

Vestby kommune

Gartnerveien 41 og 43 – Planbeskrivelse

Framlagt for kommunestyret xxxxxx

Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommene. I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål, men området er ikke regulert. Det er ønskelig å regulere eiendommene til småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planen omfatter eiendommene med gbnr. 132/750 og 132/749. Hensikten er å etablere to eneboliger.

Medvirkning

Det er avholdt oppstartsmøte 18.03.2019. I november 2019 er det varslet om oppstart av planarbeidet. Frist for innspill var 05.12.2019.

Det er innkommet innspill fra:

- Hafslund Nett
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Akershus fylkeskommune
- Mosseregionen interkommunale brann og redning
- Movar renovasjon
- Mattilsynet
- Statens Vegvesen
- NVE
- Brevikåsen vel
- Aashild Ravnanger
- Sverre Gulbransen
- Unni Berntsen

Innspillene er vedlagt i sin helhet, samt vår vurdering og oppsummering.

Hovedinnhold

Planområdet omfatter to ubebygde eiendommer, i et ellers godt utbygd område, samt adkomstvei sørover mot krysset til allerede regulert vei. Dette skal tilrettelegge for bebyggelse med to eneboliger og fremtidig opparbeidelse av veien. Planen legger ikke opp til at utbygger skal oppgradere veien pr. i dag. Det vil opprettes et veifond hvor kommunen vil ta initiativ til opparbeidelse av veien når fondet har opptjent midler til dette.

I størst mulig grad lener planen seg på kommuneplanen når det gjelder fastsettelse av krav til bebyggelsen. Kommuneplanen vedtatt mars 2019 fastsetter maksimale høyder på 6m gesims- og 9m mønehøyde og 30% BYA.

Brevik er et lokalsenter hvor vedlikeholdsprinsippet for utbygging skal legges til grunn.

Etablering av to eneboliger er i tråd med dette.

Rammer og retningslinjer for området

Planområdet er ikke regulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Formål i kommuneplanen er avsatt til boligformål – fremtidig. Planområdet er en del av et større område som strekker seg vestover med formål bolig – fremtidig.

Videre utenfor denne klyngen avsatt til boligformål er det eksisterende fritidsbebyggelse.

Planområdet omfattes av arealformål bolig (B), vei (V) og naturområde GNR med tilhørende hensynssone H560 for å ivareta eiketrærne langs veien.

Virknninger

Barn og unge

Eiendommen er i dag bestående av delvis grusplass, gress og en kombinasjon av unge bjørketrær og større barnåltrær. Det er ikke kjent for grunneiere eller plankonsulent at eiendommen benyttes til lek og rekreasjon i dag. Området er preget av åpne områder med varierende vegetasjon slik at dette er ikke en enkeltstående tomt med en slik karakter. Videre nord og vest er det avsatt friområde i kommuneplanens arealdel hvor barn og unge kan benytte skogsområder til lek mm.

I forbindelse med etablering av bebyggelse på eiendommen vil det avsettes privat uteareal på 200kvm for hver boenhet jf. bestemmelser i kommuneplanen §6.

Store Brevik barnehage, Solåsen FUS barnehage og Brevik skole og grendesenter ligger ca. 1km nord fra planområdet i luftlinje.

Næringsliv og sysselsetting

Planen påvirker ikke næringsliv og sysselsetting.

Trafikk

Gartnerveien består i dag av to deler; en regulert del mellom Brevikveien og Eikeliveien. Herfra går neste del som er uregulert videre nordøst. Den uregulerte delen er en del av planområdet opp til hvor veien splittes, og man kan kjøre videre på Damåsveien. Denne veien er i dag veldig smal i tillegg til at den ligger tett opptil et eiketree. Tiltaket er dog svært lite og medfører lite økt trafikk. Det foreligger uttalelse ang. eiketreet hvor det konkluderes med at den ikke berøres av økt trafikk.

Gartnerveiens veistatus beholdes med dagens status som privat vei.

Tiltaket vil medvirke til en svært lav økning i trafikk ut på Store Brevik vei.

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Kommunens kart har ikke data på støy eller luftkvalitet. Det kan likevel gjøres en vurdering ut ifra plassering ift. støyutsatte- og trafikkerte veier og områder.

Brevikveien er hovedkilden for støykilde. Iht. Nasjonal Vegdatabank har strekningen av Brevikveien fra ca. Haslebakke til Store Brevik vei en ÅDT på 3864. Denne strekningen har fartsgrense 40km/t. Fra krysset mellom Brevikveien og Gartnerveien er det ca. 400m i luftlinje. Til sammenligning oppgir støykart fra Statens Vegvesen at E6 over 75dB i senter av veibanen. 300m vest for veibanen er man i grønn sone. Det er dermed svært usannsynlig at Brevikveien medfører støy på boligtomtene i planområdet.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) angir i kapittel 2.1 anbefalte grenser for luftforurensning. Kapittel 5.1 gir retningslinjer for håndtering av luftforurensning i reguleringsplaner. Følgende presiseres for områder hvor det ikke er utarbeidet luftsonekart:

«Der det ikke er utarbeidet luftsonekart, skal luftforurensning tas hensyn til hvis området er i influensområdet til en luftforurensende kilde, eller selv bidrar vesentlig til økt luftforurensning.»

Eiendommen ligger i et område bestående av boliger og fritidsboliger. I sammenheng med dette området er evt. luftforurensende kilder vedfyring og bilkjøring. Tiltaket vil medføre samme luftforurensninger. Omfanget av dette kan dog ikke være så stort at det kan sies at dette er særlig luftforurensende kilder, eller at tiltaket medfører vesentlig økt luftforurensning. Det skal således ikke tas ytterligere hensyn til luftforurensning slik vi tolker veilederen.

Massebalanse

Eiendommene har noe forskjellige terrengprofiler i forhold til hverandre. 132/750 er tilnærmet flatt, mens 132/749 har et flatt parti mot Gartnerveien og skrå stiger så ca. 5m opp mot østlige tomtengrense. Dette gir en stigning på ca. 1:6.

På grunn av tomtenes beskaffenhet vil det etter all sannsynlighet bli overskuddsmasser. Dette må kjøres til gjenvinningsstasjon etc. Eiendommene består i dag av skogsbunn og jordmasser. Da det ikke har vært bebyggelse tidligere er det naturlig å anta at det ikke er forurensede masser i grunnen.

Naturmangfold

Det er lokalisert to eiketrær langs Gartnerveien hvorav en av disse ligger svært nært veien. Det er innhentet Arborist som har uttalt seg til dette. Deres vurdering er vedlagt planbeskrivelsen. Det er konkludert med at økt trafikk fra de nye boligene samt anleggstrafikk i byggeperioden ikke vil påvirke eia negativt.

Artskart viser ikke arter i planområdet som påvirkes av tiltaket.

Naturbase angir at eiendommen har produktiv lauvskog med høy bonitet. I dag er største andel voksne trær lokalisert på 132/749. Det er sannsynlig at det må hugges og fjernes noe trær for å tilrettelegge for bebyggelse på denne delen av prosjektet.

Friluftsliv

Tiltak i planområdet vil ikke medføre vesentlig økt privatisering av området da det i stor grad er utbygd. Det ligger private boliger/ fritidseiendommer på alle sider av eiendommen. Det er dermed ikke stier etc. som brukes av allmenheten som tilkomst til friluftsarealer.

Nordlige tomtegrense ligger ca. 90m fra vannkanten av Damåstjernet. Det ligger to eneboliger imellom eiendommene og tjernet.

Nye boenheter blir liggende med kort nærhet til natur og aktivitetsmuligheter. Fra kommunedelplan for friluftsliv kan man trekke frem bl.a. Brevikbukta i tillegg til skogsområdene mot øst. Igjennom etablering av eneboliger i planområdet tilrettelegger man for økt bruk av friluftsarealer.

Folkehelse

Planen medfører etablering av 2 nye boenheter, samt den tilrettelegger for en utbedring av veien i fremtiden. Formålet er i tråd med plan og omkringliggende bebyggelse. Tiltaket kan ikke sies å få negative virkninger for folkehelsen. Det vil være et svært positivt område for nye beboere å bo i med kort tilgang til naturen.

Universell utforming

Planen har til hensikt å tilrettelegge for to eneboliger. Hver bolig vil ha tilgang på private utearealer på bakkeplan. Eiendommen har en beskaffenhet som er tilnærmet flatt hvor det er gode muligheter for rekreasjon og lek. Med et fåtall enheter og enkle tomter er det ikke hensiktsmessig å stille krav utover det gjeldende teknisk forskrift setter krav til hva angår tilgjengelighet mm.

Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminnefunn i planområdet. På Vestre Brevik og nord for Damåstjern er det registrert bl.a. arkeologisk minne.

I planens bestemmelser vil det tas inn bestemmelse om evt. funn av automatisk fredede kulturminner.

Kulturlandskap og estetikk

Området er ikke preget av en type estetikk eller lignende. Det er preget av variert bebyggelse og en blanding av fritidsboliger og helårsboliger. Boligene ligger med variert eksponering i terrenget og de har noe varierende høyder og etasjeantall ut ifra tomtenes beskaffenhet. Utformingen av boligene bærer preg av å være gjort over tid ut ifra behov på

utbyggingstidspunktet så vel som retningslinjer som var gjeldende. Det medfører stor variasjon i bl.a. plassering på tomtene, takutforming og takvinkel. Nabotomtene på østsiden av veien rundt eiendommene som nå reguleres til bolig består av eneboliger med 2 etasjer. Mot vest er det nøkterne fritidsboliger med sokkeletasje pga. skrående terreng.

Vegetasjon i form av trær preger området rundt planområdet i stor grad. Denne vegetasjonen er beholdt på de ubebygde delene av eiendommene. Langs planområdet er det et større område bestående av mindre vegetasjon på- og imellom eiendommene. Fra Damåsveien og videre øst kommer dette mer tilbake, spesielt i delene med fjellskråning. Det vil være aktuelt å felle en del trær på eiendommene for å plassere boligene, men det er ønskelig å beholde noe vegetasjon mot øst.

Landbruk

Eiendommen er i dag ubebygde og har stått slik i alle år. Området rundt er bebygde med eneboliger og fritidsboliger. Planen omfatter ikke dyrka- eller dyrkbar mark. Eiendommen er iht. Naturbase angitt med skog av høy bonitet. Med den plasseringen eiendommene har, omkringliggende bebyggelse og veistandard er det ikke aktuelt med skogbruk på eiendommen. Planen har ingen innvirkning på landbruket.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Hovedutfordringene med risiko og sårbarhet er lokal nedbør og oversvømmelse av eiendommene pga. feil drift av Damåstjernet, skade på eiketreet langs Gartnerveien, ulykke ved avkjørsel og med myke trafikanter, samt ulykke i anleggsperioden. Radon vil ivaretas ved bygging og vil således ikke medføre noen ulemper når dette er utført korrekt.

Faren for ulykker ved utkjøring fra eiendommene til Gartnerveien og med myke trafikanter endres i svært liten grad sammenlignet med dagens situasjon. Ulykkesrisikoen i anleggsperioden er mindre sannsynlig, men vil være mer alvorlig. Det må gjennomgås med entreprenør før oppstart rutiner forkjøring før og etter skoletid slik at risikoen reduseres så langt det er mulig. Skadeomfanget på eika kan være stort dersom entreprenør opptrer uaktsomt, men med enkle tiltak som tydeligere markering av eika skal risikoen for dette reduseres kraftig.

Kommunens økonomi

Movar har i sine innspill påpekt at de i dag har en utfordrende situasjon med avfallshåndtering i Gartnerveien og Damåsveien. De beskriver at avfallsbeholdere i dag er plassert på private tomter hvor det er utfordrende med tilkomst for å tømme disse.

Totalt er det fellesløsninger i området rundt Gartnerveien for 106 fritidseiendommer. 40 av disse avvikles i dag på 132/749. Movar foreslår f. eks en felles nedgravd løsning for alle fritidseiendommer i området som må avklares nærmere mellom Movar og Vestby kommune. Vi mener man også bør ta med helårsboligene langs Gartnerveien dersom dette blir en aktuell løsning. Dette vil også være fordelaktig for trafikkbilde og eiketrærne langs veien, avhengig av hvor løsningen plasseres.

Dette løses utenfor planprosessen i samarbeid med MOVAR. Ved befaring i november 2020 ble det drøftet en midlertidig løsning i påvente av at MOVAR utarbeider en permanent, felles løsning for en større del av området nærmere Rema 1000/ Store brevik vei.

Offentligrettslige virkninger

Gartnerveien er i dag en privat vei og planen legger opp til at denne statusen beholdes. Eiketrærne langs Gartnerveien vil nå omfattes av hensynssone naturmiljø. Utover dette påvirkes ikke det offentlige av planen.

Energibruk

Tiltakshaver har i mars 2019 hatt dialog med Hafslund Nett. På dette tidspunktet fremmet man fortsatt forslaget om totalt fire enheter. Tilbakemeldingen fra Hafslund var da at man måtte oppgradere en eksisterende transformator i Sørveien. Strøm hentes fra mast i det sørvestre hjørnet av 132/750 hvor det også settes fordelingsskap. Forslaget innebærer nå 2 enheter. Et tilsvarende omfang som for fire enheter legges til grunn.

Boligene skal utformes slik at de tilfredsstillere energikravene i TEK17 §14. Utover dette er det ikke planlagt særskilte energiltak.

Klima

Langs Brevikveien, like ved avkjøring til Gartnerveien, i en avstand på ca. 550m er det bussholdeplass i både nord- og sørgående retning. Det er bussforbindelse sørover mot Moss og nord mot Sonsveien togstasjon. I følge ruter.no er dette en busstur på ca. 20 minutter. Med bil tar det i underkant av 10 minutter. På Sonsveien stasjon er det også sykkelparkering.

Planforslaget omfatter etablering av nye og energieffektive boliger. Det medfører en mindre økning av tilgjengelige boliger iht. TEK17.

Vedlegg

- Bestemmelser til planen som PDF og tekstfil
- Plankart som PDF og SOSI
- Uttalelse fra Arborist
- Beregning av maksimal utnyttelse
- SOSI kontrollfil
- Innspill
- Vurdering av innspill
- ROS analyse