



Saksutskrift

Førstegangsbehandling - Store Brevik - Områderegulering

Arkivsak-dok. 16/03717-46
Saksbehandler Marte Nordal Hauken

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	14.06.2021	31/21

Plan- og miljøutvalgets behandling 14.06.2021:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 14.06.2021:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 legges områdereguleringsplan for Store Brevik, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 30.04.2021, ut til offentlig ettersyn.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 16.juni 2021

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 legges områdereguleringsplan for Store Brevik, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 30.04.2021, ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Reguleringsbestemmelser 30.04.2021
- Vedlegg 2 - Plankart 30.04.2021
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse 30.04.2021
- Vedlegg 4 - ROS-analyse
- Vedlegg 5- Matjordplan
- Vedlegg 6 - Lekeplassanalyse
- Vedlegg 7 - Tegningshefte gang- og sykkelløsninger langs Brevikveien
- Vedlegg 8 - Arkeologisk rapport
- Vedlegg 9 - Avtale mellom Store Brevik velforening og Vestby kommune
- Vedlegg 10 - Opptelling av eksisterende boliger og parkeringsplasser
- Vedlegg 11 - Vurdering av renovasjonsløsninger
- Vedlegg 13- Innkomne merknader ved varsel om oppstart
- Vedlegg 15 - Merknader fra Store Brevik velforening med rådmannens kommentar
- Vedlegg 14 - Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
- Vedlegg 16 - Merknader fra Obos med rådmannens kommentar
- Vedlegg 17 - Arealer som skal overføres fra OBOS til kommunen
- Vedlegg 18 - Arealer som skal overføres fra OBOS til velforeningen

SAKSUTREDNING

Bakgrunn for saken:

Vestby kommune fremmer forslag til områdereguleringsplan for Store Brevik. Områdereguleringsplanen er en revidering av eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner i området. Bakgrunnen for områdereguleringen er en avtale mellom kommunen og Store Brevik velforening fra 2016, der det er avtalt at kommunen gjennom en reguleringsplan skal avklare eiendomsforholdene i området. OBOS eier store deler av området i dag. Avtalen er vedlagt saken.

Formålet med planarbeidet er tredelt:

- 1) Det ønskes en opprydding i eiendomsforholdene i området, slik at det bl.a. blir tilrettelagt for overskjøting av offentlige veier til kommunen og friområder og fellesarealer til Store Brevik Velforening fra OBOS.
- 2) Planområdet består av 10 detaljreguleringsplaner samt 3 bebyggelsesplaner. For å forenkle saksbehandlingen ønskes det en opprydding og sammenfatning av eksisterende planer. Ny områdereguleringsplan vil derfor erstatte eksisterende planer, slik at det i fremtidig byggesaksbehandling bare vil være én gjeldende plan som må følges. Det er i forbindelse med planarbeidet også gjort en del tekniske justeringer på plankartet.
- 3) Eksisterende reguleringsbestemmelser ønskes oppdatert og forenklet i ny reguleringsplan. Særlig eksisterende bestemmelser om grad av utnytting er utdatert og er dermed vanskelige å følge opp i byggesaksbehandlingen.

Planområdet er på totalt ca. 700 dekar og erstatter følgende eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner på Store Brevik:

Detaljreguleringsplaner		
Plannavn	Ikrafttredelsesdato	Planid
Store Brevik, felt A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K	18.9.1975	0074
Store Brevik, felt C	18.9.1975	0088
Store Brevik, felt II	24.7.1979	0056
Store Brevik områdene A, B og del av D	1.2.1980	0071
Store Brevik III	28.10.1981	0052
Store Brevik, felt U	29.10.1981	0053
Brevik skoleområde	26.10.1987	0055
Store Brevik IV	22.3.1999	0015
Brevik senter, felt N	17.6.2002	0107
Liaveien – Store Brevik vei, gang og sykkelvei	19.3.2012	0200
Bebyggelsesplaner		
Plannavn	Ikrafttredelsesdato	Planid
Store Brevik, felt F	7.12.1973	0051
Store Brevik I	18.9.1975	0074
Karitoppen	18.1.2001	0105

I tillegg erstattes en mindre del av følgende detaljreguleringsplaner:

Plannavn	Ikrafttredelsesdato	Planid
Solåsen	9.12.1991	0054
Øståsen	24.6.1996	0019
Søndre Brevik	16.6.2003	0119
Brevik Skole	9.11.2015	0238

Det er ikke hensikten med planarbeidet å regulere nye arealer eller å endre formålene og prinsippene for eksisterende detaljregulerings- og bebyggelsesplaner. Kommunen har imidlertid valgt å ta med et mindre uregulert boligområde, som i ny kommuneplan er avsatt til boligformål. Dette er eiendommene i Eikeliveien 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 og 21. Disse reguleres til boligområde - i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planarbeidet ble varslet oppstartet den 13.10.2016. Frist for merknader ble satt til 7.11.2016. Det kom inn 13 merknader innen fristen. I tillegg har det kommet tre merknader etter fristen som er behandlet. Alle merknadene i sin helhet ligger vedlagt saken, i tillegg til et dokument med oppsummering og kommentar fra rådmannen.

Det har også blitt arrangert arbeidsmøter med Store Brevik velforening, 25.1.18 og 26.11.20. Velforeningen har hatt mulighet til å kommentere et utkast til plankart og bestemmelser. Etter det siste møtet skrev de et merknadsbrev, med konkrete innspill til endringer. Dette er vedlagt, sammen med kommentar fra rådmannen. Velforeningen er generelt opptatt av parkeringsområder og eierskap til gang- og sykkelveier. De mener at kommunen skal eie de aller fleste gang- og sykkelveiene i planområdet. Mer om dette under «vurdering».

Videre har kommunen hatt arbeidsmøte med Obos 13.01.2021 og oppfølgende dialog på epost i etterkant av dette møtet. Obos har hatt mulighet til å kommentere et utkast til plankart og bestemmelser. Etter møtet skrev de et merknadsbrev med konkrete innspill til endringer som er vedlagt sammen med kommentar fra rådmannen. Deres merknader omhandler i hovedsak et felt som kommunen hadde foreslått regulert til naturområde og parkering, NT1 og P20. Som alternativ til kommunens forslag foreslår Obos å regulere boliger på deler av feltet. Mer om dette under «vurdering».

Vurdering:

Områdereguleringsplan for Store Brevik avgrenses av Brevikveien i vest, Store Brevik vei i sør, hytteområdet Damåsen i øst og Brevikmyra i nord. Områdereguleringsplanen omfatter de fleste eksisterende boligområder ved Store Brevik, herunder Solåsen, Smørbekkåsen og «fuglekvarterene» ved Løvsangerveien/Falkeveien og Terneveien/Måkeveien. Det bor i dag cirka 1.500 personer innenfor planområdet.

Hele planområdet er i dag et veletablert boligområde med store og verdifulle friområder. Det er ikke lagt opp til vesentlige endringer av dette. Bortsett fra transformasjon av en del av hytteområdet i Eikeliveien er det ikke lagt opp til at det kan etableres ny bebyggelse utover det som allerede er tillatt i gjeldende reguleringsplaner.

Eiendomsforhold

I tråd med avtalen mellom Store Brevik velforening og kommunen er det i planen foreslått en fordeling av fellesområdene/friområdene som OBOS er grunneier av i dag.

Kjøreveiene i planområdet er i hovedsak foreslått som offentlige, med unntak av V12 og V15-V17 som skal være felles for flere eiendommer. Friområdene øst for Store Brevik vei, samt friområdene nord for Løvsangerveien er regulert til offentlige friområder (G1-G9, G11-G15, G44-G45 og G50). De fleste friområdene vest for Store Brevik vei skal overtas av Store Brevik Velforening og er derfor regulert til felles friområder (G10, G16-G43, G47-G49 og G51-G53). Dette gjelder også parkområdet (GP) og naturområdene (NT1-2). I denne planen er Støabukta («OBOS-stranda») foreslått regulert til felles friområde for eiendommene tilknyttet Store Brevik velforening. Området er tidligere regulert til offentlig friområde i reguleringsplan for Søndre Brevik.

På østsiden av Store Brevik vei skal gang- og sykkelveier være offentlige. En del gang- og sykkelveier på vestsiden av Store Brevik vei som tidligere var offentlige reguleres i denne planen til felles gang- og sykkelveier. Dette er i hovedsak smale mindre «stubber», uten snuplass. Gjennomgående gang- og sykkelveier skal fortsatt være offentlige.

Alle lekeplassene og parkeringsplassene i planområdet skal være felles for flere eiendommer. Det er foreslått at 10 av lekeplassene og x av parkeringsplassene skal være felles for eiendommene tilknyttet Store Brevik velforening. Parkeringsplassene er ellers fordelt etter hvilke felt de sogner til.

En fullstendig oversikt over hva som skal være offentlig og hva som skal være felles for flere eiendommer kommer frem av bestemmelsene og i planbeskrivelsen.

Gjennom planarbeidet har det blitt avdekket at det er mange tilfeller innenfor planområdet hvor grunneiere tilsynelatende har gjennomført tiltak utenfor egen eiendomsgrense på friområder o.l., eksempelvis ved utvidelse av hager og plassering av boder. Denne planen tar utgangspunkt i de eksisterende eiendomsgrensene og de mulige ulovlighetene har ikke vært tema i planprosessen så langt.

Store Brevik velforening har tidligere uttrykt at de ønsker at kommunen skal rydde opp i eventuelle ulovligheter før velforeningen tar over eierskap av friområder og fellesarealer. Det er uvisst hvordan et slikt arbeid eventuelt skal organiseres, men det kan være naturlig at det på bakgrunn av denne planen inngås en avtale mellom OBOS, Store Brevik velforening og Vestby kommune om hvordan dette skal gjøres.

B111

Rådmannen foreslår å regulere inn et nytt boligfelt B111 på et område der Obos er grunneier. Feltet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan og er regulert til forretning/kontor i eksisterende reguleringsplan, men aldri blitt bygget ut. I planutkastet som ble tilsendt Obos, var området foreslått regulert til parkering (P20) og naturområde (NT1). Obos mener at de som grunneier bør kompenseres økonomisk dersom området reguleres til naturområde og parkeringsplass. Som alternativ til kommunens foreslåtte omregulering, foreslår Obos å regulere deler av feltet til boligfelt. Rådmannen mener det ikke er grunnlag for erstatning, men har på bakgrunn av Obos sitt forslag foreslått å erstatte naturområdet NT1 med boligfeltet B111. GS15 foreslås lagt slik den er etablert i dag. P20 beholdes Store Brevik velforening og utbygger må sikre parkering på B111. Se rådmannens svar på merknad til Obos for nærmere utdypelse.

Utnyttelse

Det er i eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner for området benyttet en rekke ulike beregningsregler for grad av utnytting. Bestemmelsene i samtlige av de 13 eksisterende reguleringsplanene i området inneholder beregningsregler for grad av utnytting som ikke lengre benyttes. I tillegg er det i flere av reguleringsplanene benyttet en samlet områdeutnyttelse for hele reguleringen eller skrevet i bestemmelsene at «bebyggelsen er angitt på planen». Disse bestemmelsene er utdatert og gjør det vanskelig for kommunens byggesaksavdeling å behandle nye søknader i området.

Et av hovedmålene med planarbeidet har derfor vært å oppdatere bestemmelsene om grad av utnytting. Det er i nye bestemmelser hovedsakelig ikke lagt opp til at eksisterende bebyggelse skal kunne utvides, men det er gjort rom for at det vil kunne etableres boder eller lignende på eiendommer som ikke allerede har oppført dette.

Nye reguleringsbestemmelser for Store Brevik setter rammer for utnyttelse og maksimal byggehøyde innenfor hvert enkelt felt.

Renovasjon

Det har vært dialog med Movar IKS om renovasjonsløsninger. Movar IKS/Vestby kommune ønsker at det skal være felles renovasjonsløsninger innenfor deler av planområdet, da det er vanskelig og uhensiktsmessig at store renovasjonsbiler kjører på regulerte gang- og sykkelveier. Andre områder i planen skal ha renovasjon på egen tomt.

Felles renovasjonsanlegg er markert på plankartet (R1-R7). Movar IKS ønsker å benytte bunnfyllte overflatecontainere. Plassering og størrelse på renovasjonsanleggene er regulert på bakgrunn av vurderinger gjort av Movar IKS. Deler av felt R2 er foreslått regulert til parkering (P23) og er dermed noe redusert i forhold til Movar IKS sitt forslag. Ved R2 kan det være aktuelt å bytte ut eksisterende bom slik at renovasjonsbilene kan kjøre inn på gang- og sykkelveien uten å måtte rygge ut. Dette er beskrevet nedenfor under punktet «Trafikk». Se også vedlegg 11 og oversikt i planbeskrivelsen.

Etablering av felles renovasjonsanlegg innebærer at man må gå et stykke for å kaste søppel. Renovasjonsanleggene er plassert nært parkeringsplasser, slik at det er «naturlig» å ta med søpla når man skal til bilen. Lengste avstand for beboere til renovasjonsanlegg er ca. 370 meter fra høyeste husnummer i Stokkandveien.

Trafikk

I hovedsak er det ikke gjort noen store endringer på dagens situasjon og regulerte bilveier. Eksisterende bilveier og regulerte bilveier er videreført. Noen enkelte steder er kryss «strammet opp» og regulert kjørebanebredde er endret i henhold til dagens situasjon.

Nord for B49, B50 og B51 ved Falkeveien er det foreslått endringer som kan påvirke dagens trafikksituasjon. På grunn av manglende parkeringskapasitet i området reguleres et mindre friområde til parkering (P22). Tilstøtende til dette arealet er det et areal som bli benyttet til parkering, men som er regulert til kjørevei og grøntområde. Kommunen foreslår at halvparten av området reguleres til parkering (P23) og at den resterende halvparten reguleres til renovasjonsområde (R2). For å unngå at

renovasjonsbilene må rygge kan det være aktuelt å bytte ut bommen mellom P22 og P23 med en bom som tillater at renovasjonsbilene kan kjøre igjennom og ut på østsiden av R2. Eventuelt må renovasjonsbilene stoppe langs Falkveien for å tømme avfallsbeholderne.

Felt B110 er tidligere uregulert. Eksisterende grusvei (Eikeliveien) reguleres til offentlig adkomstvei etter kommunale veistandarder. Ved blindveier som slutter ved en felles parkeringsplass er det regulert snuhammer for renovasjonsbiler, brøytebiler o.l.

Gang- og sykkelveier/fortau/sykkelfelt

Det er i planen regulert flere offentlige gang- og sykkelveier. En del av disse er tidligere regulert og opparbeidet, mens noen tidligere har vært regulert, men fortsatt ikke har blitt opparbeidet. I tillegg til disse reguleres det en rekke nye gang- og sykkelveier. Det er bl.a. regulert gang- og sykkelvei og fortau/sykkelfelt langs hele Brevikveien. Dette er en relativt trafikkert vei, hvor det nå tilrettelegges bedre for gående og syklende. Byggingen langs Brevikveien vil kreve grunnerverv fra bebygde boligeiendommer. Dette vil kunne ha privatøkonomiske virkninger for beboerne. Grunnervervstegninger er ikke vedlagt planen, men vil oversendes til fylkeskommunen og berørte grunneiere ved offentlig ettersyn.

Store deler av boligområdene på Store Brevik er opparbeidet med felles parkeringsløsninger, hvorfra det er adkomst til boligene via offentlige gang- og sykkelveier. Gang- og sykkelveiene er trange og ofte er det ikke snuhammer i enden av veiene. Dette betyr at det er vanskelig for kommunen å brøyte og vedlikeholde veiene. Det er ikke bare den tekniske utformingen av veiene som er avgjørende, men også offentlighetens interesse av å ha disse veiene brøytet.

En del gang- og sykkelveier som tidligere var offentlige reguleres dermed i denne planen til felles gang- og sykkelveier. Gjennomgående gang- og sykkelveier skal fortsatt være offentlige.

Oversikt over nye/delvis nye gang- og sykkelveier og hvilke gang- og sykkelveier som er regulert fra offentlig til felles eierform finnes i planbeskrivelsen. Se også vedlegg 18 for kart over hvilke arealer som overføres fra Obos til private.

Parkering

Den eldre delen av bebyggelsen på Store Brevik er utbygget med felles parkeringsanlegg. Da disse reguleringsplanene ble vedtatt var kommunens krav til parkeringsdekning noe lavere enn dagens. Det betyr at disse boligområdene i dag er bygget med en for lav parkeringsdekning, i forhold til kravene i gjeldende kommuneplan.

På bakgrunn av dette er det regulert inn ca. 150 nye parkeringsplasser. Nye parkeringsplasser er foreslått på P16, P20, P21, P22 og P23. Videre er P9, P10, P11, P12 og P14 utvidet med flere parkeringsplasser. Ellers er det gjort enkelte utvidelser på andre felt for å regulere dagens situasjon. I planbeskrivelsen er det en tabell som viser en oversikt over parkeringskrav i tidligere reguleringsplaner, eksisterende parkeringsplasser og antall nye parkeringsplasser som er regulert inn i planen. Likevel er det ikke nok tilgjengelige arealer innenfor planområdet for å imøtekomme kommuneplanens krav fullt ut.

De feltene som ikke har felles parkeringsanlegg, har parkering opparbeidet på egen tomt.

Barn og unge/lekeplasser

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en analyse av lekeplassområder i henhold til kommuneplanens krav, se vedlegg 6.

Vedlegget viser hvilke områder som lekeplassene på Store Brevik betjener, med utgangspunkt i avstands- og størrelseskravene i kommuneplanen. Det er vanskelig å oppfylle kommuneplanens krav for absolutt alle boliger, men rådmannen mener dekningen av lekeplasser i området tilfredsstiller kommuneplanens krav – spesielt med tanke på at det også er tilgang på store friområder. I tillegg til lekeplasser innenfor planområdet, er det større lekefelt på Brevik skole og ved CatoSenteret i nord.

Noen av lekeplassene kan ha vært opparbeidet og i bruk tidligere, men står i dag uten apparater o.l. Uansett er det avsatt areal til disse lekeplassene i planen, slik at de kan opparbeides igjen på et senere tidspunkt, ved behov.

I plankartet er det regulert 20 lekeplasser, og i tillegg er det i bestemmelsene satt krav om at det skal opparbeides sandlekeplasser innenfor feltene som foreløpig ikke er bygd ut. Lekeplassene skal være felles for flere eiendommer og hvem de skal være felles for er definert i bestemmelsene.

Planområdet er allerede godt tilrettelagt for gående og syklende. Det reguleres i denne planen en rekke nye gang- og sykkelforbindelser som skal skape bedre sammenheng i det eksisterende nettverket. Dette vil skape enda tryggere gang- og sykkelforbindelser.

Enkelte friområder reduseres noe som følger av utvidelse av eksisterende parkeringsplasser i nærheten, men i hovedsak bevares eksisterende friluftsområder. Det reguleres som park og naturområder, og med dette videreføres viktige rekreative kvaliteter til glede for barn og unge.

Naturmangfold

Det er registrert 12 enkeltstående hule eiker innenfor planområdet. I tillegg er det registrert 5 hule eiker innenfor en naturtypeforekomst med gammel eikeskog. Hule eiker er en utvalgt naturtype. Dette innebærer at det skal tas spesielt hensyn til slike trær. De 13 enkeltstående hule eikene er markert med hensynssone «bevaring naturmiljø» (H560_1-H560_4 og H560_6-H560_13) I tillegg er de inntegnet med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares». H560_5 er regulert til en større hensynssone som omfatter naturtypeforekomsten gammel eikeskog, registrert som «Brevik store» i Naturbase. De 5 hule eikene innenfor hensynssona er inntegnet med punktsymbol.

Av de til sammen 17 hule eikene er 4 av dem vurdert som nasjonalt viktige (A-verdi), én av dem er vurdert som regionalt viktig (B-verdi), og de resterende 12 er vurdert som lokalt viktige (C-verdi).

Mange av artene som er knyttet til hule eiker har en relativt begrenset evne til spredning. I tillegg er de i hele eller deler av livsløpet (avhengig av art) høyt spesialiserte til de økologiske nisjene som de hule eikene tilbyr (vedmuld, sprekkbark mv.). For slike arter kan de hule eikene anses som «øyer» med egnet habitat, og for å opprettholde levedyktige bestander av slike habitatspesialister, er det avgjørende å

oppretholde et økologisk funksjonelt nettverk av hule eiker (habitatøyer) i landskapet. I praksis innebærer dette at det må finnes stabile eikemiljøer med trær i ulike alder, innen rimelig avstand fra hverandre i landskapet.

Store Brevik er et av områdene i Vestby kommune som peker seg ut med en spesiell tett struktur av hule eiker, og det er derfor viktig å bevare de hule eikene innenfor planområdet, for å bygge opp om og ivareta miljøet av hule eiker i området.

Friområder/naturområder

Kommunedelplan for friluftsliv og kartlagte friluftsområder ble vedtatt i kommunestyret den 9.10.2017. I planen er kommunens friluftsområder kartlagt og verdsatt.

Boligområdene på Store Brevik er planlagt og bygget med store grøntarealer i umiddelbar nærhet til boligbebyggelsen. Regulerede grønkorridorer er ment å sikre tilgang til friområdene og fungerer som snarveier mellom boligområdene. Friområdene er i dag viktige lett tilgjengelige rekreasjonsområder. En del grønkorridorer er imidlertid bygget til eller på annen måte «privatisert».

I hovedsak videreføres alle friområder, men enkelte områder utvides eksisterende parkeringsplasser ut i friluftsområder. Et skogsområde mellom Store Brevik vei og Falkeveien (nord for felt B65) var tidligere regulert til formål for forretning/kontor, men har aldri blitt bygget ut. I planen er området regulert til B111.

Mellom Dueveien (GS18) og Måkeveien (V10) er det et stort sammenhengende friområde som også inneholder en kvartalslekeplass med ballplass. Den vestlige delen av friområdet har en del større treer og vegetasjon. Denne delen er i planen regulert til naturområde, NT1-NT2. Den østlige delen av friområdet består hovedsakelig av gress med noe parselhagedyrkning helt i nord. Området er i planen regulert til park (GP).

Kulturminner

Det er i planområdet tidligere påvist tre boplasser fra steinalderen. To av disse er automatisk fredet og må tas hensyn til i det videre planarbeidet, mens den siste er frigitt og utgravd i forbindelse med tidligere reguleringsarbeid.

Viken fylkeskommune satt krav om ytterligere utgravninger innenfor planområdet, da tidligere registreringer ikke holder den standarden som i dag er nødvendig. På bakgrunn av dette ble det utført nye registreringer i området i 2018.

Innenfor planområdet ble det påvist ytterligere 11 automatisk fredede kulturminner. Et bosetning- og aktivitetsområde med to boplasser fra yngre steinalder og åtte boplasser fra eldre steinalder. I tillegg ble en lokalitet kontrollregistrert og lokalitetsavgrensningen utvidet. Seks av disse er allerede frigitt.

Det ble også påvist to steder med løsfunn av flint fra steinalderen og en lokalitet med dyrkingsspor fra nyere tid som ikke er fredet.

De automatisk fredede kulturminnene som ikke er frigitt er markert på plankartet med hensynssone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-6).

Landbruk

Eksisterende landbruksarealer i sør og vest reguleres til landbruksformål, L1-L4. Langs feltene L2-L4 er det planlagt gang- og sykkelveier, FT2/SF2 og GS12, som vil legge beslag på dyrka mark. I tillegg vil parkeringsplassen P16 og gang- og sykkelveiene GS20, GS28-29 legge beslag på dyrkbar mark.

Det er utarbeidet en matjordplan som legger føringer for hvordan matjorda skal håndteres når tiltakene nevnt over skal gjennomføres. Det er vurdert at det er mest fornuftig å bruke matjorda til jordforbedring innenfor eksisterende skifter.

Totalt vil det permanent omdisponeres ca. 6 daa. dyrka mark og ca. 1,7 daa omdisponeres midlertidig til anleggsbelte. Samtidig er en ikke-opparbeidet parkeringsplass i reguleringsplan for Søndre Brevik (ved nedkjøring til Støabukta) foreslått regulert tilbake til landbruk i denne planen. Denne utgjør ca. 1,4 daa.

Matjordplanen er vedlagt saken som vedlegg 5.

Kommunens økonomi

Planen regulerer ikke flere boliger enn i gjeldende reguleringsplaner, og den vil derfor ikke ha påvirkning på fremtidig barnehage- og skolekapasitet. Det er sikret at det i gjenstående ubebygde felter (B1-B9, B21-B22, B27 og B33-B35) kan bygges maksimalt 68 boenheter. Dette er i henhold til utbyggingsavtale for reguleringsplan for Store Brevik IV.

Planen avklarer hvilke eksisterende veier, lekeplasser og friområder som skal være offentlige og hvilke som skal være private. Planen vil derfor danne grunnlag for overskjøting av arealer til kommunen. I tillegg reguleres det noen helt nye offentlige gang- og sykkelveier og fortau/sykkelfelt, jf. avsnittet om trafikk og oversikt i planbeskrivelsen. Planen vil derfor kunne medføre til økte driftsomkostninger av veiarealer og skjøtsel av friområder.

Bygging av ny gang- og sykkelvei (GS25) sykkelfelt (SF1-2) og fortau (FT1-2) langs Brevikveien vil kreve grunnverv fra bebygde boligeiendommer. Totalkostnad for bygging av disse strekningene er estimert til å være 30-40 millioner. I utgangspunktet er det fylkeskommunen som bygger og vedlikeholder gang- og sykkelveier og fortau/sykkelfelt langs fylkesveier. Prosjektet ligger i dag ikke inne i fylkeskommunens prioriteringslister.

Alternativer:

Dersom det ønskes endringer i planen, må den sendes tilbake til administrasjonen for revidering.

Vestby kommune har en bindende avtale med Store Brevik velforening om utarbeiding av planen. Rådmannen mener derfor det ikke er noe alternativ å avvise planforslaget.

Konklusjon:

Hovedformålet med denne planen er å avklare eiendomsforholdene i området, hvor Obos eier store deler i dag. Gang- og sykkelveier, friområder m.m. er fordelt mellom kommunen og Store Brevik velforening, mens andre områder er foreslått å være felles for flere eiendommer eller private. Videre foreslår rådmannen å regulere inn et nytt boligfelt B111 for utvikling av konsentrert småhusbebyggelse.

Det er gjort en opprydding og sammenfatning av eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner i området, slik at alle samles i denne planen. Reguleringsbestemmelser er oppdatert, forenklet og tilpasset gjeldende måle- og beregningsregler.

Langs Brevikveien er det foreslått ny gang- og sykkelvei på østsiden og fortau/sykkelfelt langs vestsiden, som vil øke trafikksikkerheten og gi bedre tilrettelegging for myke trafikanter.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn. Siden planen omfatter et stort område og mange boliger, forventes det mange merknader til planforslaget.