



Saksfremlegg

Arkivsak-dok. BYGG-20/03141-18
Saksbehandler Birgit Hagen

Saksgang	
Hovedutvalg for miljø og samfunn	24.03.2021
Formannskapet	07.04.2021
Kommunestyret	14.04.2021

Tretjerndalsveien - avklaring om oppstart av planarbeid

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Planprosess for utbedring av Tretjerndalsveien kan starte opp.

Vedlegg:

Notat - forslagsstillers argumentasjon for planinitiativ
Planinitiativ

1 Oppsummering

Multiconsult AS har på vegne av Bulk Eiendom Farex AS sendt inn et planinitiativ for oppgradering av Tretjerndalsveien. Formålet med planinitiativet er å innfri rekkefølgekravet om at ny adkomstløsning må på plass før næringsområdet Aussenfjellet kan utvide.

Tretjerndalsveien har allerede en lang historie i tidligere Sørums kommuner. Dagens adkomst til næringsområdet på Aussenfjellet, Tretjerndalsveien, ligger rett ved et boligområde. Det har i mange år vært konflikter når det gjelder trafiksikkerhet og støy. Tretjerndalsveien var den kommunale veien i tidligere Sørums kommuner som hadde mest klager fra innbyggerne.

Tidligere Sørums kommuner vedtok i 2019 detaljreguleringsplan for utvidelse av Aussenfjellet næringsområde med rekkefølgebestemmelse om etablering av ny adkomstvei. Det ble utredet flere alternativer til ny adkomst og utarbeidet et planforslag (alternativ 1, se kart side 5). Statsforvalteren i Oslo og Viken hadde innsigelse til planforslaget pga. konsekvensene for raviner og dyrka mark og anbefalte adkomstvei via eksisterende Tretjerndalsveien. Kommunestyret i tidligere Sørums kommuner aksepterte ikke Statsforvalterens anbefaling, og vedtok at en alternativ løsning (alternativ 2, se kart side 5) måtte legges til grunn. Partene kom ikke til enighet.

Spørsmålet nå er om planprosessen skal få starte opp. På grunn av omstendighetene i saken, sakens omfang og dens historie i tidligere Sørums kommuner, er dette spørsmål som kommunedirektøren ser det som hensiktsmessig å forankre politisk. I dette saksframlegget gjøres det rede for argumenter for og imot planoppstart, og tre alternative vedtak er formulert og begrunnet:

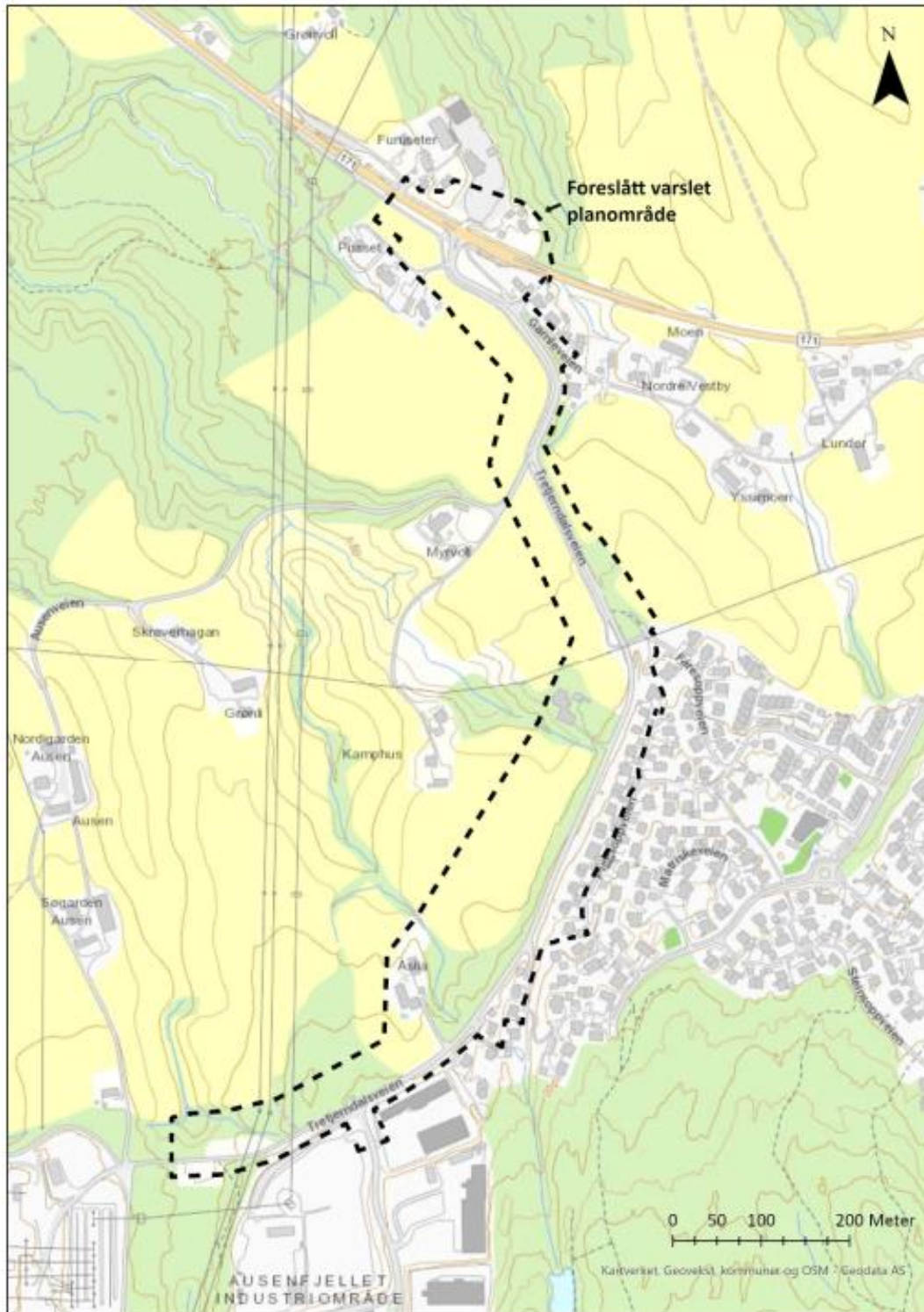
- Kommunedirektørens innstilling: planprosessen bør få starte opp
- Kommunedirektøren bes jobbe videre med nye veitraséer inn til området.
- Kommunedirektøren bes starte prosessen med å oppheve reguleringsplanen for utvidelse av området.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planprosessen bør få starte opp. Hensynet til forutsigbarheten og den vedtatte reguleringsplanen, samt mulighetene for forbedringer av dagens situasjon for beboerne langs veien, er hovedargumentene for dette.

2 Bakgrunn

2.1 Planområdet

Planområdet utgjør ca. 143 daa og strekker seg fra fv. 171 til Ausenfjellet næringsområde langs Tretjerdalsveien. Foreslått varslingsområde er nå avgrenset av mulig utstrekning for tiltakene. Det er aktuelt at det endelige planområdet blir mindre omfattende når de aktuelle tiltakene er mer detaljert utredet gjennom planarbeidet.



Figur 2.1: Foreløpig foreslått varslingsavgrensning. Kart utarbeidet av Multiconsult.

2.2 Historie i tidligere Sørums kommun

2.2.1 Kommuneplan for Sørums

Nytt næringsområde på Ausenfjellet (Ausenfjellet II) ble avsatt i kommuneplanen for tidligere Sørums kommune i 2015 med krav om å legge om adkomstveien. Det er ca. 30 boliger langs Tretjerdalsveien. 11 boliger har direkte adkomst fra Tretjerdalsveien.

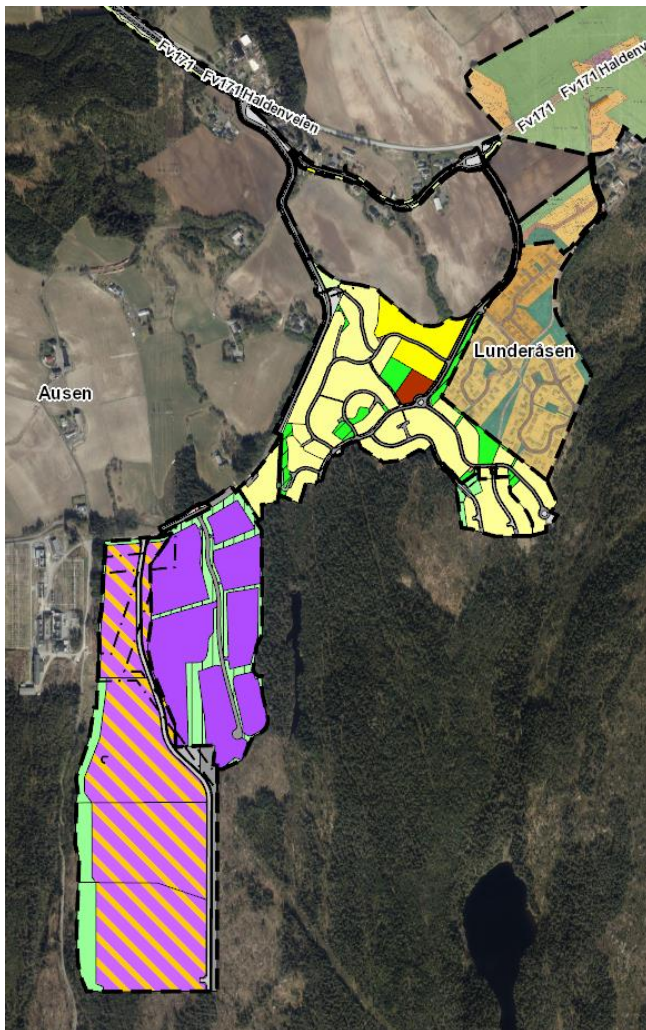
Etter at området kom inn i kommuneplanen ble det satt i gang to parallelle planprosesser, en for utvidelse av næringsområdet og en for ny adkomst.

Mer utfyllende informasjon om status for dagens kommuneplan finnes i kapittel 2.4.2.

2.2.2 Reguleringsplaner i området

Det er flere reguleringsplaner i området som blir berørt:

- Reguleringsplan for Ausenfjellet industriområde inkludert åtte boligtomter og en mindre endring, vedtatt i 1990. Plan-ID: 0226_091, 0226_091D og 0226_091-2.
- Reguleringsplan for Tretjerdalsveien Nordre del, vedtatt i 1999. Plan-ID: 0226_119.
- Gang- og sykkelvei langs RV171, vedtatt i 2000. Plan-ID 0226_127.
- Reguleringsplan for Lunderåsen Vest, boliger, vedtatt i 2002. Plan-ID: 0226_146.
- Reguleringsplan for Ausenfjellet II, utvidelse av næringsområdet, vedtatt i 2019.



Figur 2.2: Utsnitt av kommunens kart over reguleringsplaner i området.

Detaljreguleringen for Aussenfjellet II, utvidelsen av næringsområdet, ble vedtatt med rekkefølgebestemmelsen:

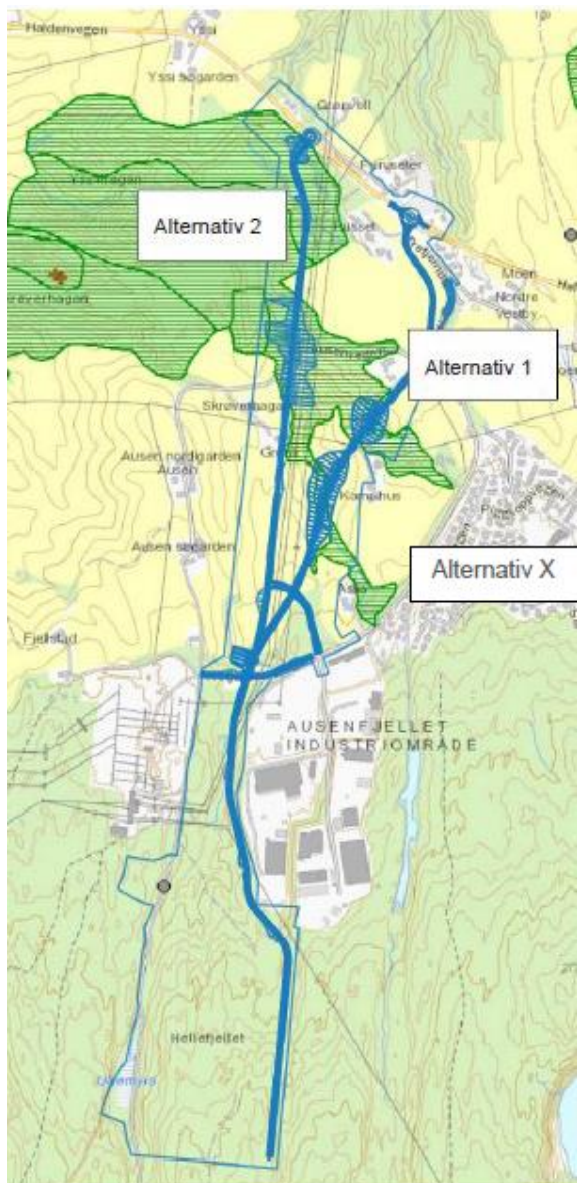
§ 8.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor reguleringsplanen må kommunen ha gitt igangsettingstillatelse til atkomst for næringsområdet, i samsvar med vedtatt reguleringsplan for ny atkomstveg til Aussenfjellet næringsområde.

Masser kan ikke kjøres ut av området før krav til støyskjerming i reguleringsplan for atkomstveg er oppfylt, med mindre disse skal benyttes i veganlegg for ny atkomstveg.

2.2.3 Tidligere planprosess og utredninger for ny adkomst

Det har siden utvidelsen av Aussenfjellet næringsområde ble avsatt i kommuneplanen i 2015, blitt utredet flere alternativer til adkomst.



Figur 2.3: Utsnitt som viser alternativ 1, 2 og X.

Det ble allerede i 2014 varslet planoppstart og offentlig ettersyn av planprogram for alternativ 1 og alternativ X (enkel utredning av utbedring av eksisterende Tretjerdalsveien, som en del av nullalternativet). I desember 2015 var det politisk behandling av planprogrammet, men det ble ikke fastsatt. Det ble vedtatt at alternativ 2 også skulle utredes. I januar 2016 ble det varslet ny oppstart og offentlig ettersyn av revidert planprogram. Planprogrammet ble fastsatt i mai 2016.

Både alternativ 1 og 2 berører ravine av nasjonal verdi og dyrka/dyrkbar mark. Alternativ 1 berører også en dam og naturbeitemark av B-verdi. Det ble avholdt et dialogmøte med Statsforvalteren i november 2016 hvor det ble enighet om at alternativ X må utredes på lik linje med de andre alternativene.

Det ble utarbeidet planforslag for alternativ 1. Dette ble 1.gangsbehandlet i mars 2017 hvor det ble vedtatt:

Sørums kommune legger forslag til reguleringsplan for ny atkomstveg til Ausenfjellet II næringsområdet, datert 13.01.2017, revidert 13.02.2017 med bestemmelser datert 13.01.2017, revidert 13.02.2017, ut til offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Reguleringsplaner som overlapper ny reguleringsplan foreslås opphevet:

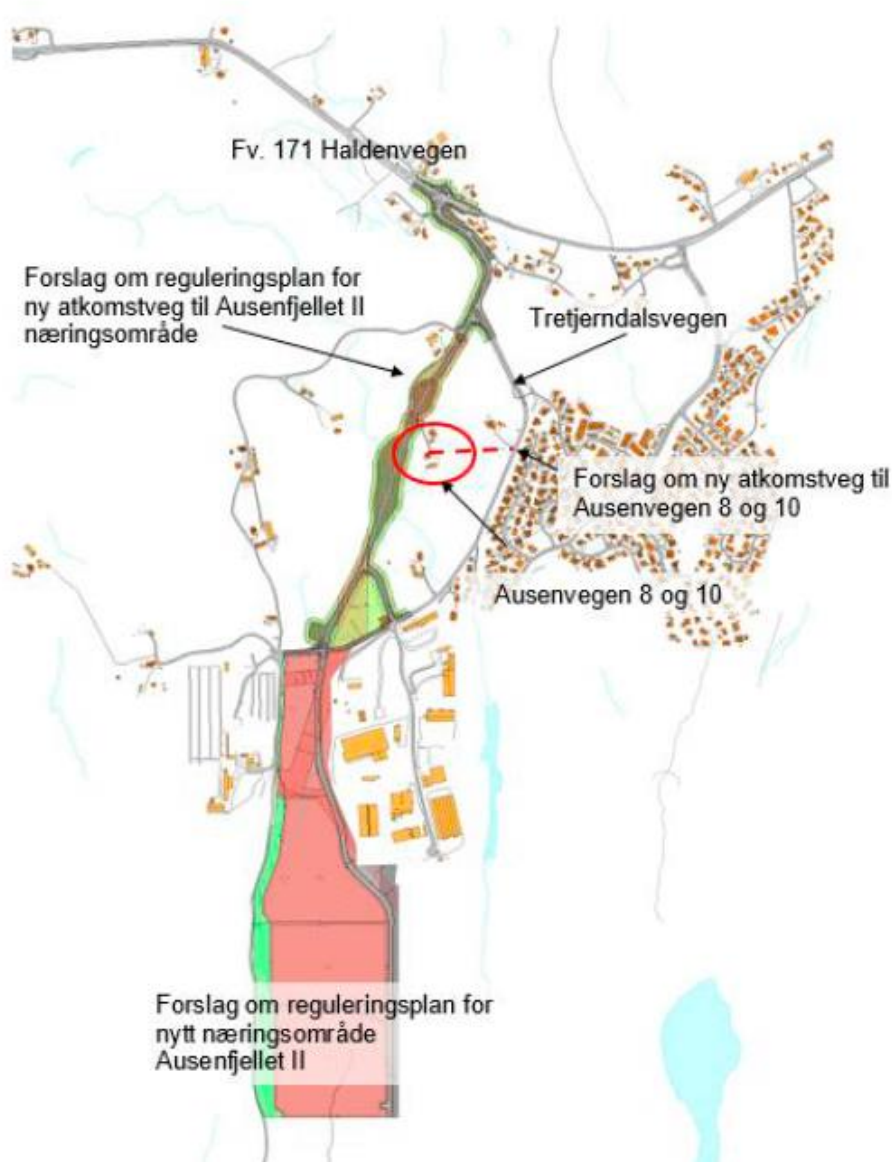
- *Del av plan 119, reguleringsplan for "Tretjerdalsvegen – Nordre del", vedtatt 4. februar 1999*
- *Del av plan 91, reguleringsplan for Ausenfjellet industriområde, vedtatt 2. mai 1990*
- *Del av plan 127, reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs rv. 171, vedtatt 9. februar 2000*

Følgende forhold skal vurderes spesielt i høringsperioden:

- *Avbøtende tiltak mot luftforurensning*
- *Forlengelse av planlagt gang- og sykkelveg ved krysset mellom Tretjerdalsvegen og ny adkomstveg fram til Ausenvegen for å sikre gående fra Ausenvegen og fra gnr/bnr 69/54*
- *Trafikksikkerhet for gnr/bnr 70/7 og gnr/bnr 70/8*

Statsforvalteren kom med innsigelse i juni 2017 og det ble avholdt et nytt dialogmøte med Statsforvalteren i august 2017. Deretter ble det utarbeidet et justert planforslag for alternativ 1. Møtting med Statsforvalteren ble avholdt i oktober 2017 og det ble bestemt at alternativ X må vurderes som et reelt alternativ.

Justert planforslag var på begrenset høring i januar 2018. Statsforvalteren opprettholdt sin innsigelse og NVE støttet innsigelsen. NVE hadde ikke rukket å uttale seg ved den første høringen og kunne derfor bare støtte Statsforvalteren uten å legge inn innsigelse selv.



Figur 2.4: Utsnitt av forslag til reguleringsplaner med forklaring.

Planforslaget ble 2.gangsbehandlet 08.11.2018. Da ble planforslaget sendt tilbake til rådmannen med bestilling av tilleggsutredninger. Alternativ 0, X og 2 skulle vurderes for trafiksikkerhet, støy osv. Se neste underkapittel om tilleggsutredninger.

Planforslaget for ny adkomst, alternativ 1, ble 2.gangsbehandlet på nytt 12.06.2019. Rådmannens innstilling var:

Sørums kommune vedtar ikke reguleringsplan for ny adkomst til Ausenfjellet II næringsområde med plankart datert 01.03.2018 og reguleringsbestemmelser datert 13.01.2017, revidert 29.04.2019. Forslaget får store negative konsekvenser for det verneverdige ravinlandskapet og beslaglegger ca. 20 daa dyrka/dyrkbar mark.

Dersom nytt næringsområde på Ausenfjellet skal bygges ut må dagens adkomst til Ausenfjellet næringsområde, Tretjerdalsveien, reguleres og utbedres slik at veien blir mer trafiksikker og at støy fra trafikk reduseres for boligeiendommene.

Kommunestyret valgte å ikke vedta planforslaget, men gjorde et annet tilleggsvedtak:

Dersom nytt næringsområde på Ausenfjellet skal bygges ut må ny veiløsning som alternativ 2 eller tilsvarende med kryssing over hovedravinen reguleres før utvidelse av næringsområdet kan påbegynnes.

2.3 Tilleggsutredninger

Etter at det ble vedtatt at det skulle gjøres tilleggsutredninger i november 2018 ble det satt i gang nye trafikkteLLinger langs Tretjerdalsveien. Statens vegvesen utførte trafikkteLLinger på to steder. Tidligere Sørums kommun utførte telling av andel tungtransport på et punkt langs Tretjerdalsveien. De nye teLLingene viste at trafikkteLLene i konsekvensutredningen var for lave og vurderingene av både støy og støv i planforslagets konsekvensutredning for alternativ 1 var dermed feil.

2.3.1 Støyskjerming for alternativ 0 (dagens situasjon)

For å tilfredsstille kravet om at 250 m² uteoppholdsareal skal være innenfor grenseverdiene til T-1442 tabell 3 ble det beregnet og vist 16 nye støyskjermer av forskjellige størrelser. Samlet kostnadsoverslag for skjerm basert på T-1442-støykrav er ca. 18 300 000,-. Samlet skjermleNGde er 817 meter, og snitthøyden er 2,6 meter. De beregnede støyskjermene mot fylkesveien blir relativt høye og for de fleste eiendommene ved fylkesveien vil det ikke være et alternativ å bare sette opp skjerm langs Tretjerdalsveien pga. fare for refleksjonsstøy. Enkelte boliger vil likevel få støynivåer noe over grenseverdien på Lden 55 dB på fasadene i de øverste etasjene.

2.3.2 Støyskjerming for alternativ X (utbedring av Tretjerdalsveien med utbygging av Ausenfjellet II)

Det er mulig å støyskerme uteområdene til boligene langs Tretjerdalsveien slik at grenseverdiene til T-1442 (55dB) overholdes. Det vil kreve 22 nye støyskjermer med samlet skjermleNGde 1125 meter og snitthøyde på 3 meter. Støyskjermer mot fylkesveien vil bli særlig høye. Disse skjermene er ikke først og fremst en direkte konsekvens av Ausenfjellet, men skyldes fylkesveiens høye trafikkmengde (ÅDT). For de fleste eiendommene ved fylkesveien, vil det ikke være et alternativ å bare sette opp skjerm langs Tretjerdalsveien pga. fare for refleksjonsstøy. Enkelte boliger vil likevel få støynivåer noe over grenseverdien på Lden 55 dB på fasadene i de øverste etasjene.

Fasadene kan skjermes, men det kan være utfordrende å komme innenfor grenseverdiene for støy om natten for flere av boligene langs Tretjerdalsveien.

2.3.3 Støyskjermer – estetikk og solforhold

Støyskjermer reduserer støyplagene for alle uteområdene langs Tretjerdalsveien, men kan skape nye problemer i form av skjemmende utforming, for trang plass mellom vei/skjerm/hus og korridor- og barriereeffekt. Mange av boligene langs Tretjerdalsveien har i dag utsikt fra boligene og uteområdene sine. Ved å sette opp en 3 meter høy skjerm der dagens gjerde/skjerm står vil denne utsikten bli dårligere fra uteområdene, men ikke nødvendigvis fra boligen. Anbefaling fra utredningene er at for å sikre nok soltilgang på uteområdene etter støyskjerming bør det settes spesifikke krav om dette. Dette må imidlertid utredes nærmere hvis boligene langs Tretjerdalsveien skal støyskjerms.



Figur 2.5: Bildet viser boliger i Piggosopveien. De har i dag en skjerm/gjerde som er ca. 1 meter høyt.

2.3.4 Oversikt over mulige tiltak og vedtak fra tilleggsutredningen

Tabell 2.1: Oversikt over mulige tiltak.

Tiltak	Effekt	Kostnad (eks. mva)	Antall hus som blir berørt
Fartsdisplay	Kan bidra til å redusere farten og dermed også støy.	Anskaffet tidligere	Alle husene langs Tretjerdalsvegen, men mest effekt der fartsdisplayet settes opp
Senke fartsgrensen fra 50 km/t til 40 km/t	Kan senke farten, men bør brukes i kombinasjon med andre tiltak som fartsdisplay	Kostnader for omskilting	Alle husene langs Tretjerdalsvegen
Gang- og sykkelveg	Bedre trafiksikkerheten	12 millioner kr	11 hus og de som skal benytte turområdene ved næringsområdet
Støyskjerming	Reduserer støyen for de som har overskridelser av grenseverdiene til WHO/T-1442	T-1442: Ca. 18 millioner kr WHO: ca. 26 millioner I tillegg må enkelte fasader skjermes.	De fleste husene langs Tretjerdalsvegen
Automatisk trafikkontroll	Vil redusere farten og dermed også støy.	Fotoboks: Ca. 500 000-1 million Gjennomsnittsfartsmåling: Ca. 1, 5- 2 millioner kr.	Alle husene langs Tretjerdalsvegen, men mest effekt der fotoboksen settes opp

Tilleggsutredningen ble sendt til politisk behandling og det ble vedtatt tiltak som skulle gjennomføres med en gang og bekostes av kommunen. Rådmannen ble bedt om å iverksette følgende tiltak:

- Fartsdisplay som viser farten og registrerer fart og antall kjøretøy
- Senke fartsgrensen fra 50 km/t til 40 km/t

Disse tiltakene er i ettertid gjennomført.

2.3.5 Luftforurensning

Luftforurensning har også blitt utredet. Det er gjennomført spredningsmodellering for dagens situasjon. Enkelte veinære boliger til fv. 171 er utsatt for luftforurensning tilsvarende gul sone i henhold til sonegrenser i T-1520/2012.

Avbøtende tiltak vil kunne ha positiv effekt på luftforurensningen ved de boligene som er berørt. Fysisk skjerming vil fungere som en deponiflate for veistøv og til en viss grad redusere forurensningsnivået i ute- og oppholdsarealet innenfor. Utforming og dimensjonering har derimot stor betydning for effekten av dette tiltaket. Hastighetsreduksjoner vil også ha positiv effekt på luftkvaliteten. Det er derimot ikke gjort en nærmere beregning av hva slags effekt disse tiltakene vil ha.

2.4 **Nytt planinitiativ og behandling av innsigelser til kommuneplanen i 2021**

2.4.1 Nytt planinitiativ

Multiconsult Norge AS sendte den 11.01.2021 på vegne av Bulk Eiendom Farex AS planinitiativ for oppgradering av Tretjerndalveien. Formålet med planinitiativet er å innfri rekkefølgekravet om at ny atkomstløsning må på plass før næringsområdet blir utvidet.

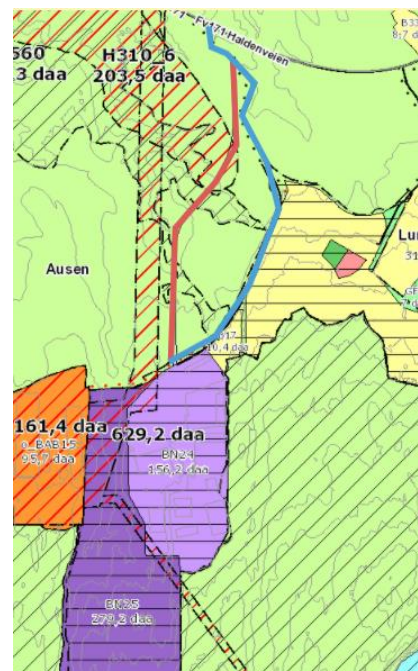
Oppstartsmøte er ikke avholdt, fordi kommunedirektøren ville avvente den politiske behandlingen av spørsmålet som skjer gjennom den foreliggende saken.

2.4.2 Behandling av innsigelser til kommuneplanen 2019-2031 - forslag om tilbakeføring av ny adkomstvei til Ausenfjellet næringsområde til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Statsforvalteren hadde innsigelse til kommuneplanens arealdel for tidligere Sørums kommune, på grunn av at veialternativet som ligger i kommuneplanen (markert med rødt i figur 2.6) fører til tap av ravine og dyrka/dyrkbar mark. Behandling av innsigelsene er lagt ut på høring med frist for uttalelser 23.03.2021.

Veialternativet som ligger i kommuneplanen foreslås tilbakeført til LNF-formål. Tilbakeføring til LNF-formål imøtekommer innsigelsen fra Statsforvalteren og er i samsvar med vedtak i tidligere Sørums kommune 12.06.2019, der kommunestyret ikke godkjente reguleringsplanen for dette veialternativet.

Tilbakeføring innebærer at traséen fjernes fra plankartet og følgende bestemmelse under § 2.1 for felt BN25 Næringsområde Ausenfjellet II strykes: «Før igangsettingstillatelse for bygninger gis på Ausenfjellet II, skal det etableres ny adkomstveg, til området, ref. vegføring som er antydnet i plankartet.»



Figur 2.6: Utsnitt fra kommuneplanen for Sørums kommune 2019-2031.

Ausenfjellet II næringsområde (felt BN25) kan likevel ikke bygges ut uten regulering og utbygging av veiløsning. Kravet om opparbeidelse av ny veiadkomst i reguleringsplanen for næringsområdet gjelder fortsatt. Dersom forslaget om tilbakeføring til LNF-formål i kommuneplanen blir vedtatt, innebærer det kun at veialternativet som nå er vist i kommuneplanen blir uaktuelt.

3 Faktaopplysninger

3.1 Planønsket

Planarbeidet omfatter oppgradering av krysset fv. 171 x Tretjerdalsveien med rundkjøring, nødvendig breddeutvidelse av Tretjerdalsveien for å tilfredsstillere kommunal norm, ny gang- og sykkelvei fra Fåresoppveien 12 til Ausenfjellet næringsområde samt støyskjermingstiltak langs hele Tretjerdalsveien fra krysset med fylkesveien til Ausenfjellet næringsområde. I tillegg omfatter det vann- og avløpsanlegg for Ausenfjellet næringsområde ved adkomst til næringsområdet. Strekningen er ca. 1,5 km lang.

Tiltaket vil utformes i tråd med Statens vegvesens håndbøker (krysset) og kommunal veinorm (Tretjerdalsveien).

Det er i forbindelse med planarbeidet i 2015-2019 utarbeidet teknisk detaljplan for oppgradering av krysset (alternativ 1) samt skisser for ny gang- og sykkelvei langs Tretjerdalsveien (alternativ X).

3.2 Utredninger

Trafikk, støy, luftforurensning, naturmangfold og geoteknikk blir viktige tema å utrede. Landskap, friluftsliv, kulturminner/-miljø og overvann er andre tema som må utredes.

3.3 Krav til konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert planarbeidet etter forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter §§ 6 eller 7 i Forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes av § 8, bokstav a, jf. vedlegg II, punkt 10, bokstav e (veier). Planarbeidet vurderes da videre etter § 10. Tiltaket kan komme i konflikt med naturverdier, jf. andre ledd bokstav b. Konklusjonen er at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning, men ikke planprogram. Kommunedirektøren er enig i vurderingen.

4 Vurdering av behandling i andre utvalg

Hovedutvalg for miljø og samfunn har ansvar for å behandle plansaker. På grunn av sakens historikk og karakter, har kommunedirektøren valgt å også melde saken opp til behandling i formannskapet og kommunestyret. At forslagsstiller etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd uansett kunne ha fått avvisning av planinitiativ vurdert av kommunestyret, er også en grunn for at det vurderes som mest hensiktsmessig å også behandle saken der nå.

5 Vurderinger

5.1 Hvorfor en politisk sak nå?

Normalt håndteres spørsmål om oppstart av planarbeid av kommunedirektøren, og havner bare i politiske organer dersom kommunen avviser et planinitiativ og forslagsstiller anker saken til kommunestyret. Basert på sakens historikk, innhold og naboenes engasjement anser kommunedirektøren at det er en mulighet for at et politisk flertall kan tenkes å være negative til denne plansaken når den kommer til behandling. Det kan være begrunnet med at utbedring og

videre bruk av Tretjerdalsveien er feil eller at en utvidelse av næringsområdet Aussenfjellet II ikke er ønskelig.

Dersom hovedutvalget, når saken kommer til ordinær førstegangsbehandling, skulle si nei til planforslaget, vil forslagsstiller ha brukt store summer på utredninger og planlegging fånyttet. Dette gjelder også kapasitet brukt i kommuneadministrasjonen. Kommunedirektøren ser det derfor som viktig med politisk forankring av avgjørelsen om planarbeidet skal få starte opp nå eller ikke.

5.2 Følgende hensyn taler for å la planprosessen starte opp

5.2.1 Forutsigbarhet - gjennomføringsmulighet for nylig vedtatt reguleringsplan

Reguleringsplanen for Aussenfjellet II, utvidelsen av næringsområdet, ble vedtatt så seint som i 2019. Det var et tydelig politisk ønske i tidligere Sørums kommune om å legge til rette for næringsområder i Sørums og utvidelsen av Aussenfjellet ble vedtatt til tross for interessekonfliktene. En så nylig vedtatt reguleringsplan taler for å la utbygger få muligheten til å prøve å oppfylle rekkefølgebestemmelsen vedtatt i denne planen.

Det er ikke gitt at en utvidelse av industriområdet på Aussenfjellet ville blitt godkjent i Lillestrøm kommune. Området ligger et godt stykke unna overordna veinett og ikke i tilknytning til større næringsområder. Likevel bør det legges stor vekt på at det foreligger en fersk, gyldig og vedtatt reguleringsplan fra tidligere Sørums kommune.

5.2.2 Mulighet for endelig avgjørelse

Det er ulike oppfatninger blant naboene og velforeningene på Lunderåsen og langs Tretjerdalsveien. Noen håper at det blir sett etter nye alternativer til trasé lenger unna boligbebyggelsen, og at den eksisterende veien ikke blir oppgradert. Samtidig mener de at utbyggingen av Aussenfjellet II bør skrinlegges, dersom ikke veien legges bort fra boligområdet.

Andre naboer vil mye heller ha en utbedret vei med gang- og sykkelvei og et utvidet industrifelt, enn veien slik den fremstår i dag. For dem er det viktigst at de får en bedre vei som er trafiksikker og trygg for syklende og gående. De ser en utvidelse av næringsområdet som den eneste måten å få realisert en oppgradert vei.

Uansett hvem av disse som vil komme nærmest å få ønskene sine oppfylt, mener kommunedirektøren at det er på tide at man får en endelig løsning for området, både for naboene, virksomhetene og utbygger sin skyld. Nå har det vært mange år med planlegging uten å ha fått på plass gode løsninger. Målet med å starte en ny planprosess nå vil være å endelig få et planvedtak for ny adkomst som oppfyller rekkefølgekravet fra reguleringsplanen for Aussenfjellet II. Dersom det etter nye utredninger heller ikke nå er mulig å få til et planvedtak, vil det trolig bli vanskelig å realisere en utvidelse av næringsområdet. Samtidig gir det et endelig svar, både for naboer og utbygger. Hvis kommunen nå avviser planinitiativet, blir det ikke testet ut om det er mulig å få løst atkomstproblemet til Aussenfjellet industriområde gjennom oppgraderinger av eksisterende vei.

5.2.3 Naturmangfold og jordvern – andre trasèer har svært negative virkninger og blir stoppet av staten

Andre alternativer til trasé har blitt utredet og det har ikke blitt funnet alternativer som ikke går for mye ut over naturmangfold og dyrka/dyrkbar mark. Det er ikke sannsynlig at Statsforvalteren vil godta en trasé som krysser over raviner og dyrka/dyrkbar mark. Kommunedirektøren kan ikke se at det finnes noen gode alternativer til annen trasé. Utbedring av dagens trasé virker som den eneste løsningen dersom næringsområdet skal kunne utvides.

5.2.4 Gjennomføring av tiltak

Dersom man ikke får til en adkomst som oppfyller rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen for Aussenfjellet II vil trolig dagens situasjon og problemene for beboerne fortsette som før. Det er liten sjanse for at det da vil bli satt i gang utbedring eller nye skjermingstiltak utover nedsatt fartsgrense og fartsdisplay som allerede er på plass og ifølge naboene har begrenset effekt. Enkelte mindre tiltak kan kanskje gjennomføres og bekostes av kommunen, men det framstår som lite sannsynlig at kommunen selv skal kunne bekoste de tiltak på og langs veien som planinitiativet legger opp til. Å la planprosessen starte opp nå kan føre til en vedtatt plan med krav om tiltak som gir beboerne i området bedre forhold med hensyn til støy, støv og trafikksikkerhet. En forutsetning for en slik løsning må være at reguleringsplanen sikrer tiltak som samlet sett forbedrer situasjonen for beboerne sammenlignet med i dag, også når ulemperne økt trafikk til næringsområdet etter utvidelsen tas i betraktning.

5.3 Følgende hensyn taler imot å la planprosessen starte opp

5.3.1 Ny trasé?

Det ble i tidligere Sørums kommuner flere ganger flertall for at man skulle finne en ny trasé for adkomstvei og ikke utbedre dagens Tretjerdalsveien. Dette ble siste gang vedtatt da reguleringsplanen for ny adkomstvei, alternativ 1, ikke ble vedtatt og politikerne vedtok å utrede ny trasé som alternativ 2 eller tilsvarende, i stedet for rådmannens innstilling som var å utbedre Tretjerdalsveien. Dersom politikerne i Lillestrøm kommune også mener at det må letes videre etter en ny trasé som ligger lenger unna boligbebyggelsen, til tross for innsigelsene fra Statsforvalteren, bør det komme frem nå før forslagsstiller og kommuneadministrasjonen bruker store ressurser på et planforslag for utbedring av eksisterende trasé.

5.3.2 Ikke lenger ønske om å utvide næringsområdet?

Det var et tydelig politisk ønske i tidligere Sørums kommuner om å legge til rette for næringsområder i Sørums kommuner. Aussenfjellet ble valgt på grunn av beliggenheten på fastmark/utenfor dyrka mark. Utvidelsen av Aussenfjellet ble vedtatt til tross for interessekonfliktene. Dersom det i Lillestrøm kommune ikke er ønskelig å tilrettelegge for utvidelse av næringsområdet på Aussenfjellet bør det startes en prosess for å oppheve reguleringsplanen for utvidelsen av næringsområdet, i stedet for at det brukes mer ressurser på å utrede adkomstvei.

Dersom reguleringsplanen for Aussenfjellet II skulle oppheves, vil trolig dagens situasjon og problemer for beboerne fortsette som før. Det er lite trolig at det vil bli satt i gang utbedring eller nye skjermingstiltak utover nedsatt fartsgrense og fartsdisplay som allerede er på plass og ifølge naboene har begrenset effekt. Samtidig unngås trafikkveksten som utvidelsen vil føre til. Opphevelse vil også bidra til et utbyggingsmønster der nye næringsetableringer styres til områder som ligger nærmere overordnet veinett.

Det gjelder i utgangspunktet de samme reglene for oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter ny og tilsvarende prosess. Kommunestyret kan altså ikke oppheve reguleringsplanen "med et pennestrøk", det må høring og varsling til. Et eventuelt vedtak i denne saken vil altså ikke innebære en oppheving av planen, men en bestilling til kommunedirektøren om å innlede denne lovregulerte prosessen.

Dersom reguleringsplanen skulle bli opphevet, vil utbygger av næringsområdet miste sin utbyggingsmulighet, og potensielle framtidige inntekter. I en del slike saker fremmes det krav om erstatning, eller det trues med å fremme slike krav.

Generelt er terskelen svært høy for å få erstatning i plansaker, fordi kommunen som planmyndighet står fritt til å endre mening om hvordan arealer skal brukes, så lenge prosessen følger lovens krav. I enkelte tilfeller utløses erstatningskrav, dette er først og fremst der utbygger har hatt en særskilt sterk grunn til å forvente å få bygge. I disse tilfellene er det prosjekteringskostnadene, ikke framtidige potensielle inntekter fra salg eller utleie av bygg som erstattes.

Kommunedirektøren har ikke vurdert spesifikt om utbygger kan ha rett på erstatning dersom kommunen opphever reguleringsplanen. Dette må eventuelt omtales nærmere dersom det blir et tema i høringen før en eventuell opphevelse. At adkomsten har vært uavklart og omstridt i lang tid og at ny adkomst er et tydelig rekkefølgekrav i reguleringsplanen for næringsområdet taler for at vilkårene for erstatning ikke er innfridd.

5.3.3 Ingen god veiløsning, og utredet nok

Det er gjennomført mange utredninger og sett på ulike forslag til nye traséer. Tidligere Sørums kommun har dessuten ikke vært positive til oppgradering av Tretjerdalsveien som løsning på atkomstproblemet til næringsområdet. Dersom politikerne mener at det allerede er utredet nok og at de ikke kan se at det finnes noen løsning som blir tilfredsstillende nok, bør det ikke startes opp en ny planprosess nå. Da bør det heller startes en prosess for å oppheve reguleringsplanen for utvidelsen av næringsområdet, som nevnt i kapittel 5.3.2 over.

5.4 Samlet vurdering

Kommunedirektøren innstiller på å la planprosessen starte.

Som nevnt over mener kommunedirektøren at plasseringen av det nye næringsområdet er problematisk. Mulighetene for å oppnå forbedringer for beboerne langs veien, og respekten for en nylig politisk vedtatt reguleringsplan gjør likevel at kommunedirektøren ikke innstiller på alternativet med å starte en prosess for å oppheve reguleringsplanen.

Dersom en så fersk reguleringsplan skal oppheves, bør kommunen kunne vise til at rekkefølgekravet om atkomst ikke kan løses. Det mener kommunedirektøren at man ikke kan, så lenge det ikke er undersøkt om en plan for oppgradering av dagens vei kan bli vedtatt. Ettersom alle ulike alternativer for ny trasé (som alternativ 1 og 2 i tidligere saker, eller ulike veilinjer inn fra Leirsund-sida) framstår svært urealistiske, er oppgradering av dagens vei «siste sjanse» for å få innfridd rekkefølgekravet. Dersom kommunestyret skulle avvise planinitiativet, eller planprosessen munne ut i et forslag som ikke blir vedtatt, bør prosessen med å oppheve reguleringsplanen starte.

Kommunedirektøren har ikke gjort noen endelig vurdering av hvilke krav kommunen som planmyndighet skal stille underveis i planprosessen. Dette må vurderes administrativt i forkant av et oppstartsmøte, i tråd med vanlig praksis. To tydelige premisser for å anbefale planoppstart er imidlertid at planarbeidet skal munne ut i:

- Tiltak som forbedrer situasjonen betydelig for beboerne langs veien, også når ulempene fra økt trafikk til utvidet næringsområde regnes med.
- Tiltak som er bedre enn de tiltak som lå inne i de variantene av alternativ x (oppgradering av dagens vei) som tidligere Sørums kommune avviste.

6 Alternative innstillinger

Basert på argumentasjonen og vurderingene over ser kommunedirektøren tre mulige vedtak i denne saken. Kommunedirektørens innstilling er å la planprosessen starte opp. Alternative innstillinger er:

1. Planinitiativet for Tretjerndalsveien avvises og kommunedirektøren oppfordres til å stå på kravet om en helt ny veiføring. Det vil si å utfordre Statsforvalteren enten ved å stå på alternativet i kommuneplanen eller foreslå andre tidligere prøvde og uprøvde alternativer i den kommende kommuneplanprosessen.
2. Planinitiativet for Tretjerndalsveien avvises og kommunedirektøren bes om å starte en planprosess for å oppheve planen som legger til rette for utviding av næringsområdet.

Kommunen som planmyndighet står fritt til å avvise planinitiativ, jamfør plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd. Dermed er alle de tre alternative vedtakene lovlige. Kommunestyret står nokså fritt til å avvise planinitiativet med en annen begrunnelse, så lenge denne er saklig.

Dersom kommunestyret skulle gå for kommunedirektørens innstilling, står det dessuten nokså fritt til å legge inn vedtakspunkt om føringer eller ønsker for hvilke tiltak som skal vurderes i planprosessen. Det kan bidra til forutsigbarheten i planprosessen dersom tydelige kommunale ønsker kommer fram i oppstarten, i stedet for ved førstegangsbehandling eller endelig planvedtak. Samtidig bør ikke vedtaket legge svært omfattende og detaljerte premisser, i hvert fall ikke for hva et planforslag *skal* inneholde. Terskelen for å legge føringer for hvilke tiltak som skal vurderes, bør være lavere.

7 Konklusjon

Kommunedirektøren mener at det finnes tre ulike, mulige vedtak i denne saken, hver med forskjellige konsekvenser og argumenter:

- Kommunedirektørens innstilling: oppstart
- Alternativ innstilling 1: Be kommunedirektøren jobbe videre med nye veitraséer inn til området.
- Alternativ innstilling 2: Be kommunedirektøren starte prosessen med å oppheve reguleringsplanen for utvidelse av området.

Etter en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planprosessen bør få starte opp. Hensynet til forutsigbarheten og den vedtatte reguleringsplanen, samt mulighetene for forbedringer av dagens situasjon for beboerne langs veien, er hovedargumentene for dette.

Dato: 07.03.2021

Trine Myrvold Wikstrøm

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent