



Klassering: REGLNR - 2014/3
Arkivsak: 15/1030/54
Saksbehandler: Ingrid Tormodsgard
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	044/17	08.06.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	045/17	06.06.2017
Eldrerådet	034/17	06.06.2017
Formannskapets behandling av kommunestyresaker	066/17	14.06.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	041/17	07.06.2017
Kommunestyret	066/17	21.06.2017

Detaljreguleringsplan 026 – Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien – 2. gangs behandling

Vedlegg:

1. Forslag til plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Oversiktskart Lysås
4. Perspektiver og snitt
5. ROS-analyse
6. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
7. Gjeldende reguleringsbestemmelser 41-4-05 II - Røykås søndre del II
8. Uttalelse varsel om oppstart av planarbeid, datert 27.02.2015
9. Uttalelse offentlig ettersyn, datert 25.06.2015
10. Klage på vedtak, datert 09.10.15
11. Uttalelse offentlig ettersyn, datert 10.02.2017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 27.01.2017
2. Akershus fylkeskommune, datert 07.02.2017
3. Statens vegvesen, datert 06.02.2017
4. NVE, datert 10.02.2017
5. Advokatfirmaet Økland & Co DA, datert 10.02.2017 (vedlagt)
6. Trond Bergersen, datert 11.02.2017

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

1. Kommunestyret 24.04.2013, sak 29/13
2. Kommunestyret 23.10.2013, sak 89/13
3. Kommunestyret 17.09.2014, sak 84/14
4. Teknisk utvalg 28.01.2015, sak 8/15
5. Eldrerådet 12.05.2015, sak 22/15
6. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 12.05.2015, sak 32/15
7. Teknisk utvalg 13.05.2015, sak 45/15
8. Eldrerådet 25.08.2015, sak 38/15
9. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 25.08.2015, sak 54/15
10. Teknisk utvalg 26.08.2015, sak 86/15
11. Kommunestyret 09.09.2015, sak 67/15
12. Teknisk utvalg 25.11.2015, sak 131/15
13. Formannskapetets behandling av kommunestyresaker 09.12.2015, sak 138/15
14. Kommunestyret 16.12.2015, sak 138/15
15. Teknisk utvalg 03.11.2016, sak 87/16
16. Formannskapetets behandling av kommunestyresaker 09.11.2016, sak 131/16
17. Kommunestyret 16.11.2016, sak 131/16
18. Eldrerådet 12.12.2016, sak 45/16
19. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 12.12.2016, sak 64/16
20. Klima-, økologi og samferdselsutvalget 13.12.2016, sak 103/16
21. Teknisk utvalg 15.12.2016, sak 116/16

Sammendrag:

Forslag til detaljregulering legger opp til en gangforbindelse mellom Vestaveien og Lysåsskogen, over eiendommene Vestaveien 24 og 24B, for å sikre allmennheten tilgang til Lysåsskogen.

Planforslaget er ikke endret etter offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

I 2012 ble det fremmet et innbyggerinitiativ fra beboere i nærområdet for å sikre tilgang til LNF-området på Lysås. Bakgrunnen var blant annet at en etablert sti som over flere år hadde tjent som adkomst til Lysåsskogen over Vestaveien 24 og 24 B, var blitt sperret av grunneier. Ved behandling i kommunestyret 24.04.2013, sak 29/13, ble det fattet følgende vedtak:

«Kommunestyret ber om at det gjennomføres forhandlinger med berørte parter, herunder også vurdere tidligere foreslåtte traséer/stier. Siktemålet er å søke å finne frem til løsninger som alle parter kan være tilfreds med og som kan ivareta ønsket om en bedre tilgang til marka.»

I tiden etter kommunestyrets vedtak var det kontakt mellom aktuelle parter og Lørenskog kommune, og man oppfattet det som at kommunen ville lykkes med å få på plass minnelige avtaler med aktuelle grunneiere i syd (Bjørndalsveien over Pålerud) og i nord (Lysåsbakken/ Lysåskroken), to adkomster som også var tema i nevnte kommunestyresak. Kommunen klarte imidlertid ikke å få til en avtale med grunneierne i Vestaveien 24 og 24 B.

Som et alternativ til tursti over Vestaveien 24 og 24 B, har også adkomst over ubebygget tomt i Vestaveien 52 blitt vurdert. Det er mulig å passere over denne eiendommen i dag, da den kun er bebygget med en forfallen hytte. Eiendommen er imidlertid i sin helhet regulert til bolig og vil når som helst kunne bebygges iht. til det og bli uaktuell som passasje til skogen.

Sikring av adkomst over denne tomte vil derfor betinge omregulering fra boligformål til turdrag og tilsvarende erstatning. Etter befaring ble det også vurdert at denne tomte ikke var like godt egnet på grunn av terrengforholdene. Fra Vestaveien 52 er også avstanden til allerede sikret adkomst ved Sønnaveien 13, betydelig kortere enn fra Vestaveien 24.

I oppfølgings sak til innbyggerinitiativet i kommunestyremøte 23.10.2013, sak 89/14, ble følgende vedtatt:

1. *«Rådmannen jobber videre med å få på plass en minnelig avtale om adkomst til «Lysåsskogen» i syd (Bjørndalsveien over Pålerud) og helt i nord (Lysåsbakken/Lysåskroken) og orienterer kommunestyret om resultatet.*
2. *Kommunestyret ber om at det arbeides videre med sikte på å etablere en adkomst til Lysås fra Vestaveien 24, gnr/bnr 104/68 og Vestaveien 24 B, gnr/bnr 104/722 i grensen mot Vestaveien 22 C, gnr/bnr 104/62 ved avtale med de berørte grunneierne. Under forhandlingene skal det legges opp til å finne gode praktiske løsninger, eventuelt oppsetting av gjerde, som skjermer turveiadkomsten fra den øvrige del av de berørte eiendommer og skilting av adkomsten. Tatt i betraktning den tid og de kostnader en eventuell regulering og etterfølgende ekspropriasjon vil kunne medføre, kan det gis en romslig økonomisk kompensasjon til partene knyttet til inngåelse av en avtale.*

Dersom det ikke lykkes å oppnå enighet med de berørte grunneiere innen utgangen av januar 2014, bes administrasjonen fremme sak for kommunestyret om regulering av nødvendig adkomst samt en etterfølgende sak om ekspropriasjon i nødvendig omfang.»

Det ble avholdt flere møter mellom grunneiere og Lørenskog kommune i perioden fra desember 2013 til juni 2014. Kommunen, ved hjelp av landskapsarkitekt Grindaker, fikk utarbeidet et skisseprosjekt (vedlegg 4) som ble oversendt grunneiere 16. juni 2014. Eierne av Vestaveien 24 valgte å ikke akseptere kommunens tilbud.

I oppfølgings sak i kommunestyret 17.09.2014, sak 84/14, ble følgende vedtatt:

1. *«Rådmannen bes å igangsette en reguleringsplanprosess for å sikre allmennheten adkomstmuligheter til «Lysåsskogen» langs Vestaveien. Det bevilges kr 400 000,- til dette arbeidet.*
2. *Det bevilges kr 210 000,- for dekning av påløpte kostnader i forbindelse med forhandlingene.*
3. *Bevilgningene på totalt 610.000,- dekkes ved bruk av lån.»*

Dette vedtaket fastslår ikke spesifikt hvor adkomsten skal ligge. Rådmannen fremmet derfor saken i teknisk utvalg 28.01.2015, som sak 8/15, for å få en prinsipiell avgjørelse for hvor planarbeid skal igangsettes. Det ble da fattet følgende vedtak:

«Det igangsettes planarbeid for adkomst fra Vestaveien til Lysåsskogen over eiendommene Vestaveien 24 og 24B.»

På bakgrunn av dette ble det, i møtet i teknisk utvalg 13.05.2015 som sak 45/15, lagt frem forslag til regulering av adkomst over eiendommene Vestaveien 24 og 24B. Vestaveien 22B og 22C ble tatt med som del av planområdet, fordi det i gjeldende reguleringsplan ligger en frisisone innenfor disse eiendommene, og som kan reduseres betydelig når gjeldende regulering til vei erstattes av annet formål.

Planforslaget ble vedtatt i kommunestyret 09.09.2015, sak 67/15. Vedtaket ble påklaget av grunneiere i planområdet, og klagesaken ble behandlet i kommunestyret 16.12.2015, sak 138/15. Kommunestyret tok ikke klagen til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus som klageinstans, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9. Fylkesmannen

konkluderte, i brev datert 28.09.2016, at det forelå en feil knyttet til inhabilitet i behandlingen av planforslaget, og at dette kunne ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Vedtaket ble dermed erklært ugyldig, jf. fvl. § 41. Klager fikk medhold på punktet knyttet til inhabilitet, og kommunestyrets vedtak ble opphevet.

Vedtaket ble erklært ugyldig som følge av kommunestyrerepresentant Per Steinar Håklevs delaktighet i saken. Håklev var tidligere involvert i saken som leder av Røykås Vel, et verv han hadde frem til april 2013, og har derfor erklært seg inhabil ved tidligere behandlinger av saken. Håklev tiltrådte behandlingen av saken som medlem av teknisk utvalg da planforslaget var til 1. gangs behandling 13.05.2015, sak 45/15. På bakgrunn av dette ble saken fremmet for ny 1. gangs behandling 15.12.2016, sak 116/16.

Det er ikke knyttet feil til varslingen av planarbeidet og det er derfor ikke varslet på nytt. Saksbehandlingen har blitt tatt opp igjen fra det tidspunktet Per Steinar Håklev deltok i saksbehandlingen i forrige runde. Berørte parter ble orientert i brev datert 25.10.2016 om at planforslaget ble fremmet for ny 1. gangs behandling i teknisk utvalg, samt brev av 21.12.2016 om at planen ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn.

SAKSGANG

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.02.2015 i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

1. gangs behandling

Planforslaget var oppe til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 15.12.2016, som sak 116/16. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak:

«Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.»

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 23.12.2016 t.o.m 08.04.2017. Den lange perioden med offentlig ettersyn skyldes at kommunen ble oppmerksom på at feil plankart lå ute på kommune sine hjemmesider første del av perioden som følge av en teknisk feil. Naboer ble varslet om den utvidede fristen i brev datert 22.02.2017. Det kom inn seks merknader.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger på vestre del av boligområdet Røykås, og er på ca. 3,6 daa. Planområdet avgrenses av Vestaveien i øst, LNF-området på Lysås i vest, og eneboliger i nord og sør.

Beskaffenhet

Planområdet er hovedsakelig flatt, men skråner noe mot vest. Innenfor planområdet ligger fire eneboliger med tilhørende garasjer. Bebyggelsen er planlagt uendret i forhold til dagens situasjon.

Trafikkforhold

Vestaveien ligger langs østre del av planområdet, og alle fire eneboligene har adkomst herfra.

Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse har ikke identifisert farer for uønskede hendelser innenfor planområdet.

EIENDOMSFORHOLD

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

gnr/bnr på tomt	adresse	størrelse (m ²) på tomt i planområdet	eier av tomt
104/500	Vestaveien 22B	596	Guro Helén Jarness Larsen og Glenn Oddvar Larsen
104/62	Vestaveien 22C	855	Inger Bodil O. Ekberg og Trond Otto Ekberg
104/68	Vestaveien 24	1162	Bjørn og Michelle Ekberg
104/722	Vestaveien 24 B	988	Trond Bergersen og Helen Torqersen

PLANSTATUS

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

RPR for barn og unges interesser setter mål for krav til utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Slike arealer skal sikres mot trafikk, støy og annen helsefare og det skal være områder som egner seg for lek og opphold hele året. Dersom arealer som er avsatt med tanke på lek, eller uregulerte arealer som barn bruker som lekeareal, blir omdisponert, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk av vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og skal følge opp nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Kommuneplan

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet avsatt til hovedsakelig boliger.

I temakartet grønnstruktur er forbindelsen langs Vestaveien 24 markert som et viktig turdrag som trenger sikring.

Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning

Vestre del av eiendommene Vestaveien 22B, 22C og 24 omfattes av vernesone fastsatt i kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning, vedtatt 11.06.2003. Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud. Vernesonen på disse eiendommene inngår i kommunedelplanens forvaltningsklasse 1, som omfatter byggesonen i kommunen. I forvaltningsklasse 1 er verneverdiene særlig knyttet til kulturminner, grøntstruktur og friluftsliv, og det skal legges vekt på å sikre grøntkorridorer og vannsystemet som landskapselement og trivselsfaktor.

Kommunestyret vedtok 22.06.2011 en mindre endring av kommunedelplanen for eiendommen Vestaveien 24B. Det ble da fattet følgende tilleggsvedtak:

«Ved videre utbygging av eiendommen skal adkomst til LNF området vurderes sikret for allmennheten.»

Gjeldende regulering

Vestaveien 22B og 22C omfattes av reguleringsplan 41-4-04 – Røykås Nordre del, vedtatt 15.03.1971, og er regulert til bolig.

Vestaveien 24 og 24B omfattes av reguleringsplan 41-4-05 II - Røykås søndre del II, vedtatt 29.07.1982, og er regulert til bolig og offentlig vei. Regulert vei, som per i dag ikke er opparbeidet, var tenkt som innkjøring til framtidig boligområde på Lysås før området ble omgjort til LNF-område i kommuneplanen i 2003. Veien har en reguleringsbredde på 9 meter.

Den regulerte veien møter Vestaveien og Østaveien og danner et fireveis kryss. Det er derfor regulert en frisiktsone som berører eiendommene Vestaveien 22B, 22C, 24 og 24B.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Tomtene foreslås hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, med et turdrag over nordre del av eiendommene Vestaveien 24 og 24B.

Arealstørrelser

Hovedformål.....α	Underformål.....α	Areal-m2α
Bebyggelse og anleggα	Frittliggende småhusbebyggelseα	3517α
Grønnstrukturα	Turdragα	83α
Tilsammenα	α	3600α

Turdrag

Turdraget reguleres med en bredde på 1,7 meter. Dette tilrettelegger for et areal på ca. 1,5 meter til ferdsel, samt mulighet for å etablere langsgående gjerde på begge sider av stien. I dag eksisterer det allerede et gjerde langs nordsiden av turdraget, på eiendommen til Vestaveien 22. Det er lagt inn en frisiktsone som er dratt 4 meter inn på turdraget. Dette er iht. kommunens krav til frisiktsone for avkjørsler fra veier med fartsgrense 30 km/t. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres ned til 0,5 meter over veiens kjørebane, og tett beplantning eller hekk må ikke være høyere enn 0,5 meter over veiens kjørebane.

Universell utforming

Det aktuelle turdraget over Vestaveien 24 og 24B har fram til det ble fjernet av grunneiere eksistert som et lite naturlig tråkk. Planforslaget tar sikte på en enkel opparbeiding av et turdrag som ikke vil tilfredsstillende krav om tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Stien er kun ment som en forbindelse inn i et område som uansett ikke har denne formen for tilrettelegging. Intensjonen er heller ikke at turdraget skal brøytes om vinteren, og at kun svært enkelt vedlikehold skal være nødvendig.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og mål.

I kommuneplanen legges det vekt på nærrekreasjon i grønne omgivelser, og gode og trygge gangforbindelser mellom tettstedene og marka.

Konsekvenser for natur og miljø

Det er ikke notert natur eller kulturmiljø som bør bevares innenfor planområdet, og planforslaget regnes derfor til ikke å ha negative konsekvenser for disse forholdene.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget sikrer allmennheten tilgang til LNF-området på Lysås.

Økonomiske konsekvenser

Det vil påløpe utgifter til ekspropriasjonsprosessen hvis det ikke lykkes kommunen å komme frem til en frivillig avtale om avståelse av grunn til turdraget. Da det aktuelle arealet fra før er regulert til annet formål enn bolig må selve erstatningssummen antas å bli lav.

Det vil også bli kostnader til gjennomføring/opparbeidelse av turdraget og om nødvendig justering av eksisterende innkjørsel til Vestaveien 24.

Framdrift

Det antas å være ønskelig at grunnverv og fysisk gjennomføring skjer så raskt som mulig etter planvedtak.

Juridiske konsekvenser

Frisiktlinjen i krysset mellom Vestaveien og Østveien reduseres betydelig, som følge av at den tidligere regulerte veien mellom Vestaveien og LNF-området tas bort, og erstattes av et mindre turdrag.

Vedtatt reguleringsplan gir hjemmel for ekspropriasjon. Ved eventuell ekspropriasjon vil erstatning fastsettes ved ekspropriasjonsskjønn i skjønnsretten hvis ikke partene kommer frem til en minnelig avtale om erstatning.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger til rette for at barn og unge får tilgang til LNF-området på en enkel, trygg og sikker måte.

Universell utforming

Turdraget utformes ikke med tanke på universell utforming, da det kun er ment som en enkel forbindelse inn i et område som uansett ikke har denne formen for tilrettelegging.

Konsekvenser for grunneier

Området der stien over Vestaveien 24 og 24B har ligget er i dag regulert til vei med en veibredde på 9 meter. Dette området kan ikke regnes med i grad av utnyttning for Vestaveien 24 og 24 B. Ut fra det forslaget som er utarbeidet vil det være nødvendig med ca. 1,7 meters reguleringsbredde for å sikre turdraget. Dette vil si at opp mot 7,2 meter av regulert vei kan omreguleres til boligformål, noe som vil gi Vestaveien 24 og 24 B økt tomteareal og dermed utnyttelse.

Eiere av eiendommene Vestaveien 22C, 24 og 24B vil få turgåere som passerer langs med tomten sin, slik det også var fram til forbindelsen ble stengt.

BEMERKNINGER OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 23.12.2016 t.o.m 08.04.2017. En utvidelse av offentlig ettersyn ble gitt da kommunen ble oppmerksom på at feil plankart lå ute på kommune sine hjemmesider som følge av en teknisk feil. Det kom inn seks merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen konkrete merknader til planforslaget.
2. Akershus fylkeskommune har ingen konkrete merknader til planforslaget.
3. Statens vegvesen ønsker å opplyse om at Vestaveien og Østaveien er kommunale vegger, og dersom det er mye trafikk og høyt fartsnivå i krysset Vestaveien/Østaveien anbefaler

vegvesenet kommunen å sikre krysningspunktet over Vestaveien til gangforbindelsen ut i Lysåsskogen.

Rådmannens kommentar: Vestaveien har fartsgrense på 30 km/t, samt fartshumper. På bakgrunn av tidligere bemerkninger fra grunneier i Vestaveien 24 har det blitt lagt inn frisikt i krysset mellom turdraget og Vestaveien. Frisiktsarealets utstrekning er iht. kommunens krav om frisiktsoner for avkjørsler fra veien med fartsgrense 30 km/t.

4. NVE har, på grunn av store saksmengder, ikke hatt mulighet til å vurdere planforslaget. NVE har imidlertid inntrykk av at kommunene i stor grad følger opp ansvaret for at flom og skred er ivare tatt i arealplaner, og har sendt en sjekklister for å sikre tilstrekkelig dokumentasjon av relevante forhold knyttet til faren for flom, erosjon og skred.

Rådmannens kommentar: Sjekklister er mottatt, og merknad fra NVE tas til orientering.

5. Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer fortsatt beboerne i Vestaveien 24. Det bemerkes at deres klienter mener prosessen har vært lang, dårlig og belastende og trodde kommunen ville la saken ligge etter fylkesmannens opphevelse av tidligere planvedtak. Det vises også til at vedtak om nytt offentlig ettersyn ble vedtatt med minste margin, 4 mot 5 i teknisk utvalg. Saken betegnes for øvrig som en hensynsløs kampanje mot egne beboere.

Rådmannens kommentar: Grunneiers opplevelse av saken tas til orientering. Rådmannen bemerker at saken kunne vært avsluttet for lenge siden dersom grunneier hadde kommet kommunen i møte i saken. Teknisk utvalgs beslutning om offentlig ettersyn er like gyldig uavhengig av antall stemmer imot. Når det gjelder fylkesmannens vedtak i klagesaken var dette kun knyttet til vurdering av habilitet i den politiske behandlingen av saken og ikke til planen som sådan eller prosessen for øvrig.

Advokatfirmaet Økland & Co DA har gått gjennom planforslaget slik det var lagt ut til offentlig ettersyn på kommunen sine hjemmesider. Ved en feil ligger feil plankart ute. Det bes derfor om at planforslaget legges ut på nytt til offentlig ettersyn. De øvrige merknadene som er gitt er derfor basert på planbestemmelsene, saksfremlegget og plankartet slik det var fremlagt ved forrige behandling. Økland og Co ønsker å fastholde «alle tidligere anførsler i saken».

Rådmannens kommentar: Offentlig ettersyn har blitt utvidet til 08.04.2017 som følge av en teknisk feil som førte til at det ble linket til feil plankart på kommunens hjemmeside i første del av høringsperioden. Naboer og Advokatfirmaet Økland & Co DA ble orientert om utvidelsen i brev av 22.02.2017. Til orientering er det ikke gjort endringer i plankartet eller i planbestemmelsene siden forrige behandling, dvs. behandling i teknisk utvalg 15.12.2016, og merknadene gitt av Økland & Co vil bli kommentert nedenfor.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «I saksfremlegget er det gjengitt våre merknader til forrige gang planen var lagt ut til offentlig ettersyn i 2015. Det reageres meget sterkt på at kommunen har unnlatt å gjengi alle anførsler som er fremsatt vedrørende planen etter dette tidspunktet. Både ved annengangsbehandlingen og senere klage.» Økland & Co ønsker å fastholde alle tidligere anførsler i saken, og ber om at disse gjengis i sin helhet i saksfremlegget. Dette gjelder «også forholdene knyttet til trafiksikkerhet og det faktum at kommunen i sitt vedtak la som premiss at selve plasseringen av en ekstra sti skulle legges ut til offentlig ettersyn, noe som aldri ble gjort.»

Økland & Co peker på at blant annet Statens vegvesen tidligere har frarådet etablering av gangvei midt i det trafikkerte krysset mellom Østaveien og Vestaveien, og at det er påfallende at kommunen nå velger å ikke gjengi denne merknaden.

Rådmannens kommentar: Det fremstår noe uklart hvilke saksfremlegg det vises til, men rådmannen tolker det slik at det vises til saksfremlegget lagt frem til 1. gangs behandling i teknisk utvalg 15.12.2016. Dette saksfremlegget inkluderte merknader gitt i forbindelse med varsel om oppstart, ikke merknader gitt ved offentlig ettersyn ved tidligere behandling av saken da dette var en ny 1. gangs behandling som følge av inhabilitet ved tidligere utleggelse til offentlig ettersyn.

Etter anmodning for Økland & Co er tidligere merknader gitt ved varsel om oppstart, tidligere offentlig ettersyn og klage på vedtak, samt rådmannens kommentar til disse, inkludert i dette saksfremlegget under «Tidligere bemerkninger». Merknadene i sin helhet er også vedlagt (vedlegg 8, 9 og 10). Vedlagt i sin helhet er også merknad gitt i forbindelse med offentlig ettersyn ved pågående behandling av planforslaget (vedlegg 11).

Det vises til et ikke-datert vedtak om å legge plassering av ekstra sti ut til offentlig ettersyn. Det medfører ikke riktighet at plasseringen av en ekstra sti skulle legges ut til offentlig ettersyn ved forrige 1. gangs behandling i teknisk utvalg 13.05.2015, heller ikke i forbindelse med at planen nå fremmes for ny behandling. Tidligere saksfremlegg med vedtak kan leses på kommunen sine nettsider.

Statens vegvesens merknad vedrørende viktigheten av sikring av krysningspunkt over Vestaveien til gangforbindelsen ut i Lysåsskogen dersom høyt fartsnivå og mye trafikk i krysset Vestaveien/Østaveien kom i forbindelse med offentlig ettersyn ved forrige behandling av planforslaget. Statens vegvesen har gitt en ny uttalelse i forbindelse med nytt offentlig ettersyn, og det er denne merknaden som kommenteres i denne behandlingen av saken. For ordens skyld er den siste merknaden fra Statens vegvesen i tråd med tidligere merknad datert 17.06.2015.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Det oppfattes fra grunneiers side som et nytt forhold fra kommunens side at «forbindelsen langs Vestaveien 24 er markert som et viktig turdrag som trenger sikring», i tillegg fremstår det uklart hvordan denne gangstien sikrer et turdrag utenfor eiendommen.

Rådmannens kommentar: Som gjort rede for i saksfremlegget til 1. gangs behandling er forbindelsen langs Vestaveien 24 markert som et viktig turdrag som trenger sikring i kommuneplanens temakart for grønnstruktur, som viser grønnstrukturen i kommunen på et overordnet nivå med målestokk 1:20 000. Temakartet må leses og forstås i denne målestokken. Kommuneplanen med tilhørende temakart ble vedtatt 11.02.2015, og temakartet ble kommentert i Økland & Co sin bemerkning til planarbeidet 25.06.2015.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Ønsker å påpeke en faktafeil i reguleringsbestemmelsenes § 7 hvor det står: «Adkomst til gnr/bnr 104/68 og 104/722 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før turdraget med tilhørende gjerde kan ferdigstilles». I følge Økland & Co er det kun gnr/bnr 104/68, Vestaveien 24, som har adkomst på arealet som påvirkes av den planlagte stien, mens gnr/bnr 104/722, Vestaveien 24B, har egen adkomst som Økland & Co ikke kan se at påvirkes av planforslaget. For ordens skyld kan det være hensiktsmessig å presisere at adkomstveien må være ferdig og åpen før man kan begynne å etablere gangstien, som ellers ville ha sperret adkomsten.

Rådmannens kommentar: Dersom adkomsten til Vestaveien 24B ikke berøres, vil ikke reguleringsbestemmelsens krav om ferdig opparbeidet adkomst til eiendommen komme til anvendelse. Det anses imidlertid som viktig at opparbeidelsen av adkomst til berørte eiendommen sikres i reguleringsbestemmelsene. § 7 sikrer at adkomst til både Vestaveien 24 og 24B skal være ferdig opparbeidet før turdraget kan ferdigstilles.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Som tidligere anført, vekker usikkerhet rundt hvordan den nye adkomsten skal etableres stor bekymring hos grunneier, og det hevdes at den nye adkomsten ikke er tegnet inn i de plantegninger som tidligere er fremlagt og at det dermed er knyttet stor usikkerhet for grunneierne hvor denne adkomsten skal være. I reguleringsbestemmelsene vises det til at adkomsten skal opparbeides i henhold til godkjent plan, og Økland & Co etterspør hvilke plan det vises til og hvem som i tilfelle har godkjent denne.

Også som tidligere anført, går adkomsten til grunneier i Vestaveien 24 over eiendommen Vestaveien 24B. Flytting av adkomsten over denne eiendommen krever således samtykket fra eier av denne eiendommen, og Økland & Co kan ikke se at verken grunneier i Vestaveien 24 eller kommunen har ekspriasjonshjemmel for ny adkomstvei til 104/68 over tredjemanns eiendom. Selv om dette er et spørsmål som vil få betydning senere i prosessen, bes det om at kommunen betrygger de som rammes av inngrepet og redegjør for dette nå samt klargjøre at adkomst til Vestaveien 24 skal sikres før eventuelt deler av dagens adkomst må avgis til ny sti.

Rådmannens kommentar: Adkomst til enkeltboliger tegnes vanligvis ikke inn på reguleringskart. I planforslaget er det derfor forutsatt at dette løses innenfor boligformålet. Det kreves ikke ny reguleringsplan for å flytte adkomstveien til Vestaveien 24. Endelig plassering av adkomst til bolig vil være en del av detaljprosjekteringen, og er ikke en del av reguleringssaken. Vedlegg 4 viser imidlertid en mulig løsning for opparbeidelse av turdrag og adkomst til Vestaveien 24.

Reguleringsbestemmelsenes § 7 sikrer at adkomst til begge eiendommene skal være ferdig opparbeidet før turdraget kan ferdigstilles.

6. Trond Bergersen (eier av Vestaveien 24B) opplever at planene fremstår noe uklare etter mange møter, mye kommunikasjon, utskiftning av saksbehandlere, oppheving av vedtak og nå ny 2. gangs behandling. Bergersen ønsker å presisere at det ikke vil bli avgitt mer grunn enn opprinnelig plan og tegninger fra Lørenskog kommune, samt at tidligere krav om redusert friskt og langsgående mur opprettholdes.

Rådmannens kommentar: Planforslaget er ikke endret etter forrige 2. gangs behandling. Frisiktsonen slik den er presentert i dette saksfremlegget ble lagt inn i planen etter offentlig ettersyn i forrige behandlingsrunde, på bakgrunn av bemerkninger som kom inn om trafikkikkerheten i krysset mellom turdraget og Vestaveien/Østaveien. Frisiktsonen er dratt 4 meter inn på turdraget, som er i henhold til kommunens krav til frisiktzone for avkjørsler fra veier med fartsgrense 30 km/t. Da avkjørslene til eiendommene Vestaveien 22C, 24 og 24B ligger i nær tilknytning til turdraget, gjelder disse kravene for tilnærmet samme areal allerede. Denne frisiktsonen vil derfor ikke innebære noen forskjell av betydning i forhold til dagens situasjon.

Hvorvidt terrengtilpasning tilsier at det vil være nødvendig med langsgående mur, tas ikke stilling til i reguleringssaken.

TIDLIGERE BEMERKNINGER

Under følger tidligere merknader fra Advokatfirmaet Økland & Co DA gitt ved varsel om oppstart, offentlig ettersyn ved forrige behandling og klage på vedtak, samt rådmannens kommentar til anførselene. Rådmannen har kommentert anførselene i tidligere saksfremlegg, og står ved tidligere vurderinger. Oppsummering av merknadene og rådmannens kommentar er derfor gjengitt slik som de er presentert i tidligere saksfremlegg. Der rådmannen har hatt noe å tilføye, er det gjort under «rådmannens tilleggskommentar».

Varsel om oppstart

Merknad gitt i forbindelse med varsel om oppstart ble oversendt kommunen i brev av 27.02.2015. Merknaden er vedlagt (vedlegg 8).

Advokatfirmaet Økland & Co DA bistår grunneierne av Vestaveien 24. De viser til besvarelse fra kommunen, datert 29. april 2010, angående forespørsel fra grunneiere om omregulering av deler av eiendommene Vestaveien 24 og 24B. I besvarelsen uttaler kommunen at henvendelsen vurderes på et generelt grunnlag, og at «kommunen er restriktiv med denne typen omregulering. Arealer som er avsatt til infrastruktur i eksisterende planer er viktige å beholde i Lørenskog kommune som opplever stort press på arealene».

Rådmannens kommentar: På bakgrunn av at grunneier velger å stenge den uformelle forbindelsen mellom Vestaveien og LNF-området, ser kommunen det nå som nødvendig å sette i gang en reguleringsprosess for å sikre allmennheten tilgang til naturområdet. Dersom grunneierne hadde latt forbindelsen være allment tilgjengelig, hadde ikke kommunen sett behov for å gjøre dette. Etter en konkret vurdering av det aktuelle arealet, så mener rådmannen at det ikke lengre er behov for å beholde eksisterende veiregulering over eiendommene.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: I besvarelse datert 29. april 2010 kommenterer kommunen hvilke generelle krav som stilles til utformingen av en turvei. Grunneier reagerer på at planforslaget ikke oppfyller disse kravene.

Rådmannens kommentar: I reguleringsplaner skilles det mellom turvei og turdrag. En turvei stiller visse krav til bredder, slik det fremkommer i besvarelsen datert 29. april 2010, mens et turdrag godt kan være en mer uformell og enklere forbindelse uten de samme kravene.

Advokatfirmaet Økland & Co DA viser til brev fra kommunen, datert 11. september 2012, der «markareguleringen» (markaloven) omtales, og mener kommunen ikke forholder seg til den i planforslaget.

Rådmannens kommentar: Rådmannen mener det i brevet kommer tydelig fram at avsnitt to, der «markareguleringen» omtales, gjelder adkomst over eiendommen Bjørndalsveien 89. Vestaveien omtales først i avsnitt 3: «Når det gjelder adkomst over eiendommen Vestaveien 24, vil en omgående ta kontakt med eierne for å få avklart hvorvidt det kan inngås avtale som sikrer allmennhetens interesser. Dersom slik avtale ikke kommer i stand, vil kommunen ta skritt for å regulere nødvendig gangadkomst.» Markagrensa ligger et godt stykke sør for Vestaveien 24.

Advokatfirmaet Økland & Co DA påpeker at kommunen har blitt bedt om å vurdere flere alternative adkomster fra boligbebyggelsen og til LNF-området, men mener at «alle øvrige eiendommer langs Vestaveien har vært fullstendig oversett i denne vurderingen». Det påstås også at planforslaget nekter allmenheten muligheten til å vurdere alle mulige adkomster.

Rådmannens kommentar: Alternative adkomster har blitt vurdert. Vurderingen har blitt forelagt teknisk utvalg, som 28.01.2015 vedtok at adkomst skulle etableres her. Det fremmes derfor nå et planforslag for dette alternativet. Begrunnelsen for valg av alternativ har kommet frem i tidligere saker, og fremheves også i vurderingen i denne saken. Vestaveien 24 er det ene stedet langs Vestaveien hvor nødvendig grunn allerede er regulert til annet formål enn bolig. Rådmannen mener den foreslåtte lokaliseringen av turdraget er den mest naturlige ut fra plassering og konsekvenser for berørte grunneiere.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier mener lokaliseringen av gangforbindelsen vil skape trafikkfarlige situasjoner.

Rådmannens kommentar: Turdraget er en reetablering av tidligere situasjon, og det har ikke vært registrert noen uhell i området. I følge kommuneplanens trafikkanalyse lå ÅDT på Vestaveien i 2012 på mellom 501 og 1500 biler. Det er lagt inn frisiktsone der turdraget treffer Vestaveien/Østaveien.

Advokatfirmaet Økland & Co DA kommenterer at grunneier er skeptisk til at «en gangsti uten snømåking vil når det er mye snø kunne medføre at publikum benytter innkjøringen/gårdsplassen til Vestaveien 24 for å komme seg inn i skogen i stedet for stien.»

Rådmannens kommentar: Det forutsettes her at folk følger loven, og ikke ferdes over gårdsplassen for å komme seg til skogen. Når gangforbindelsen er dekket av snø vil det vanligvis også være snø i skogen. Det vil også bli etablert et gjerde langs turdraget slik at problemet skal unngås.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier viser til at flytting av adkomstveien fra dagens situasjon vil medføre betydelige inngrep på eiendommen deres, der det blant annet må sprenges berg samt flyttes kloakk og elektrisitet.

Rådmannen vil her påpeke at en del av tiltaket er å tilfredsstille grunneiers behov, så dette vil derfor inkluderes som en del av prosjektet.

Advokatfirmaet Økland & Co DA viser til grunneiers redegjørelse om at den nye avkjørselen fremstår som problematisk smal.

Rådmannens kommentar: Slik adkomsten er illustrert i skisseprosjektet (vedlegg 4) tilfredsstiller den de krav som stilles til slike adkomstveier.

Advokatfirmaet Økland & Co DA mener det er uriktig at det er en økonomisk fordel for grunneier at den tidligere regulerte veien over eiendommen tas ut av planen.

Rådmannens kommentar: Ut fra objektive vurderinger vil større utnyttelse av tomta oppfattes som et gode for grunneier.

Offentlig ettersyn, tidligere behandling

Merknad gitt i forbindelse med tidligere offentlig ettersyn ble oversendt kommunen i brev av 25.06.2015. Merknaden er vedlagt (vedlegg 9).

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier viser til sin uttalelse til oppstart av planarbeidet, datert 27. februar 2015, og mener kommunen bare delvis har gjengitt anførselene som ble fremsatt. Det forventes at kommunen ved behandlingen av merknadene tar stilling til alle anførsler i saken.

Rådmannens kommentar: Bemerkningene til varsel om oppstart ble besvart i saksfremlegget til 1. gangs behandlingen, og er gjentatt i dette saksfremlegget. Der rådmannen anså at grunneier gjentok samme merknad flere ganger, ble dette kun gjengitt og besvart én gang, hovedsakelig i rådmannens kommentarer, men også i vurderingen. Det samme gjelder kommentarer til bemerkningene etter offentlig ettersyn.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Grunneier er uenig i at kommunestyrets vedtak 17. september 2014 ga et slikt mandat som kommunen i det senere vedtak fra teknisk utvalg 28.01.2015, innsnevret reguleringsaken til å være. [...] En forutsetning i kommunens vedtak var altså at allmenheten gjennom det offentlige ettersynet skulle kunne fremme sine synspunkter både til hvor og eventuelt om det i det hele tatt var ønskelig med den aktuelle reguleringen. [...] Grunneier mener kommunestyrets medlemmer bør be om at teknisk utvalgs vedtak underlegges lovlighetskontroll jf.

kommuneloven § 59».

Rådmannens kommentar: Kommunestyret vedtok 17.09.2014 at det skulle igangsettes reguleringsplanarbeid for å sikre allmennheten adkomstmuligheter til Lysåsskogen langs Vestaveien. Det ble i vedtaket ikke spesifisert hvor adkomsten skulle gå. Det ble derfor fremmet prinsippsak for teknisk utvalg, som 28.01.2015 vedtok at dette skal reguleres over Vestaveien 24 og 24B. Rådmannen mener dette ligger godt innenfor teknisk utvalgs mandat, som planutvalg, å vedta. I teknisk utvalgs sak er dette valget også godt begrunnet. Det kan her også nevnes at Vestaveien 24/24B ble eksplisitt nevnt i kommunestyrets vedtak 23.10.2013. Vedtaket er referert tidligere i denne saken. Dersom kommunestyret likevel skulle være av en annen oppfatning, er det kommunestyret som skal vedta reguleringsplanen og kan i den forbindelse vedta at ytterligere vurderinger av alternativer skal gjøres før planen vedtas.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «*Videre stiller Grunneier spørsmål til utvalgets medlem Per Steinar Håklevs personlige involvering i saken. Håklev er i tillegg til å være tidligere leder av Røykås vel, som er initiativtaker bak denne reguleringsaken, også beboer i Vestaveien. [...] Som en følge av hans engasjement var det derfor naturlig at han fratradte behandlingen. Imidlertid stiller Grunneier spørsmål til hvorfor han i samme sak, men ved 1. gangsbehandlingen ikke lenger ble funnet inhabil».*

Rådmannens kommentar: Per Steinar Håklev var tidligere involvert i saken som leder av Røykås Vel, et verv han hadde fram til april 2013. Håklev har derfor erklært seg inhabil ved tidligere behandlinger av saken, inkludert da teknisk utvalg 28.01.2015 vedtok at adkomst skulle reguleres over Vestaveien 24 og 24 B. Da reguleringsplanen ble fremmet for 1. gangs behandling 13.05.2015, vurderte teknisk utvalg Håklevs habilitet i saken. Håklev ble da ikke funnet inhabil. Da Håklev på dette tidspunktet ikke lengre var leder i Røykås Vel og ikke har eiendom som ligger innenfor planområdet eller som på annen måte er direkte berørt av planforslaget, støtter rådmannen teknisk utvalgs vurdering av habilitetsspørsmålet. Det at Håklev er bosatt i Vestaveien, medfører ikke automatisk at han er inhabil i saken. Håklevs eiendom ligger nesten 350 meter fra planområdet, som kun er på 3,6 daa. Håklevs eiendom har heller ikke vært en aktuell alternativ innfallsport til Lysåsskogen i løpet av sakens gang. Rådmannen kan ikke se at det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet.

Rådmannens tilleggskommentar: Det vises til fylkesmannens avgjørelse om å oppheve vedtak ved forrige behandling av saken grunnet inhabilitet. Rådmannen tar fylkesmannens begrunnelse og avgjørelse til etterretning.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier mener utformingen av planforslaget gir en svært farlig trafikal løsning, og at det ikke er tilstrekkelig redegjort for de problematiske forholdene som tidligere har vært anført. «*Slik Grunneier forstår det, ser kommunen det som uproblematisk å etablere en gangsti midt i krysset Vestaveien/Østaveien fordi det ikke tidligere har vært registrert ulykker der. Det er vanskelig å se at dette verken besvarer Grunneiers anførsler eller i seg selv er et argument for å legge til rette for trafikk nettopp på dette stedet. Dette er også en tid hvor det ikke har vært noen gangsti her».*

Rådmannens kommentar: Oversiktsbildet under viser at det eksisterte en gangsti mellom Lysåsskogen og krysset Vestaveien/Østaveien før avkjørselen til eiendommen Vestaveien 24 ble flyttet. Rådmannen anser ikke den foreslåtte løsningen for å være trafikkfarlig. Som nevnt i kommentarene til bemerkningene til varsel om oppstart har det ikke vært registrert noen uhell i dette området. Rådmannen mener likevel det kan være fornuftig å legge inn en frisiktsone i krysset mellom turdraget og Vestaveien.



Bilde: Oversiktsbilde mot nord, fra før avkjørselen til Vestaveien 24 ble lagt om.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Spesielt mener Grunneier at kjøremønsteret for bussen er mangelfullt utredet. Det bør redegjøres nærmere for bussens svingradius og hvordan dette påvirker både utkjørsel og tursti».

Rådmannens kommentar: Frisiktsonen løser usikkerheten rundt trafikksikkerheten i tilknytning til bussens svingradius. Frisiktsonen vil gi en tryggere trafikksituasjon innenfor planområdet, både for de myke trafikantene og for førere av motoriserte kjøretøy.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier viser til at det i mange år har vært en tett dialog om trafikksituasjonen i Vestaveien mellom beboere og kommunen. «Helt siden 2008 har beboere i Vestaveien kontaktet kommunen for anmodning for trafikksikkerhetstiltak. Blant annet tok beboer Øyvind Eik kontakt om situasjonen akkurat i planområdet (krysset Østaveien/Vestaveien) i brev til kommunen den 22. mai 2010. I brev fra en beboer i Vestaveien 35B ble det også i april 2011 vist til at krysset var et samlingspunkt for barn og at krysset var farlig grunnet stor fart på bilene. Til tross for en rekke anmodninger om ytterligere trafikksikkerhetstiltak, valgte kommunen å ikke foreta seg noe mer. Hovedsakelig grunnet at de forholdt seg til Statens Vegvesens faglige normer».

Rådmannens kommentar: Det er foretatt flere endringer opp gjennom årene for å øke trafikksikkerheten langs Vestaveien. Det er anlagt fartshumper og fartsgrensen er senket. I tillegg er frisiktsonen ved turdraget et trafikksikkerhetstiltak som nå inkluderes i planforslaget. Viser for øvrig til kommentar til bemerkningen under.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Den 9. august 2013 fremsatte Røykås vel et brev vedrørende de trafikale forholdene på Røykås. Røykås vel uttrykte blant annet bekymring for den stadig økende trafikken i Vestaveien og målte en ÅDT på 1820. Dette er langt mer enn det opplyste i reguleringsplanen, der kommunen operer med tall i fra 2012 ned mot 500 ÅDT. Kommunen lovet i brev fra 14. oktober 2013 å se nærmere på fartsreducerende tiltak og foreta nye målinger i området. Dette var altså kjent for kommunen alt i oktober 2013. Likevel er ikke dette nevnt i reguleringsplanen fremsatt nå nærmere to år etterpå. Vi kan heller ikke se at kommunen har fulgt opp sitt brev fra 14. oktober 2013».

Rådmannens kommentar: I saksfremlegget til 1. gangs behandlingen ble det referert til kommuneplanens trafikkanalyse som tar for seg hele kommunen. Analysen viser at ÅDT i Vestaveien i 2012 lå innenfor kategorien "501-1500" biler. Når man ser på hele kommunen under ett blir hver kategori relativt stor. Rådmannen ser ikke

trafikkmengden i Vestaveien som et argument mot å (re)etablere en innfallsport til Lysåsskogen. Hvorvidt trafikkmengden ligger innenfor nevnte trafikkanalyses intervall eller om den er på 1820, utgjør ikke en usikkerhet som endrer rådmannens syn på saken. Uansett vil alternativet til å etablere adkomst til skogen være at flere må ferdes lengre langs veien for å komme ut i skogen. I brevet fra Røykås vel ble det foreslått flere fartsreducerende tiltak. Forslaget om å senke fartsgrensen til 30 km/t ble fulgt opp. Det står i brevet at flere tiltak vil vurderes når nye skilter er satt opp og målinger er foretatt. Det er per i dag satt opp skilt med 30 km/t, men det er ikke gjennomført nye målinger.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det forventes at vegvesenet kan bidra med nærmere grunnlag for om plassering av turstien er tilrådelig ut i fra trafikkfaglige vurderinger. Grunneier forutsetter derfor at vegvesenet blir bedt om faglig råd vedrørende plassering av turstien».

Rådmannens kommentar: Statens vegvesen ble varslet både ved varsel om oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn, og deres merknad er gjengitt og kommentert i saken.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Uansett bør en regulering av planområdet, stanses i påvente av at kommunen ferdigstiller de trafikksikkerhetsmessige utredningene som ble lovet alt i 2013. En videre tilrettelegging for at flere barn skal ferdes i krysset Østaveien/Vestaveien er uforsvarlig og farlig».

Rådmannens kommentar: Det pågår ingen vurderinger av trafikksikkerheten i Vestaveien som har betydning for etableringen av adkomsten til Lysåsskogen.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det er uriktig at det i «temakartet grønnstruktur» er markert et viktig turdrag langs Vestaveien 24. Det nevnte turdraget går relativt langt unna eiendomsgrensen. Det er for øvrig heller ikke riktig at en tursti fra LNF-området kommer inn fra vest og treffer planområdet. Den aktuelle turstien treffer ikke Vestaveien 24 i noe større grad enn hvilken som helst annen eiendom langs Vestaveien».

Rådmannens kommentar: Kommuneplanens temakart grønnstruktur viser grønnstrukturen i kommunen på et overordnet nivå med målestokk 1:20 000. Dette betyr at kartet skal leses og forstås i denne målestokken. Det er ikke mulig å forholde seg til eiendomsgrenser på dette nivået. Kartet viser et viktig turdrag som trenger sikring rett vest fra krysset Vestaveien/Østaveien og til LNF-området. Eiendommen Vestaveien 24 ligger rett vest for krysset Vestaveien/Østaveien.



Bilde: Kartutsnitt av kommuneplan 2014-2025 grønnstruktur.

I LNF-området strekker det seg en tursti nordsør, som den tidligere, uformelle gangforbindelsen over planområdet hadde forbindelse til. Om det er flere stier i området som treffer andre eiendommer har ikke rådmannen kjennskap til.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «I det fremlagte planforslaget fremgår det at stien nå skal reguleres med en bredde på 1,7 meter. Dette er et nytt forhold fra vedtaket om oppstart av planarbeidet som ble vedtatt av teknisk utvalg den 28. januar 2015. I dette vedtaket ble det vedtatt at stien kun skulle være 1,5 meter bred. I og med at det her er svært smalt, vil dette kunne få ekstra utfordringer på resteiendommen. Dette synes ikke å være vurdert i det hele tatt i planforslaget».

Rådmannens kommentar: At det er vedtatt at stien skal være 1,5 meter bred er direkte feil. Vedtaket fra teknisk utvalg 28.01.2015 lyder: «Det igangsettes planarbeid for adkomst fra Vestaveien til Lysåsskogen over eiendommene Vestaveien 24 og 24 B.» Tidligere i ovennevnte saksfremlegg, under konsekvenser for grunneier, er det vurdert at: «Ut fra det forslaget som er utarbeidet vil det være nødvendig med ca. 1,5 meters reguleringsbredde for å sikre tursti (det må vurderes nærmere i plansaken om planlagt gjerde skal stå innenfor området regulert til tursti, noe som vil øke turstibredden noe).» I dette tilfellet er det vurdert at gjerde skal kunne stå innenfor den regulerede bredden, og dermed legger planforslaget opp til en bredde på 1,7 meter (1,5 meter bred tursti + areal for oppsetting av gjerdet).

Når det gjelder merknaden om ekstra utfordringer på resteiendommen ble dette kommentert etter bemerkningene til varsel om oppstart. Slik adkomsten er illustrert i

skisseprosjektet (vedlegg 4) tilfredsstillende den de krav som stilles til slike adkomster.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det fremgår av planforslaget at kommuneplanen vektlegger «nærrekreasjon i grønne omgivelser, og gode og trygge gangforbindelser mellom tettstedene og marka». Kommuneplanens formål står i grell kontrast til reguleringsplanen slik den nå fremstår. Vi kan ikke se at plasseringen av stien medfører «trygge gangforbindelser mellom tettstedene og marka» jf. trafikkforhold som nevnt over».

Rådmannens kommentar: Planforslaget er ikke i strid med kommuneplanens mål.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Kommunens vurdering av erstatningssum virker å bygge på uriktig jus. Uten at dette nødvendigvis vil få betydning for selve ekspropriasjonsgrunnlaget, kan vi ikke se at en foreldet reguleringsplan får betydning for erstatningsfastsettelsen. Arealet er alt utnyttet til boligformål og det er kun boligformål som er påregnelig utnyttelse av arealet. Følgelig er det dette som vil bli lagt til grunn i et senere erstatningskrav».

Rådmannens kommentar: Gjeldende reguleringsplan er juridisk bindende. Det betyr at arealet som er regulert til vei ikke kan regnes med i utnyttelsesgraden eller bebygges. Når deler av dette arealet omreguleres til boligformål etter ny reguleringsplan vil man kunne ha en høyere utnyttelse på tomta.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «I tillegg kommer alle anleggskostnader knyttet til at kommunen må flytte Grunneiers innkjørsel, hvorpå det både må sprenges ut fjell, flytte kloakk og strøm, samt bygge støttemur og reetablere grøntarealer. I samtaler med kommunen har kommunen anslått at disse kostnadene ville komme på rundt kr 500 000,-. Grunneier mener dette er et svært forsiktig anslag og mener anleggskostnadene alene utgjør nærmere en million kroner. Muligens også enda mer, noe som ville vært lettere å vurdere dersom kommunen hadde ferdigprosjektert tiltaket».

Rådmannens kommentar: Anleggskostnadene vurderes ikke nærmere i denne saken.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det fremgår at kommunen ønsker å gjennomføre grunnnerv og fysisk gjennomføring så raskt som mulig etter planvedtak. Det forutsetter selvsagt at det er et endelig planvedtak, da Grunneier ønsker å prøve gyldigheten av reguleringsplanen».

Rådmannens kommentar: Etter at kommunestyret har fattet et vedtak blir det sendt ut brev med vedtaket og informasjon om klageadgang til alle grunneiere og rettighetshavere. Eventuell klage vil først behandles av teknisk utvalg, før det sendes videre til Fylkesmannen dersom den ikke tas til følge. Oppsettende virkning vil vurderes.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «For øvrig vil et grunnnerv måtte forutsette at Grunneier først har fått opparbeidet alternativ avkjørsel, slik at Grunneieren ikke blir hindret eget atkomst i anleggsperioden. Dette må være på plass før en gangsti kan etableres. Følgelig kan en tiltredelse av planområdet ikke skje før etter at alternativ atkomst er opparbeidet».

Rådmannens kommentar: Som ved alt anleggsarbeid kan det måtte påregnes noen ulemper i anleggsperioden, men målet må være at grunneier skal ha en tilfredsstillende atkomst også mens arbeidet pågår.

Advokatfirmaet Økland & Co DA viser til kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning og kommenterer følgende: «Det er på det rene at

reguleringsområdet går inn i vernesonen som omtalt i kommunens brev. Dette forholdet kan ikke Grunneier se at kommunen har vurdert i planforslaget. Om nødvendig må Fylkesmannens miljøvern avdeling komme med en klargjørende uttalelse knyttet til dette».

Rådmannens kommentar: Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning er beskrevet i saksfremlegget under planstatus. Turdraget som planforslaget legger opp til anses ikke å ha negative konsekvenser for denne vernesonen. Viser til kommunedelplanens planbestemmelse § 3: «Følgende unntak kan vurderes: For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates». Fylkesmannen ble varslet både ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn, og hadde ingen konkrete merknader ved noen av tilfellene.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Grunneier hevder at konsekvensene for grunneier er mangelfullt og uriktig vurdert: «Arealet som må avstås, er eiendommens atkomstvei. Dette arealet er alt utnyttet av boligeiendommen som helt nylig er bygget ut. Verdien for boligen er derfor, helt uavhengig av beregning av u-grad, basert på den utnyttelsen som faktisk foreligger der i dag. Uavhengig av dette vil en ny atkomstvei måtte tas fra det resterende arealet på eiendommen. Det betyr mindre hage og friarealer på eiendommen, mindre bebyggbart areal, og selvsagt redusert eiendomsverdi gjennom det svært omfattende inngrepet».

Rådmannens kommentar: Det ligger en regulert vei med en bredde på 9 meter innenfor eiendommen, som i utgangspunktet når som helst kan bli bygget. Ved at det nå blir regulert et turdrag med en bredde på 1,7 meter i stedet, må grunneier flytte adkomstveien betydelig kortere sammenliknet med om veien ble bygget. Som tidligere nevnt i saksfremlegget vedtok kommunestyret i 2011 en mindre endring av kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning for å tillate tilbygg på Vestaveien 24, med tilleggsvedtaket: «Ved videre utbygging av eiendommen skal adkomst til LNF området vurderes sikret for allmennheten.» At grunneier, vel kjent med dette vedtaket, velger å stenge forbindelsen og deretter disponere tomta på en slik måte at oppfyllelse av kommunestyrets vedtak vanskeligjøres, kan ikke tillegges vekt i grunneiers favør. Grunneier ble også ved rammetillatelsen gitt 24.11.2011 gjort oppmerksom på at de kan miste hele adkomstveien dersom vei i gjeldende reguleringsplan blir bygget. Viser for øvrig til konsekvenser for grunneier i saksfremlegget.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Videre er det på det rene at det vil bli økt trafikk inn langs eiendommen. Kommunens utsagn om at det ikke vil bli spesielt mye trafikk, står i sterk kontrast til Røykås vels "innbyggerinitiativ" hvor de mente at planområdet var den viktigste tilgangen for "beboere, barnehager og skoler". At arealet nå plutselig skal få mye mindre trafikk, må derfor antas å være et direkte falsum. At trafikken vil bli betydelig kan sikkert også Røykås vel bekrefte. Erfaring fra tidligere tilsier også at sykler, barnevogner osv vil bli hensatt ved innkjørsel».

Rådmannens kommentar: Rådmannen har ikke hevdet at det vil bli mye mindre trafikk langs turdraget. I saksfremlegget til 1. gangs behandlingen stod det at «Denne turveien vil likevel være en av flere forbindelser inn til LNF-området, så hele nabolaget kommer ikke til å benytte seg av denne ene forbindelsen». Denne formuleringen kan muligens gi rom for mistolkninger. Det anses ikke hensiktsmessig å gå nærmere inn på mulige måter å forstå begrepene mye og lite på. Planforslaget har til hensikt å etablere en forbindelse til Lysåsskogen. Denne vil være til fri benyttelse for allmennheten og vil brukes av de som ønsker å ta seg inn i skogen på dette stedet. Dersom grunneier mener det kan bli et problem at sykler, barnevogner og liknende blir parkert ved innkjørselen, kan dette løses ved å regulere en bredere korridor for turdraget. Da vil det bli plass til slik parkering på innsiden av gjerdet til turdraget, uten at det blir til hinder for ferdseleken verken langs turdraget eller langs Vestaveien.

Rådmannen vurderer en slik regulering som ikke nødvendig, da turdraget er en mindre, enkel sti for lokale beboere og ikke vil tiltrekke seg folk som trenger utfartsparkering. Rådmannen anser ikke faren for eventuelle problemer som følge av eventuell parkering av sykler, barnevogner og lignende ved krysset som tilstrekkelig stor til at det ikke kan etableres adkomst til skogen.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det fremgår også av Røykås vels "innbyggerinitiativ" at kravet var at en tursti måtte ha en minimum bredde på minst 3 meter slik at det kunne kjøres skispor om vinteren. Reguleringsforslaget oppfyller ikke dette minimumskravet. Følgelig kan det se ut som kommunen velger en løsning som kun gir ulemper for Grunneier uten at de som ønsker seg atkomst får det som de minimum krever. Følgelig kan det være vanskelig å se at tiltaket i det hele tatt gir de fordeler som kommunen angivelig mener foreligger i og med at det ikke oppfyller kravstillers minimumskrav».

Rådmannens kommentar: Planforslaget er et kompromiss. Det anses som unødvendig å ta 3 meter fra grunneier. En liten tursti som vil fungere som en snarvei til grøntområdet vurderes til å tilfredsstillende initiativtakers formål.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Videre er det på det rene at resteiendommen vil få særulempes. Som for eksempel at den smale korridoren som den nye innkjørselen vil bli utformet som, vil bli vanskelig å rydde for snø, og at snumulighetene på eiendommen blir vesentlig dårligere. Selv om kommunen forutsetter at alle brukere av stien forholder seg til de lovlige rammer, vil dette klart fremgå som negativ konsekvenser for Grunneier. Forhold som kommunen plikter å ta i betraktning ved vurdering av reguleringsplanen».

Rådmannens kommentar: Konsekvenser for grunneier er vurdert i saksfremlegget.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det fremgår av planforslaget side 6 at Grunneier "valgte" å stenge den uformelle forbindelsen som nå utgjør planområdet, og videre at Grunneier kunne "ha latt forbindelsen være allment tilgjengelig". Dette er en såpass grov påstand og uriktig gjengivelse av faktum at det ikke kan bli stående slik i reguleringsforslaget. Dagens atkomst følger av kommunens rammetillatelse gitt 24. november 2011. Bakgrunnen for omleggingen av avkjørselen er kommunen godt kjent med, og de fikk også som nevnt tilbud om å overta et areal for å opparbeide en sti. Dette ønsket ikke kommunen og da ble arealet i stedet omlagt til ny atkomstvei til eiendommen. Grunneier ber om at denne påstanden rettes opp før 2. gangsbehandling».

Rådmannens kommentar: Grunneier har valgt å stenge stien. Bildet tidligere i saksfremlegget viser at det har vært en forbindelse mellom Vestaveien og grøntområdet tidligere. Det var diskusjon rundt denne forbindelsen da grunneier anla ny adkomst. Det kommer frem i den mindre endringen av kommunedelplan for vassdragsforvaltningen og i rammetillatelsen gitt 24.11.2011, at stien burde holdes åpen. I forbindelse med den mindre endringen av kommunedelplan for vassdragsforvaltning, ble det fattet tilleggsvedtak om at adkomst til LNF-området skulle vurderes sikret for allmennheten (kommunestyrets vedtak 22.06.2011, se tidligere i saksfremlegget). Til oppklaring består reguleringsforslaget av plankart og bestemmelser, og det er dette som er juridisk bindende dokumenter. Resten av saksfremlegget og vedleggene er kun vurderinger av saken, og ikke juridisk bindende.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Det er på det rene at kommunens eneste formål ved reguleringen er å tilegne seg et privateid areal gjennom ekspropriasjon. En slik tilegnelsesregulering stiller strenge krav til saklig begrunnelse. I O.J Pedersen m.fl Plan- og bygningsrett 2.utgave fremgår det på s 442:

"Videre må ikke ekspropriasjonsinngrep gå lengre enn det som trengs for å realisere formålet, og det kan bare gjennomføres dersom det må regnes med at inngrepet "tvillaust er til meir gang enn skade". I disse vilkårene ligger det at det må foreligge et behov for ekspropriasjon som ikke like godt kan tilfredsstilles ved andre fremgangsmåter, og at ekspropriantens interesser veier tyngre enn ekspropriatens. Det følger av Rt 2009 s 1142 at i "tvillaust" ikke ligger et krav om kvalifisert interesseovervekt, men et beviskrav om at avariingen skal være uten tvil.

Det er på det rene at både nødvendighetskriteriet og kravet om interesseovervekt er utslag av alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper som også gjelder når kommunen eksproprierer til gjennomføring av reguleringsplan. Men det følger av Høyesteretts praksis at vurderingene etter oreigningsloven § 2 skal foretas i forbindelse med vedtakelsen av planen..."

De krav som stilles for å kunne vedta planforslaget er fullstendig utelatt.

Som nevnt er den berørte grunneieren av Vestaveien 24 av den oppfatning at planforslaget ikke er motivert av noen saklig begrunnelse. Et planvedtak uten saklig motivasjon er å anse som myndighetsmisbruk og vil gi grunnlag for opphevelse av reguleringsplanen. At forslaget ikke er motivert av saklige hensyn er også kommet direkte til uttrykk gjennom media der blant annet ordføreren har uttrykt at dersom det ikke ble enighet med den konkrete grunneier, vil de i så fall gå til ekspropriasjon gjennom en tilegnelsesregulering. Avisen oppfattet dette nærmest som en trussel mot de bestemte grunneierne. Også det faktum at en sti, slik den fremgår av planforslaget, hvor atkomstveien til Vestaveien 24 må flyttes med 1,7 meter og således medføre anleggskostnader på mange hundre tusen kroner, peker i retning av at det ikke foreligger noen saklig begrunnelse bak forslaget. Et rasjonelt saklig planforslag ville fra et utenforstående synspunkt basert seg på å anlegge atkomst på et sted der det var minst behov for større inngrep på resteiendommen».

Rådmannens kommentar: Rådmannen er uenig, og mener planforslaget har en saklig begrunnelse. Rådmannen mener hensynet til allmennhetens tilgang til skogen utvilsomt er større enn ulempen for grunneier i dette tilfellet. Det at grunneier, på tross av vedtak i kommunestyret, har valgt å stenge stien og disponere tomta slik at reetablering av adkomsten nå er vanskeligere enn før vedtaket, kan ikke tillegges vekt i grunneiers favør. Det at grunneier så sterkt motsetter seg ferdsel langs sin eiendom beror på en subjektiv oppfatning, og endrer ikke vurderingen av at grunneiers ulemper fra et objektivt ståsted må anses å være små sammenholdt med de samfunnsmessige fordelene ved å sikre området innbyggere adkomst til skogen.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Planen legger opp til en utpreget forskjellsbehandling der en nabo får et betydelig inngrep, mens andre er fullstendig utelatt, herunder en av teknisk utvalgs egne representanter. Det stilles i slike tilfeller strengere krav til myndighetenes vurderinger og begrunnelsen for dem. Det må da i større grad enn ellers kreves at begrunnelsen gjør seg konkret gjeldende og er relevant for den enkelte eiendom, og at myndighetene ikke nøyer seg med å vise til generelle kriterier. I nærværende tilfelle er det vanskelig å se at inngrepet i det hele tatt medfører noen rasjonelle fordeler, som ikke alt er tilfredsstillende oppfylt gjennom de mange atkomstene som finnes i dag til Lysås. Også det forhold at stien ikke oppfyller minimumskravet til bredde som både kommunen og velforeningen har stilt, peker i retning av at inngrepet nå bærer preg av å være en gjengjeldelse mot en grunneier som ikke har etterkommet kommunens ønske om å avstå eiendom».

Rådmannens kommentar: Lokaliseringen av turdraget er nøye vurdert og begrunnet gjennom denne og tidligere behandlinger. Det foreslåtte turdraget ligger der det fra tidligere er regulert en vei. Andre mulige adkomster til grøntområdet har vært vurdert (sak 8/15 teknisk utvalg 28.01.2015). Rådmannen mener flere forhold taler for at sikring av en permanent adkomst til skogen bør skje over Vestaveien 24 og 24B: nødvendig grunn er allerede regulert til annet formål enn bolig, terrengforholdene legger til rette for en naturlig og enkel adkomst til skogen, og beliggenheten er gunstig med tanke på å gi innbyggere på Røykås en nær adkomst til skogen. Det har også eksistert en

forbindelse her inntil relativt nylig.

Advokatfirmaet Økland & Co DA påpeker at det stilles krav til at reguleringsplaner er motivert av saklige hensyn, og viser til Sivilombudsmannens sak 2011/40 og Isenedommen.

Rådmannens kommentar: Rådmannen kan ikke se at nevnte Sivilombudsmannssak eller Isenedommen er sammenliknbar med denne saken. Begge sakene gjelder inngrep som medførte at involverte eiendommer ikke lengre kunne benyttes (på regningssvarende måte) til de aktuelle formålene, henholdsvis fritidsbebyggelse og landbruk. Det er ikke tilfelle i denne saken. I tillegg er allmennhetens tilgang til friluftsområder utvilsomt et saklig hensyn.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «*Dersom det virkelig var slik kommunen en rekke ganger har skrevet, senest i vedtaket om å starte reguleringsprosess, at de ville se på atkomsten til marka i sin helhet, er ikke planforslaget egnet til en slik vurdering. Det har kun vært en rettet aksjon mot eieren av Vestaveien 24, helt uten saklig begrunnelse. Alle øvrige eiendommer langs Vestaveien har vært fullstendig oversett i denne vurderingen. Grunneier oppfatter at denne kampanjen som har vært ledet av flertallet i komiteen og i kommunestyret grenser mot ren personsjikaner og trakassering. Det er uansett på det rene at kommunen ikke gjennom dette planforslaget har gitt noen saklig og tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor ikke alle andre eiendommer langs Vestaveien har vært vurdert for ekspropriasjon. For eksempel eiendommer hvor det ikke blir nødvendig å flytte innkjørsel, kloakk og strøm mv til bolighuset. Alle disse forhold synes å være fullstendig utelatt i planforslaget. Grunneier vil om nødvendig la Fylkesmannen og Sivilombudsmannen vurdere disse spørsmålet særskilt.*»

Rådmannens kommentar: Det vises til øvrige kommentarer.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «*Grunneier vil for øvrig på nytt kreve at kommunens planutvalg kommer på befaring på eiendommen.*»

Rådmannens kommentar: Teknisk utvalg har allerede vært på befaring på eiendommen, og det er opp til dem om det er nødvendig med en befaring til.

Klage på vedtak

Under følger Advokatfirmaet Økland & Co DA sin klage, datert 09.10.2015, på vedtak fattet i kommunestyret 09.09.2015. Klagen ble behandlet i kommunestyret 16.12.2015, som sak 138/15. Rådmannens vurderinger av anførselene i klagen vurderes fortsatt som gjeldende og de påfølgende kommentarene er dermed ikke endret siden klagen ble behandlet i kommunestyret. Klagens anførsler knyttet til inhabilitet er utelatt, da anførselene ikke lenger anses som gjeldende som følge av fylkesmannens vedtak. Klagen er vedlagt (vedlegg 10).

Advokatfirmaet Økland & Co DA: Klager mener kommunens eneste formål med reguleringen er å tilegne seg privateid areal gjennom ekspropriasjon. En slik tilegnelsesregulering stiller strenge krav til saklig begrunnelse. Økland & Co viser til O.J Pedersen m.fl Plan- og bygningsrett 2. utgave.

Rådmannens kommentar: Rådmannen kommenterte denne bemerkningen etter offentlig ettersyn, og gjentar kommentaren som ble gitt da: Rådmannen er uenig, og mener planforslaget har en saklig begrunnelse. Rådmannen mener hensynet til allmennhetens tilgang til skogen utvilsomt er større enn ulempen for grunneier i dette tilfellet. Det at grunneier, på tross av vedtak i kommunestyret, har valgt å stenge stien og disponere tomta slik at reetablering av adkomsten nå er vanskeligere enn før vedtaket, kan ikke tillegges vekt i grunneiers favør. Det at grunneier så sterkt motsetter seg ferdsel langs sin eiendom beror på en subjektiv oppfatning, og endrer ikke vurderingen av at grunneiers ulemper fra et objektivt ståsted må anses å være små

sammenholdt med de samfunnsmessige fordelene ved å sikre området innbyggere adgang til skogen.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Kommunens interesseavveining i saken er svært mangelfull og det fremstår ikke som klart at inngrepet er utvilsomt mer til gagn enn skade. Selve inngrepet er en 1,7m bred sti som tas av klagers private veiadkomst. Denne er på det smaleste ca 4 meter. Det betyr at den gjenstående adkomstveien til Vestaveien 24 på det smaleste blir ca 2,3 meter. Kommunens brannvesen stiller krav til minimum veibredde på adkomstveier på 3+0,5+0,5 meter. 2,3 meter adkomst er for smalt både for adkomst for større biler, men også for vanlige personbiler. At inngrepet stenger klagers veiadkomst er ikke engang vurdert som en ulempe ved tiltaket, til tross for at det er en ulempe som langt overstiger enhver tenkelig fordel som naboer kan ha med å ha en snarvei inn i skogen. Dette i seg selv må medføre at reguleringsplanen er ugyldig».

Rådmannens kommentar: Reetableringen av turdraget vil føre til at adkomstveien til Vestaveien 24 flyttes sørover, tilsvarende bredden på turdraget. Det er ikke snakk om å kun ta av eksisterende adkomstvei slik at denne blir smalere. Veibredden på adkomstveien vil derfor fortsette å tilfredsstillende kravene til bl. a. brannvesenet. Krav til ferdig opparbeidet adkomst til Vestaveien 24 og 24B, før turdraget ferdigstilles, er ivarettatt gjennom rekkefølgebestemmelse.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Dersom kommunen ser for seg at ny adkomstvei skal etableres ved siden av, vil det kreve et inngrep på naboeiendommen Vestaveien 24B, som er grunneier av veiarealet. Reguleringsplanen har ikke tegnet inn ny adkomstvei over Vestaveien 24B. Det betyr igjen at nærværende reguleringsplan ikke kan brukes som grunnlag for å erverve arealer til ny veiadkomst over Vestaveien 24B. Det fremstår som uklart om kommunen forutsetter at det skal utarbeides nok en reguleringsplan der det eventuelt skal tilegnes nye arealer for ny adkomst til Vestaveien 24 før nærværende reguleringsplan skal gjennomføres. Uansett har ikke kommunen vurdert hvilke ulemper den nye adkomstveien får for Vestaveien 24B som vil måtte tåle et inngrep på sin eiendom».

Rådmannens kommentar: Adkomst til enkeltboliger tegnes vanligvis ikke inn på reguleringsplaner. I foreliggende plan er det forutsatt at dette løses innenfor boligformålet. Det kreves ikke ny reguleringsplan for å flytte adkomstveien til Vestaveien 24. Konsekvensene for grunneier er kommentert i saken.

Advokatfirmaet Økland & Co DA påpeker at frisisiktsonen er tegnet inn i et bebygget areal. «Det betyr igjen at frisisiktsonen vil påføre et ekspropriasjonsinngrep både på gnr 104 bnr 500, gnr 104 bnr 62 og gnr 104 bnr 722. Dette er arealer som har betydelig høydeforskjeller og blant annet er beplantet med hekk for å unngå innsyn. Det betyr at det må foretas omfattende terrenginngrep på flere eiendommer for å åpne frisisiktlinjer». «Dette forholdet ville være kjent om kommunen hadde kommet på befarings slik grunneier har anmodet om et utall ganger. Den befaringen som ble foretatt i sin tid, var lenge før det var aktuelt å flytte adkomstveier og etablere frisisiktsoner. Faktisk ble ikke frisisiktsone i det hele tatt nevnt i kommunens forhandlinger med grunneierne. Det bør uansett være i kommunens interesse å sørge for å få en korrekt oppfatning av faktum før de fatter et så vidt omfattende inngrep i den privat eiendomsretten. Interesseavveiningen er fullstendig utelatt for alle eiendommer som omfattes av inngrepet. Klager er heller ikke kjent med om disse eiendommene er varslet i den utstrekning loven krever om omfanget av reguleringsplanen og at planen forutsetter inngrep på disse eiendommene gjennom ekspropriasjon og terrenginngrep.»

Rådmannens kommentar: Regulering av frisisiktsone krever ikke ekspropriasjon. I henhold til kommunens krav til avkjørsel, som rådmannen har referert til tidligere, skal terrenget innenfor frisisiktsonen planeres ned til 0,5 m over veiens kjørebane.

Tett beplantning eller hekk må ikke være høyere enn 0,5 m over veiens kjørebane. Det aktuelle området inngår allerede i frisiktarealet til avkjørslene til hhv. Vestaveien 22C og 24. Forskjellen er bare at frisiktsonen for turdraget vises i reguleringsplanen. Det er naturlig da turdrag ikke er sikret noen frisiktzone gjennom forskrift om avkjørsler fra offentlig vei, slik avkjørslene er. Grunneiere og naboer til planområdet er informert om planprosessen i henhold til plan- og bygningsloven. De ble alle varslet ved oppstart av planarbeidet, ved høring av planforslaget og ved melding om vedtak, med mulighet til å komme med bemerkninger.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «For ethvert tilfelle virker frisiktsonen å være mangelfull saklig begrunnet. Dersom problemet er at det er dårlig sikt inn i krysset Vestaveien/Østaveien burde det også erverves tilsvarende grunn på motsatt side av veien slik at det også er frisikt fra den kanten når de kommer ut i krysset foran turstien. Det er heller ikke tegnet inn frisiktzone for den nye atkomstveien som skal inn til Vestaveien 24. Hvorfor kommunen ikke ser behov for frisiktzone her, er uklart».

Rådmannens kommentar: Rådmannen oppfatter det som noe underlig at klager, som selv har hevdet behov for frisiktzone, nå hevder at den samme frisiktsonen er mangelfullt saklig begrunnet. Frisiktsonen er ment å ivareta sikkerheten til de myke trafikantene som ferdes inn og ut av turdraget. Frisikt for avkjørsler er sikret gjennom kommunens krav til avkjørsler. Frisikt for krysset Vestaveien/Østaveien er allerede regulert.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «I kommunens behandling av reguleringsplanen fremgår det at inngrepet ikke er en "tursti", men et "turdrag" og at de vilkår som stilles for standard av denne, blant annet om bredde og sikkerhet, ikke er de samme som kommunen tidligere satte som krav for at det kunne etableres en tursti. Til tross for at kommunen mener at det er en realitetsforskjell på disse to begrepene, benyttes de om hverandre gjennom saksfremlegget. Klager kan derfor ikke se at dette gir noe saklig grunnlag for hvorfor kommunen nå har endret hvilke krav som stilles til stien inn til Lysås. Det får igjen klager til å sitte igjen med et inntrykk av reguleringsplanen ikke er motivert av saklige hensyn og at reguleringsplanen først og fremst fremstår som sjikanøs mot grunneier».

Rådmannens kommentar: Det er ikke endret i løpet av planprosessen hva som skal gjennomføres. Bredden er den samme som ble forutsatt da planarbeidet startet. Hverken turdrag eller tursti er definerte begreper i den forstand at de er juridisk knyttet til vedtatte standarder. I ordet turdrag ligger det at dette er en forbindelse egnet for turgåing. Et turdrag kan godt eksistere i form av en tursti.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: «Klager bemerker også at ifølge kommunedelplanen for differensiert vassdragsforvaltning er det ikke adgang til å unnta "turdrag" fra byggeforbudet. Kommunedelplanen åpner for at det kan vurderes dispensasjon for turstier, men som kommunen selv uttrykkelig skriver i sitt vedtak er den angjeldende sak noe annet enn en tursti». «Kommunen har i forhandlinger med klager opplyst at reguleringsområdet delvis går inn i vernesonen i kommunedelplanen for differensiert vassdragsforvaltning. Det har også blitt opplyst at dette vil sette hindringer i hvilke inngrep som kunne gjennomføres i reguleringsområdet. Imidlertid finner ikke klager igjen i kommunens behandling av reguleringsplanen hvilke vilkår som gjelder, eller hvordan kommunen har vurdert disse utover en generell konklusjon som fremstår som ubegrunnet. Det fremgår heller ikke av reguleringsplanen om de mange ekspropriasjonsinngrep som skal gjennomføres vil være avhengig av egne dispensasjoner fra kommunedelplanen».

Rådmannens kommentar: I kommunedelplanen for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog står det i planbestemmelsene § 3, som det også ble referert til i rådmannens kommentar etter offentlig ettersyn, at «Følgende unntak kan vurderes:

For de arealer som omfattes av kommunedelplanen kan enkle og naturvennlige tiltak som tursti, rasteplasser, badeplasser eller fiskeplasser tillates». Rådmannen anser et turdrag for å være et enkelt og naturvennlig tiltak. Viser for øvrig til § 5 i bestemmelsene for reguleringsplan 026 – Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien. Kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning er nevnt under planstatus i saksfremlegget. Her fremgår det generelle byggeforbudet innenfor vernesonen, og at det skal legges vekt på å sikre bl. a. grøntkorridorer. Det vises også til kommunestyrets vedtak for eiendommen Vestaveien 24, at adkomst til LNF-området skal vurderes sikret for allmennheten. Reguleringsplanen legger til rette for ekspropriasjon av nødvendig grunn for å gjennomføre reguleringsplanen, dvs. den bredden som er regulert til turdrag.

Advokatfirmaet Økland & Co DA viser til rådmannens kommentar til bemerkning i saksfremlegget: *«Det ligger en regulert vei med en bredde på 9 meter innenfor eiendommen, som i utgangspunktet når som helst kan bli bygget. Ved at det nå blir regulert et turdrag med en bredde på 1,7 meter i stedet, må grunneier flytte adkomstveien betydelig kortere sammenliknet med om veien ble bygget». Og presiserer at det er snakk om reguleringsplan "41-4-05 Røykås – Søndre del – del II". Økland & Co fortsetter med: «Imidlertid er det på det rene at denne planen er foreldet. Det er ikke slik kommunen skriver at det "når som helst" kan bli bygget en vei. Ikke bare er planen foreldet som ekspropriasjonsgrunnlag, men kommunen har uttrykkelig sagt at det aldri vil bli gjennomført en nedbygging av Lysås. At Lysås skal bevares som friområde er jo også en av hovedgrunnene for nettopp at de ønsker å etablere flere stier inn til området. Følgelig kan heller ikke den foreldede reguleringsplanen brukes som et argument i interesseavveiingen. At dette blir brukt som et argument i saken er et utenforliggende hensyn som kan tenkes å ha innvirket på vedtakets resultat. Da særlig den svært mangelfulle interesseavveiingen».*

Rådmannens kommentar: Reguleringsplan 41-4-05 Røykås – Søndre del – del II var gjeldende for området frem til ny reguleringsplan ble vedtatt. Selv om det er gitt føringer for at Lysåsskogen ikke skal bygges ut, er det i gjeldende reguleringsplan regulert en vei fra Vestaveien og inn til Lysåsskogen. Det at Lysåsskogen skal bevares som et friluftsområde taler også for at den tidligere regulerte veien inn til området nå i stedet reguleres til et turdrag som er tilgjengelig for allmennheten.

Advokatfirmaet Økland & Co DA: *«Endelig anmoder klager kommunen på det sterkeste å vurdere økonomien i nærværende reguleringsplan på nytt. Selv om det tilsynelatende ikke er relevant for kommunen hva det vil koste å gjennomføre reguleringsplanen, tror klager at det for de aller fleste i Lørenskog er viktig at ressursene brukes mest mulig effektivt. Selv uten grunneiers erstatning i saken anslås anleggskostnadene for flytting av atkomstvei, sprenging av berg, mulig omlegging av strøm og kloakk og terrenginngrep for å åpne frisiktlinjer, å kunne komme opp i et millionbeløp. Kanskje mer. Dersom kommunen hadde fulgt sitt eget vedtak og lagt ut mulige aktuelle plasseringer av stien/turdraget til offentlig ettersyn, ville kanskje en bedre løsning være valgt og ikke den eiendommen som nettopp har tatt i bruk det aktuelle arealet til noe annet. Som klager foreslo gjennom hele prosessen ligger Vestaveien 52 åpen. Den ligger heller ikke i et farlig og uoversiktlig kryss og ligger midt mellom de andre inngangene til Lysås. Da kommunen utelukket denne eiendommen som atkomstvei var det nettopp fordi kommunen mente at dette ville være en dyrere løsning, men da anslo de at etableringen over Vestaveien 24 ville komme på noen få tusen kroner. Dette kostnadsanslaget har nå vist seg åpenbart å være feil. Klager vil derfor på det sterkeste anmode om at kommunen stanser reguleringsplanen og på nytt vurderer andre og mer kostnadsbesparende alternativer for adkomst til Lysås. I og med at klager alt har varslet at det vil være aktuelt å prøve reguleringsplanen rettslig, antar vi også at en ny reguleringsplan vil sørge for at en ny sti vil bli etablert minst like raskt et annet sted».*

Rådmannens kommentar: Vestaveien 52 er allerede vurdert. Det er vurdert at

konsekvensene for grunneier i Vestaveien 52 er større enn for grunneier i Vestaveien 24, da bl. a. hele eiendommen i 52 er regulert til bolig, mens deler av eiendommen i 24 allerede er regulert til veiareal. Teknisk utvalg vedtok 28.01.2015, som sak 8/15, at det skulle igangsettes planarbeid for adkomst fra Vestaveien til Lysåsskogen over eiendommene Vestaveien 24 og 24B. At klager vil prøve planvedtaket rettslig vurderer ikke rådmannen som et grunnlag for å oppheve planen. Økonomien i gjennomføringen av tiltaket vurderes ikke i reguleringsprosessen. Uavhengig av kostnader ved gjennomføring, så er forbindelsen nå planmessig sikret gjennom reguleringsplan. Det har ikke vært antatt at etableringen vil komme på «noen få tusen kroner». I kommunestyrets sak 84/14, 17.09.2014, ble det opplyst at et innhentet estimat fra kommunens rammeavtalepartner tilsier opparbeidelseskostnader i størrelsesorden 600 000 – 800 000 kr.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er ikke foretatt endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Vurdering:

Fylkesmannen opphevet kommunestyrets tidligere vedtak av planforslaget på grunn av inhabilitet i behandlingen. Fylkesmannen fant ikke at det var begått feil som ledet til ugyldighet når det gjaldt øvrige anførsler i klagen. Planforslaget fremmes derfor nå til ny behandling.

Planforslaget er i henhold til overordnede planer og mål og er også en oppfølging av flere tidligere vedtak i teknisk utvalg og kommunestyret.

Vedlegg 3 viser sikrede adkomster inn i Lysåsskogen med røde piler, mens adkomst ved Vestaveien 24 er markert med sort. Det er altså en stor andel beboere på Lysås som per i dag ikke er sikret nær adkomst til Lysåsskogen. Nærhet og god tilgjengelighet til friluftsområder er viktig med tanke på folkehelse og nærrekreasjon i grønne omgivelser.

Eiendommene Vestaveien 24 og 24B er det ene stedet langs Vestaveien hvor nødvendig grunn allerede er regulert til annet formål enn bolig. Terrengforholdene er også slik at det blir en naturlig og enkel adkomst ut i skogen. Rådmannen viser også til at etablering av et turdrag her vil være en reetablering av tidligere situasjon.

Turdraget foreslås lagt over eiendommene Vestaveien 24 og 24B, og med grense til eiendommen Vestaveien 22C. Det vil fremstå som en uformell forbindelse, hovedsakelig for å gi nabolaget tilgang til naturområdet. Rådmannens oppfatning er at ulempene de berørte grunneierne påføres som følge av løsningen objektivt sett må anses å være små, spesielt sett i lys av at forbindelsen tidligere har eksistert gjennom mange år, og at fordelene ved å sikre tilgang til skogen er vesentlig større enn eventuelle ulemper for grunneierne.

Regulert vei, som per i dag ikke er opparbeidet, var tenkt som innkjøring til framtidig boligområde på Lysås før området ble omgjort til LNF-område i kommuneplanen. Veien har en reguleringsbredde på 9 meter. I tilknytning til veien er det i gjeldende reguleringsplan regulert inn frisiktzone. Denne frisiktsonen reduseres betydelig når det i stedet reguleres inn et mindre turdrag. Området som tidligere har ligget under frisiktsonen får nå kun boligformål.

Dersom Lysås i fremtiden skulle bli et byggeområde igjen vil det neppe være naturlig at området får adkomst fra Vestaveien. Rådmannen kan derfor ikke se noen ulemper ved at veiarealet reguleres bort.

Rådmannen mener den foreslåtte endringen ikke vil få vesentlige negative konsekvenser for de hensyn vernesonen i henhold til kommunedelplan for differensiert vassdragsforvaltning er ment å ivareta.

Rådmannen har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer rådmannen at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser.

06.06.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER-034/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

06.06.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Ingebjørg Birkeland (org) fremmet følgende motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig forkastet.
Forslag fremmet av Ingebjørg Birkeland ble enstemmig vedtatt.

RF-045/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

07.06.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Berit Broch (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

KØS-041/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel:

Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon.

08.06.2017 Teknisk utvalg**Forslag fremsatt i møte:**

Nicolai Bryhn Dybvad (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (Frp).

TK-044/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel:

Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon.

14.06.2017 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker

Forslag fremsatt i møte:

Ingen.

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 11 mot 1 stemme.

FSBKS-066/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser.

21.06.2017 Kommunestyret**Forslag fremsatt i møte:**

Per Steinar Håkleiv (H) ble erklært inhabil etter bestemmelsen i forvaltningslovens § 6 2. ledd og fratradte under behandling av saken.

Berit Broch (H) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon."

Votering:

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 39 mot 6 stemmer (Frp, 1 H).

KS-066/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 026, Adkomst Lysåsskogen fra Vestaveien, som vist på kart datert 05.03.2015, med tilhørende bestemmelser.

Protokolltilførsel fremmet av Berit Broch:

Høyre er prinsipielt imot inngrep i den private eiendomsretten, herunder ekspropriasjon. Høyre godtar imidlertid ekspropriasjon når det foreligger tungtveiende hensyn som gjør inngrep nødvendig. I tillegg må det være proporsjonalitet mellom midlene og målet. I denne saken, mener vi at tilstrekkelige grunner taler for ekspropriasjon.

Lørenskog, 23.06.2017

Ragnar Christoffersen
rådmann

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør

