

BULK EIENDOM FAREX AS

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BJERKE INDUSTRIOMRÅDE

PLANBESKRIVELSE

ADRESSE COWI AS

Jens Wilhelmsens vei 4
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
Norge

TLF +47 02694

WWW cowi.no

INNHold

1	Sammendrag	2
2	Bakgrunn	2
3	Kommuneplanens arealdel	3
4	Eksisterende situasjon	4
4.1	Generelt	4
4.2	Geoteknikk/grunnforhold	5
4.3	Veg	5
4.4	Vannkvalitet og biologisk mangfold	6
5	Planforslaget	6
5.1	Generelt	6
5.2	Planformål	8
5.3	Faglig redegjørelse	8
5.4	Forholdet til vannressursloven	9
6	Konsekvenser	10
6.1	Generelt	10
6.2	Geoteknikk/grunnforhold	10
6.3	Veg	10
6.4	Kulvert/overvann	11
6.5	Vannkvalitet og biologisk mangfold	11
7	Vedlegg	12

OPPDRAGSNR. A020268
DOKUMENTNR. N01
VERSJON 0
UTGIVELSESDATO 20120105
UTARBEIDET Jørgen Langgård
KONTROLLERT Ingebjørg Løset
GODKJENT Jørgen Langgård

1 Sammendrag

COWI AS fremmer på vegne av Bulk Eiendom Farex AS forslag om mindre endring av eksisterende reguleringsplan for Bjerke industriområde. Planforslaget skyldes at gjeldende reguleringsplan ikke er gjennomførbar med vedtatt løsning for ny atkomstvei og fremføring av Jeksla.

Det er behov for å gjennomføre tiltak innenfor planområdet for å sikre lokal- og områdestabilitet, som igjen sikrer tilfredsstillende sikkerhet for eksisterende bebyggelse og infrastruktur (liv og helse) gjennom reduksjon av risiko for ras og skred. Lukking av Jeksla og oppfylling i henhold til nærmere angitte spesifikasjoner er et slikt sikringstiltak.

Planforslaget medfører lukking av Jeksla over hele strekningen fra fv. 255 (Lindebergveien) til E6, som er en strekning på totalt ca. 450 meter, hvorav 195 meter tidligere er vedtatt lukket. I tillegg foreslås det en justering av trasé for samferdselsanlegg og en tilleggsformulering knyttet til geotekniske krav.

Planforslaget vil gi positive konsekvenser ved etablering av en gjennomførbar vegløsning, samt positive konsekvenser for eksisterende bebyggelse, infrastruktur og terreng i store deler av Lindeberg med forbedret områdestabilitet i et område med mye kvikkleire. De negative konsekvensene som følge av lukking av Jeksla vurderes å være akseptable.

2 Bakgrunn

Reguleringsplan for Bjerke industriområde ved E6 på Lindeberg i Sørums kommunale ble vedtatt av Sørums kommunestyre den 16. juni 2006. Reguleringsplanen legger til rette for utvikling av et nytt næringsområde med tilhørende, offentlig atkomstvei med avkjørsel fra fv. 255 (Lindebergveien). Den vedtatte reguleringsplanen forutsetter lukking av Jeksla på deler av strekningen mellom fv. 255 (Lindebergveien) og E6. Reguleringsplanen er imidlertid basert på en geometrisk vegløsning som forutsetter lukking av en større del av Jeksla enn det som er godkjent. Dette er visualisert i eksisterende, gjeldende plankart ved at beregnede skråningsutslag for framtidig vei vises lagt over den delen av Jeksla som var forutsatt holdt åpen. Videre finnes det i denne delen av Sørums kommune svært dårlige grunnforhold ved et stort innslag av kvikkleire. Siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt er det fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat kommet nye retningslinjer for områdestabilitet, som ønskes innarbeidet i reguleringsplanen.

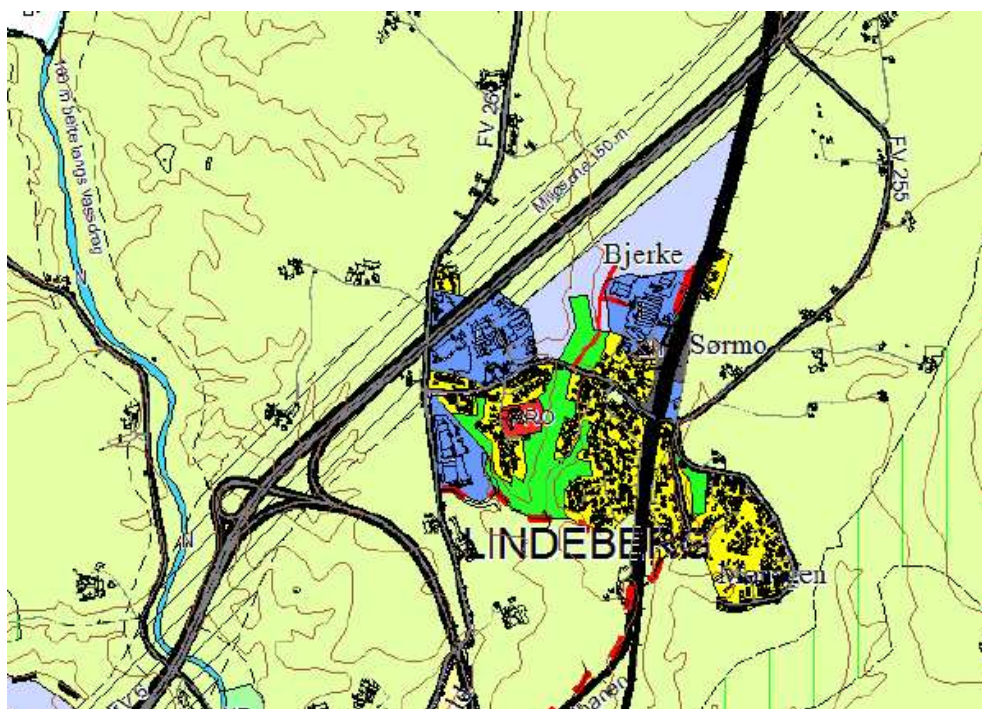
Det er over flere år jobbet med revidert veggeometri og revidert reguleringsplan for Bjerke industriområde. Disse uavklarte forholdene har medført at det foreløpig ikke har vært mulig å utvikle planområdet i tråd med hensikten bak gjeldende reguleringsplan.

Bulk Eiendom Farex AS har inngått opsjonsavtale for kjøp av Bjerke industriområde fra grunneier. For å sikre gjennomførbarheten i prosjektet foreslås det nå en mindre endring i gjeldende reguleringsplan, hvor tidligere vedtatt vegløsning sikres og risikoforholdene reduseres.

Det ble gjennomført et oppstartsmøte for igangsetting av arbeid med mindre endring av reguleringsplan for Bjerke industriområde med Sørums kommun som planmyndighet 10. oktober 2011. Oppstartsmøtet bygde på tidligere tilbakemeldinger fra Sørums kommun i forbindelse med arbeid med endring av reguleringsplan. Tiltakshavers mål er å påbegynne arbeid med å etablere ny atkomstveg medio 2012.

3 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Sørums kommun for perioden 2009 - 2023 vist som område for framtidig erverv med tilhørende friområde og grønnstruktur. Se illustrasjon (utsnitt av plankart til kommuneplanens arealdel) nedenfor for visualisering.



Figur 1 - Utsnitt av kommuneplanens arealdel (kilde: sorum.kommune.no)

§ 6 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier følgende om områder langs vassdrag:

Gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd, bokstav f.

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon, samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger.

Videre gir bestemmelsene følgende retningslinje for utbyggingsområder:

Følgende forhold skal være en del av vurderingene før 1. gangsbehandling av reguleringsplaner.

Det er mye kvikkleire i Sørums. Kartlagte områder fremkommer på geotekniske kart fra NGI. For utbygging i områder med fare for ustabil grunn bl.a. kvikkleire, skal geotekniske undersøkelser gjennomføres og avbøtende tiltak klargjøres.

4 Eksisterende situasjon

4.1 Generelt

Planområdet er i hovedsak ubebyggt med unntak av fv. 255 og består av ravinelandskap med varierende vegetasjon omkring Jeksla med tilgrensende jorder (tidligere planert). Jeksla går i kulvert under E6 og inn i planområdet, hvor den renner relativt slakt ned til fv. 255. Mot øst grenser planområdet mot et eldre næringsområde (Farex) og et eldre, mindre boligområde. Mot sør grenser planområdet mot et annet, eldre og større boligområde, samt grønnstruktur i tilknytning til Jeksla. Mot vest grenser planområdet mot ytterligere bolig- og næringsbebyggelse.

Ortofotoet nedenfor viser eksisterende situasjon i et overordnet perspektiv.



Figur 2 - Utsnitt av ortofoto for planområdet (kilde: sorum.kommune.no)

Forslag til mindre endring av eksisterende reguleringsplan berører følgende eiendommer (avgrensning av plankart);

Gnr./bnr.	89/30
Gnr./bnr.	91/32
Gnr./bnr.	91/34
Gnr./bnr.	91/45
Gnr./bnr.	91/62
Gnr./bnr.	93/41
Gnr./bnr.	93/109
Gnr./bnr.	93/113
Gnr./bnr.	129/40 (veigrunn)

For ytterligere redegjørelse for eksisterende situasjon vises det til planbeskrivelse vedlagt gjeldende reguleringsplan for Bjerke industriområde.

4.2 Geoteknikk/grunnforhold

Jeksla går mellom to faresoner for kvikkleire, Bjerke øst og Bjerke vest. Bjerke øst er klassifisert i faregradsklasse høy, mens Bjerke vest er klassifisert i faregradsklasse lav.

NGI oppsummer eksisterende geotekniske forhold (grunnforhold) i sin rapport om stabilitetsforbedring langs Jeksla med ny atkomstveg (dokumentnr. 20092197-00-2-R).

Prosjekt 20051379 har en boring, CPTU 25, på toppen av skråningen i nærheten av profil 160. Utledet skjærstyrke fra denne viser at en har en del lag med silr og leire i øvre del av profilet. SHANSEP utledet skjærstyrke som her er benyttet gir en lavere en tolkets styrke enn denne boringen i øvre del av borhullet. Siltige lag kan gi en tilsynelatende større styrke enn virkelig. Antatt skjærstyrkeprofil anses derfor som konservativt. Soderingen indikerer høyest sensitivitet fra 15 m og dypere.

For øvrig indikerer de andre boringene på området stedvis svært bløte forhold og til dels meget sensitiv leire. Dette gjelder også regulert industriområde utenfor faresonene der høyde og helningen til området tilsier at området ikke er en faresone for større skred.

Jeksla har vist tendens til glidninger fra begge sider litt sør for profil 250 (se Figur 1). Det er lagt noe stein i bunnen på dette stedet, slik at en har fått en liten foss. Det er også 2-3 lokaliteter der overflatevann har gravd seg ned. Silt og finsand gjør topplagene lett eroderbare.

4.3 Veg

I eksisterende situasjon finnes det ingen atkomstvei til Bjerke næringsområde, da næringsområdet ikke er utbygd. Det er imidlertid regulert en atkomstvei med parallelt fortau i gjeldende reguleringsplan for Bjerke næringsområde fra 2004. Denne reguleringsplanen omfatter også en oppgradering av eksisterende fv. 255 i det framtidige krysset hvor atkomstveien kobler seg på fv. 255.

4.4 Vannkvalitet og biologisk mangfold

NIVA v/Karl Jan Aanes utarbeidet i 2004 en uttalelse vedrørende framtidig utforming av Jeksla mellom E6 og Lindebergveien formet som et notat (O - 24113).

Vannkvaliteten i Jeksla i det aktuelle området bærer preg av stor slamtransport fra nedbørsfeltet. Vannkvaliteten i Jeksla klassifiseres i dårligste klasse og betegnes som "meget dårlig" etter analyse utført i 2004. Vassdraget er sterkt belastet med organisk materiale og plantenæringsstoffer. Planterfunnene karakteriseres som relativt artsfattige både med hensyn til alger og høyere vegetasjon. Videre betegnes Jeksla sin evne til selvrensning som "nær ved å være helt ødelagt".

For detaljer vedrørende vurderingene knyttet til Jeksla vises det til vedlegg A.

5 Planforslaget

5.1 Generelt

Forslag til mindre endring av eksisterende reguleringsplan for Bjerke industriområde omfatter følgende endringer;

- Innarbeidelse av skråningsutslag for atkomstvei, som medfører lukking av Jeksla. Etter etablering av atkomstvei opparbeides skråningsutslag som friområder og dagens funksjon videreføres, men uten Jeksla.
- Justering av trasé for samferdselsanlegg med påfølgende parallellforskyvninger av formålsgrenser og justering av nord-østre avkjørsel (V5). Justeringen er størst i sving ved profil 420, hvor senterlinje flyttes ca. 19 meter for å unngå et større inngrep i terreng som vil undergrave stabilitet for det høyereliggende plataet i øst. Totalt flyttes senterlinjen over en strekning på ca. 165 meter mellom profil 375 og 540. Se vedlagt tegningsmateriale for veggeometri. For øvrig er det kun bagatellmessige justeringer.
- Tillegg til § 2.9 i planbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan, hvor det foreslås lagt til følgende setning etter detaljkrav til geoteknisk utforming av atkomstvei: "Alternativt kan det aksepteres andre løsninger prosjektert og dokumentert av geotekniker, som ivaretar risiko og sårbarhet på en tilfredsstillende måte".

Som nevnt i kapittel 4.2 omfattes planområdet av to faresoner for kvikkleire. Det er behov for å gjennomføre tiltak innenfor planområdet for å sikre lokal- og områdestabilitet, som igjen sikrer tilfredsstillende sikkerhet for eksisterende bebyggelse og infrastruktur (liv og helse) gjennom reduksjon av risiko for ras og skred. Lukking av Jeksla og oppfylling i henhold til nærmere angitte spesifikasjoner er et slikt sikringstiltak.

Ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Bjerke industriområde ble det innarbeidet etablering av ny atkomstveg, samt nytt, hevet kryss mellom fv. 255 og ny atkomstvei. Ved innarbeidelse av den nye veggeometrien i plankartet ble kun deler av skråningsutslaget langs atkomstveien regulert. Dette medfører at gjeldende

reguleringsplan ikke er gjennomførbar i eksisterende form, da etablering av ny atkomstvei krever at Jeksla lukkes over en større strekning enn det reguleringsplanen tillater. I tillegg er det siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat kommet nye retningslinjer for områdestabilitet i fareområder for ras og skred.

Hovedhensikten med forslag til mindre endring av reguleringsplan er å innarbeide disse forholdene, slik at atkomstvegen kan etableres og industriområdet utvikles i tråd med hensikten bak gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det foretatt en optimalisering av samferdselsanlegget.

Det har vært arbeidet med revidert veggeometri og endret reguleringsplan over flere år. NGI har utarbeidet rapporten "Stabilitetsforbedring langs Jeksla ved planlagt adkomstveg" datert 1. februar 2010 (dokumentnr. 20092197-00-2-R), som er vedlagt denne planbeskrivelsen som vedlegg B. Rapporten gir en beskrivelse av eksisterende forhold ved planlagt atkomstveg, vurderer revidert veggeometri og legger fram en anbefaling i forhold til stabilitetsforbedring. Rapport konkluderer med følgende:

Foreslåtte vegløsning gir med små tilpasninger av skråningen ovenfor ny veg tilfredsstillende sikkerhet og tilstrekkelig stabilitet for større glidninger langs Jeksla. Vi anbefaler at vegløsningen reguleres med de mindre endringer av sideskråninger som her er foreslått.

Til forslag om mindre endring av reguleringsplan er det utarbeidet en supplerende uttalelse fra NGI (dokumentnr. 20092197-00-4-UK). Uttalelsen oppsummerer blant annet at tidligere vurderinger utført i 2009/2010 fortsatt er i tråd med NVEs retningslinjer for områdestabilitet, sist revidert i 2011. NGI vurderer at tiltaket medfører klart forbedret sikkerhet i 3 av 3 beregnede profiler. Videre slås det også fast at videre lukking av Jeksla fram til eksisterende kulvert under E6 vil medføre en ytterligere forbedret lokal- og områdestabilitet. Kulvert må ha tilstrekkelig kapasitet for å unngå oppstuvning ovenfor E6 under flom.

Revidert veggeometri utarbeidet av Asplan Viak AS foreslår skråningsutslag med helningsforhold 1:10 for atkomstveg. Disse skråningsutslagene er lagt til grunn for revisjon av deler av gjeldende plankart. For detaljer vises det til vedlagte plantegninger, lengde-, normal- og tverrprofiler.

Asplan Viak AS har i tillegg utarbeidet forslag til plassering og utforming av kulvert for Jeksla med tilhørende anlegg, herunder plastring, samt framtidig anlegg for håndtering av overvann i tilknytning til Jeksla. For detaljer vises det til vedlagte plantegninger, lengde- og normalprofiler og detaljtegninger.

§ 2.9 i gjeldende reguleringsplan stiller detaljerte krav til en spesifikk geoteknisk utforming og behandling av atkomstvei med tilhørende områder. Forslagsstiller ser at bakgrunnen for denne bestemmelsen har vært å sikre en tilfredsstillende geoteknisk gjennomføring av tiltaket. Det finnes likevel utfordringer ved å detaljere geotekniske løsninger på et overordnet nivå. Tekniske fag, inkludert geoteknikk, er i konstant utvikling, og metoder og løsninger for å håndtere ulike problemstillinger endrer seg over tid. Det vurderes derfor at de geotekniske metoder og løsninger, som ble vurdert som selvsagte for 5-6 år siden, når

planforslaget i sin tid ble utformet, ikke nødvendigvis er de aller beste og mest hensiktsmessige når tiltaket skal gjennomføres. På bakgrunn av dette foreslås det å ta inn en supplerende setning om at alternative løsninger som er prosjektert og dokumentert av geotekniker kan aksepteres, dersom de ivaretar risiko og sårbarhet på en tilfredsstillende måte. Fagområdet geoteknikk vil ansvarsbelegges ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20 - 1, og fagområdet vil belegges med ansvar etter reglene i forskrift om byggesaksbehandling, noe som vil ivareta dette hensynet, uavhengig av hva reguleringsplanen måtte si.

5.2 Planformål

Forslag til mindre endring av reguleringsplan omfatter følgende formål:

- › Bebyggelse og anlegg - Kombinert formål - Industri/lager med kontor
- › Bebyggelse og anlegg - Kombinert formål - Industri/lager med kontor - Motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring
- › Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg
- › Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang- og sykkelveg
- › Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Tekniske anlegg
- › Grønnstruktur - Friområde
- › Grønnstruktur - Kombinert formål - Friområde - Motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring
- › Hensynssone - Faresone - Ras- og skredfare

5.3 Faglig redegjørelse

Eksisterende reguleringsplan er vedtatt etter plan- og bygningsloven av 1985, mens forslag til mindre endring av reguleringsplan er utformet etter nye krav i lov om planlegging og byggesak av 2008. Dette medfører ulik begrepsbruk for alle de berørte formålene, men i praksis skal det ikke være noen forandring i hensikten bak formålene. Dersom forslag til mindre endring av reguleringsplan blir vedtatt, så vil det medføre at ny gjeldende reguleringsplan vil bestå av en kombinasjon av formål fra gammel og ny plan- og bygningslov.

Revidert veggeometri, utarbeidet av Asplan Viak AS, er lagt til grunn for revisjon av deler av plankart. I hovedsak er det kun de deler av gjeldende plankart som er direkte berørt, som omfattes av forslag til mindre endring.

- › Tidligere byggeområde for industri/lager med kontor er delvis erstattet med formålet bebyggelse og anlegg - kombinert formål (egendefinert formål - industri/lager med kontor). Tidligere kombinert formål industri/lager med kontor - Motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring er videreført som dette, men under hovedformålet bebyggelse og anlegg og ikke som eget hovedformål.
- › Tidligere offentlige trafikkområder og spesialområde - privat veg er erstattet med hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med

tilhørende, ny bestemmelse om hvilke deler av samferdselsanleggene som er offentlige og hvilke som er private.

- › Tidligere spesialområde - friområde er erstattet med grønnstruktur - friområde og det tidligere kombinerte formålet friområde og motfylling, skråningsutslag, bekkelukking, plastring er erstattet er videreført som kombinert formål under hovedformålet grønnstruktur.
- › For området som omfattes av forslag til mindre endring av reguleringsplan etableres det hensynssone for fareområde for ras og skred.

Det er gjennomført revisjon av opprinnelige planbestemmelsene. Endrete, supplerende og nye planbestemmelser er lagt til etter de opprinnelige bestemmelsene av hensynet til oversiktighet.

5.4 Forholdet til vannressursloven

Bekkelukking krever normalt konsesjon etter vannressursloven. I lovens kapittel 3, som omfatter "nærmere om konsesjon til vassdragstiltak m. v." står det følgende i § 20:

Vassdragsmyndigheten kan fastsette i forskrift eller i det enkelte tilfelle at det ikke trengs konsesjon etter loven for tiltak som

a) må ha tillatelse etter lov 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk m.v. § 7 annet eller tredje ledd eller § 10;

b) må ha tillatelse etter forurensningsloven § 11 eller etter forskrift med hjemmel i forurensningsloven;

c) må ha dispensasjon fra vernevedtak etter lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern eller utføres som skjøtselstiltak etter naturvernloven;¹

d) er tillatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven;² eller;

e) er godkjent med hjemmel i forskrift etter skogbrukslova § 7 eller jordlova § 11.

Ved at Norges- Vassdrags og Energidirektorat samtykker til vedtak av denne endring av reguleringsplan medfører det at det ikke vil bli nødvendig i tillegg å søke om konsesjon for lukking av Jeksla, jf. § 20, bokstav d. Bakgrunnen for dette er at tiltaket og konsekvensene av tiltaket anses som detalj avklarte i reguleringsplanen, og det dermed ikke vil være nødvendig med ny behandling av tiltaket i direktoratet. Tilsvarende fremgangsmåte ble benyttet ved opprinnelig vedtak av reguleringsplan for Bjerke industriområde.

6 Konsekvenser

6.1 Generelt

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Bjerke industriområde medfører justering av trasé for samferdselsanlegg, utvidelse av skråningsutslag og bekkelukking over hele Jeksla utstrekning innenfor planområdet. Videre medfører justering av trasé for samferdselsanlegg at formålsgrenser for tilgrensende felt parallellforskyves, noe som igjen medfører at felt IL2 øker i størrelse, mens felt IL3 reduseres i størrelse. Den totale størrelsen forblir tilnærmet uendret.

Totalt sett medfører planforslaget positive konsekvenser ved at lokal- og områdestabilitet forbedres vesentlig, samferdselsanlegg optimaliseres og eksisterende reguleringsplan blir gjennomførbar.

Lukking av Jeksla er et sikringstiltak. Forbedring av lokal- og områdestabilitet medfører økt sikkerhet for eksisterende bebyggelse og infrastruktur i nærhet av planområdet.

Det knyttes isolert sett negative estetiske konsekvenser til ytterligere bekkelukking og oppfylling, men de negative konsekvensene for dette forholdet oppveies av de positive konsekvensene ved redusert fare for ras og skred.

6.2 Geoteknikk/grunnforhold

Lukking av Jeksla er et sikringstiltak. Forbedring av lokal- og områdestabilitet medfører økt sikkerhet for eksisterende bebyggelse og infrastruktur i nærhet av planområdet. Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Bjerke industriområde med tilhørende revidert veggeometri gir vesentlig forbedret sikkerhet (materialfaktor) i de 3 beregnede snittene.

Revidert veggeometri og revidert plankart med nye skråningsutslag gir tilfresstillende sikkerhet og tilstrekkelig stabilitet mot større glidninger langs Jeksla vurdert mot NVEs retningslinjer for områdestabilitet.

For detaljer vedrørende konsekvenser for geoteknikk/grunnforhold vises det til vedlegg B og C (rapport med supplerende redegjørelse fra NGI (2010 og 2011)).

6.3 Veg

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Bjerke industriområde medfører justering av trasé for samferdselsanlegg, samt utvidede skråningsutslag. For øvrig endres ingen andre tidligere vurderinger knyttet til plassering eller utforming av samferdselsanlegget.

For detaljer vedrørende veg vises det til vedlagt tegningsmateriale (vedlegg D1 - D6 og D10 - D34).

6.4 Kulvert/overvann

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Bjerke industriområde medfører lukking av Jeksla over gjenværende strekning mellom fv. 255 og E6. Det vil etableres kulvert med 2 meter diameter med tilhørende anlegg for håndtering av avrenning fra tilgrensende områder.

Kulverten planlegges lagt ca. 10 meter under framtidig terreng og utføres med sirkulære rør, som tåler høy fylling over og gir så lite trykktap/rørmotstand som mulig for god gjennomstrømning. Det vil bli etablert kummer med mulighet for nedstigning og inspeksjon av kulverten via stigeløsning. Disse nedstigningene planlegges etablert i nærheten av eller i retningsforandringene (brekkpunktene) på kulverten, men dette avklares endelig ved byggeprosjektering. Vedlagt håndtegnet prinsippsskisse viser hvordan kummene utføres med mellomdekker hver tredje meter.

Kulverten vil berøre flere eiendommer, hvor enkelte eiendommer er private og andre er offentlige. Tiltakshaver Bulk Eiendom Farex AS tar sikte på å inngå avtale med Sørums kommun, hvor førstnevnte påtar seg ansvar for vedlikehold og inspeksjon av kulverten. Dette avklares formelt sett ikke gjennom reguleringsplanen, men avtales privatrettslig. Inspeksjon planlegges utført 1 gang per år, hver vinter, ved lav vannføring, hvor eventuelle uønskede materialer fjernes.

For kulverten som vil benyttes vil leverandør garantere en levetid på minimum 100 år. Det er imidlertid sannsynlig at kulverten vil kunne bestå vesentlig lengre tid enn dette. På lang sikt, ved behov for utskiftning av deler eller hele kulverten, vil det sannsynligvis være mest hensiktsmessig å spunte nær kulvert på begge sider for å avgrense terrenginngrep og gjøre nødvendige utskiftninger. Før det blir aktuelt å gjøre inngrep kan det imidlertid være utviklet andre, bedre teknikker for å gjennomføre utskiftning grunnet lang tidshorison. Dersom utskiftningene berører kommunal atkomstvei vil trafikk til Bjerke industriområde i en begrenset periode måtte legges via Farex industriområde og Farexveien, da det per dags dato ikke eksisterer planer for etablering av andre, permanente atkomstveger til Bjerke industriområde. For detaljer vedrørende forventet utforming av kulvert vises det til vedlagt tegningsmateriale.

6.5 Vannkvalitet og biologisk mangfold

NIVA v/Karl Jan Aanes utarbeidet i 2004 en uttalelse vedrørende framtidig utforming av Jeksla mellom E6 og fv. 255 (Lindebergveien) formet som et notat (O - 24113). Notatet konkluderer med følgende:

På bakgrunn av den vassdragstilstand vi i dag har i Jeksla og årsakene som ligger bak, samt naturforholdene på det aktuelle vassdragsavsnittet foreslår vi en lukking av vassdraget på denne strekningen.

Denne konklusjonen har vi trukket på bakgrunn av den kunnskap vi nå har samlet om vassdraget og om det aktuelle inngrepet som ønskes gjennomført, samt de mulighetene som i dag ligger i det aktuelle avsnittet av Jeksla til her å få etablert et bærekraftig vassdragssystem i framtiden.

Det bemerkes at vannkvaliteten på strekningen av Jeksla ikke vil bli negativt påvirket ved lukking, da selvrensningsevnen allerede er svært mangelfull. Det finnes allerede i dag en oppstrøms vandringsperre som hindrer fisk og andre smådyr å vandre oppover vassdraget.

For detaljer vedrørende vurderingene knyttet til Jeksla vises det til vedlegg A.

7 Vedlegg

Vedlegg A - Niva-notat (O - 24113) (2004)

Vedlegg B - NGI-rapport (20092197-00-2-R) (2010)

Vedlegg C - Supplerende uttalelse fra NGI (dokumentnr. 20092197-00-4-UK) (2011)

Vedlegg D1 - D34 - Plantegninger, lengde-, normal- og tverrprofiler for samferdselsanlegg og vann- og avløpsanlegg fra Asplan Viak AS (2011)

Vedlegg E - Skisse for atkomst til kulvert fra leverandør (2011)