



0217-2009006. Endring og oppheving av reguleringsplan

etter plan- og bygningsloven § 12-14

SAKSUTREDNING

Saksopplysninger

Gjeldende reguleringsplan

Områderegulering for Mastemyr næringspark, 0217-2009006, vedtatt 10.12.2012 med bestemmelser.

Forslagsstiller

Lienga 4 AS c/o Ferd Eiendom AS.

Bakgrunn for endring

Områderegulering for Mastemyr næringspark ble vedtatt av Oppegård kommunestyre 10.12.2012. Siden planen ble vedtatt i 2012 har det vært lite nyetablering i næringsparken, og ingen nybygg er oppført selv om enkelte bedrifter har ønsket seg til området. Det største planmessige hinderet er at det i planen ligger tre rekkefølgekrav på store samferdselstiltak:

- Opparbeidelse av fortau langs Trollåsveien fra Trollåsen senter til Kolbotnveien.
- Opparbeidelse av rundkjøring i krysset Trollåsveien x Lienga x Mellomåsveien.
- Opparbeidelse av rundkjøring i nytt kryss Mastemyrveien x Lienga.

I 2017 startet grunneierne i næringsparken i fellesskap et arbeid for å gjennomgå rekkefølgekravene. Grunneierne i næringsparken har i regi av Rambøll gjennomført trafikkteiling, utarbeidet en trafikkanalyse og kartlagt gang- og sykkelforbindelser i området. Arbeidet avdekket blant annet at det planlagte fortauet har mistet mye av sin funksjon da det finnes bedre alternative gang- og sykkelforbindelser i området. Flere av disse gang- og sykkel forbindelsene er etablert etter at områdereguleringen ble vedtatt i 2012. Når det gjelder kravet om utforming av rundkjøring i krysset Trollåsveien x Lienga x Mellomåsveien så viser trafikkanalysen at det vil være tilstrekkelig å utbedre dagens kryssløsning.

Med utgangspunkt i funnene foreslår de endringer i § 9.1 og § 20-1 i reguleringsbestemmelsene. Grunneierne mener at dette vil kunne gjøre det mer attraktivt å sette i gang utvikling i området.

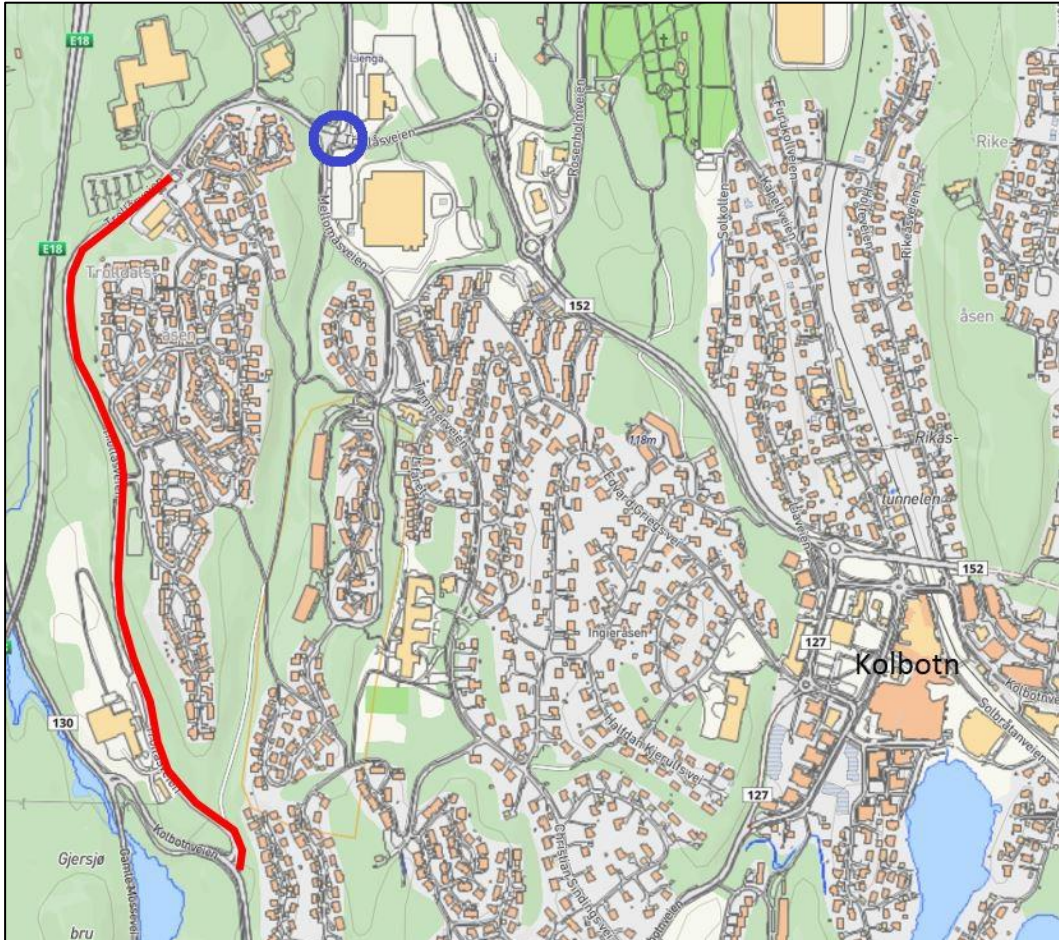
Forslag til endring av reguleringsplan etter en forenklet prosess

Reguleringsendringen innebærer endringer i reguleringsbestemmelsenes § 9.1 og § 20.1 i områdereguleringen for Mastemyr næringspark.

1. Andre ledd i § 9-1 endres fra «Kryss Trollåsveien x Lienga x Mellomåsveien skal utformes som en 4 armet rundkjøring. Det tillates kulverter for gang-/sykkelveier ved krysset.» til «Kryss Trollåsveien x Lienga x Mellomåsveien skal utbedres. Kryssløsning skal utredes i forbindelse med første forslag til detaljregulering. Det tillates kulverter for gang-/sykkelveier ved krysset.».
2. Rekkefølgebestemmelser § 20-1 justeres:
 - Ny rundkjøring endres til utbedring av krysset Lienga x Trollåsveien x Mellomåsveien.
 - Det knyttes rekkefølgekrav til alle felt om opparbeidelse av ny rundkjøring i krysset Mastemyrveien x Lienga, slik at alle feltene bidrar.

- Opparbeiding av fortau langs Trollåsveien fra Trollåsen senter til Kolbotnveien tas ut av rekkefølgebestemmelser.
- Siste ledd i bestemmelsene, stjernen under tabellen, tas ut da denne bestemmelsen ikke lenger er relevant.

Det foreslås ingen endringer i plankartet.



Figur 1 (Rambøll): Oversiktskart som viser rekkefølgekravenes lokalisering, rundkjøring i blått og fortau i rødt.

Varsel av berørte parter

Forslagstiller forhåndsvarslet berørte myndigheter, grunneiere og naboer om forslag til endringer ved brev datert 15.11.2018, med frist for å komme med merknader innen 13.1.2019. Det kom inn 4 merknader. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller (vedlegg 8)

Innkommne merknader

1) Statens Vegvesen (brev av 11.1.2019)

Statens vegvesen har ingen innvendinger til de foreslåtte endringene i områderegeringsplanen for Mastemyr Næringspark.

Administrasjonens kommentar

Administrasjon tar til etterretning at Statens Vegvesen ikke har merknader til planarbeidet.

2) Akershus fylkeskommune (brev av 14.1.2019)

Fylkeskommunen har ingen merknader til de foreslåtte endringene.

Administrasjonens kommentar

Administrasjon tar til etterretning at Akershus Fylkeskommune ikke har merknader til planarbeidet.

3) Inge Matland (brev av 27.12.2018)

Innsender mener det ikke er akseptabelt at fortau droppes på denne strekningen. Innsender påpeker at i dag stopper gang- og sykkelveien ved Trollåsen bussholdeplass, og fotgjengere og syklister henvises til veikant/grøft hvis de skal videre på Trollåsveien. Videre mener innsender det er misvisende at det henvises om «flere alternative gang- og sykkelforbindelser». Det finnes gangveier i boligområdet inne på Trollåsen, men disse er omveier for alle som skal videre langs Trollåsveien og er i tillegg bratte. Innsender mener det må være et ufravikelig krav at det i områdereguleringen tilrettelegges for myke trafikanter.

Administrasjonens kommentar

Trollåsveien knytter Fv 152 med Kolbotnveien Fv 127 og veien betjener ulik industri, næringsseidommer og et boligfelt i øst. Det er flere busstopp langs veien som betjenes av buslinje 83. I dag er det fortau, gang- og sykkelvei mellom Fv 152 og Trollåsen holdeplass (i nord) og mellom Kolbotnveien og Gjersjøen holdeplass (i sør). Det er en strekning på ca. 1,2 km der det ikke er tilrettelagt for gang og sykkel. Dette er et område uten randbebyggelse og avkjørsler, med unntak av noe industribebyggelse på vestsiden av veien. Trollåsveien er ikke et naturlig område for tur og rekreasjon og vi vurderer at fortauet hovedsakelig vil tjene næringsseidommene i området. I området ligger Trolldalen som er en godt tilrettelagt forbindelse mellom sør og nord. Det er en fin og belyst gangvei langs hele strekningen gjennom Trolldalen. I tillegg er det to asfalterte og belyste gangveier som krysser Trolldalen i retning øst-vest. Utbedringene av disse forbindelsene er utført i etterkant av områdereguleringen som ble vedtatt i 2012.

Rapporten, utarbeidet av Rambøll (2017), viser at det er få som vil ha nytte av et fortau, da det er få relevante destinasjoner langs Trollåsveien med unntak av busstopp og disse har gode gangforbindelser til boligområdene. Skoler og barnehager ligger øst for området og dermed behøver ikke barn og unge å bevege seg langs strekningen. Det finnes interne forbindelser med høy standard i boligfeltet på Trollåsen, samt i Trolldalen som forbinder boligområdet til disse destinasjonene.

Administrasjonen presiserer at det vil være mulig å opparbeide fortauet i fremtiden. Slik situasjonen er i dag vurderer administrasjonen at behovet for et fortau er lite, da trafikkgrunnlaget for gående og syklende til dette området er relativt lavt. Ansatte ved eksisterende bebyggelse og ny næringsutvikling i tilknytning Trollåsveien og Lienga har et godt kollektivtilbud og har mulighet til å benytte de interne gang- og sykkelveiene over Trollåsen.

Det finnes generelt mange stier og gangveier i området. Administrasjonen er enig at gangveier i Trolldalen i retning øst-vest er noe bratte og dermed ikke kan benyttes av alle. Administrasjonen vil gjøre en ny vurdering i forhold til etablering av fortau langs Trollåsveien ved eventuelle endringer i utviklingen av området.

4) Erik Bye og Liv Marit Engene (brev av 11.1.2019)

Innsender viser til nasjonale mål om at transportvekst skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og behovet for å legge til rette for attraktive og trygge anlegg for å oppnå disse målene.

Innsender er uenig i at det finnes flere alternative gang- og sykkelforbindelser i området som er bedre og mer relevante for boligområdene og viser til at traseen gjennom Trolldalen er delvis gruset og at bakken inn i Trolldalen fra sør er bratt. Innsender skriver at det daglig er gående og syklende langs Trollåsveien. Innsender viser videre til at det er knyttet langt større kostnader til opparbeidelse av rundkjøring i Mastemyrveien og mener at samfunnsnyttene er høyere for fortauet. De ønsker derfor at rundkjøringen tas ut i stedet for fortauet dersom det skal gjøres endringer i rekkefølgekravene.

Innsender ber kommunen være pådriver for å etablere fortau i Trollåsveien som en manglende lenke i et ellers godt tilbud i kommunen for myke trafikanter.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen presiserer at det vil være mulig å opparbeide fortauet langs Trollåsveien i fremtiden. Rekkefølgekravet om etablering av fortau er gjeldende for eiendommene N2, N4, N5, NT4 og NT5. Lienga 4 (NT2), som har vært pådriver for å endre rekkefølgekravene og har sendt inn planforslag til utbygging av sin eiendom, har ingen krav om opparbeidelse av fortau. Det ville aldri vært aktuelt å etablere et fortau langs Trollåsveien i forbindelse med utbygging på Lienga 4. Det vises videre til administrasjonens kommentar til merknad 3.

Rundkjøringen i krysset Mastemyrveien x Lienga er et viktig grep for tilgjengeligheten til næringsområdet og til området generelt. Rundkjøringen har vært lenge ønsket av både kommunen og næringslivet på Mastemyr. I henhold til trafikkanalysen fra 2018, utarbeidet av Rambøll, vil opparbeidelse av rundkjøring i Mastemyrveien medføre en bedre fordeling av trafikkmengden i næringsparken slik at Trollåsveien avlastes og busstilbudet i næringsparken kan styrkes. Noe som bidrar til at flere vil benytte seg av kollektivtilbudet for komme til næringsområdet.

Administrasjonens foreløpig vurdering

Etablering av kryssløsning i stedet for rundkjøring i krysset Trollåsveien x Lienga x Mellomåsveien

Høsten 2017 utførte Rambøll kapasitetsvurderinger i krysset basert på full utbygging av Mastemyr næringspark. Kapasitetsberegningene viste at kapasiteten er svært god i dag og at krysset også tåler en full utbygging dersom rundkjøringen ved hotellet, i krysset Mastemyrveien x Lienga, etableres. Analysene viser også at trafikken i området har gått ned fra 12.000 biler tidlig på 2000-tallet til nå mellom 7500 og 10600. Basert på dette har Rambøll sett på alternative løsninger for å gjøre krysset mer oversiktlig enn dagens situasjon. Det har blitt vurdert at behovet for en rundkjøring er svært lite og at etablering av en rundkjøring vil føre til behov for store endringer i terrenget. Rapporten anbefaler derfor en utbedring av krysset ved å definere og innsnevre kjørebanelen. Administrasjonen er enig i vurderingen og mener at krysset kan utbedres i stedet for å bli opparbeidet med en rundkjøring. Løsninger for utbedring av krysset skal vurderes i forbindelse med detaljregulering av eiendommen i Lienga 4.

Ta ut rekkefølgekrav om bygging av fortau

Det vises til rapport «Gangforbindelser Mastemyr» utarbeidet i 2017 av Rambøll. Rapporten vurderer behov og nytte av fortaustrekningen mellom Trollåsen senter og Kolbotnveien. Rapporten synliggjør at det er få som vil ha nytte av et slikt fortau, da det er få relevante destinasjoner langs Trollåsveien med unntak av busstopp og disse har gode gangforbindelser til boligområdene.

Det er generelt godt tilrettelagt for gange og sykkel, og det finnes mange stier og gangveier i området.

Rekkefølgekravet om etablering av fortau er gjeldende for eiendommene N2, N4, N5, NT4 og NT5. Konsekvensen ved å ta ut kravet om etablering av fortau av bestemmelsene er at det ikke vil bli etablert fortau i forbindelse med utbygging av næringseiendommene (N2, N4, NT4, NT5) i Mastemyr Næringspark. Det betyr ikke at fortau ikke kan etableres i fremtiden hvis det viser seg at det er behov for dette tiltaket. Fortau er ikke tatt ut av bestemmelsene, det er kun rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau som er tatt ut.

Mindre endring

Plan- og bygningslovens § 12-14 setter tre krav til at en endring av reguleringsplanen skal kunne behandles som en mindre reguleringsendring. Disse er at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at endringen ikke vil gå utover hoveddrammen i planen, og at endringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslaget til mindre endring vil bidra til at rundkjøring i krysset Mastemyrveien x Lienga (ved hotellet) kan etableres. Dette anses som positivt tilskudd til utviklingen av næringsområdet og vil bidra til bedre og mer trafiksikker adkomst til området som helhet. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen ellers og vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Administrasjonen kan ikke se at endringene er omstridte eller konfliktfylte og kan heller ikke se hva en eventuell grundigere planfaglig behandling ville oppnå. Endringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Administrasjonen vurderer at kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess er oppfylt. Forslag til endringer kan sendes på begrenset høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Delegasjonsreglementet

Politisk reglement, vedtatt i Oppegård kommunestyre 8. desember 2014, gir Utvalg for miljø og plan myndighet å vedta mindre endringer i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslag til vedtak

Utvalg for miljø og plan vedtar mindre endring av områderegulering for Mastemyr Næringspark, planident 0217-2009006, vedtatt 10.12.2012. Endringene gjelder reguleringsbestemmelser (jf. vedlegg 2). Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 om endring og oppheving av reguleringsplan.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

Arild Øien
plansjef

Kristine Klavina
landskapsarkitekt

Vedlegg

- 1) Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt 10.12.2012
- 2) Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser, med endringer i rødt, revidert 08.11.2018
- 3) Planbeskrivelse, datert 28.01.2019
- 4) Trafikkanalyse, datert 08.03.2018
- 5) Gangforbindelser Mastemyr-Lienga, datert 19.09.2017
- 6) Vurdering av geometri i kryss Trollåsveien x Lienga/Mellomåsveien, datert 27.04.2018
- 7) Innkomne merknader til forhåndsvarsel om mindre reguleringsendring
- 8) Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader