

Arkivsak-dok. 21/03866-47
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
19.06.2024

Førstegangsbehandling for adkomstløsning til Blikrudåsen boligfelt

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til detaljreguleringsplan for adkomst til Blikrudåsen boligfelt, med plankart og bestemmelser datert 07.02.2024, utlagt til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 20.02.24
2. Plankart, datert 07.02.24
3. Planbestemmelser, datert 07.02.24
4. Varsel om oppstart av planarbeid
5. Mottatte innspill til varsel om planoppstart
6. Referat fra oppstartsmøte, datert 27.06.22
7. Teknisk plan – VVA, datert 31.08.23
8. Teknisk plan – lysplan, datert 31.08.23
9. Notat områdestabilitetsvurdering , datert 02.02.24
10. Geoteknisk datarapport, datert 25.01.23
11. VAO – rammeplan, datert 25.01.24
12. Saksfremstilling – Planinitiativ for adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt
13. Vedtak FORMS – Planinitiativ for adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt
14. Saksfremstilling - Forslag til områdereguleringsplan for Blikrudåsen boligområde
15. Vedtak KOM - Forslag til områdereguleringsplan for Blikrudåsen boligområde
16. Saksfremstilling - Bruk av Valdresmodellen ved bygging av rundkjøring som adkomst til Blikrudåsen
17. Vedtak FORMS - Bruk av Valdresmodellen ved bygging av rundkjøring som adkomst til Blikrudåsen
18. Konsekvenser av å benytte Valdres-modellen ved bygging av rundkjøring som adkomst til Blikrudåsen - kommunens administrasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanen for Aurskog-Høland 2018-2028

Reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde vedtatt 17.09.2018

Saksopplysninger:

Innledning

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt i Bjørkelangen ([se kart](#)). Planforslaget legger til rette for etablering av adkomstløsning til Blikrudåsen boligområde, slik at planen for boligområdet vedtatt i 2018 kan realiseres. Planforslaget fremmes av Hinnstein AS på vegne av Bjørkelangen tomteutvikling AS.

Blikrudåsen boligområde

Reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde ble vedtatt i september 2018. Planen legger opp til en variert boligbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus og blokkbebyggelse, totalt ca. 300-500 boliger.

I forbindelse med offentlig høring av planforslaget for Blikrudåsen boligområde kom Statens vegvesen med en innsigelse. Innsigelsen ble begrunnet med at det på prosjekter på/langs riks- og fylkesveier skal følge en teknisk detaljplan godkjent av Statens vegvesen. Planforslag for Blikrudåsen boligområde viste et kanalisert kryss med adkomst fra fv.170 Kompveien, uten noen teknisk detaljplan og uten godkjenning fra Statens vegvesen.

I kommunestyrets behandling av planforslaget i 2018 ble det vedtatt at:

Planforslagets kryssløsning med Kompveien utgår, i og med at tilknytning til Kompveien skal avklares i en egen reguleringsplan.

Planområdet

Planområdet ligger like nord for sentrum i Bjørkelangen, nordvest for Blikrud næringsområde, og består av eiendommene gnr./bnr. 217/18, 333/1, 75/18, 75/169, 75/397, 75/305 og 221/5, i tillegg til eiendommer som også inngår i planforslag for Blikrudåsen boligområde. Planområdet er på ca. 23,2 daa totalt.

Foreslått planområde for adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt består av produktiv barskog og åpen fastmark. Planområdet grenser til Blikrudmåsan i vest som er et stort torvmyrområde.

Området er avsatt til boligformål, vei og LNF-formål i kommuneplanen for Aurskog-Høland. Tilstøtende område er omfattet av reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde (2018) og reguleringsplan for Blikrud næringsområde (2000).

Planforslag for adkomstløsning Blikrudåsen boligfelt

Planforslaget legger til rette for etablering av en adkomstløsning til Blikrudåsen boligområde, med tilknytning i nytt kanalisert kryss mot fv. 170 Kompveien. Det legges opp til et kanalisert T-kryss med gang- og sykkelveg og fotgjengeroverganger. Kryss mellom kommunal veg (Liermosen) og fv.170 Kompveien er flyttet til nytt kryss, og dagens kryss skal stenges. Det skal etableres kollektivholdeplasser i begge retninger. En lignende adkomstløsning har tidligere vært vurdert i opprinnelig foreslått reguleringsplan for Blikrudåsen (vedtatt i 2018).

Arealer for boligbebyggelse inngår også i planen for adkomstløsning til Blikrudåsen boligområde, og er videreført fra tidligere vedtatt reguleringsplan. Planforslaget legger opp til at fortau skal videreføres fra fylkesveg/ kommunal veg og videre oppover mot det planlagte boligområdet. Vegkrysset skal knytte vegnettet i boligområdet sammen med eksisterende vegnett i området.

VAO-rammeplan og teknisk plan

Det er utarbeidet en teknisk plan for planområdet med utgangspunkt i VAO-rammeplan for Blikrudåsen boligområde. I rammeplanen for vann, avløp og overvann legges det opp til å i

størst mulig grad benytte løsninger for lokal overvannshåndtering. Det skal etableres sikre flomveier i åpne løp.

Gjennomførte utredninger

Planområdet ligger innenfor gul sone for støy. For deler av området kan det bli aktuelt med støydempende tiltak for å tilfredsstille kravene til støy. Som følge av nærhet til trafikkareal, er det også sett på et er også gjort vurderinger i forbindelse med luftforurensning. Tiltaket vil kunne medføre noe luftforurensning i form av støv og eksos, men vurderes ikke å generere en mengde som vil virke sjenerende eller som krever spesielle tiltak.

Planområdet omfattes av hensynssone for flom og for skredfare i kommuneplanens arealdel. Det er gjort geotekniske vurderinger i forbindelse med planarbeidet (vedlegg 9 og 10) som konkluderer med at områdestabiliteten er god og at det ikke er fare for skred. Det er gjort vurdering av risikoen for skade som følge av flom innenfor planområdet, og denne anses som svært lav. Det skal etableres en flomvei innenfor planområdet som vil gå i retning øst og nordøst, hvor ny flomvei vil gå langs med Blikrudåsan og nå Lierelva.

Tidligere vedtak

Planinitiativ for adkomstløsning for Blikrudåsen boligfelt ble behandlet av formannskapet den 13. juni 2022, hvor formannskapet gav sin tilslutning til planinitiativet med forslag til kanalisert kryss (se vedlegg 13 og 14). I tidligere reguleringsplanarbeid for Blikrudåsen boligområde fra 2018, ble det lagt opp til en rundkjøring som adkomst til planområdet. I andregangsbehandlingen av planforslaget ble det vedtatt at planforslagets kryssløsning med Kompveien skulle utgå, og avklares i en egen reguleringsplan. I senere politiske avklaringer har det blitt drøftet om det skal bygges rundkjøring som adkomst til Blikrudåsen boligområde med bruk av Valdresmodellen, eller et kanalisert kryss. Formannskapet endte med å avslå forslag til adkomstløsning med bruk av Valdresmodellen, til fordel for en løsning som krevde mindre ressurser. Se vedlegg 15, 16, 17, 18 og 19.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 12-10

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at forslag til ny adkomstvei til Blikrudåsen boligområde er i tråd med gjeldende kommuneplan og vil legge til rette for en positiv utvikling i Bjørkelangen ved å muliggjøre boligutbygging på Blikrudåsen.

Ny adkomstvei til Blikrudåsen fra Kompveien vil i stor grad tilrettelegge for myke trafikanter ved at det vil gå en sammenhengende gang- og sykkelvei fra boligområdet og Liermosen fram til Bjørkelangen sentrum, skole og bussholdeplasser. Som følge av at foreslått adkomstløsning vil brukes av beboere på Blikrudåsen boligområde hvor det planlegges flere hundre boliger, vil det også bli økt trafikk i området som kan føre til uoversiktlige situasjoner. Det vil bli en økning av biler som skal inn/ut på Kompveien, samtidig som flere fotgjengere og syklister vil ferdes i tilknytning til gang- og sykkelvei og bussholdeplasser. Eksisterende boligområde på Blikrudåsen vil også oppleve en økning av antall personer som sykler/går gjennom feltet da det er lagt opp til snarveier fra Blikrudåsen boligområde.

Kommunedirektøren mener at den økte trafikken i området er redegjort for på en god måte, og det vises til gode og gjennomførbare løsninger.

I planforslaget for adkomstløsning til Blikrudåsen boligfelt vises det til økt trafikk i anleggsperioden. Det er foreslått tiltak for å redusere konsekvensene av dette. Blant annet å regulere tidene anleggsarbeidet vil foregå, og å bygge ut feltvis i stedet for enkelte selvbyggertomter. Dette vurderes som gode løsninger for å unngå at fremtidige beboere i området blir negativt påvirket av anleggsfasen.

Kommunedirektøren ser på foreslått adkomstløsning som nå er lagt frem for Blikrudåsen, som en fornuftig løsning. Saken har blitt drøftet flere ganger politisk og det har også vært en dialog med fylkeskommunen angående bedring av trafikkavvikling ved innkjøringen til Bjørkelangen fra nord. Formannskapet har også gitt sin tilslutning til gjeldende forslag til løsning med et kanalisert kryss. Saken har vært oppe til behandling flere ganger, vært tema i ulike drøftingsmøter, og har vært igjennom flere prosesser med utredninger og analyser. Kommunedirektøren er positiv til adkomstløsningen som nå blir foreslått.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Det planlegges å sprengne i fjell og hugge ned barskog. Det er registrert skog av høy bonitet. Dette har generelt konsekvenser ved at man fjerner et skogareal med god produksjonsevne. Det er også registrert naturtype eksentrisk høgmyr av middels verdi innenfor planområdet. Eksentrisk høgmyr er registrert som sterkt truet i artsdatabanken.

Konsekvenser for barn og unge:

Det legges opp til nye forbindelser med gang-/sykkelvei og fortau. I tillegg skal det etableres nye kollektivholdeplasser. Det er positivt for barn og unge at det legges til rette for trygge gang- og sykkelveier gjennom boligområdet. Innenfor boligfeltene legges det opp til uteoppholdsarealer på egen tomt, samt lek for barn og unge på felles lekeplass.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.