



Dato: 28.05.2019 Arkivkode: GBR-43/199, N-515.2, PLANID-2016026 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/30338 J.post ID: 19/102260
Saksbehandler: Gro Magnesen
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	06.06.2019	085/19
Formannskapet	12.06.2019	117/19
Kommunestyret	19.06.2019	087/19

Borgenhaug - Kristian Kølles vei - detaljregulering - fornyet 2. gangs behandling

Kommunestyret-19.06.2019- 087/19

Vedtak:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette forslaget forutsetter at det foreligger avtale om gangrett over eiendommene Strømstangveien 10, gnr.43/bnr 197 og Strømstangveien 12, gnr. 43/ bnr 199 før behandling av saken.

Rådmannen melder tilbake til formannskapet dersom det blir problemer med å gjennomføre alternativ 1.

Formannskapet-12.06.2019- 117/19

Innstilling:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-06.06.2019- 085/19

Innstilling:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette forslaget forutsetter at det foreligger avtale om gangrett over eiendommene Strømstangveien 10, gnr.43/bnr 197 og Strømstangveien 12, gnr. 43/ bnr 199 før behandling av saken.

Forutsetningen for at Planutvalget støtter alternativ 1, er at det foreligger en undertegnet avtale også om gangrett med eierne i Strømstangveien 12, når formannskapet/kommunestyret behandler saken.

Dersom det ikke foreligger slik avtale, anbefaler Planutvalget alternativ 2.

Rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette forslaget forutsetter at det foreligger avtale om gangrett over eiendommene Strømstangveien 10, gnr.43/bnr 197 og Strømstangveien 12, gnr. 43/ bnr 199 før behandling av saken.

Alternativ 2 (uten avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453408 og bestemmelser, dokument 4452741, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Flyfoto med påført planavgrensning , alternativ 2.

SAKEN I KORTE TREKK

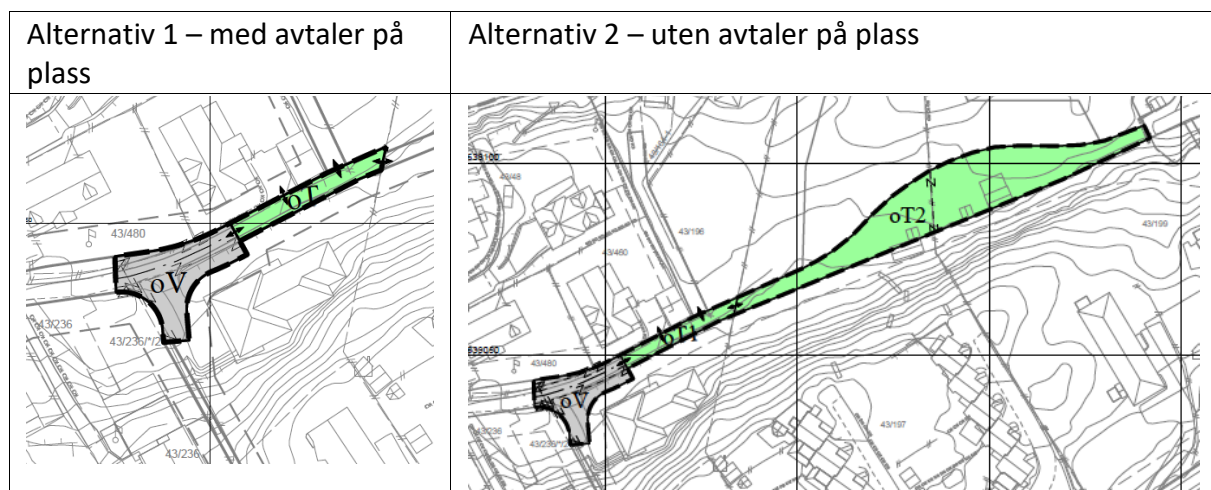
Planforslaget ble fremmet til 2. gangsbehandling i planutvalget i møte den 11. oktober 2018, sak 173/18. Utvalget ba administrasjonen ta opp fornyet forhandling med naboene om en frivillig avtale om en fremtidig gangrett over de aktuelle eiendommene. Reguleringsaken ble utsatt med frist om fornyet behandling senest 1. mars 2019. Formannskapet sluttet seg til planutvalgets vedtak, sak 167/18.

Arbeidet med å få til en avtale har trukket ut i tid. Det foreligger utkast til avtale med Stømstangveien 10, utkastet betinger imidlertid at det også foreligger avtale med Strømstangveien 12 før avtalen signeres. Avtalen med Strømstangveien 12 foreligger ikke pr. 14. mai 2019.

Avtale med eiere av Borgenhaug 19, gnr. 43/bnr. 196 og eiere av gnr. 43/bnr.2 er ikke fremforhandlet.

Reguleringsaken fremmes for 2. gangsbehandling med to alternativer til vedtak. Alternativ 1 betinger at det er oppnådd enighet med eiendommene Stømstangveien 10 og 12 innen planutvalgets behandling av detaljreguleringen. Dersom avtaler ikke foreligger anbefaler rådmannen at alternativ 2 vedtas.

I begge alternativer er det i bestemmelsene åpnet for at Stømstangveien 10, gnr. 43/bnr. 197, tillates adkomst til eiendommen fra Borgenhaug. Det er foretatt en mindre justering av grensen mellom felt oT1 og oT2 som følge av dette.



Tidligere behandling

Forut for 2. gangsbehandling lå reguleringsforslaget ute på høring i perioden 13. april – 1. juni 2018. Merknadene med rådmannens kommentarer følger vedlagt. Merknadene har medført at turveiens bredde (gruset) reduseres fra 2,0 til 1,5 meter.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 5. april 2018, sak 079/18. Forslaget fra Barnas representant som påpekte gangforbindelsens viktighet ble vedtatt å følge saken.

Formål og bakgrunn :

Gjeldene reguleringsplan, plan ID 1977038, ble vedtatt i 1987. Hjemmelen til å etablere gangforbindelsen ved ekspropriasjon gikk ut da friområdet ikke ble ervervet eller gjort allment tilgjengelig innenfor fristen for ekspropriasjon som er 10 år.

Plan- og miljøutvalget vedtok den 14.04.2004 sak om allmenn tilgang til friluftsområder på Snarøya. Rådmannen ble bedt om å igangsette regulering dersom man ikke oppnådde tilfredsstillende avtale med de berørte grunneierne. Nytt planarbeid ble igangsatt i 2005. Parallelt ble det gjort nye forsøk på å komme frem til en avtale, men uten resultat.

Etter 1. gangsbehandling og høring ble planen vedtatt i Plan- og miljøutvalget den 06.11.2008 og i Formannskapet den 19.11.2008. Kommunestyret utsatte imidlertid behandlingen den 03.12.2008. Bakgrunnen for utsettelsen var et initiativ fra grunneiere med tanke på å få til en ny avtale om gangrett for allmenheten gjennom området. Rådmannen vurderte tilbudet om avtale som konstruktivt og reelt og ønsket å forhandle videre på dette grunnlag. Videre forhandlinger strandet da ikke alle eiere av de involverte eiendommer undertegnet.

Arbeidet med å få til en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Borgenhaugen og Kristian Kølles vei har som det fremgår pågått i flere tiår, uten at det har lyktes kommunen å komme frem til en avtale med de berørte grunneierne. Dette skyldes delvis en komplisert eiersituasjon der det har vist seg at alle grunneiere/sameiere ikke har kunnet komme til enighet om en avtale med kommunen. Til en viss grad skyldes også den manglende avtale grunneierens urealistiske forventninger mht. kompensasjon i form av utbyggingsrettigheter.

Nytt forsøk på å oppnå frivillige avtaler etter behandling av plansaken i oktober 2018 har trukket ut i tid. Rådmannen velger derfor å fremme saken for fornyet 2.gangsbehandling.

Planforslaget vil også muliggjøre opparbeidelse av snuplass i Borgenhaugen i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Beskrivelse:

Det foreslåtte planområdet ligger på den søndre delen av område regulert til friområde/lek og langs grensen mot arealer regulert til boligformål. En mindre del av området er regulert til spesialområde brygger/naust. Planområdet krysser eiendommene gnr./ bnr. 43/2, 43/196, 42/197 og 43/199, som alle er i privat eie.



Gjeldene reguleringsplan påført planavgrensning for ny plan, alternativ 2

Den foreslåtte planavgrensningen for alternativ 2 muliggjør ulike traseer for turveien over det foreslåtte friområde. Rådmannen ønsker en fleksibilitet i gjennomføringen og en dialog med grunneiere i opparbeidelsesfasen; eksempelvis muliggjør planavgrensningen at turveien kan legges inn mot skråningen i sør og at eksisterende boder flyttes frem. Et annet alternativ kan være å legge turveien i en svak bue nord for bodene. Reguleringsbestemmelsen begrenser turveiens grusdekke til maksimalt 1,5 meter.

Etablering av en gangforbindelsen vil sikre en god, alternativ skoleveiforbindelse fra boligområdene nordøst på Strømstangen til Borgenhaugen og videre til Snarøya skole. Gangveien vil også være en viktig turveilenke, med mulighet for å gå en rundtur i området. Forbindelsen er etterspurt av Snarøen Vel og beboere i området.

Rådmannen mener at hensynet til trygg skolevei og myke trafikanter veier tyngre enn de ulemper etableringen av gangforbindelsen vil påføre de berørte grunneierne.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene Gjennomføring av planforslaget vil kunne medføre kostnader til ekspropriasjon, opparbeidelse av arealene og fremtidig drift.

Beslutningspunkter Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Reguleringssaken fremmes for 2. gangsbehandling med to alternativer til vedtak. Alternativ 1 betinger at det er oppnådd enighet med de to omtalte eiendommer innen planutvalgets behandling av detaljreguleringen. Dersom avtaler ikke foreligger anbefaler rådmannen at alternativ 2 vedtas.

Vedlegg:

Borgenhaug - Kristian Kølles vei - detaljregulering - 2. gangs behandling	4130608
Plankart 2. gangs behandling - Borgenhaug - Kristian Kølles vei	4453401
Bestemmelser 2. gangs behandling - Borgenhaug - Kristian Kølles vei	4452738
Plankart 2. gangs behandling - Borgenhaug - Kristian Kølles vei	4453408

Bestemmelser 2. gangs behandling - Borgenhaug - Kristian Kølles vei	4452741
Uttalelse fra Fylkesmannen I Oslo Og Akershus	4015289
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	4043798
Uttalelse fra Oslofjordens Friluftsråd	4045344
Uttalelse fra Sylvi Sandbu og Crux AS	4002413
Uttalelse fra AS Strømstangen Boligselskap og Eierseksjonsameiet Strømstangveien 10 A-K	4046276
2018-05-31 Merknad til høring detaljregulering planID 2016026	4059423

Behandlingen i møtet 19.06.2019 Kommunestyret

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Rådmannen melder tilbake til formannskapet dersom det blir problemer med å gjennomføre alternativ 1.

Votering:

Innstillingen med Kjell Maartmann-Moes tillegg ble vedtatt mot 4 stemmer (4Frp).

Kommunestyret-19.06.2019- 087/19:

Vedtak:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette forslaget forutsetter at det foreligger avtale om gangrett over eiendommene Strømstangveien 10, gnr.43/ bnr 197 og Strømstangveien 12, gnr. 43/ bnr 199 før behandling av saken.

Rådmannen melder tilbake til formannskapet dersom det blir problemer med å gjennomføre alternativ 1.

Behandlingen i møtet 12.06.2019 Formannskapet

Signert avtale med As Strømstangveien Boligselskap om rett til opparbeidelse av turvei, Borgenhaug-Kristian Kølles vei er fremlagt for formannskapet, jfr dokument 6 i sak 134/19 Referatsaker.

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-12.06.2019- 117/19:

Innstilling:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 06.06.2019 Planutvalget

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Forutsetningen for at Planutvalget støtter alternativ 1, er at det foreligger en undertegnet avtale også om gangrett med eierne i Strømstangveien 12, når formannskapet/kommunestyret behandler saken.

Dersom det ikke foreligger slik avtale, anbefaler Planutvalget alternativ 2.

Votering:

Rådmannens alternativ 1 ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Frp).

Tilleggsforslag fra Udnes ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Frp).

Planutvalget-06.06.2019- 085/19:

Innstilling:

Alternativ 1 (med avtale om gangrett på plass):

Forslag til offentlig detaljregulering for Borgenhaug- Kristian Kølles vei, planID 2016026, plankart dokument 4453401 og bestemmelser, dokument 4452738, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Dette forslaget forutsetter at det foreligger avtale om gangrett over eiendommene Strømstangveien 10, gnr.43/ bnr 197 og Strømstangveien 12, gnr. 43/ bnr 199 før behandling av saken.

Forutsetningen for at Planutvalget støtter alternativ 1, er at det foreligger en undertegnet avtale også om gangrett med eierne i Strømstangveien 12, når formannskapet/kommunestyret behandler saken.

Dersom det ikke foreligger slik avtale, anbefaler Planutvalget alternativ 2.