



Saksutskrift

Forhåndsforeleggelse adkomst - Reguleringsplan på Alicenborg

Arkivsak-dok. 20/00674-7
Saksbehandler Maren Øinæs

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	15.06.2020	38/20

Plan- og miljøutvalgets behandling 15.06.2020:

Repr. Bente Andersen (Ap) fremmet følgende fellesforslag fra Sp, BYGDL, V og Ap:

I forutsetningene fra kommunestyret for aksept til planinitiativet ligger det inne begrensninger i antall boenheter og krav om at ny adkomst skal etableres.

- Det tillates oppføring av maksimum 35 nye boenheter.
- Adkomst til Alicenborg skal ikke reguleres via Son indre.
- Føringer for adkomst:
 - Av de fremlagte alternativene i Planinitiativ Alicenborg av 28. 02.20 bes tiltakshaver arbeide videre med alternativ 1 og 3 for adkomst til Alicenborg.
 - For alternativ 1 og 3 bes det spesielt utredet om veitrase til Alicenborg kan «løftes» (slik som anlagt gangbro over Sigurd Steenes vei) fra Sigurd Steenes vei slik at naturinngrepene reduseres til et minimum.
 - I tillegg bes tiltakshaver utrede mulighet for adkomst via Sagbruksveien.

Votering:

Repr. Bente Andersens fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 15.06.2020:

I forutsetningene fra kommunestyret for aksept til planinitiativet ligger det inne begrensninger i antall boenheter og krav om at ny adkomst skal etableres.

- Det tillates oppføring av maksimum 35 nye boenheter.
- Adkomst til Alicenborg skal ikke reguleres via Son indre.
- Føringer for adkomst:
 - Av de fremlagte alternativene i Planinitiativ Alicenborg av 28. 02.20 bes tiltakshaver arbeide videre med alternativ 1 og 3 for adkomst til Alicenborg.
 - For alternativ 1 og 3 bes det spesielt utredet om veitrase til Alicenborg kan «løftes» (slik som anlagt gangbro over Sigurd Steenes vei) fra Sigurd Steenes vei slik at naturinngrepene reduseres til et minimum.

- I tillegg bes tiltakshaver utrede mulighet for adkomst via Sagbruksveien

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 16.juni 2020

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Adkomsten til Alicenborg bør reguleres der den i dag er regulert i reguleringsplan for Son ytre område (alternativ 1). Det tillates oppføring av maksimum 35 nye boenheter.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Planinitiativ Alicenborg

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie Alicenborg

Vedlegg 3 - Notat om adkomstalternativer for Alicenborg

Vedlegg 4 - Støyutredning

Vedlegg 5 - Foreløpig oppstartsmøtereferat

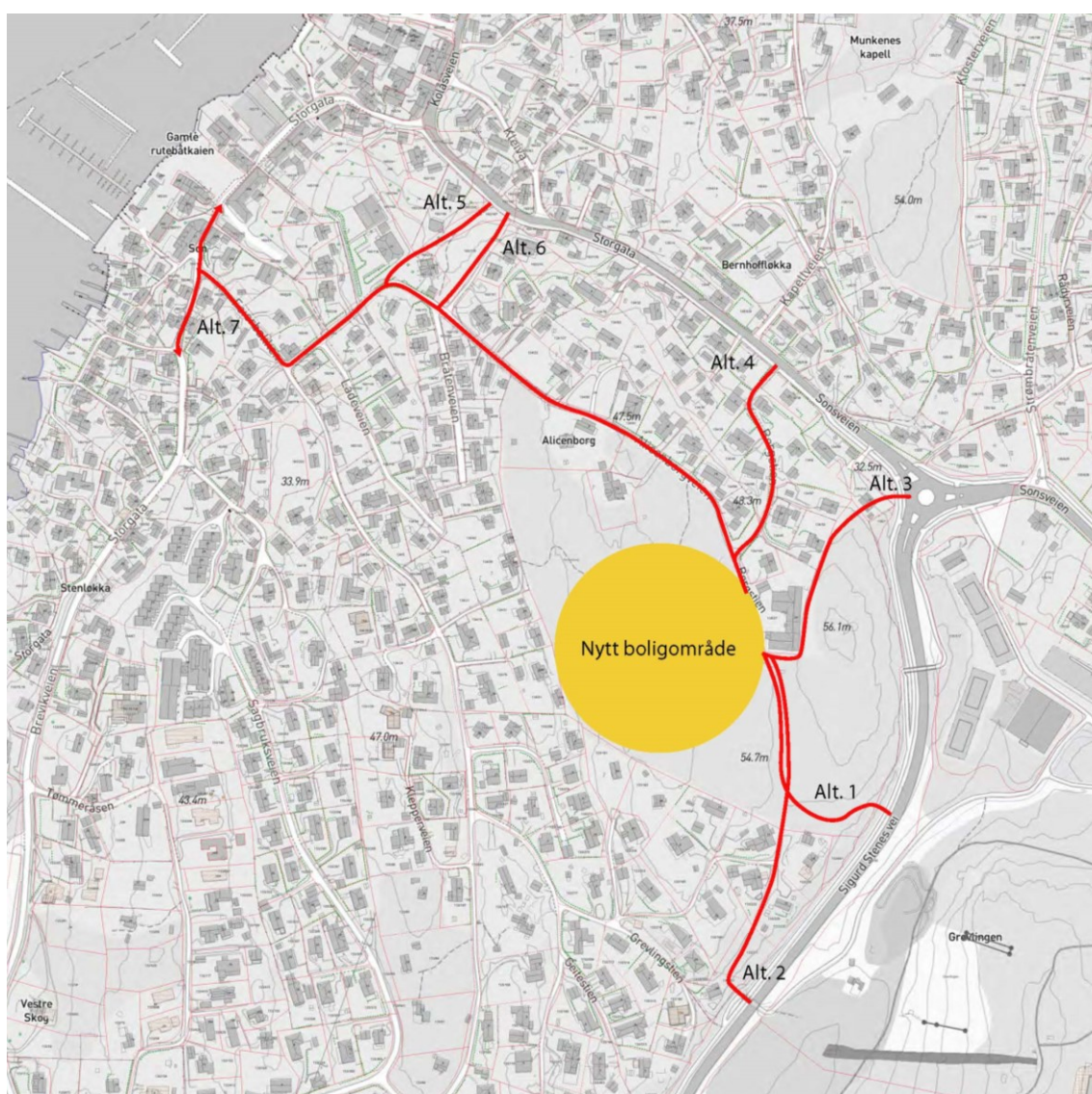
Bakgrunn

Alicenborg Boligutvikling AS ønsker som tiltakshaver å starte opp arbeidet med detaljregulering av Alicenborg i Son. Området er regulert til boliger m.m. i reguleringsplan for Son Ytre fra 1986 og avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen.

I rulleringen av kommuneplanen ble det bestemt at det ikke skal tillates mer enn 35 boliger på Alicenborg, som er det samme som gjeldende reguleringsplan tillater.

Tiltakshaver ønsker å avklare løsning for adkomst tidlig i planprosessen. De har vurdert syv forskjellige alternativer til adkomst. Disse er vist i illustrasjonen under, og det ligger vedlagt et notat som redegjør kort for de ulike alternativene. Utbygger anser alternativ 7 som det eneste realistiske.

Alternative adkomster



Det er redegjort for alternative adkomster nå tidlig i planprosessen, og det er dermed ikke fullstendige redegjørelser. Det vil være vanskelig så tidlig i prosessen å vise detaljert hvordan de enkelte private tomtene blir berørt. En nærmere avklaring av

adkomstforholdene tidlig i planprosessen vil lette arbeidet for forslagstiller når det private reguleringsforslaget skal utarbeides

Daglig trafikk fra 35 boliger på Alicenborg vil være rundt 190 bilturer per virkedøgn som tilsvarer en økt årsdøgntrafikk (ÅDT) på 165.

Alle alternativene vil ifølge notatet være stedvis brattere enn Statens vegvesens håndbok N100 som anbefaler maks 8 % stigning for lokalveier med liten trafikk (ÅDT under 300). I notatet er det ikke lagt inn eksisterende ÅDT på veiene, og dermed gjort vurderinger av i hvilken grad utbyggingen vil øke ÅDT på eksisterende veier og hva det eventuelt vil innebære.

Alt. 1

Dette alternativet er regulert i gjeldende reguleringsplan for Son Indre. Ny vei her vil ha en stigning på ca. 10 % og innebærer en skjæring i fjellet som kan bli høy og vil bli et betydelig inngrep i landskapet. Dette alternativet berører eksisterende boliger i liten grad. Siden krysset med fylkesveien (Sigurd Stenes vei) er ferdig regulert er dette alternativet ikke avhengig av en godkjenning av fylkeskommunen, men fylkeskommunen må godkjenne detaljer i utforming og fartsgrenser når evt. prosjektet skal gjennomføres.

Alt. 2

Dette alternativet har avkjøring litt lengre sør på Sigurd Stenes vei. Den vil bli stedvis veldig bratt, opp mot 16 %, og vil kreve noe innløsning av tomter, enten innløsning av noen hele tomter med tilhørende bolig eller litt av noen tomter for å få nok areal.

Alt. 3

Dette alternativet går ut på å lage en ny arm i rundkjøring ved tennisbanen. Den vil få en stigning på omtrent 9 %, og vil kreve ombygging av rundkjøring og innløsning av eiendom gnr. 135, bnr. 212. Det er også usikkert om Viken fylkeskommune, som vegeier, vil tillate slik ombygging. Vi vet enn så lenge ikke omfanget av en eventuell ombygging av rundkjøringen.

Alt. 4

Bergstien er vurdert som et alternativ, men veien er svært smal, og uten muligheter for utvidelse uten å berøre den eksisterende bebyggelsen. I tillegg er den bratt med en stigning på mellom 10 og 12 % på det bratteste.

Alt. 5 og 6

Disse alternativene innebærer å lage en ny tverrvei mellom Sonsveien og Skoleveien (5) Skoleveien/Bråtenveien (6), der det i dag er regulert til friområde og gang- og sykkelvei. Begge alternativene er svært bratte på 12 -14 % og ca. 16 %. Det er mulig at disse alternativene vil kreve innløsning av boliger eller deler av private tomter. Disse alternativene vil kreve utvidelser av Alicenborgveien og deler av Skoleveien som vil inkludere innløsning av deler av private tomter slik det er regulert i dag.

Alt. 7

Det siste alternativet er å bruke eksisterende veinett via Alicenborgveien, Skoleveien og Feierbakken til Son sentrum. Også her er det bratt, omtrent 10 % på det bratteste. Dette alternativet vil kreve utvidelser av Alicenborgveien, Skoleveien og deler av Feierbakken som vil inkludere innløsning av private tomter slik det er regulert i dag.

For alternativ 5, 6 og 7 vil disse kreve utvidelser av større eller mindre deler av Alicenborgveien/Skoleveien/Feierbakken til regulert veibredde. Veiene er i dag ikke bygget ferdig slik de er regulert. Det er i hovedsak Vestby kommune som er grunneier på eksisterende veier, men det vil være nødvendig å innløse grunn fra private tomter.

Vurdering

Rådmannen har vurdert flere momenter fra de ulike alternativene som

- stigning på vei på grunn av effektiv forvaltning, drift og vedlikehold samt universell utforming
- korteste avstand fra hjem til mål
- minimere unødvendig kjøring i Son sentrum
- unngå større negativ påvirkning på eksisterende boliger
- unngå trafikkfarlig kryss ved påkobling til offentlig vei
- ivareta kulturminner og kulturmiljø

Etter en helhetsvurdering mener rådmannen at alternativ 1 – dagens regulerte avkjøring er det beste alternativet. Alternativ 2 og 3 kan også være en mulighet dersom Viken fylkeskommune aksepterer løsningen.

Rådmannen mener det ikke er ønskelig å få mer trafikk ned i Son sentrum. Veiene i og rundt sentrum har allerede stor trafikk av biler, i tillegg til syklistene og gående. Dette vil føre til trafikkutfordringer og utrygge situasjoner for gående og syklende. Særlig i Storgata og ved Tranga er det lite hensiktsmessig med mer biltrafikk.

Trolig vil de fleste kjøreturer til og fra området heller ikke ha Son sentrum som reisemål. Det vil være kjøring til og fra skole, barnehage, dagligvare og arbeid som i hovedsak genereres fra boliger. Derfor er det uheldig å føre trafikken i en omvei, både med hensyn til Son sentrums karakter og av miljøhensyn.

Dersom utbyggers forslag med adkomst via Son sentrum velges, må det gjøres oppgraderinger på eksisterende veier. Blant annet må Alicenborgveien, Skoleveien og Feierbakken oppgraderes til regulert veibredde på 4 meter pluss grøfter og regulert gang- og sykkelvei. Dagens veier er noen steder nede i 2,3 meters bredde. Krysset Feierbakken x Storgata og Feierbakken x Skoleveien må utvides. I Feierbakken er veien regulert helt inntil gammel trafokiosk som er regulert til kulturminne. Hvis et slikt alternativ velges bør hele traseen ned til Storgata gjennomgås reguleringsmessig på nytt.

Det tas også med i vurderingen at Son sentrum i stor grad er vernet, og utbygging/utvidelser av vei vil svekke Sons karakter som historisk ladested.

Med bakgrunn i dette mener rådmannen at den beste løsningen for adkomst til Alicenborg er der den er regulert i dag, eventuelt alternativ adkomst fra lengre sør på Sigurd Stenes vei (alternativ 2) eller rundkjøring Sonsveien/Sigurd Stenes vei (alternativ 3).

Forutsetningene for en utbygging av Alicenborg ble vedtatt gjennom behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Det ble da bestemt at Alicenborg skal ligge inne i kommuneplanen som område til framtidig boligformål. Kommunestyret presiserte at det

kan bygges maksimum 35 nye boenheter i området. Planinitiativet til forslagstiller viser 36 nye boenheter.

Rådmannen mener at dette antall boenheter gjør det mulig å bevare en del av naturkvalitetene i området, forutsatt en fornuftig plassering av bygninger og infrastruktur.

Alternativ

Rådmannen finner ikke grunn til å fremme alternativ i saken.

Saksframlegget viser syv alternativ for løsning av adkomst til Alicenborg. Rådmannen vil fraråde at andre alternativ enn 1, 2 eller 3 velges.

Konklusjon

Rådmannen konkluderer med at adkomst til Alicenborg bør opparbeides der den er regulert i dag (alternativ 1), fra Sigurd Stenes vei. Eventuelt kan alternativ 2 og 3 utredes. Rådmannen fraråder at alternativ 7 benyttes.

Rådmannen mener at krav om maksimalt 35 nye boenheter må opprettholdes som forutsetning i ny reguleringsplan for Alicenborg.