



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
32/18	Formannskapet	27.02.2018

PRINSIPPSAK FOR AVKLARING AV REGULERING AV GANG- OG SYKKELVEG PÅ ALGARHEIM

Vedtak

I reguleringsplanen må det sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset før nye boliger tas i bruk. Gang og sykkelveg fra planområdet til Oscar Christensens veg legges derfor inn som rekkefølgekrav til første byggetrinn av Algarheim Nord.

Teknisk detaljplan må utarbeides som grunnlag for regulering av tiltak langs og på fylkesvegen. Videre må byggeplan være godkjent og gjennomføringsavtale inngått før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 27.02.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

I reguleringsplanen må det sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Fonbekk-krysset før nye boliger tas i bruk. Gang og sykkelveg fra planområdet til Oscar Christensens veg legges derfor inn som rekkefølgekrav til første byggetrinn av Algarheim Nord.

Teknisk detaljplan må utarbeides som grunnlag for regulering av tiltak langs og på fylkesvegen. Videre må byggeplan være godkjent og gjennomføringsavtale inngått før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet følgende forslag på vegne av H og FrP:

1. Gang- og sykkelveg reguleres langs fv. 458.01 Kisavegen fra Gamle Algarheimsveg og frem til ny adkomst, da det for denne strekningen ikke foreligger regulering i dag. Strekningen opparbeides for å sikre trygg adkomst fram til bussholdeplass og for å legge til rette for økt bruk av kollektivtransport.
2. Gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen på strekningen Oscar Christensens veg – Gamle Algarheimsveg reguleres på et senere tidspunkt. Rekkefølgekrav til regulering og opparbeidelse sikres i reguleringsplan for Algarheim Nord og knyttes til utbyggingen av de siste 70 daa.

Votering: Repr. Schumachers forslag fikk 6 stemmer (AP, SP og Krf) og ble derved vedtatt mot 5 stemmer (FrP og H) avgitt for repr. Kviltens forslag.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen reguleres ikke i reguleringsplan for Algarheim Nord.

Det innarbeides i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen for Algarheim Nord at regulering og etablering av gang- sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen på strekningen fra Oscar Christensens veg og frem til ny adkomst må være etablert før det de siste 70 daa av planområdet bygges ut.

Ullensaker, 16.02. 2018

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen

Vedlegg:

- 1 Anmodning om prinsippavklaring
- 2 Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart

Saksdokumenter:

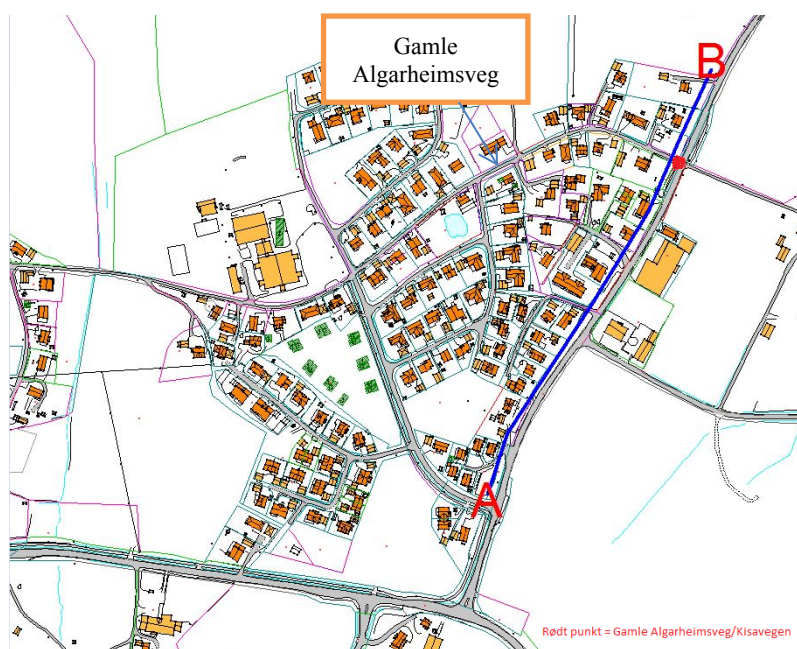
SAMMENDRAG

Grunneier Ole Kristoffer Algarheim ønsker å regulere eiendommen gnr 111/1 m.fl. på Algarheim med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samlet sett ca. 300 boenheter. Området er i kommuneplanen satt av til boligformål, og ifølge boligbyggeprogrammet kan det bygges ut 150 boenheter i perioden 2017 – 2022. Ca. 70 dekar ikke kan bygges ut før etter 2030 i henhold til kommuneplanens § 11.10 om rekkefølgebestemmelser. I forbindelse med detaljreguleringen har Statens vegvesen Region øst til varsel om oppstart (se vedlegg) uttalt at «i reguleringsplanen må det blant annet sikres etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 458.01 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg før nye boliger tas i bruk». Forslagsstiller har bedt om en prinsippavklaring på om gang- og sykkelvegen skal reguleres i Algarheim nord-planen eller i en egen separat plan. Forslagsstiller ønsker også avklaring på når et eventuelt rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelvegen skal slå inn.

For ordens skyld nevnes det at planforslaget, etter grunneiers ønske, har endret navn fra Folkvang vest til Algarheim nord.

SAKEN GJELDER

Kommunen mottok 11.01.2018 anmodning fra forslagsstiller, Aksel Askeland i Øvre Romerike Prosjektering (ØRP), om prinsippsak for avklaring av om gang- og sykkelveg langs Kisavegen skal reguleres i reguleringsplanen for Algarheim nord eller om den skal reguleres separat. Forslagsstiller ønsker også vurdert eventuelt når gang- og sykkelvegen skal etableres.



Figur 1: Den blå linja mellom A og B viser trasé for gang- og sykkelvegen. Fra B (planlagt adkomst til planområdet for Algarheim nord-planen) og til første kryss (Gamle Algarheimsveg/Kisavegen) er det ikke regulert gang- og sykkelveg. Fra A til Gamle Algarheimsveg er det regulert gang- og sykkelveg i plan-id 152.

Saken fremmes for å få en politisk avgjørelse på hvorvidt prosessen med regulering og etablering av gang- og sykkelveg skal sikres i reguleringsplanen for Algarheim Nord.

Oppstartsmøte for detaljregulering ble avholdt 14. mars 2016, mens det ble varslet om oppstart 25. april 2016. 11. januar 2018 mottok kommunen anmodning om prinsipsak for vurdering om gang- og sykkelvegen skal innlemmes i reguleringsplanen for Algarheim nord eller i egen plan, samt eventuelt når rekkefølgekravet skal gjelde. Forslagsstiller mener at gang- og sykkelvegen bør reguleres i en egen plan.

VURDERINGER OG DRØFTINGER

Den 3. november 2017 ble det avholdt møte mellom forlagsstiller/representanter for grunneier, Statens vegvesen og Ullensaker kommune for å avklare Statens vegvesens krav om at det må sikres etablering av gang- og sykkelveg fra planområdets adkomst og til eksisterende gang- og sykkelveg ved punkt A vist i figur 1. Utgangspunktet til forlagsstiller og grunneier var at det ikke er ønskelig å regulere gang- og sykkelvegen i detaljreguleringen for Algarheim nord-planen.

Bakgrunn for behov for gang- og sykkelveg på fylkesveg 458

Statens vegvesen viser til «Regional plan for areal transport i Oslo og Akershus», vedtatt i Akershus fylkeskommune desember 2015, om at all trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektivt. Det er et overordnet politisk mål, forankret i Akershus fylkeskommune og Miljøverndepartementet, om at fotgjengere og syklistene skal prioriteres før biltrafikk. For å legge til rette for dette er det viktig å gjøre det attraktivt for folk å velge dette alternativet.



Figur 2: Gang- og sykkelvegen er allerede regulert på store deler av den aktuelle strekningen.

Et konkret tiltak er derfor å etablere gang- og sykkelveger. Ifølge nasjonal vegdatabank var årsgjennsnittet (ÅDT) på Kisavegen i 2016 på 1670, prognoser for 2030 er ÅDT på 2200. Forslagsstiller antyder i oversendelsen at ÅDT fra planområdet som kjører sørover i 2030 vil være ca. 680. Legger man sammen estimert ÅDT for Kisavegen i 2030 med estimert ÅDT fra planområdet er man oppe i en ÅDT på 2880. I realiteten betyr det at som følge av utbyggingen vil beboere på Algarheim nord benytte seg av Kisavegen, og det er dermed ikke urimelig at det bidrar til å legge til rette for bedre forhold for gående og syklende. I tillegg til overordnede føringer er det altså trafikkfaglige vurderinger fra vegvesenet om at gang- og sykkelvegen langs Kisavegen må etableres.

Som det fremgår av figur 2 er store deler av den aktuelle strekningen allerede regulert med gang- sykkelveg, men ikke opparbeidet. I reguleringsplan for gnr. 111/11 m.fl. (plan-id 152) fra 1994 er det regulert gang- og sykkelveg fra Oscar Christensens veg til Gamle Algarheimsveg. Statens vegvesen bekreftet i møte at dimensjonene på den regulerte gang- og sykkelvegen kan benyttes som utgangspunkt for ny regulering av gang- og sykkelvegen.

I en større tidshorisont vil etablering av gang- og sykkelveg på denne strekningen også fungere som en god start på et helhetlig gang- og sykkelvegsystem mellom Algarheim og Nordkisa og Ullensaker for øvrig. Prosjektet tilfører dermed ikke bare verdi til Algarheim, men også utover Algarheims grenser. Gang- og sykkelvegen er også satt av som prioritert strekning i Trafikksikkerhetsplan 2016-2030 for Ullensaker kommune. Av 23 prioriterte strekninger kommer gang- og sykkelvegen på en 15. plass. Den prioriterte strekningslisten er basert på forslag som er videreført fra forrige trafikksikkerhetsplan, i tillegg til innspill fra publikum, beboerforeninger, velforeninger, skoler, barnehager og FAU. Tiltakene er også basert på Handlingsprogram for samferdsel i Akershus 2016-2019.

I og med at Kisavegen er en prioritert strekning anbefales det å vektlegge den som rekkefølgekrav i reguleringsprosessen for Algarheim nord-planen.

Konsekvenser ved valg av alternativer

Det kan tenkes flere løsninger for regulering av gang- og sykkelveg:

1. gang- og sykkelvegen reguleres i sin helhet i reguleringsplanen for Algarheim Nord. Rekkefølgekrav til opparbeidelse sikres i reguleringsplan for Algarheim Nord og knyttes til utbyggingen av de siste 70 daa.
2. Gang- og sykkelveg reguleres kun fra Gamle Algarheimsveg og frem til ny adkomst, da det for denne strekningen ikke foreligger regulering i dag. Rekkefølgekrav til opparbeidelse sikres i reguleringsplan for Algarheim nord og knyttes til utbyggingen av de siste 70 daa.
3. Gang- og sykkelveg reguleres i si helhet på et senere tidspunkt. Rekkefølgekrav til regulering og opparbeidelse sikres i reguleringsplan for Algarheim Nord og knyttes til utbyggingen av de siste 70 daa.

Det første alternativet legger til grunn at gang- og sykkelvegen reguleres på hele den aktuelle strekningen i Algarheim nord-planen og at rekkefølgekravet skal gjelde fra 2030. Forutsetningen bør da være at grunn fra Gamle Algarheimsveg til planområdets adkomst erverves innen ti år.

Dersom man går for alternativ 1 er det viktig å være klar over plan- og bygningsloven § 16-2 som sier at «*kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort...*». Hvis man ser for seg at Algarheim Nord-planen blir vedtatt før 2020 og at rekkefølgekravet skal gjelde fra 2030, må en eventuell ekspropriasjon skje innen rekkefølgekravet trer i kraft. Dette for å unngå at gang- sykkelvegen må reguleres på nytt, dersom en ikke får minnelig avtale med dem det må kjøpes grunn fra.

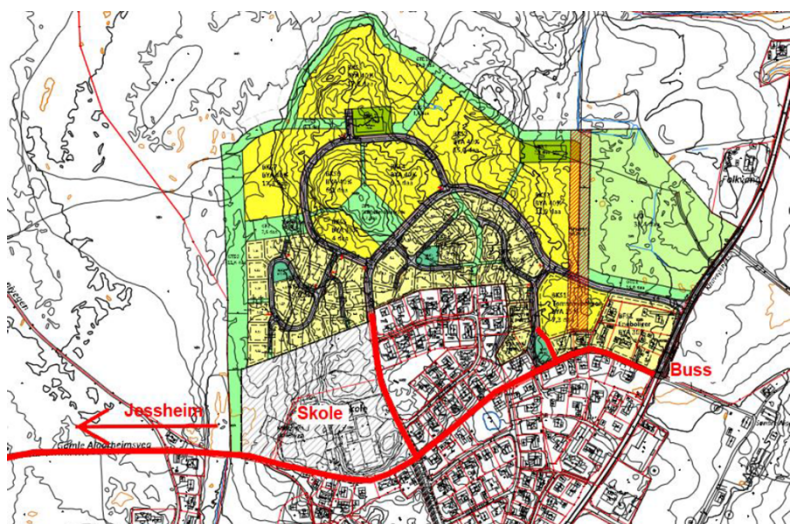
Det andre alternativet vil i likhet med alternativet over fordre at arealene eventuelt blir ekspropriert innen det går 10 år. Fordelen ved å regulere inn gang- og sykkelvegen nå er at det gir en forutsigbarhet til de naboene som blir berørt av tiltaket da det i dag ikke er regulert gang- og sykkelveg langs Kisavegen forbi eiendommene gnr. 111/7, 111/120 og 111/25 (fra Gamle Algarheimsveg til planområdets adkomst).

Det siste alternativet sikrer at det må reguleres og etableres gang- og sykkelveg på

strekningen før de siste 70 daa av planområdet kan bebygges. Man åpner da for at strekningen som mangler regulert gang- og sykkelveg reguleres nærmere tidspunktet for realisering og unngår risikoen for at man kan komme til å måtte regulere strekningen flere ganger.

Forslagsstiller ønsker fortrinnsvis ikke å regulere gang- og sykkelvegen

Når det gjelder grunneier og forslagsstillers syn på saken, argumenterer de med at fotgjengere og syklister hovedsakelig vil benytte Gamle Algarheimsveg og Oskar Christensens veg når man skal ferdes mot Jessheim. De påpeker at det derfor ikke vil være behov for å regulere en gang- og sykkelveg, fordi fotgjengere og syklister vil finne andre veger enn Kisavegen.



Figur 3: Mulighet for å benytte Gamle Algarheimsveg mot Jessheim

Et annet argument fra forslagstiller for at de ikke skal regulere og opparbeide hele gang-sykelvegen når er at dette vil medføre store kostnader for grunneier. Forslagstiller mener at dersom grunneier skal påta seg hele kostnaden for prosjektet er dette svært urimelig, fordi det siden 1994 og frem til i dag ikke har vært lignende reguleringsplaner der tiltakshaver har bekostet utvikling av områder i denne størrelsesordenen. Prinsippet om likebehandling for tiltakshaver sammenlignet med tilsvarende reguleringsprosesser siden 1994, er derfor fraværende, ifølge forslagsstiller. I tillegg til den økonomiske siden av saken, har også traséen for gang- og sykkelvegen begrenset tilgrensing til eiendommen som skal utvikles.

Fremdrift for reguleringsprosessen

Forslagstiller antyder i anmodning om prinsippsak at reguleringsplanen for Algarheim nord innen kort tid kan leveres til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn. Dersom gang- og sykkelvegen skal innlemmes i Algarheim nord-planen, antyder forslagsstiller at reguleringsprosessen trolig vil bli forskjøvet med minst ett år.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Basert på faglige argumenter og overordnede føringer finner rådmannen det naturlig at gang- og sykkelvegen etableres i forbindelse med utbyggingen av Algarheim Nord. Det anbefales at alternativ 3 legges til grunn slik at man regulerer gang- og sykkelvegen separat. Det er generelt viktig å ivareta sikkerheten til myke trafikanter i et område med økt utbygging, samt å ivareta de prioriterte strekningstiltakene i Trafikksikkerhetsplanen for 206-2030. Som et konkret tiltak er det derfor nødvendig å bedre trafikksikkerheten i form av en gang- og sykkelveg. Forutsatt at gang- og sykkelforbindelse fra Algarheim Nord til skoleområdet opparbeides tidlig slik at skolebarn som bor i området får en trafikksikker skoleveg, kan gang- og sykkelvegen langs fv. 458.01 Kisavegen knyttes til utbygging av de siste 70 daa av planområdet Algarheim nord.

Når det gjelder fordeling av kostnader for gang- og sykkelvegen er dette noe som må belyses i en utbyggingsavtale mellom partene. Denne skal bygge på reguleringsplanen. Det har vært vanlig praksis i mange at utbyggere bidrar til realisering av teknisk infrastruktur fram/til utbyggingsfelt/prosjekt.