

Etter adresseliste.

DERES REF: | VÅR REF: 10223387
DOKUMENTKODE: 10223387-01-PLAN-BREV-002
TILGJENGELIGHET: Åpen

Fredrikstad, 30. september 2021

Har du innspill til reguleringsplanarbeid/utbyggingsavtale for Tretjerdalsveien på Lundermoen i Lillestrøm kommune?

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale for Tretjerdalsveien i Lillestrøm kommune. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av arbeidene. Forslagsstiller er Bulk Eiendom Farex AS, og utførende plankonsulent er Multiconsult. Planarbeidet har plan-ID 3030 L024.

Formålet med planen er å oppgradere Tretjerdalsveien for adkomst til Aussenfjellet næringsområde. Planen har til hensikt å innfri rekkefølgekravet i reguleringsplanen for Aussenfjellet II som sier at ny adkomstløsning må etableres før næringsområdet kan utvides. Veien skal oppgraderes med nødvendige breddeutvidelser og kurvatur for å tilfredsstille kommunal norm, ny gang- og sykkelvei fra Fåresoppveien 12 til Aussenfjellet næringsområde, og støyskjermingstiltak langs strekningen. Tiltaket omfatter også oppgradering av krysset fv. 171 x Tretjerdalsveien. Strekningen er ca. 1,5 km lang.

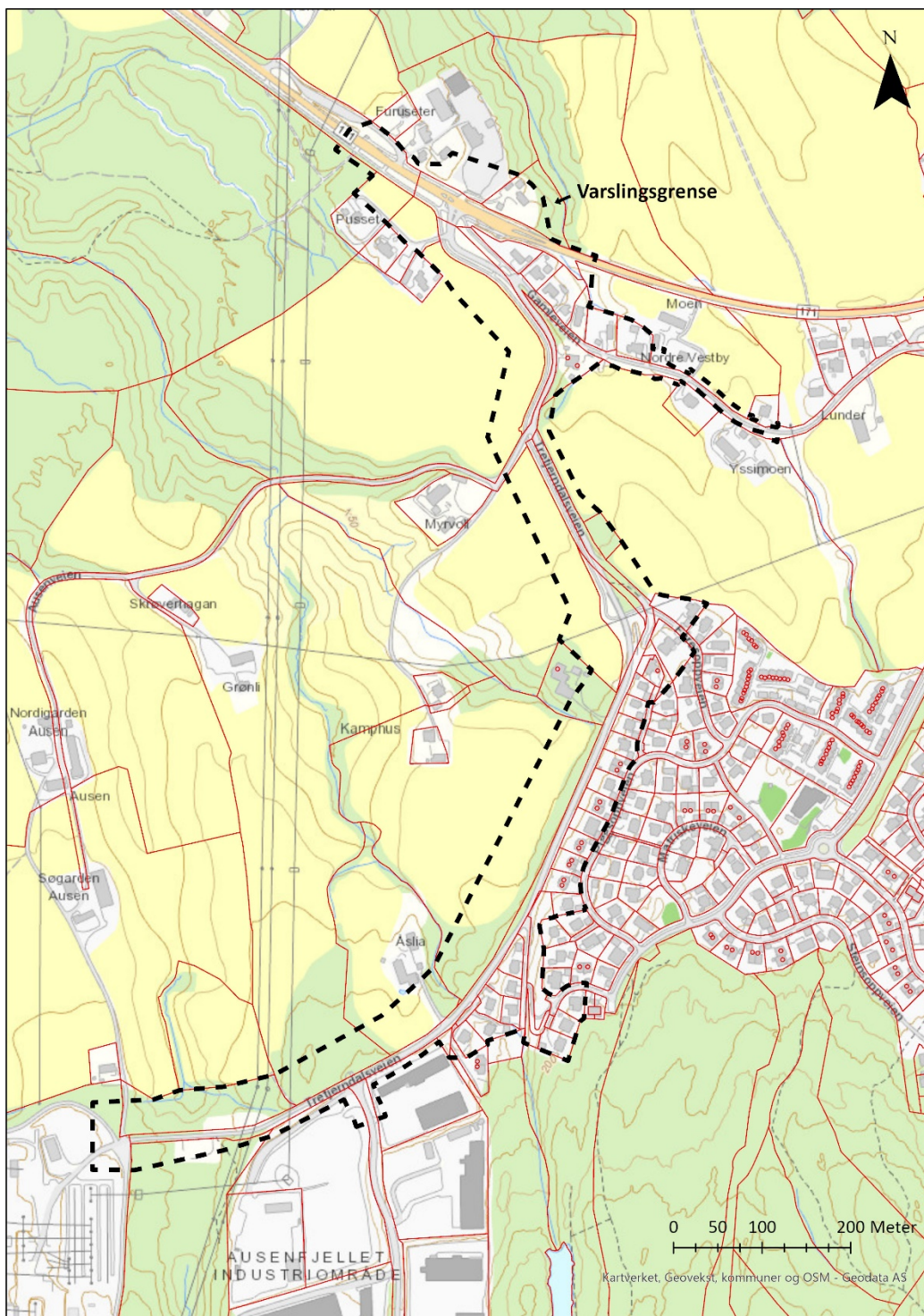
Planområdet



Figur 1: Planområdets beliggenhet

Varsel om oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale

Planområdet ligger i tidligere Sørums kommun, like vest for Lunderåsen, omtrent 7 km nordøst for Lillestrøm sentrum. Foreløpig planområde er på ca. 158,8 dekar, og omfatter gnr./bnr. 269/48, 269/59, 269/60, 329/31, m.fl. Planområdet strekker seg fra fv. 171 Haldenveien til Aussenfjellet næringsområde, og omfatter Tretjerdalsveien med sideareal. Planområdet omfatter også eiendommer langs Tretjerdalsveien for nødvendig støyskjermingstiltak, deler av Gamleveien for å vurdere stenging av vei, og gangvei mellom Tretjerdalsveien og Rødskrubbeveien for å vurdere utbedring av denne. Planavgrensningen som vist på figur 2 er en foreløpig avgrensning. Den videre planleggingen vil avklare tiltakets utstrekning, og det endelige planforslaget vil mest sannsynlig omfatte et mindre areal enn det som nå varsles.



Figur 2: Varslet planavgrensning

Varsel om oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale

Eksisterende arealbruk består i hovedsak av Tretjerdalsveien med tilhørende veganlegg og sideveier, gang- og sykkelvei langs deler av strekningen, boligbebyggelse mot øst og jordbruksareal mot vest. Planområdet omfatter også krysset med fv. 171 Haldenveien i nord og krysset med Aussenveien i vest.

Gjeldende planer

I kommuneplanens arealdel for Sørums kommun er mesteparten av planområdet avsatt til LNFR – tiltak for stedbunden næring. Tretjerdalsveien er vist som gjeldende atkomstvei med parallell nåværende gang- og sykkelvei langs nordre del, og fremtidig gang- og sykkelvei langs søndre del. Ravinelandskapet vest for Tretjerdalsveien er markert med hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560). Deler av planområdet er avsatt til nåværende og fremtidig næringsvirksomhet i sør og nåværende boligbebyggelse i øst.

Tretjerdalsveien er regulert gjennom reguleringsplan for Tretjerdalsvegen – Nordre del (plan-ID 0226_119), reguleringsplan for Lunderåsen vest (plan-ID 0226_146), reguleringsplan for Boligfelt Aussenfjellet (plan-ID 0226_091-2), reguleringsplan for Aussenfjellet næringsområde med mindre reguleringsendring (plan-ID 0226_091 og 091D).

Forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter §§ 6 eller 7 i forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes av § 8 «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn», bokstav a, jf. vedlegg II, punkt 10, bokstav e (veier). Det er gjort en vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. §10. Det er sett på planens egenskaper. For lokalisering og påvirkninger, er det vurdert om planen kan komme i konflikt med ulike forhold som f.eks. overordnede føringer og verdier knyttet til natur, friluftsliv, kulturmiljø, o.l. Tiltaket kan komme i konflikt med naturverdier, jf. andre ledd punkt b. Konklusjonen er derfor at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning, men ikke planprogram.

Utredningsprogram

Konsekvensutredningen vil omfatte ett hovedalternativ, som er beskrevet innledningsvis i brevet. Utforming av dette hovedalternativet vil drøftes og avklares som en del av planarbeidet. I konsekvensutredningen vil en belyse konsekvensen av hovedalternativet sett opp mot gjeldende reguleringsplan for området. Temaer som er foreslått utredet i planarbeidet er:

- *Naturmangfold*: Tiltakets virkning på Skrøverravinen skal utredes, og eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes. Planen skal også vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12.
- *Friluftsliv*: Det finnes friluftsinnteresser sør for planområdet. Friluftsverdiene skal kartlegges, og det skal gjøres en vurdering av tiltakets virkninger/konsekvenser, samt vurderes eventuelle avbøtende tiltak.
- *Trafikk*: Det skal utarbeides en trafikkanalyse for eksisterende og fremtidig situasjon. Trafikkanalysen skal vurdere kapasitet og trafikkavvikling i veinettet, fremkommelighet for myke trafikanter og trafiksikkerhet.
- *Støy og luft*: Det skal gjøres støy- og luftutredninger for eksisterende og framtidig situasjon. Vurderingene skal gjøres i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging.

Varsel om oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale

I tillegg til nevnte utredningstemaer vil det redegjøres for dagens situasjon og konsekvenser for en rekke andre temaer som for eksempel kulturminner, jordbruksareal, landskap, grunnforhold, osv.

Videre planprosess og medvirkning

Det varsles nå oppstart av planarbeid, og berørte gis med dette anledning til å uttale seg til det igangsatte planarbeidet. Hensikten med varslingen er blant annet å innhente synspunkter på utviklingen av området samt relevant informasjon om stedlige forhold. Etter at varsling er avsluttet og synspunkter/informasjon er innhentet, vil plankonsulent og forslagsstiller utarbeide et planforslag, som sendes til planmyndigheten (Lillestrøm kommune) for behandling. Lillestrøm kommune tar så stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får berørte parter på nytt anledning til å uttale seg. Denne gang til et konkret forslag til rammer og føringer for arealbruk for det aktuelle området. Etter offentlig ettersyn blir planforslaget eventuelt justert før det blir behandlet av Lillestrøm kommune igjen. Endelig planvedtak fattes av Lillestrøm kommunestyre.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte både ved igangsetting av planarbeid og offentlig ettersyn av planforslag. I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsarbeid og utbyggingsavtale, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet lagt ut på kommunens hjemmeside:

<https://www.lillestrom.kommune.no/oppstart-av-planarbeid/>. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Multiconsult Norge AS v/Elise E. Moen, på e-post; elise.moen@multiconsult.no.

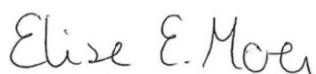
Ytterligere informasjon om prosjektet finnes på hjemmesiden www.tretjerdalsveien.no. Bulk Eiendom Farex vil avholde et åpent informasjonsmøte i varslingsperioden, se hjemmesiden for informasjon om tidspunkt og sted.

Merknader til planarbeidet

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Multiconsult Norge AS v/Elise E. Moen på epost; elise.moen@multiconsult.no eller brev; postboks 1424, 1602 Fredrikstad, med kopi til Lillestrøm kommune på epost; postmottak@lillestrom.kommune.no eller brev; postboks 313, 2001 Lillestrøm. Frist for innsending av merknader er **31.10.2021**. Vennligst merk henvendelsen med «10223387 Tretjerdalsveien», samt kommunens saksnummer «PLAN-21/00672».

Med vennlig hilsen

Multiconsult



Elise E. Moen
Arealplanlegger