

Arkivsak-dok. 21/03866-10
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
13.06.2022

Planinitiativ for oppstart av detaljregulering - atkomstløsning til Blikrudåsen boligområde

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune gir sin tilslutning til planinitiativ for atkomstløsning til Blikrudåsen boligområde, fremmet av Hinnstein AS, den 03.05.2022 (vedlegg 9).

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedlegg:

1. Plankart – reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde, godkjent av kommunestyret 17.09.2018.
2. Reguleringsbestemmelser – reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde, godkjent av kommunestyret 17.09.2018.
3. Saksframstilling, F-sak 35/21, den 15.03.2021 – Forespørsel om endret atkomstløsning til blikrudåsen boligområde.
4. Vedtak, F-sak 35/21, den 15.03.2021.
5. Saksframstilling, F-sak 91/21, den 14.06.2021 – Bruk av Valdresmodellen
6. Vedtak, F-sak 91/21, den 14.06.2021.
7. Referat fra møte med Viken fylkeskommune, den 21.09.2021.
8. E-post fra Sandviken prosjektadministrasjon AS, den 29.09.2021 – orientering om at utbygger av Blikrudåsen ønsker å gå videre med en løsning med kanalisert kryss.
9. Planinitiativ – atkomstløsning til Blikrudåsen, datert 24.02.2022.
10. Veiteknisk notat, datert 16.05.2022.

Andre saksdokumenter:

Diverse dokumenter tilknyttet reguleringsplansaken for Blikrudåsen, sak om endret atkomstløsning og om bruk av valdresmodellen.

Saksopplysninger:

Gjeldende reguleringsplan for Blikrudåsen boligområde viser ingen løsning for atkomst fra FV 170 Kompveien (vedlegg 1), og angir i reguleringsbestemmelse 7.1, sjette avsnitt:

«Igangsettingstillatelse for boligbygging innen planområdet kan ikke gis før rundkjøring med fv. 170, med tilhørende fasiliteter, er bygd. Rundkjøringen må reguleres i henhold til en teknisk detaljplan, som er godkjent av Statens vegvesen, og bygges etter en byggeplan som Statens vegvesen har godkjent.»

Utgangspunktet var at opprinnelig reguleringsplanforslag hadde lagt opp til et kanalisert kryss mot fylkesveien og kommunens ønske om rundkjøring.

Utbygger av området har over tid hatt dialog med kommunen om mulighet for offentlig bidrag til en løsning med rundkjøring som reguleringsplanen legger opp til, alternativt mulighet for en atkomstløsning basert på et kanalisert kryss.

Spørsmålet ble fremmet til behandling i Formannskapetets møte den 15.03.2021 (vedlegg 3 og 4), med en etterfølgende behandling i møte den 14.06.2021 (vedlegg 5 og 6). Det ble under den siste behandlingen fattet følgende vedtak:

1. *Formannskapet finner ikke at Valdresmodellen er hensiktsmessig for bygging av atkomstløsning for Blikrudåsen boligområde.*
2. *Saken sendes ikke videre til kommunestyret.*
3. *Kommunen gjør en henvendelse til Viken fylkeskommune for å få en bedre trafikkavvikling ved innkjøringen til Bjørkelangen fra nord.*

Kommunen gjennomførte et møte med Viken fylkeskommune den 21.09.2021 (vedlegg 7), hvor spørsmålet om trafikkavviklingen nordfra til Bjørkelangen ble tatt opp av kommunen. Viken fylkeskommune gjorde det her klart at fylkeskommunen ikke så for seg å involvere seg i atkomstløsningen for Blikrudåsen boligområde.

Kommunen mottok 29.09.2021 beskjed om at utbygger ønsker å gå videre med en løsning med kanalisert kryss (vedlegg 8). Det er fra administrasjonens side gjennomført veiledning sammen med utbygger i forhold til dette.

Kommunen mottok 24.02.2022 planinitiativ for oppstart av detaljregulering for atkomstløsning (vedlegg 9). Det legges her opp til en planprosess for et kanalisert kryss – som opprinnelig foreslått da reguleringsplanen for Blikrudåsen ble fremmet. Forslagsstiller redegjør i planinitiativet for at et alternativ med rundkjøring har vist seg umulig å gjennomføre da kostnadsomfanget tilsier at det ikke vil være realiserbart som del av boligprosjektet.

Statens vegvesen som forvaltet fylkesveiene tidligere, aksepterte under planprosessen for Blikrudåsen, begge løsninger. Det er grunn til å anta at fylkeskommunen nå og vil akseptere løsningen som foreslås i planinitiativet nå.

Forslagsstiller har utarbeidet et supplerende notat som redegjør ytterligere for planinitiativet og hvorfor det nå fremmes planinitiativ for et kanalisert kryss (vedlegg 10). Det er anslått at et kanalisert kryss vil koste om lag 20 millioner kroner, mens en rundkjøring vil koste om lag 40 millioner kroner. Det uttales i notatet og at utbygger anser en rundkjøring som kryssløsning i dette tilfelle ikke er rimelig å pålegge utbygger – og ikke innenfor hva kommunen ellers har hjemmel til å pålegge utbygger. Det varsles at pålagt rundkjøring vil medføre krav om tilbakebetaling av refusjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser om dette, for kommunen og andre som nyter godt av tiltaket.

Intimasjon:

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for Blikrudåsen boligområde på Bjørkelangen i 2018 ble planens foreslåtte atkomstløsning mot FV 170 Kompveien tatt ut av planen, og det ble fastsatt en bestemmelse om at rundkjøring må være på plass før utbyggingen kan gjennomføres. Det har over tid pågått dialog mellom utbygger og kommunen om mulighet for kanalisert kryssløsning i stedet for rundkjøring. Spørsmålet ble og behandlet politisk i mars 2021, og det ble her fattet vedtak

om å anmode fylkeskommunen om å engasjere seg i spørsmålet. Fylkeskommunen har i møte med kommunen i september 2021 gjort det klart at de ikke kommer til å engasjere seg i gjennomføringen av tiltaket.

Forslagsstiller ønsker å komme i gang med utbyggingen av Blikrudåsen og fremmer derfor et planinitiativ med mål om å få etablert et kanalisert kryss mot Fv 170 Kompveien.

Relevante bestemmelser:

Plan og bygningsloven § 12-8 fastsetter:

«...Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet... Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes».

Plan- og bygningsloven kapittel 18 omhandler bestemmelser om opparbeidelsesplikt og refusjon.

Vurderinger:

Det er åpenbart at en rundkjøring som samlet krysset til Blikrudåsen næringspark og krysset til Blikrudåsen boligområde i en firearmmet rundkjøring, vil være en god løsning i området. Rundkjøringer er gode, trafikksikre kryssløsninger, hvor også trafikk fra sekundærveiene prioriteres i perioder med høyt trafikknivå.

Gjeldende reguleringsplan for Blikrudåsen fastsetter at atkomstløsningen til boligområdet skal løses ved rundkjøring. Det foreligger imidlertid ikke noen fullstendig tegnet løsning for dette, og ordlyden av planbestemmelsene fastsetter heller ikke at det er snakk om en firearmmet rundkjøring med tilknytning også til Nordre Blikrud vei, selv om det nok er dette som har vært tenkt. Regulert hovedatkomstvei til Blikrudåsen treffer Fv 170 Kompveien et godt stykke nord for avkjøringen til Blikrud næringspark, og hvordan en eventuell firearmmet rundkjøring skal løses med allerede regulert veiføring opp mot Blikrudåsen er ikke åpenbar.

Forslagsstiller fremmer i planinitiativet en påstand om at en rundkjøringsløsning ikke er realiserbart som del av boligprosjektet; en påstand som er vanskelig å verifisere av kommunen. Gitt at denne påstanden stemmer vil boligprosjektet ikke realiseres dersom krav om rundkjøring opprettholdes, og det ikke sikres en eller annen form for medfinansiering.

Fylkeskommunen har gjort det klart at de ikke ønsker å involvere seg i prosjektet. Kommunedirektøren vil videre sterkt fraråde at kommunen involverer seg med de kostnadene og risiko det er i prosjektet. Kommunal involvering i realiseringen av et prosjekt som dette vil bryte med en klar praksis kommunen har hatt i forhold til private utbyggere. Dette vil naturligvis ha negative økonomiske konsekvenser for kommunen, medføre risiko, og vil skape en forventning om tilsvarende behandling av andre aktører.

Alt i alt er kommunedirektøren av den oppfatning at den opprinnelig tenkte løsningen, med to kanaliserte kryss, må være god nok. En slik løsning er akseptert av fylkesveimyndigheten tidligere, og vil gi en trafikkmessig god nok løsning, helfinansiert av en kommersiell boligutvikler.

Kommunedirektøren er etter dette kommet til at kommunen bør gi sin tilslutning til planinitiativet som foreligger.

Forslagsstiller fremmer påstand om at ekstrakostnaden ved å etablere rundkjøringen vil bli krevet tilbake fra kommunen og andre som nyter godt av tiltaket, som refusjon – et forhold forslagsstiller uttaler at forventes å ende opp i rettssystemet som tvist. Kommunedirektøren har ikke utredet dette spørsmålet nærmere, men er generelt opptatt av å oppnå mest mulig smidige prosesser med utbyggere, og ønsker å unngå omfattende prosessøkonomiske kostnader ved tvister.

Økonomiske vurderinger:

En eventuell kommunal involvering i gjennomføringen av kryssløsningen til Blikrudåsen vil ha store økonomiske konsekvenser for kommunen, og er vanskelig å forutse med det grunnlaget som foreligger per i dag.

Miljømessige konsekvenser:

Valg av atkomstløsning til Blikrudåsen boligområde, vurderes ikke å ha direkte miljømessige konsekvenser.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan avvise det innsendte planinitiativet, ved å beslutte at planinitiativet skal stoppes, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8. Dersom kommunen stopper et planinitiativ kan forslagsstiller kreve at spørsmålet blir forelagt kommunestyret.

Formannskapet kan gi sin tilslutning til det innsendte planinitiativet. Det vil i så fall legges til rette for at forslagsstiller kan varsle oppstart av reguleringsarbeid med tanke på en atkomstløsning til Blikrudåsen boligområde i form av et kanalisert T-kryss. Det legges også til rette for at rekkefølgekravet som pålegger rundkjøring som løsning kan endres.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi sin tilslutning til planinitiativet slik det foreligger.