

## Saksfremlegg

Arkivsak-dok.      PLAN-25/01930-54  
Saksbehandler    Vetle Schafranek Solum Hommersand

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Saksgang                         | Møtedato   |
| Hovedutvalg for miljø og samfunn | 16.09.2026 |

## Omgjøring av vedtak - Reguleringsplan for Aussenfjellet II

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

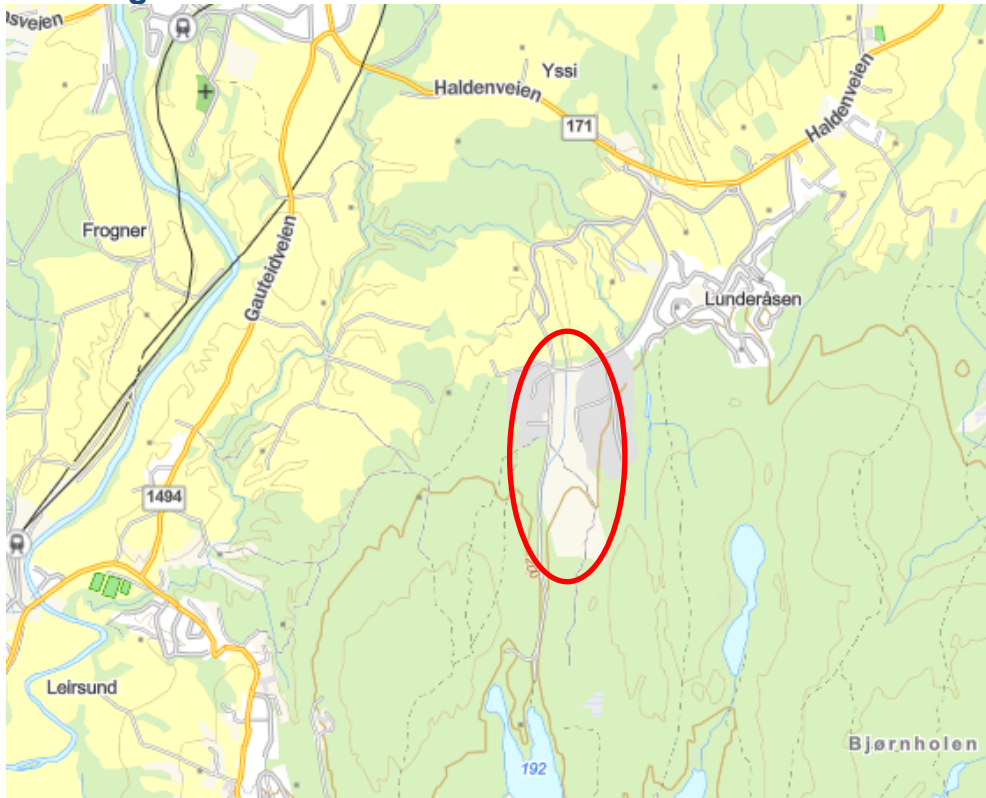
I tråd med § 35, 1. ledd i forvaltningsloven, omgjør HMS sitt vedtakspunkt 2 i vedtak av 27.05.2026, sak 76/26. Følgende tilleggspunkt tas ut:

1. *Tilkobling til fjernvarme*  
*Eventuell overskuddsvarme ved etablering av datasenter, som ikke går til lokal oppvarming, forutsettes tilkoblet fjernvarmenettet, slik at det kan komme Lillestrøm-samfunnet til gode.*

Vedlegg:

Saksprotokoll HMS, 27052026, endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Aussenfjellet II

## 1 Bakgrunn



Figur 2.1. Oversiktskart som viser planområdet i rød ring.

Til møte i Hovedutvalget for miljø og samfunn (HMS) 27.05.2026 ble det fremmet en sak til politisk behandling som foreslo at gjeldende reguleringsformål for Reguleringsplan for Aussenfjellet skulle utvides med arealformålet datasenter. Saken ble fremmet som en planendring etter enklere prosess, pbl § 12-14. Ved politisk behandling av saken, sak 76/26, ble følgende tilleggspunkt vedtatt av Hovedutvalg for miljø og samfunn:

### *Tilkobling til fjernvarme*

*Eventuell overskuddsvarme ved etablering av datasenter, som ikke går til lokal oppvarming, forutsettes tilkoblet fjernvarmenettet, slik at det kan komme Lillestrøm-samfunnet til gode.*

Vedtaket tilleggspunkt om tilkobling til fjernvarme kan ikke følges opp gjennom reguleringsplanen. Tilleggspunktet er ikke formulert som en gyldig reguleringsbestemmelse.

Som følge av det ugyldige tilleggspunkt, fremlegges det omgjørings sak med anbefaling om å fjerne punktet.

### **Tidligere vedtak**

Vedtak i Hovedutvalg for miljø og samfunn 27.05.2026. Endring av reguleringsplan for Aussenfjellet II næringsområdet etter enklere prosess. sak 75/19.

Vedtak:

*I tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Aussenfjellet II, med plankart datert 13.04.26, og bestemmelser datert 17.04.26.*

*Tilkobling til fjernvarme*

*Eventuell overskuddsvarme ved etablering av datasenter, som ikke går til lokal oppvarming, forutsettes tilkoblet fjernvarmenettet, slik at det kan komme Lillestrøm-samfunnet til gode.*

## **2 Faktaopplysninger**

### **Kunngjøring av vedtak**

Vedtaket i HMS ble kunngjort den 05.06.2026. Det er kommunisert muntlig og skriftlig til forslagsstiller at andre ledd ble vurdert som ugyldig. Det kom ikke klager på vedtaket innen klagefristen den 25.06.2026. Forslagsstiller har begynt å innrette seg etter vedtaket.

### **Lovgrunnlaget for omgjøring av vedtak**

Lovgrunnlaget for omgjøring av forvaltningsvedtak, følger av Forvaltningslovens § 35, sitert her:

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom

- a. endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
- b. underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
- c. vedtaket må anses ugyldig.

Foreligger vilkårene etter første ledd, kan vedtaket omgjøres også av klageinstansen, (*i dette tilfellet kommunestyret,*) eller av annet overordnet organ.

Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, selv om vilkårene etter første ledd bokstav b eller c ikke foreligger. Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen tre måneder etter samme tidspunkt. Gjelder det overprøving av vedtak i klagesak, må melding om at vedtaket er omgjort likevel sendes vedkommende innen tre uker.

Annet og tredje ledd gjelder ikke for kommunale, fylkeskommunale eller statlige organer som er klageinstans etter § 28 annet ledd første, annet eller tredje punktum. Statlige klageinstanser kan likevel oppheve vedtak som må anses ugyldige.

De begrensninger i adgangen til å omgjøre et vedtak som er forutsatt i første, annet og tredje ledd, gjelder ikke når endringsadgangen følger av annen lov, av vedtaket selv eller av alminnelige forvaltningsrettslige regler.

## **3 Vurderinger**

Vedtaks punkt 2 er krevende av flere årsaker:

### **Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme**

Ausenfjellet ligger utenfor eksisterende konsesjonsområde for fjernvarme og har ikke fjernvarmenett i dag. I henhold til energiloven § 5-1 kan ikke fjernvarmeanlegg bygges, eies eller drives uten konsesjon. Kommunens adgang til å stille krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg gjelder bare innenfor områder som har fjernvarmekonsesjon, jf. pbl §§ 11-9 og 27-5. Kommunen kan ikke fatte vedtak om tilknytningsplikt før NVE har gitt konsesjon etter energiloven.

Kommunen har derfor ikke hjemmel til å pålegge tilknytning til fjernvarme.

### Forholdet til plan- og bygningsloven § 12-14

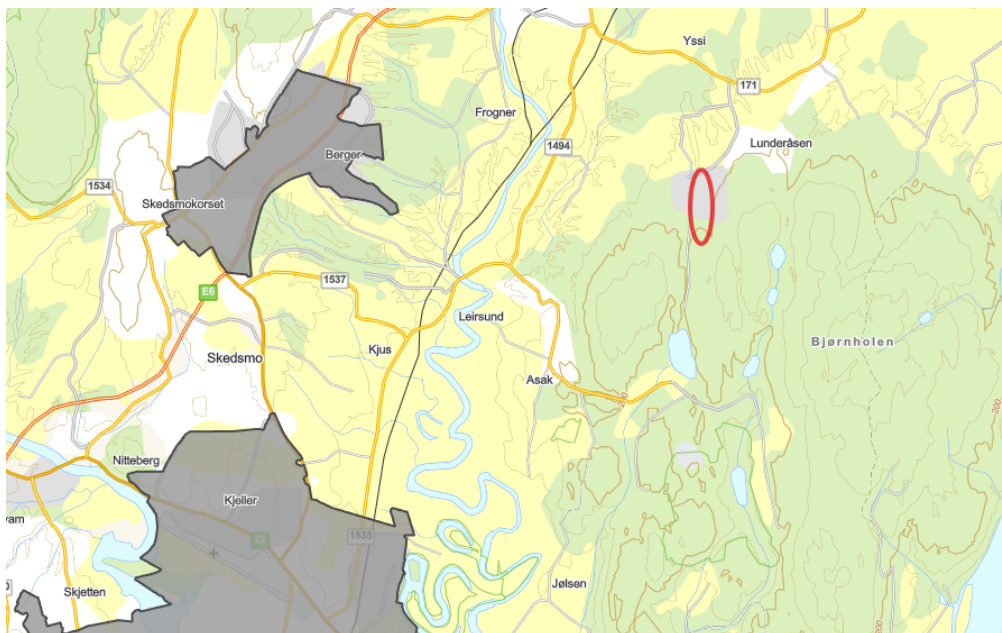
Reguleringsplanen er behandlet som en endring etter enklere prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Et krav om tilkobling til fjernvarme ville forutsatt etablering og regulering av nye fjernvarmerør over betydelige avstander. Dette ligger utenfor rammene for hva som kan behandles gjennom en slik planendring, og ville krevd en ordinær planprosess med egne utredninger av tiltaket.

Det følger av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II bokstav j) at «Vannledningsanlegg over større avstander» er tiltak som må konsekvensutredes. En reguleringsplan kan ikke endres etter enklere prosess, dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og utløser krav til konsekvensutredning.

Det vises for øvrig til lignende sak om etablering av overføringsanlegg mellom Krogstad og Heia, der det var krav til ordinær reguleringsplanprosess og konsekvensutredning. Krav om tilknytning til fjernvarmenett, går utover kriteriene i pbl § 12-14 annet ledd, om hvilke endringer i en plan som kan gjennomføres i en reguleringsplan etter enklere prosess. Tilleggspunktet var dermed i strid med vedtaket av planen.

### Adgangen til å stille rekkefølgekrav

Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen. Rekkefølgekrav må være nødvendige for gjennomføringen av planen. Det nærmeste fjernvarmenettet ligger på Skedsmokorset over 3 km unna næringsområdet, videre ligger konsesjonsområde på Kjeller mellom 4 og 5 km unna. Tilkobling til eksisterende fjernvarmenett vil medføre etablering av fjernvarmerør over lengre strekninger.



Figur 4.1. Kartet viser eksisterende konsesjonsområder på Skedsmokorset og Kjeller markert i grått, og Aussenfjellet næringsområdet markert med rød ring.

Et krav om etablering av flere kilometer nytt fjernvarmenett utenfor eksisterende konsesjonsområde, går vesentlig lenger enn det som er nødvendig for å kunne realisere tiltakene i reguleringsplanen.

Å forutsette tilkobling til fjernvarmenett vurderes som et uforholdsmessig rekkefølgekrav.

### **Lovgrunnlag for omgjøring av vedtak**

Lovgrunnlaget for omgjøring av forvaltningsvedtak, følger av Forvaltningslovens § 35. Det fremkommer at et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom:

- a. endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller***
- b. underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller***
- c. vedtaket må anses ugyldig.***

Det vurderes at det er første ledd, bokstav a, som gir lovhjemmel for omgjøring av vedtaket i dette konkrete tilfellet. Å fjerne tilleggspunktet om tilknytning til fjernvarme vil ikke være til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller tilgodeser.

Kravet om tilknytning kunne medført store økonomiske kostnader for utbygger. Tilknytningen vurderes som uforholdsmessig. Endringen av vedtaket vurderes samtidig å ikke ha negative konsekvenser for øvrige parter.

Å omgjøre planvedtakets punkt 1 om å vedta planendringen, anbefales ikke. Forslagsstiller har begynt å innrette seg etter et lovlig fattet reguleringsvedtak, og en omgjøring nå vil kunne medføre økonomisk erstatningsansvar for kommunen.

### **4 Alternative innstillinger**

Kommunedirektøren har ikke utformet alternative innstillinger.

### **5 Konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger rettslig grunnlag for å innarbeide bestemmelser om tilknytning til fjernvarmeanlegg i reguleringsplanen for Ausenfjellet II. Dette skyldes at området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, at planendringen er behandlet etter enklere prosess, og at et eventuelt rekkefølgekrav ikke vil være forholdsmessig.

Med bakgrunn i foreliggende saksframstilling og forslag til endringer, anbefaler kommunedirektøren at HMS omgjør, eller frafaller, vedtakspunkt 2 i sitt vedtak av 27.05.2026, sak 76/26.

Dato: 31.08.2026

Bjørn Gudbjørgrud

Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent