøring til Bøhlerveien via dette krysset.

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. De er bekymret for at det ville medført et enda mer bilbasert boligområde. Dette ville i sin tur kunne føre til økte avviklingsproblemer i krysset Vevelstadveien/Bøhlerveien i rushtiden. Se for øvrig vegvesenets høringsbrev (nr. 5 i vedlegg i).

Ved å utforme det interne vegnettet i boligområdet slik at fartsnivået blir lavt og tilrettelegge for gående og syklende, vil en atkomst via Bøhlerveien samlet sett bidra til en bedre og mer trafikksikker atkomstløsning til Linås enn fra Langhusveien. Trafikkanalysen (vedlegg m) viser at trafikken fra planområdet i liten grad påvirker trafikkavviklingen i krysset Vevelstadveien/Bøhlerveien. De støtter forslaget i analysen om å trygge kryssingspunktene for fotgjengere med opphøyde gangfelt, samt ventereal på sørsiden av Bøhlerveien.

Vegvesenet aksepterer at avkjørselen fra Langhusveien til eiendommene gnr 121/4 og 6 opprettholdes for eksisterende boliger/boenheter. Dette må presiseres i bestemmelsene.

Støy:

Støyrapporten viser at deler av området ligger innenfor hhv. gul og rød sone. I rød støysone skal som hovedregel støyfølsomme bruksformål unngås. Vegvesenet påpeker at støyrapporten datert 10.2.17 er noe mangelfull. De viser til T-1442/2016 der det kreves at det vises planløsninger og støynivå utenfor alle vinduer i støyfølsomme rom.

Kommuneplanen har ikke angitt særskilte sentrumsområder og kollektivknutepunkter der det er aktuelt med høy arealutnyttelse, der det da kan anvendes avvik fra anbefalingene i T-1442/2016.

Det påpekes at byggegrensen langs Langhusveien gjennom kommuneplanen er fastsatt til 50 meter fra senter veg. Det frarådes at grensen reduseres til 25 meter, av hensyn til støy-påvirkningen.

Parkering:

Det opereres i bestemmelsene om parkering med minimumskrav. De mener at det må være riktig også å operere med et maksimumskrav, og ber om at dette tas inn i bestemmelsene.

Byggegrense:

Det er viktig at det ikke tillates tiltak i arealet mellom byggegrense og fylkesveg som kan komme i konflikt med hensynet til trafikksikkerhet, vegvedlikehold og drift av vegnettet samt miljøet langs veien.

Videre kan ikke Statens vegvesen akseptere at det tillates støyskjermingstiltak og basseng for overvannshåndtering inntil 15 m fra Langhusveien dersom disse kommer i konflikt med hensynene nevnt ovenfor. Det bes derfor om at dette presiseres i bestemmelsene.

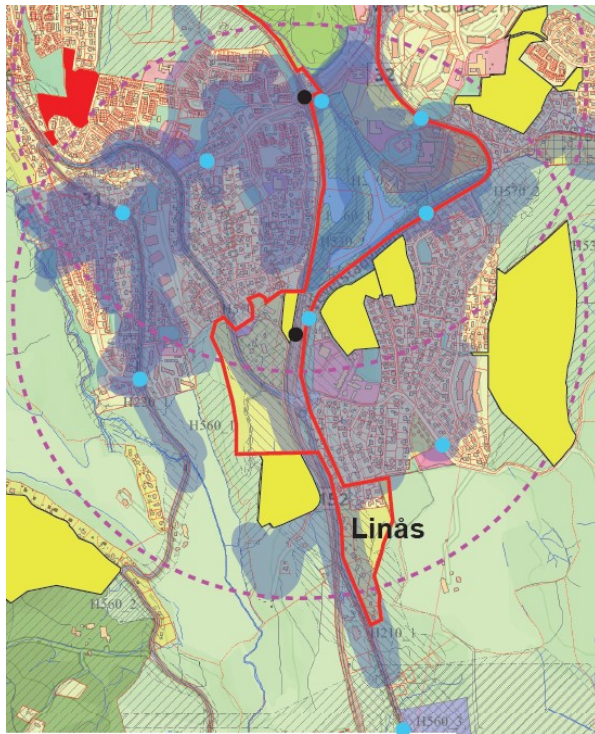
Kommentar:

Adkomstveg:

Merknadene vedr. adkomstveg tas til etterretning. Planforslaget legges fram med atkomst fra Bøhlerveien. Det stilles krav om at gang- sykkelveg forbi Langhus skole samt ventearealer ved gangfelt skal være opparbeidet før brukstillatelse. Trafikkanalysen påpeker at det uavhengig av utbygging på Linås, bør bygges et venstresvingsfelt i Vevelstadveien for svingende nordfra og inn Bøhlerveien, for å unngå kødannelse, særlig om ettermiddagen. Statens Vegvesen har imidlertid ikke villet stille krav om slik rekkefølgebestemmelse. De påpeker at trafikkøkningen i liten grad påvirker trafikkavviklingen i krysset Vevelstadveien / Bøhlerveien.

Støy:

Rådmannen er enig med Vegvesenets i vurderingen av at Linås er en utvidelse og fortetting av eksisterende tettbebyggelse på Langhus. Det påpekes at kommuneplanen ikke har definert avviksområder for støy. Med avviksområder menes sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, der det er aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging.



I arbeidet med ny felles kommuneplan for Nordre Follo kommune er det utarbeidet kart som i samsvar med regional plan for areal og transport definerer prioriterte utbyggingsområder rundt tettstedene. Linås ligger innenfor denne definisjonen, er videre innenfor 1 km radius og innenfor 10 min. gangavstand fra Langhus stasjon.

Rådmannen mener at det ut fra dette kan argumenteres for at Linås er innenfor et slikt avviksområde.



Retningslinjen sier følgende:

Rød sone

Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

Avvik fra anbefalingene

Sentrumsområder og kollektivknutepunkter I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende.

Eksempler på krav:

- *Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.*
- *Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.*

Det foreligger et tilleggsnotat om støy (vedlegg o) og det planlegges støytiltak for at boligene skal imøtekomme kravene i T-1442/2016 og oppnå gode bokvaliteter.

I bestemmelsene § 3.15 er det tatt inn slike krav.

Det er en forutsetning at bebyggelsen skal imøtekomme vegvesenets krav til grenseverdiene i T-1442/2016. Dette går fram av bestemmelsenes § 3.15. Det vil være nødvendig å lage planløsninger som gir god bokvalitet selv om beliggenheten er støyutsatt. Nødvendige støytiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for den aktuelle bebyggelse.

Parkering:

Bestemmelsene endres fra minimumskrav til maksimumskrav for alle boligtyper, i samsvar med intensjonene i områdeplanene for Ski og Langhus, samt i forslaget til de nye kommuneplanbestemmelser for Nordre Follo kommune.

Byggegrense:

Det er i planforslaget lagt inn en byggegrense på 25 meter langs Langhusveien. Dette er i strid med kommuneplanens generelle bestemmelser for fylkesveger. Disse bestemmelsene kan fravikes i prioriterte utbyggingsområder, slik det er gjort bl.a. ved Langhus gård og i sentrumsområder for øvrig.

Det er nå tatt inn en presisering i bestemmelsenes § 5.2 for felt BKS3 om at all bebyggelse, parkeringsplasser og garasjeanlegg skal holdes innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien. Det er også presisert i § 9.2 at alle tiltak innenfor byggegrensen mot fv. 152 Langhusveien må detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse.

6. Akershus fylkeskommune viser i brev av 2.1.18 til sin tidligere uttalelse av 8.6.15 om at flere eldre veifar går gjennom og/eller berører ytterkantene av planområdet. Vi ber om at det blir tatt hensyn til eventuelle rester etter de gamle veiene, og at det vurderes å markere dem med hensynssone bevaring med tilhørende bestemmelser. Det må også vurderes om enkelte av boligeiendommene langs Langhusveien (tidligere parsell av Østre Fredrikshaldske kongeveg) bør få hensynssone bevaring. Ett av husene er SEFRAK-registrert, på eiendommen Langhusveien 113. Det kan også være andre bygninger på strekningen, oppført tidlig på 1900-tallet, som kan ha verdi som kulturminner.

Kommentar:

Det er ikke registrert rester av gamle veier innenfor planområdet. Kongeveien ligger utenfor planavgrensningen i opparbeidet veiareal for dagens kjørevei. Hensynssone bevaring er da lite aktuelt innenfor dette planområdet. Det SEFRAK-registrerte huset i Langhusveien 113 berøres ikke av planens innhold- og kan bevares, dersom eier ønsker dette. Det vil i så fall skje i samarbeid med kommunen som kulturminnemyndighet. Huset er et mindre tømmerbygg fra århundreskiftet, og ligger helt nede ved Langhusveien, sammenbyggt med en nyere garasje. Det fungerer i dag som et anneks/hobbyrom.

7. Langhus skole v/ rektor, er i brev av 18.12.17 opptatt av trafikale forhold og elevenes sikkerhet, samt behovet for sikring av tilgang til marka og nærområdene. Bøhlerveien er en trafikksikkerhetsutfordring. Ved økt trafikk her må det vurderes tiltak for å bedre trafikksikkerhet og –flyt. Det mangler i dag gangveg langs Bøhlerveien forbi skolen, og krysningene oppleves som utrygge. I tillegg oppleves hastigheten på vegen å være for høy. En utbedring av trafikksikkerheten er allerede under dagens forhold sterkt ønskelig, og med nye boliger vil det bli flere elever som skal krysse denne vegen for å komme til skolen.

Det er mange foreldre som velger å kjøre barna til skole, og særlig om vinteren opplever man de det blir kaos i trafikken inn til skolen, og om ettermiddagen kan det være vanskelig å komme ut fra Bøhlerveien til Vevelstadveien. Mye av problemet knytter seg til foreldrekjøring da trafikkforholdene ved skolen oppleves som utrygge. En etablering av en sone for å slippe av elever som blir kjørt til skolen langs Vevelstadveien vil også kunne bedre trafikkforholdene.

Skolen foreslår flere ulike tiltak for å bedre situasjonen, og påpeker at det må tas hensyn til skolen ved avvikling av anleggstrafikk i byggeperioden.

Det påpekes at skolen bruker nærområdet og inngangen til marka mye, og at det er viktig at tilgangen her blir god.

Kommentar:

Det stilles i rekkefølgebestemmelsene krav om at gang-/sykkelvei langs Bøhlerveien på strekningen fra Østrengveien, forbi Langhus skole og ned til Vevelstadveien skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene, og denne skal opparbeides i løpet av skolens sommerferie.

Uoversiktlig trafikk situasjon skaper ekstra bilkjøring pga. bekymrede foreldre. Dette bidrar igjen sterkt til en opplevelse av kaos i trafikkavviklingen. Det vil derfor være viktig både med gang- sykkelveg i Bøhlerveien og sikrere kryssinger av Bøhlerveien med gode ventearer for fotgjengere. Ventearer på sydsiden av Bøhlerveien kan etableres innenfor regulert vegareal, og må realiseres i samarbeid med Ski kommune som vegeier og veg- og trafikksikkerhetsmyndighet. Dette tas inn som rekkefølgebestemmelse knyttet til brukstillatelse.

Skolen arbeider bevisst med trafikksikkerhet, men trafikkaos pga. foreldrekjøring er et tilbakevendende problem ved mange av våre skoler og bør søkes bedret ved en kombinasjon av ulike holdningsskapende tiltak samt reduksjon av biltilgjengelighet. Et alternativ for av- og påstigningssone for barna kan være den offentlige p-plassen ved Langhus stasjon. Her er det grei atkomst og snuplass, og barna kan gå trygt til skolen via fotgjengerbroen over Vevelstadveien.

8. Lokal agenda 21-forumet i Ski er i brev av 31.12.17 bekymret for trafikksituasjonen ved Langhus skole. Dersom det ender med adkomst fra Bøhlerveien må det gjøres trafikk-sikkerhetstiltak før anleggsvirksomheten starter. Gang-/ sykkelveg må på plass og voksne trafikkdirigenter må være tilstede ved skolestart og skoleslutt.

De er opptatt av lokal overvannshåndtering påpeker at flomveiene må dimensjoneres for framtidige nedbørmengder. Anleggstrafikken bør gå sydover mot Kvakestad.

De håper dette kan bli en fossilfri byggeplass og at energi til oppvarming og varmtvann kan komme fra fornybare energikilder.

Kommentar:

Tas til etterretning og tas med i det videre planarbeidet. Overvannshåndteringen blir etter kommunale krav. Statens vegvesen er positiv til at anleggstrafikken kan gå direkte til Langhusveien. Om man ønsker alternative lokale anlegg som solfangere og bergvarme-anlegg vil vurderes i hver enkelt byggesak.

9. Carsten Christensen og Camilla Hunn er i brev av 28.12.17 bekymret over at atkomsten planlegges via Bøhlerveien. Det er allerede stor trafikk her, og det ferdes mange barn i området. Trafikkanalysen tar ikke hensyn til barna som allerede bor i nærområdet og deres skoleveg. De mener trafikk-sikkerheten for brukere av gang-/sykkelvegen langs Langhusveien kan løses ved bruk av undergang for disse ved en ny avkjøring. De foreslåtte trafikk-sikringstiltak ved skolen vil ikke i tilstrekkelig grad ivareta barnas sikkerhet. De er også bekymret for anleggstrafikken forbi skolen. De er videre bekymret for videre utbygging på Ramstadåsen som vil skape ytterligere trafikk. De mener utbyggingen må stanses dersom Statens vegvesen ikke imøtekommer kravet om ny adkomst fra Langhusveien. De anbefaler at anleggstrafikken må tillates direkte fra Langhusveien og eksisterende avkjørsel til Kvakestad blir benyttet også for Linås når bare utbyggingen av Follobanen er avsluttet.

Kommentar:

Trafikkanalysen har en grundig gjennomgang av alle tilgjengelige parametere og trafikktall. Den konkluderer med at trafikkøkningen ikke vil være dramatisk, og innenfor hva vegen kan tåle. Det er viktig å ta trafikk-sikkerheten på alvor. Det skal gjennomføres betydelige trafikk-sikkerhets-tiltak forbi Langhus skole, og anleggstrafikken vil bli ledet direkte til Langhusveien. Se for øvrig vurderingene i overstående merknader og kommentarer. De to viktigste tiltakene vil være å bygge sammenhengende gang-/sykkelveg langs Bøhlerveien og å redusere foreldre-kjøring til Langhus skole ved å oppmuntre til gode alternativer samt å legge restriksjoner på parkeringen.

Ramstadåsen er et område med anslagsvis 270 boliger, som er spilt inn i kommuneplan-rulleringen. Kommuneplanen er p.t. ikke ferdigbehandlet, men innspillet anses ikke å være i samsvar med nasjonale og regionale føringer for tettstedsvekst. Basert på planfaglige vurderinger har administrasjonen derfor anbefalt at forslaget ikke videreføres.

Statens vegvesen er helt tydelige på at de ikke vil tillate at Linås gis adkomst direkte fra Langhusveien, ei heller fra eksisterende avkjørsel til Kvakestad. De er bekymret for at en slik tilknytning vil medføre et enda mer bilbasert boligområde, som igjen vil kunne øke avviklingsproblemene i krysset Vevelstadveien / Bøhlerveien i rushtiden.

10. En felles underskriftsliste med 161 naboer, v/Carsten Christensen, brev av 29.12.17, består av beboere på Ramstad, beboere langs Bøhlerveien, brukere av Bøhlerveien og foreldre til barn på Langhus skole og barnehage som er bekymret over at atkomsten til Linås planlegges via Bøhlerveien. De er opptatt av at det sikres gode, trygge og langsiktige trafikk-løsninger for området. De mener at utbyggingen må stanses dersom vegvesenet ikke imøtekommer kravet om adkomst fra Langhusveien.

Kommentar:

Linås kom inn som et nytt boligområde i kommuneplanen i 2011. Det ble da forutsatt atkomst fra Bøhlerveien. Se for øvrig rådmannens kommentarer ovenfor.

11. Espen Gleditsch påpeker i brev av 28.12.17 at mange biler ikke overholder vikeplikten ved fotgjengerfeltene ved skolen. Han anbefaler derfor at det bygges gangveg langs hele Bøhlerveien. Dette bør ligge på sørsiden av vegen. Han er bekymret for anleggstrafikk forbi Langhus skole. Han ønsker derfor at det bygges en ny påkjøring til Linås og Ramstad ved Langhus Plantesenter.

Kommentar:

Merknadene tas til etterretning. Det vil være et rekkefølgekrav om at det bygges gang-/sykkelveg langs hele nedre del av Bøhlerveien, og at denne utbyggingen skal skje i skolens ferie. Denne gangvegen er allerede regulert, og det ble da vurdert best lagt på nordsiden av vegen. Anleggstrafikken søkes lagt med midlertidig adkomst direkte fra Langhusveien.

12. Dag Høgvard er i brev av 29.12.17 av den oppfatning at planforslaget strider mot kommunens mål og strategier for samferdsel, særlig med hensyn til økt kollektivandel og trygg ferdsel for alle. Han er uenig i vegvesenets prioriteringer.

Utkjøringen fra dette feltet må skje direkte til Langhusveien, og med bussholdeplasser på begge sider. Utbyggingen må ikke sperre for tilgangen til natur- og friluftsområder for eksisterende boligområder. Eksisterende turforbindelser for ferdsel til fots sommer og vinter må sikres med bindende planvedtak.

Kommentar:

Utbyggingen er i tråd med regional plan for areal og transport da den ligger innenfor én kilometer fra jernbanestasjonen og med mindre enn 10 min. gange. Det vil bli tatt initiativ overfor Ruter og Statens vegvesen for å etablert busstopp ved Linås. Dette vil antakelig kreve ny regulering. Eksisterende adkomster sørover, både over Ramstadfaret, samt den eksisterende løypeforbindelsen til lysløypa fra Bjerkehageveien/Ramstadlia blir beholdt i den nye planen. Stien til lysløypa reguleres i 3 m bredde. Lysløypa legges om noe, men skal være ferdig opparbeidet innen vintersesongen. Dette er nedfelt i kart og bestemmelser.

13. Julia og Halvor Sakshaug har i mail mottatt her 30.12.17 merknader til planforslaget. De ønsker at det ikke skal være tillatt med bråtebrenning under rydding og utbygging innenfor planområdet. De mener at naboene må skånes for intens og langvarig støy, og at det skal sprenge framfor å pigges. De ønsker videre naboer innenfor en radius på 200 meter holdes informert om framdrift, planlagte aktiviteter og friperioder. De ønsker primært at feltet får adkomst fra Langhusveien, men foreslår at anleggstrafikken skjer via denne vegen.

Kommentar:

Bråtebrenning kan ikke reguleres direkte i bestemmelsene, men vil søkes innpasset i miljøoppfølgingsplanen jfr. bestemmelsenes § 3.9. Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet styres av Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Ansvarlig søker skal sørge for at støynivåer utendørs og innendørs er i tråd med planbestemmelser og byggteknisk forskrift. Det går av bestemmelsene fram at støygrenseverdier i retningslinjene T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen. Det vil ved forhåndskonferansen for byggesøknaden bli spilt inn overfor søker at miljøoppfølgingsplanen også omhandler støy i bygge- og anleggsperioden. Naboer kan også gjenta disse forhold i forbindelse med nabovarselet for byggesaken.

Rådmannen anbefaler sterkt utbygger om å etablere informasjonskanaler mot naboer i byggeperioden. Dette kan gjøres ved å innhente mailadresser, slik at de som ønsker å holdes orientert kan få mailer underveis. Dette er sterkt konfliktforebyggende.

Statens vegvesen er åpne for å kunne godkjenne midlertidig adkomst under anleggsperioden direkte fra langhusveien. Dette er derfor nedfelt i reguleringsbestemmelsenes § 9.2.

14. 33 naboer i nærområdet, brev mottatt her 30.12.17. Beboere på Ramstad og langs Bøhlerveien, samt foreldre til barn på Langhus skole og barnehage er svært kritiske til at adkomst til Linås planlegges via Bøhlerveien. Planlagt utbygging vil gi en betydelig vekst i antall barn ved skolen. De frykter framtidig bebyggelse videre oppover Bøhlerveien, og mener at trafikkanalysen for Linås ikke er tilstrekkelig for en totalvurdering av trafikksituasjonen i Bøhlerveien i framtiden.

De ønsker derfor at Linås får adkomst direkte fra Langhusveien, og gang-/sykkelvegen legges i undergang under denne avkjøringen. De vil at denne vegen også skal kunne brukes av flere beboere på Ramstad. Om dette ikke er mulig må anleggstrafikken få midlertidig adkomst fra Langhusveien. Det må da legges til rette for at feltet kan få adkomst via krysset ved Kvakestad når utbyggingen av Follobanen er ferdig.

Kommentar:

Ski kommune planlegger, i tråd med regionale føringer, for at trafikkvekst ikke skal skje med bil men med gange, sykkel, buss og tog. Parkeringskapasiteten ved nye boligprosjekter samt ved skoler og andre målpunkter reduseres betydelig. Det planlegges bevisst med at en i nye boligprosjekt tilrettelegger for lav privat bilbruk. Statens vegvesen er først og fremst opptatt av at kapasiteten på hovedvegnettet opprettholdes, og er mindre opptatt av evt. opphoping av trafikk i lokalveinettet. 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 samtidig legger til rette med trygge skoleveger, gang-/sykkelveger, bedret busstilbud og trafikksikkerhetstiltak med tanke på å få ned unødig kjøring av barn til skoler.

Arealinnspillet for Ramstadåsen anses ikke å være i samsvar med nasjonale og regionale føringer for tettstedsvekst. Basert på planfaglige vurderinger har administrasjonen derfor anbefalt at forslaget ikke videreføres.

Anleggstrafikken til Linås forutsettes med adkomst direkte fra Langhusveien.

15. Kjell og Åge Lorentzen, brev av 29.12.17. Denne merknaden er likelydende med forrige merknad.

Kommentar:

Se kommentarene til pkt. 14.

16. 11 naboer i Bjerkehageveien 17-19 hevder i brev av 30.12.17 at fortettingen på Linås er styrt av utbyggers økonomiske interesser. De er bekymret for den trafikkøkning dette vil føre til. De peker på de kaotiske tilstandene med trafikkavviklingen ved Langhus skole. De peker også på at ny barnehage ved Ramstad ytterligere vil bidra til trafikkvekst. De mener videre at trafikkanslaget for Linås er for lavt. Rekkehusene vil framstå som svært ruvende. De krever derfor et belte med friareal mellom eksisterende boliger og det nye feltet. Den eksisterende lysløype-traséen er viktig for friluftslivet, og må beholdes.

Kommentar:

Fortettingen på Linås er styrt av nasjonale og regionale føringer om å legge til rette for høy vekst nær kollektivknutepunktene, og det satses på redusert tilrettelegging for bilbruk. Det er et krav om at det må være tilgjengelig barnehagekapasitet før utbyggingen kan ta til. Langhus barnehage har ikke kapasitet til å ta barn fra Linås, så da kan det bli aktuelt å etablere ny barnehage ved Ramstadfaret. Den vil da kunne bli et tilbud først og fremst for barn i nærmiljøet. Det er foreløpig ikke avsatt budsjettmidler til denne barnehagen.

Gesimshøyden for rekkehusene i feltene BKS 1 og 2 er 9 meter. Det er etter første gangs behandling av planforslaget lagt inn en turveg på 3 m bredde i eksisterende lysløype-trasé ved felt BKS 1. Det gir en byggegrense på 7 meter fra naboeiendom. Det er også lagt inn et fellesareal i felt BKS 2 mot eksisterende bebyggelse for å skape noe avstand, og samtidig gi atkomst til rekkehusenes hager. Byggegrensen er her øket fra 4 til 7 meter.

I samråd med Skiforeningen er det lagt inn en ny lysløype-trasé langs jordekanten, da dette er gunstig beliggenhet for skiløype, pga. bedre snøtilgang enn løyper gjennom skog.

17. Knut Holm, brev av 31.12.17, er sterkt imot denne planen. Det er allerede for mye trafikk forbi Langhus skole, og han ønsker ikke at denne skal økes ytterligere. Det er mye villparkering langs Bøhlerveien ved Langhus skole ved store arrangementer. Framkommeligheten for utrykningskjøretøyer er da vanskelig. Han er imot enhver utbygging ved Ramstad gård. Det vil føre til tap av dyrka mark, lysløypa må flyttes og det er ikke vurdert tiltak for salamander-dammen i skogen.

Han er negativ til at det legges opp til en gangveg fra Linås til Ramstadlia, over regulert fri-område hvor han er medeier.

Kommentar:

Som nevnt tidligere må det ryddes opp i trafikksituasjonen ved Langhus skole. Ny gangveg vil hjelpe betydelig, men det må også settes inn trafikksikringstiltak for å redusere unødig bruk av bil til Langhus skole.

Selv om det ikke er registrert salamander i kommunens databaser i dette området, er det ikke usannsynlig at arten også forekommer her. Det anbefales at det 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.

Planen åpner for at det kan etableres korte, trafikksikre gangforbindelser til Langhus stasjon, skole og barnehage ved å benytte eksisterende lokalvegnett syd for Bøhlerveien. Planen viser en mulighet for slik sammenkobling, men en tilrettelegging med grus eller fast dekke krever aksept fra grunneier. Uten grus eller fast dekke vil det bare bli selvgrodde gangforbindelser; som vil være godt nok for de fleste. Ulempen vil være at det da ikke blir tilrettelagt for universell utforming for de som har behov for noe jevnere underlag.

18. Kristian Rolf, nærmeste nabo i nord (se også merknad nr. 16), bemerker i brev av 24.4.18 at tettheten av boliger er svært høy i området opp mot eksisterende bebyggelse, og at boligene er lagt med minst mulig avstand til nabogrense. Han mener det burde vært tatt større hensyn til de nærmeste naboene med en nedtrappet bebyggelse som i noen grad tilpasser seg disse. Det vil bli dramatisk endring med innsyn i hage og leilighet, og solforholdene vil også bli påvirket.

Kommentar:

Fotavtrykket av bebyggelsen, angitt som 'bebygd areal' (BYA) er satt til 30% i rekkehusfeltene, med en gesims- og mønehøyde på 9,0 m. Bebyggelsen vil variere mellom 2 og 3 etasjer. I eksisterende boligfelt er BYA satt til 24%, med en mønehøyde 8,5 m. Byggegrensen er også økt fra 4,0 m til 7,0 m. Men det er ikke til å komme ifra at forskjellen vil bli stor sett i forhold til dagens situasjon. Avstanden mellom eksisterende og ny bebyggelse vil på det minste være ca. 12 meter for gnr 121/18 og 16 m for gnr 121/17. Det vil ivareta hensynet til solforhold på en tilfredsstillende måte.

Plan- og byggesaksutvalget fattet som sak 42/18 i møte 5.12.18 følgende vedtak som innstilling til kommunestyret:

Saken returneres. Rådmannen bes komme tilbake i februar med en sak som:

- a) *åpner for ankomst fra Langhusveien, i tråd med de føringene som Statens Vegvesen gir for en slik løsning (jfr nederst på side 2 i høringsuttalelsen).*
- b) *vurderer om det kan tas noen grep for redusere konsekvensene for naboene, særlig gnr./bnr. 121/16 og 121/17, hvor nye bygg plasseres veldig tett innpå eksisterende boliger.*
- c) *sikrer at det i reguleringsbestemmelsene § 3.12 og § 7 legges til at «materialene skal være giftfrie og miljøvennlige. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.»*

Kommunestyret vedtok som sak 123/18 i møte 12.12.18 enstemmig å utsette saken.

I arbeidet med å svare ut Plan- og byggesaksutvalgets spørsmål har rådmannen kontaktet tiltakshaver og Statens vegvesen for å få en presisering av de spørsmål som er reist.

Tiltakshavers kommentarer foreligger i mail av 11.12.18 til kommunestyret, og kommenteres ikke videre her.

Svar fra Statens vegvesen foreligger i brev av 11.1.19 (vedlegg t).

Vurdering:

Planforslaget er stort sett i samsvar med kommuneplanen, men boligantallet er øket fra ca. 100 til 169. Dette for å imøtekomme utfordringene som ligger i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Et av regional plans hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Som en konsekvens av dette mener Rådmannen at Linås bør kunne defineres til å ligge i et avviksområde jfr T-1442/2016, der det kan aksepteres å bygge i rød støvsone dersom detaljprosjekteringen viser at tilfredsstillende støyforhold kan etableres i samsvar med forskriftenes krav.

Det foreligger støyrappporter (vedlegg n og o) og det planlegges støytiltak for at boligene skal imøtekomme kravene i T-1442 og oppnå gode bokvaliteter.

Svært mange naboer og beboere i boligområdene som ligger til Bøhlerveien er opptatt av, og bekymret for trafikkikkerhet og trafikkavvikling ved Langhus skole. 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.

Det er lagt fram avtale med grunneier på Ramstad gård om bruk av matjord fra areal som nedbygges, til etablering av nye dyrkingsarealer som vil skape bedre sammenheng og arrondering av øvrig dyrka mark. Lysløypa er også lagt om etter drøfting med Skiforeningen og i samråd med landbrukskontoret for å ivareta hensynet til både markabrukere og landbruket.

Det er som et svar på planutvalgets vedtak, pkt. 2h), utarbeidet et notat som redegjør for tiltakets miljø- og klimaprofil (vedlegg l).

For øvrig er alle endringer som planutvalget ønsket, tatt inn i bestemmelsene.

Det er i plankartet lagt til en ekstra adkomstpil som viser framtidig mulig tilkobling fra vegsystemet på Linås til eiendommene gnr 121/ 4 og 6.

Rådmannens svar på plan- og byggesaksutvalgets spørsmål i møte 5.12.18:

- a) En ny atkomst til boligfeltet fra Langhusveien, via eksisterende kryss til Kwakestad planteskole og Bane Nor sin riggplass for Follobanen ligger utenfor det varslede planområdet, og vil innebære at planen må legges ut med nytt varsel om oppstart av planarbeide med ny planavgrensning. En slik ny oppstart vil jfr. saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven kreve full ny planprosess med forventet mulig vedtak tidligst i løpet av høsten 2019. Dette under forutsetning av at alle berørte grunneiere aksepterer denne løsningen.

En ny atkomstveg vil da strekke seg 600 meter sydover, over 7 private eiendommer. 4 av disse er eksisterende boligeiendommer.

Rådmannen har bedt om en presisering fra Statens vegvesen, og svar foreligger i brev av 11.1.19, (vedlegg t).

Det framgår av dette brevet at det kan tillates slik ny atkomst, under forutsetning av at det ikke tillates gjennomkjøring til Bøhlerveien via dette krysset.

Dette er imidlertid en løsning som vegvesenet ikke vil anbefale. De ser på utbyggingen av Linås som en utvidelse og fortetting av eksisterende boligområde på Langhus. Atkomsten bør derfor også rette seg mot dagens tettbebyggelse på Langhus og ikke mot et kryss midt mellom Langhus og Ski. De er bekymret for at en tilknytning ved Kwakestad vil medføre et enda mer bilbasert boligområde ved at det legges til rette for lettere bilbruk til skole, forretninger og andre lokale mål. Dette vil også kunne øke avviklingsproblemene i krysset Vevelstadveien/Bøhlerveien i rushtiden.

Ut fra en helhetsvurdering vil derfor Statens vegvesen sterkt anbefale at atkomsten til Linåsfeltet tilknyttes Bøhlerveien og ikke fylkesveg 152, Langhusveien.

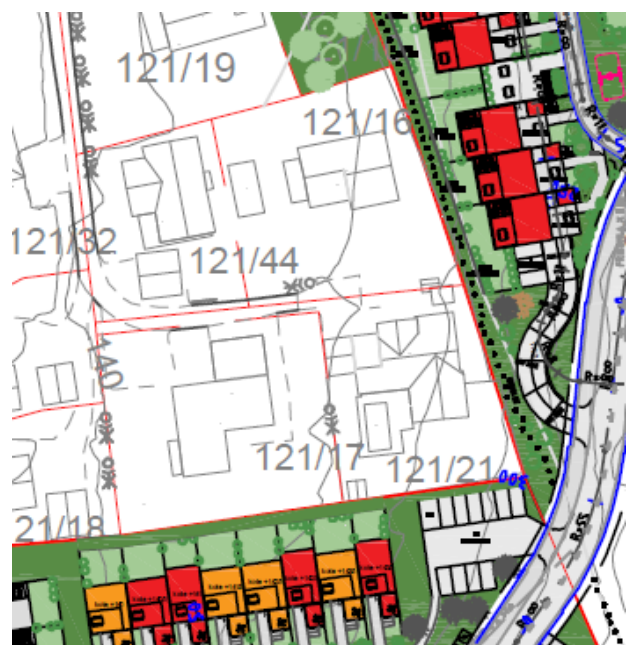
Det er i planbestemmelsenes § 9.3 tatt inn en rekkefølgebestemmelse som åpner for at atkomstvegen kan knyttes sydvover dersom tilliggende reguleringsplan senere åpner for dette. Adkomstvegen skal da stenges for utkjøring mot Bøhlerveien. Det utfordrende ved dette er at det nødvendigvis vil føre til mer bilkjøring pga. lengre atkomstveger for de som er avhengig av bil. Foreliggende planforslag vil etter rådmannens syn være den mest hensiktsmessige løsningen for å få realisert dette boligprosjektet. Det er stilt rekkefølgekrav om gang-/ sykkelveg langs Bøhlerveien forbi Langhus skole, og definerte kryssinger med gode venteaner på begge sider for fotgjengere. I tillegg må det også fra skolesektoren iverksettes holdningsskapende informasjon og tiltak for å redusere unødig foreldrekjøring.

- b) Ved behandling av planforslaget til første gangs behandling ble byggegrensen for rekkehusfeltene øket fra lovens standardavstand 4 meter til 7 meter mot eksisterende eneboligfelt nettopp for å skape noe mer avstand både mot syd og øst.

Til annen gangs behandling ble også dagens tursti mot øst lagt inn som offentlig friareal i 3 meters bredde, og et fellesareal mot rekkehusene i syd, 2 meters bredde. Husene vil ha en makshøyde på 9,0 m. Dette er en halv meter høyere enn standard høyder i våre småhusbestemmelser. Når byggegrensen er øket til 7 meter for rekkehusfeltene, vil samlet avstand mellom disse og dagens eneboliger bli på minimum 11 meter. Dette vil etter rådmannens syn være tilfredsstillende avstand.



1. Opprinnelig planforslag ved gnr 121/16-17



2. Revidert planforslag med innlagt gangsti mot øst og fellesareal mot syd.

- c) Bestemmelsenes § 3.12 har fått et tillegg: «Materialene skal være giftfrie og miljøvennlige. Underlag med plast- og gummigranulat tillates ikke.» Disse bestemmelsene vil gjelde for alle lekeplasser, og behøver da ikke gjentas i § 7.

Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene (vedlegg e) er endret tilsvarende.

Økonomiske konsekvenser:

Reguleringsplanen vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for Ski kommune. Det vil oppstå behov for tilpasninger og utbedringer av kommunal infrastruktur, men dette skal i hovedsak betales av utbygger. Videre vil det oppstå behov for en planmessig utvikling av skole- og barnehagekapasiteten på Langhus.

Konsekvenser for 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 § 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 § 12. Dette vil typisk være at man unngår uønsket påvirkning på naturområdene i form av dumping av hageavfall i randsoner rundt Linås.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsplan for Linås vedtas.

Ski, 15.1.2019

Jane Short Aurlien
rådmann

Kjell Sæther
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Forslag til reguleringsplan for Linås, datert 17.7.17, med endring av 8.11.18
- b) Illustrasjonsplan for Linås, datert 6.7.17, med endring av 2.2.18
- c) Illustrasjonsplan BKS1, datert 6.7.17, med endring av 2.2.18
- d) Illustrasjonsplan BKS3, datert 6.7.17, med endring av 2.2.18
- e) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 7.7.17, med endring av 14.01.19
- f) Planbeskrivelse, datert 7.7.17.
- g) Sak 41-17 fra møte 18102017
- h) Høringsbrev og annonsetekst m kart
- i) 18 høringsuttalelser
- j) Forslagsstillers kommentarer til høringsmerknader
- k) Forslagsstillers kommentarer til PBU's vedtak
- l) Notat om prosjektets miljø- og klimaprofil
- m) Trafikkanalyse, SWECO, datert 10.2.17
- n) Støyfaglig utredning, datert 10.2.17
- o) Tilleggsnotat støy, datert 29.1.18
- p) Kart og snitt med mulige støytiltak, datert 25.10.17
- q) Soldiagram Linås, datert 12.11.18.
- r) Avtaler om matjord og lysløype, datert 14.3.18
- s) Forslagsstillers presentasjon fra informasjonsmøte
- t) Brev fra Statens vegvesen datert 11.01.19

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Sakens øvrige dokumenter

Plan- og byggesaksutvalgets behandling 06.02.2019:

Helge Bunæs (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

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 en utkjøring på Langhusveien i området Kvakkestad. Det skal ikke tillates gjennomkjøring fra Langhusveien ved Kvakkestad 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.

Votering:

Forslag til vedtak med Høyres tilleggsforslag ble enstemmig tiltrådt.

Plan- og byggesaksutvalgets innstilling til kommunestyret:

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.
- PlanID 88: «Reguleringsplan for Bjerkehagen på Langhus i Ski kommune», stadfestet 21.11.77.
- PlanID 105: «Gangveg langs Langhusveien», stadfestet 12.9.80.
- PlanID 126: «Gangveg langs Rv 152, Langhusveien. Avkjøring for gnr. 121/5, 7, 20 og 22», stadfestet 20.1.83.
- PlanID 196: «Ramstad», vedtatt 17.6.98.
- PlanID 201510: «Ramstadfare», 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 en utkjøring på Langhusveien i området Kvakkestad. Det skal ikke tillates gjennomkjøring fra Langhusveien ved Kvakkestad 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.

Kommunestyrets behandling 13.02.2019:

Aksel Georg Roksti (MDG) fikk sin habilitet vurdert. Roksti fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet. Vara var ikke tilgjengelig.

40 av 41 representanter behandlet habilitetsspørsmålet.

Representanten ble funnet inhabil med 35 mot 5 stemmer (4AP/Morten Ellingsen, Arvid Herland, Per Ole Melgård, Per Alexander Bratsberg og 1MDG/Marthe Arnesen.)

40 av 41 representanter deltok i behandling av saken.

Votering:

Plan- og byggesaksutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets 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.
- PlanID 88: «Reguleringsplan for Bjerkehagen på Langhus i Ski kommune», stadfestet 21.11.77.
- PlanID 105: «Gangveg langs Langhusveien», stadfestet 12.9.80.
- PlanID 126: «Gangveg langs Rv 152, Langhusveien. Avkjøring for gnr. 121/5, 7, 20 og 22», stadfestet 20.1.83.
- PlanID 196: «Ramstad», vedtatt 17.6.98.
- PlanID 201510: «Ramstadfare», 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 en utkjøring på Langhusveien i området Kvakkestad. Det skal ikke tillates gjennomkjøring fra Langhusveien ved Kvakkestad 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.

Sendt 14.02.2019 til:
Erik A. Hovden