



Saksutskrift

1.gangsbehandling - Gartnerveien 41 og 43 - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 18/03760-33
Saksbehandler Ragnar Joakim Nese

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	27.09.2021	46/21

Plan- og miljøutvalgets behandling 27.09.2021:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 27.09.2021:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas at detaljregulering for Gartnerveien 41 og 43 med plankart og reguleringsbestemmelser datert 07.09.2021 og planbeskrivelse datert 02.08.2021, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller må gjennomføre registreringer av biologisk mangfold før reguleringsplanen kan legges frem for andregangsbehandling.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 30.september 2021

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas at detaljregulering for Gartnerveien 41 og 43 med plankart og reguleringsbestemmelser datert 07.09.2021 og planbeskrivelse datert 02.08.2021, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller må gjennomføre registreringer av biologisk mangfold før reguleringsplanen kan legges frem for andregangsbehandling.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Planbestemmelser Gartnerveien 41-43

Vedlegg 2 - plankart Gartnerveien 41-43

Vedlegg 3 - Planbeskrivelse Gartnerveien 41- 43

Vedlegg 4 - ROS Analyse Gartnerveien 41-43 datert 17.06.2020

Vedlegg 5 - NVE Damåstjern-rapport datert 21.11.2019

Vedlegg 6 - Innkomne merknader

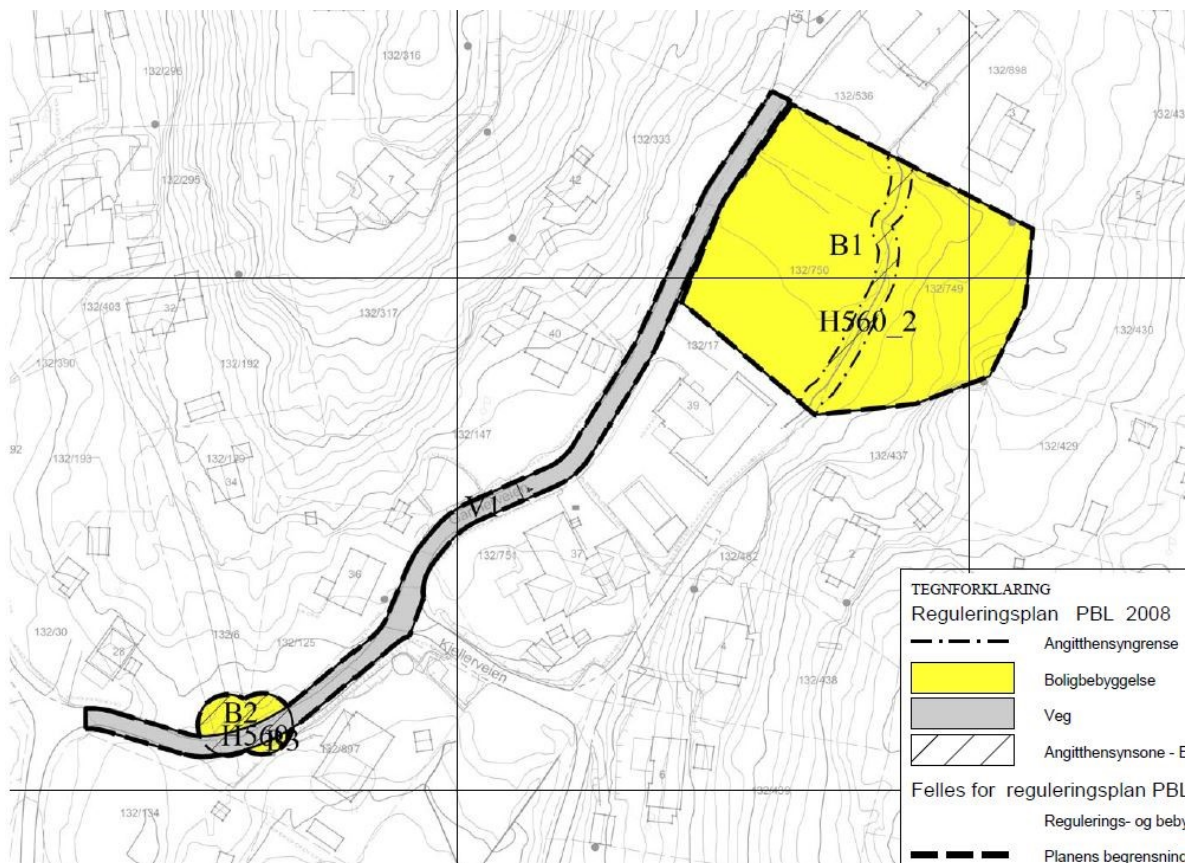
Vedlegg 7 - Forslagstillers vurdering av innspill - Gartnerveien 41-43

Vedlegg 8 - Vurdering av trafikkbelastning og betydning for overlevelse og sunnhet for Stor Eik

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

På vegne av tiltakshaver Anders Tonholt AS fremmer MTS Arkitekter AS forslag til detaljregulering for eiendommene for gnr. 132 bnr. 749 og gnr. 132 bnr. 750 i Gartnerveien 41 og 43. De to eiendommene er en del av området Lundeåsen på 20 daa avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og ligger mellom to områder avsatt med formålet eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen (Gartnerveien 39 og Damåsveien 1).



Figur 1: Kartutsnittet viser planområdet med hensynssoner og adkomst..

Eiendommene reguleres til småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. De to eiendommene er ubebygde, og har til sammen et areal på omtrent 2,7 daa. I kommuneplanen er eiendommene avsatt av til fremtidig boligformål, men området er ikke regulert. Planen omfatter også adkomst til eiendommene fra krysset mellom Gartnerveien/ Eikeliveien til krysset Gartnerveien/Damåsveien. Denne adkomsten forslås å være privat adkomst i denne planen.

Tidligere behandling av saken

Forslagsstiller ønsket først å etablere tre tomannsboliger fordelt mellom de to eiendommene. I etterkant av oppstartsmøtet avholdt 18.03.2019 sendte forslagsstiller innspill til forhåndsforeleggelse av planinitiativet der det fremgikk at de reduserte foreslått antall boliger til to tomannsboliger.

I forhåndsforeleggelsen mente rådmannen at det var best å utsette detaljregulering for denne planen grunnet målet om 80/20 prosent fordeling av boligutviklingen i og utenfor Vestby sentrum, og at et slikt vedtak kan skape presedens ved at det kan bli vanskelig å

avvise lignende planer i fremtiden. Planinitiativet ble behandlet ved forhåndsforeleggelse i plan- og miljøutvalget 29.04.2019. Rådmannens alternative innstilling «Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr 132 bnr 749 og gnr 132 og bnr 750, med en begrensning til én boenhet per eiendom» ble enstemmig vedtatt, og muliggjør kun en bolig for hver eiendom. Planforslaget er i tråd med plan- og miljøutvalgets vedtak i forhåndsforeleggelsen.

Varsel om oppstart og merknader til planen

Oppstartsmøte ble avholdt 18.03.2019. Varsel om oppstart ble kunngjort 05.11.2019 med frist for merknader 05.12.2019. Det kom inn 12 merknader:

- 1 – Fylkesmannen Oslo og Viken, datert 12.11.2019.
- 2 – Hafslund nett, datert 12.11.2019.
- 3 – Akershus fylkeskommune, datert 28.11.2019.
- 4 – Brevikåsen vel, datert 04.12.2019.
- 5 – Unni Berntsen, datert 02.12.2019.
- 6 – Bjørn Martin Hoff, e-post datert 04.12.2019.
- 7 – Statens vegvesen, datert 05.12.2019
- 8 – Åshild Ravnanger, datert 26.12.2019.
- 9 – Sverre Gulbrandsen, datert 02.12.2019.
- 10 – MOVAR renovasjon, datert 11.11.2019.
- 11 – MOVAR brann (MIB), datert 06.12.2019.
- 12 – Mattilsynet, datert 05.12.2019.

I tillegg til innkomne merknader har NVE utarbeidet et notat 21.11.2019 for Damåstjern som er relevant for planarbeidet, vedlegg 5.

Vurdering:

Slik rådmannen ser det er de viktigste utfordringene med planen avrenning og flomhendelser fra nedbørsfeltet til Damåstjern, løsninger for renovasjon og tilkomsten forbi to hule eiker til eiendommene via Gartnerveien. De innkomne merknadene tar opp problemstillingene. Merknadene er sammenstilt nedenfor med rådmannens vurderinger. Forslagsstillers fullstendige vurderinger av innspill finnes i vedlegg 7.

Hovedmomentene i de innkomne merknadene er:

- Areal og transport – utbygging utenfor tettsteder
- Avrenning og overvannsproblemer
- Bevaring av eiketrær
- Renovasjonsløsning
- Gartnerveien - samferdselsanlegg
- Barn og unge
- Landskap og estetikk
- Påvisning av vann og kloakk i Kjellerveien
- Tilrettelegging rednings- og slökkemannskap
- Strømforsyning
- Drikkevannskapasitet og -kilder

Areal og transport – utbygging utenfor tettsteder

Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren), Statens vegvesen og Viken fylkeskommune påpeker i sine merknader at kommunen ikke bør tillate utbygging som medfører økt bilbruk og er i strid med regional areal- og transportplan. Det er lang avstand til kollektivtransport og målene i regional plan for areal og transport er at persontransportveksten bør legges til rette for kollektivtransport, gange og sykkel. Utbygging i strid med regionale føringer bør begrunnes med vedlikeholdsprinsippet av kommunen, og kommunen må vurdere om denne utbyggingen skal prioriteres innenfor den vedlikeholdsveksten som det åpnes for utenom det prioriterte vekstområdet i Vestby.

Rådmannens vurdering

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligformål og området har flere fremtidige tomter og eksisterende eneboliger. Planinitiativet ble behandlet ved forhåndsforeleggelse i plan- og miljøutvalgets 29.04.2019. Rådmannens alternative innstilling «Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr 132 bnr 749 og gnr 132 og bnr 750, med en begrensning til én boenhet per eiendom» ble enstemmig vedtatt, og muliggjør kun en bolig for hver eiendom. Planforslaget er i tråd med plan- og miljøutvalgets vedtak i forhåndsforeleggelsen.

Avrenning og overvannsproblemer

Brevikåsen Vel, Sverre Gulbrandsen og Bjørn Martin Hof uttrykker bekymring for avrenning, fordrøyning og overvannsproblemer i tilknytning til bekken som passerer gjennom planområdet. Bekken renner fra Damåstjernet oppstrøms. NVE har utarbeidet et notat som følge av en hendelse med overtopping av dammen. Naboene nedstrøms planområdet har problemer med oversvømmelse og oppstuvning av vannmasser som følge av underdimensjonert og skadet avrenningssystem, økende nedbør, styrtregn og drenering av nedbørsfeltet for Damåstjernet.

Det anføres i merknadene at utbygger av Gartnerveien 41 og 43 må besørge adekvat avledning og oppgradering av det eksisterende ledningsnett, og at det gjennomføres tiltak som sikrer at avrenningen fra eiendommene oppstrøms ikke forårsaker oversvømmelser for eiendommene nedstrøms, samt ødeleggelser i Kjellerveien.

Rådmannens vurdering

Det er helt klart problemer med avrenning for alle eiendommene nedstrøms Damåstjern. Det må også skilles mellom infiltrering og fordrøyning av overvann på egen tomt, og gjennomløpende vannveier og bekkeleier som drenerer oppstrøms nedbørsfelt.

Avrenning og fordrøyning

Kommuneplanens bestemmelse § 18 lyder:

*Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger 15 l/s*ha avrenning og at inntil 25 års avrenning blir fordrøyd. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.*

Rådmannen vurderer at overvann og fordrøyning av nedbør kan løses for planområdet ved å tilpasse utnyttelse av tomtene og plassering av boligene innenfor planområdet. Begge sider av eksisterende bekkeløp innenfor planområdet består av flomskogsmark

(naturtype T30 Flomskogsmark i NiN) med dominans av arten strutseving (*Matteuccia struthiopteris*). Naturtypen flomskogsmark har stor naturlig evne til å infiltrere og fordrøye overvann. Flomskogsmark fungerer også svært flomdempende ved å holde tilbake vannmasser, slik navnet tilsier, ved å bli overflommet av vann ved flomhendelser. For at de naturlige flomdempende funksjonene skal opprettholdes, må flomskogsmarken bevares i størst mulig grad.

Flomvannføring fra Damåstjern

Flomvannsføring i bekkeleiet gjennom planområdet vil være utfordrende. Damåstjern er et eldre oppdemmet kunstig tjern som ble anlagt mellom 1956 og 1979 (etter gjennomgang av flyfoto) og NVE anslår et overflateareal på 0,0108 km², magasinivolum på 30.000 m³ og nedbørsfelt på 0,17 km². Damåstjern ble overtoppet 19.11.2019 og damtilsynet (TBD) hos NVE ble tilkalt for å vurdere situasjonen etter bekymringsmelding fra Follo Brannvesen. Notatet fra tilsynet ved dammen er vedlagt i vedlegg 5.

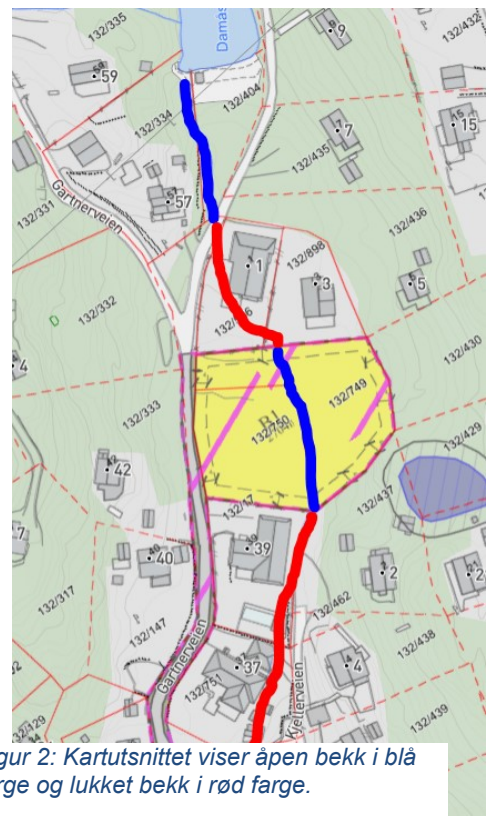
Kort oppsummert skyldes overtoppingen forsøk på å stanse flomsituasjonen ved å demme tilbake vannmassene som skapte problemer med avrenning for eiendommene nedstrøms. Det ble satt stengsler i utløpet for å demme opp vannet, men det oppstod for høy vannstand i Damåstjernet slik at vannet begynte å renne over damtoppen. NVE konkluderte i sitt notat med at overtoppingen av dammen «kunne vært en farlig situasjon om vannet hadde begynt å grave i damkonstruksjonen» og anbefaler et fribord på en meter, slik at det kan være mulig å holde tilbake noe vannmasser ved nedbørshendelser i fremtiden. Dette vil redusere risikoen for dambrudd vesentlig ved korrekt styring av utløpet.

Det største problemet, slik NVEs notat peker på, er bekkelukking der bekken er lagt i rør flere steder, og «rørene har åpenbart for små dimensjoner, eller kan ha gått delvis tette. Når rørene går fulle, renner vannet på overflaten og inn i hagene og innpå/mot grunnmuren til flere av husene». Eiendommene ble bebygget på 1980-tallet og bekken er lagt i rør under noen av eiendommene (røde linjer). Planområdet ligger inneklemt mellom to bekkelukkinger, og bekken renner i sitt naturlige bekkeleie (blå linje i figur 2).

Kommunen er informert om at røret under eiendommene Gartnerveien 37 og 39 (sør for planområdet) er byttet ut høsten 2020 med tilfredsstillende kapasitet.

I NVEs notat står det også at «ny bekkelukking skal vurderes etter Vannressursloven. Generelt anbefales det å holde bekkeløpene åpne. Når rør og kulverter har for små dimensjoner eller går tette, vil vannet renne ukontrollert i terrenget som tilfellet i denne saken».

I planforslaget er det ikke beskrevet konkrete løsninger som ivaretar hensynet til åpne vannveier og flomfare, men nevner at «risiko og sårbarhet er lokal nedbør og oversvømmelse av eiendommene pga. feil drift av Damåstjern».



Figur 2: Kartutsnittet viser åpen bekk i blå farge og lukket bekk i rød farge.

Det er svært viktig å sikre at flomhendelser og oversvømmelser ikke skal skje med påfølgende fare for skade på personer, hus, bygninger og infrastruktur. Det er kommunens ansvar å sørge for at planen ivaretar disse hensynene og sikrer trygge flomveier.

I samråd med forslagsstiller har rådmannen kommet frem til at bekkeleiet holdes åpent og flomskogsmarken i planområdet holdes i mest mulig naturlig tilstand for å sikre trygge flomveier innenfor og gjennom planområdet. Dette er i samsvar med *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* der det fremkommer at «bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort».

Det er utarbeidet nytt plankart og nytt avsnitt i bestemmelsene i forhold til forslagsstillers opprinnelige forslag. Vannveien med 2 meter kantsone på hver side av bekken vises i plankartet som hensynsone naturmiljø med tilhørende bestemmelse. Siden planområdet er to eiendommer der den ene ligger på andre siden av bekken, må det være mulighet for å opparbeide adkomst over bekken. Adkomsten bør anlegges på mest mulig skånsom vis over bekken med minst mulig inngrep og fylling av masse. Adkomsten må være tilstrekkelig dimensjonert for flomvannsføring i bekken. En bestemmelse som ivaretar hensynet til flomvannsføring og flomskogsmarken foreslås slik:

§ 4 Hensynssoner H560

Innenfor hensynssone H560_2 skal bekken med kantvegetasjon beholdes i sin naturlige tilstand. Det er tillat å fjerne trær og busker som er til hinder for vannets frie vei dersom det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. Den flomdempende flomskogsmarken skal ivaretas. Det er tillat å opparbeide adkomst over bekken i planområdets nordre del forutsatt at bekkens naturlige funksjoner ivaretas med minst mulig inngrep i flomskogsmarken.

Rådmannen er for øvrig enig med forslagsstillers kommentar til innkomne merknader om at problemene som tidligere bekkelukking nå medfører for de andre eiendommene, rimelig nok kan ikke lastes grunneiere og tiltakshavere for eiendommene Gartnerveien 41 og 43, og må uansett løses uavhengig av denne detaljreguleringen.

Bevaring av eiketrær

Fylkesmannens innspill bemerker at det i artsdatabanken er registrert to forekomster av hule eiker langs Gartnerveien innenfor planområdet. Hule eiker er en utvalgt naturtype, og merket nasjonalt viktig med verdi A. Fylkesmannen ber om at planens virkninger for eikene vurderes, og det må komme frem hvilke tiltak som skal gjennomføres for å unngå skade på eikene. Fylkesmannen minner om at det er særlig viktig å unngå inngrep i rotsonen. Inngrep i form av kutt av store røtter vil kunne skade trærne så kraftig at de dør. Som en hovedregel bør man derfor unngå inngrep i rotsonen nærmere stammen enn de ytterste kvistene av kronen, da rotsonen normalt når lenger ut enn kronen.

Videre skriver Fylkesmannen at det i naturmangfoldloven er fastsatt mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper om kunnskapsgrunnlag og miljørettslige prinsipper som skal legges til grunn for arealplanlegging og annet lovverk. Det må derfor som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp i saken. Dersom tiltaket vil medføre skade på eikene må det legges frem en konsekvensanalyse av hvilke effekter inngrepet får på eikene og naturtypen i kommunen, samt avbøtende tiltak for å ivareta trærne så intakte som mulig.

Rådmannens vurdering

Det er to eiketrær innenfor planområdet som er registrert som utvalgte naturtyper i Miljødirektoratets kartbase Naturbase. Dette gjelder BN00091878, en eik med a-verdi (nasjonalt viktig) med omkrets over 350 cm og BN00018329 som er en lokalt viktig eik med omkrets over 200 cm. Utvalgte naturtyper skal ivaretas og inngrep som kan nedsette vitaliteten til naturtypene skal unngås, jf forskrift om utvalgte naturtyper. Det er også funnet lavarten breinål (*Calicum adspersum*) på det ene treet, klassifisert som sårbar (VU) på norsk rødliste for arter.

Gartnerveien er anlagt svært nær trærne, og delvis over rotsystemet. Tiltak og inngrep som kan føre til forringelse av en utvalgt naturtypes økologiske tilstand, utløser plikt til en faglig vurdering og analyse av konsekvensene av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å utarbeide en slik konsekvensanalyse. Kommunen har plikt til å sørge for at analysen foreligger når vedtaket skal treffes jf. naturmangfoldloven § 53. Konsekvensanalysen kan inneholde skranker og avbøtende tiltak.

Forslagsstiller har engasjert forstkandidat Sven O. Martinsen til å vurdere trafikkbelastning og betydning for overlevelse og sunnhet for eiketreet nærmest veien i rapport datert 01.12.2019, vedlegg 8. I rapporten vurderes det at eiketreet har god sunnhet og at treet har stått med vei delvis over rotsone i over 50 år. Det antas at eika tåler veitrafikken godt, og at økt trafikkmengde som følge av to nye hus pluss anleggstrafikk i byggeperioden antagelig ikke vil endre på dette. Videre ansees den største trusselen å være mekaniske skader som følge av snøbrøyting og lange tilhengere som kommer borti treet og skader barken på en slik måte at råtesopp kan få feste i treet. Det anbefales derfor at treet sikres mot slike skader i fremtiden.

Rådmannen har i samråd med forslagsstiller gjort endringer i bestemmelsene og plankart i forhold til forslagsstillers opprinnelige planforslag slik at de to eiketrærnes plassering med dryppsone reguleres som hensynssone H560 i plankartet for detaljreguleringen. Det er presisert at eiketreet som er utsatt for mekaniske skader skal merkes tydelig med permanent merking og følgende bestemmelse foreslås:

§ 4 Hensynssoner H560

Innenfor H560_1 skal det tas hensyn til eiketrærne både i anleggsperioden og for ettertiden. Trærnes kritiske soner som rotplate og rotsystem skal kartlegges, og det tillates ikke tiltak som kan skade trærne innenfor de kritiske sonene. Som avbøtende tiltak skal det legges avlastende konstruksjoner som holder vekten av kjøretøy og anleggsmaskiner med mer borte fra kritiske soner og punkter dersom det ikke lar seg gjøre å legge kjørevei utenfor sonene. Det skal før igangsetting settes opp tydelig permanent merking for å sikre eika under anleggsperioden og for å sikre at snøbrøyting med mer ikke skader eika i fremtiden.

Rådmannen anser eiketrærne som ivaretatt gjennom hensynssoner med tilhørende bestemmelser i reguleringsplanen.

Renovasjonsløsning

MOVARS avdeling for husholdningsrenovasjon har i merknad vist til utfordringer knyttet til vanskelig fremkommelighet og plassering av renovasjonsutstyr. Innkjøringen til det som blir Gartnerveien 43 benyttes som standplass for renovasjon for 40 fritidseiendommer. Den samme plassen benyttes som snuplass for renovasjonsbilen. MOVAR bemerker at hele området er utfordrende i forhold til fremkommelighet for renovasjonsbiler og at det er bortimot ingen egnede plasser for plassering av renovasjonsutstyr. Det må sikres at renovasjonsutstyr til boligene får plass inne på eiendommen som omfatter planområdet. Trillevei fram til renovasjonsbilen skal være innenfor 8 meter. Det er beskrevet i merknaden at Vestby kommune må finne en egnet plass.

Rådmannens vurdering

I følge «forskrift om håndtering av husholdningsavfall, Vestby kommune § 8. plassering av oppsamlingsenheter» er det abonnentenes ansvar at plassering og bruk av oppsamlingsenheter er i samsvar med lokal forskrift. Abonnenter vil her være både forslagsstiller, andre helårsboliger, og alle fritidsboliger i området som benytter plassen i dag.

Vestby kommune *kan* fastsette hvor oppsamlingsenhet skal plasseres, men er ikke part i privatrettslige forhold hvor oppsamlingsenheter skal plasseres på annen eiers grunn. Vestby kommune er ikke eier av grunn i området som kan benyttes til formålet. Det stilles også krav til kjørbær vei og snuplass for renovasjonsbil, som beskrevet i «*Renovasjonsteknisk avfallsnorm*».

Merknaden fra Movar er datert 11.11.2019. Det er i dag opparbeidet en midlertidig fungerende løsning for avfallshåndtering lagt til eiendommen på andre siden av Gartnerveien 41-43, i Sørveien 4. Movar ser på en helhetlig løsning for en større del av området sør på Store Brevik. Det ble varslet oppstart for dette planarbeidet om renovasjonsarealer 16.06.2021 der frist for innspill var 09.07.2021. Den varslede løsningen er felles oppsamlingsenheter nærmere Store Brevik vei ved Rema 1000. Det har kommet inn svært mange negative merknader til varsel om oppstart for renovasjonsarealer, og en endelig løsning er derfor usikker. Rådmannen har ingen detaljer om videre regulering av dette renovasjonsområdet på nåværende tidspunkt.

Rådmannen anser ikke utfordringene med avfallshåndtering som fullt ut ivaretatt gjennom dette planarbeidet på nåværende tidspunkt. Avfallshåndtering for området er i en planprosess der Movar forsøker å finne permanente løsninger som i dag ikke er avgjort. Den midlertidige løsningen vil inntil videre fungere som oppstillingsplass for oppsamlingsenheter, og rådmannen ser ingen annen tilfredsstillende løsning på nåværende tidspunkt. Renovasjonsløsning for hele området må uansett løses uavhengig av denne planen.

Gartnerveien - veitrafikk

Brevikåsen Vel påpeker at Gartnerveien er liten og smal, og ikke dimensjonert for trafikkmengden i perioder hvor hyttene i området er i bruk i tillegg til boligbebyggelsen. Veien er uoversiktlig, mangler lys og trafikktiltak, og er skolevei for 10-15 barn.

Fartsgrensen ønskes redusert fra dagens 50 km/t. Veien er også skadet flere steder grunnet sviktende grunnforhold. Maksimal aksellast er 8 tonn, men er redusert høst og vår til 6 tonn. Det fremgår at Brevikåsen Vel vurderer ytterligere senkning av akselbelastning, samt økning av gebyr for alle nye søknadspliktige tiltak til størrelsesorden 20 – 50.000 kr som kompenserende tiltak. Tilkost for blant annet renovasjonsbil er også problematisk grunnet veistandard.

Gartnerveien med innkjøring fra Brevikveien som anleggsvei vil medføre økt risiko for hendelser mellom tungtransport og barn som leker i denne veien. Brevikåsen vel ber derfor tiltakshaver om å presentere en risikoanalyse og en helhetlig plan for kjøring slik at hensyn til myke trafikanter og fotgjengere i området eksponeres minst mulig for risiko. Det bemerkes at Gartnerveien må vedlikeholdes underveis og settes i stand etter endt byggeperiode, slik at veien er kjørbar både under og etter byggeperioden.

Rådmannens vurdering

Forslagstiller ønsket først å benytte muligheten som kommuneplanens § 5 «opparbeidelse av offentlig vei» åpner for med innbetaling til veifond der veien utbedres til kommunal standard og kommunen overtar veien med de utfordringer og forpliktelser dette medfører.

Opparbeidelse av Gartnerveien fra krysset Markveien/Gartnerveien til kommunal standard vil føre til stort arealbeslag der det er begrenset plass til utnyttelse. Det står i tillegg to eiketrær med stammeomkrets over 200 cm registrert som den utvalgte naturtypen «hule eiker». Ved opparbeidelsen av ny vei, må ikke disse trærne med tilhørende rotsystem skades, og veien bør legges utenfor dryppsonene til disse trærne. Det vil føre til at mye areal fra naboeiendommene må avgis, og veien vil komme svært nær Gartnerveien 1, gnr. 132 bnr. 897, som vist i figur 3.



Figur 3: Ortofoto som viser plassering av eiketrærne og Gartnerveiens plassering nær Gartnerveien 1.

Gjennom dialog med forslagsstiller er det blitt enighet om at Gartnerveien foreslås beholdt som privat vei, med minimum standard som Movar brann (MIB) og Movar renovasjon legger til grunn som krav. Det vil likevel måtte påregnes noe veifond for opparbeidelse av veien frem til krysset Markveien x Gartnerveien som følge av reguleringsplan 0106 – Liaveien. Kartutsnittet i figur 4 viser omtrentlig den del av veien som må opparbeides innringet i blått.

I bestemmelsene for Gartnerveien er det foreslått at «det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet: Gartnerveien skal opparbeides til den tilstand den var i før igangsetting».

Når det gjelder sikkerhet for barn og unge i anleggsperioden skriver forslagsstiller i sin vurdering at «et virkemiddel for å redusere faren for ulykker med anleggsmaskiner vil være å koordinere denne kjøringen i skoletiden, slik at man reduserer tilfellene hvor de kan møte hverandre på veien».



Figur 4: Den del av Gartnerveien som må påregnes opparbeidet med veifond mot krysset Markveien x Gartnerveien.

Anleggstrafikk på en slik vei vil medføre økt risiko. Veien er smal og svingete, slik at kjøretøy må holde lav fart og kjøre etter gjeldene forhold. Dersom det fører av anleggsmaskiner er oppmerksomme på at det kan være møtende skolebarn og kjøringen koordineres, bør det tas hensyn slik at ikke det oppstår spesielt farlige situasjoner. Som fører av kjøretøy gjelder som alltid at det må kjøres hensynsfullt og sørge for at det ikke skal skje ulykker.

Rådmannen anser derfor at merknaden fra Brevikåsen Vel om sikkerhet for barn og unge og istandsetting av Gartnerveien etter anleggsperioden er ivaretatt.

Barn og unge

Fylkesmannen i Oslo og Viken skriver i sin merknad at rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og «Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging» må legges til grunn for videre planarbeid. Fylkesmannen viser spesielt til punkt 5a som slår fast at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I videre planarbeid må avstand til barnehage og skole vurderes, og det må legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei.

Rådmannens vurdering

Lek og rekreasjon

Det er ikke kjent for rådmannen om eiendommen benyttes til lek og rekreasjon i dag. Eiendommene er bestående av delvis grusplass, en liten bekk, flomskogmark, gress og en kombinasjon av løvtrær og større bartrær, og er preget av områder med varierende

vegetasjon. Mot nord-vest og vest er det kartlagt friluftsliv-område og nærturterreng med verdien viktig.

Det er i kommuneplanens bestemmelse § 6 *Leke -og uteoppholdsareal*, listet opp krav om maksimum avstand ved trafiksikker gangavstand til forskjellige opparbeidede lekeplasser, men det er ikke opparbeidet områdelekeplasser i dag. Siste avsnitt i kommuneplanens bestemmelser § 6 lyder: «dersom et eller flere av kravene for leke- og oppholdsareal ikke lar seg løse, skal det være et minste uteoppholdsareal $MUA=200\text{ m}^2$ pr. boenhet». Forslagsstiller skriver i planforslaget at «i forbindelse med etablering av bebyggelse på eiendommen vil det avsettes privat uteareal på 200kvm for hver boenhet jf. bestemmelser i kommuneplanen § 6».

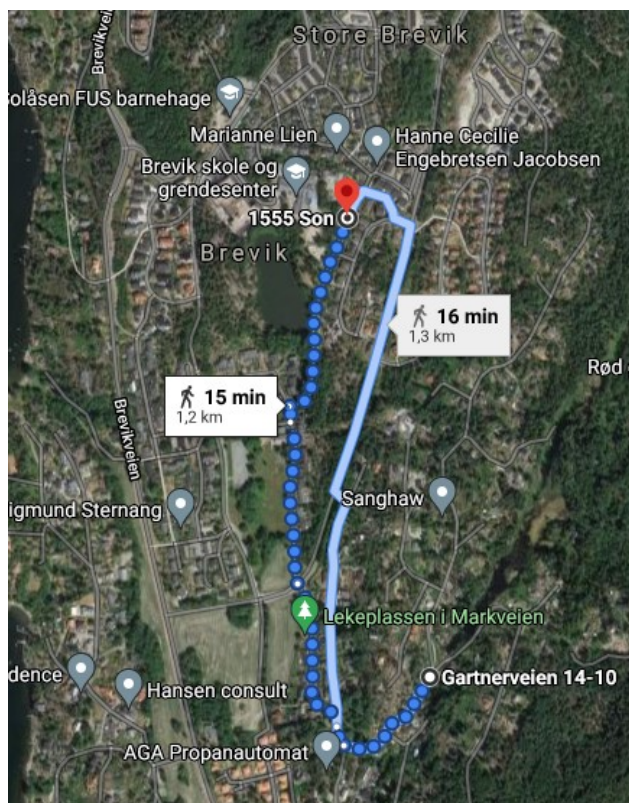
Det følger av reguleringsplanens bestemmelser for Gartnerveien at «det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet: Uteområder skal være ferdig opparbeidet».

Skolevei

Gartnerveien 41- 43 tilhører barneskolekretsen Brevik skole og grendesenter. Kartutsnittet til høyre, figur 5, viser at planområdet ligger ca. 1,2 km fra barneskolen, som vil ta om lag 15 minutter å gå til fots. Skoleveien vil i hovedsak følge interne veier som vil være tilstrekkelig trafiksikkert.

Udomsskolekretsen tilhører Grevlingen skole og kultursenter, og avstanden er oppgitt til 3,9 kilometer. Grensen for skoleskyss til ungdomstrinnet er 4 kilometer. Det kan derfor ikke påregnes tilbud om skoleskyss, og andre transportløsninger må eventuelt velges.

Rådmannen anser barn og unges interesser for ivarettatt i planforslaget.



Figur 5: Avstand og omtrentlig gåtid fra Gartnerveien 41-43 til Brevik skole og grendesenter.

Landskap og estetikk

Aashild Ravnanger ber om at det blir tatt hensyn til landskap, vegetasjon og eksisterende bebyggelse i omgivelsene, og ber om at det beholdes et større vegetasjonsbelte ved grensene til eiendommene.

Rådmannens vurdering

Planen legger opp til to eneboliger fordelt på hver sin tomt. Det samlede tomtearealet er om lag 2700 m², slik at hver bolig kan ha tomteareal på 1300 m². Tomtearealene ligger nede i dalen og oppover vesthellende skrånende terreng. Virkningene for landskapet blir således redusert ved at tomtene ligger forholdsvis lavt i forhold til omkransende terreng mot øst, nord og vest. Når bekken gjennom planområdet skal holdes åpen, vil dette medfølge at det må bevares en del vegetasjon og trær. Planen vil også følge

kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse og byggehøyder som er prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 % og tillatt bruksareal BRA=300 m². Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

Rådmannen mener at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for landskapsvirkningen og estetikken i området.

Påvisning av vann og kloakk i Kjellerveien

Unni Berntsen gjør oppmerksom på at det går en vannledning i Kjellerveien mellom gnr. 123 bnr. 439 og gnr. 123 gnr. 6 som antakeligvis ikke er korrekt tegnet i kartet.

Rådmannens vurdering

Forslagstiller mener innspillet ikke er relevant for planarbeidet. Rådmannen tar merknaden til orientering.

Tilrettelegging rednings- og slokkemannskap

Mosseregionen interkommunale brann og redning (MIB) forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til MIB blir ivaretatt for at effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr skal kunne utføres. Innsatstiden skal ikke være mer enn 20 minutter og det må være tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Rådmannens vurdering

Planen legger opp til to eneboliger hvor 8 m grense til omkringliggende bebyggelse opprettholdes. Tiltaket faller da under områder hvor spredningsfaren er liten, og det er tilstrekkelig at kommunen disponerer tankbil. Planområdet ligger ca. 17 km fra Vestby brannstasjon og innsatstiden vil være under 20 minutter.

Strømforsyning

Hafslund nett ønsker at areal for ny nettstasjon skal reguleres dersom tiltaket fører til økt strømforbruk utover dagens kapasitet.

Rådmannens vurdering

Tiltakshaver har i forkant av varsling i mars 2019 hatt dialog med Hafslund Nett om en konkret løsning. Løsningen er beskrevet i planbeskrivelsen. Det skal være mulig å oppgradere eksisterende transformator i Sørveien hvor det kan hentes strøm i det sørvestre hjørnet av 132/750 hvor det også settes fordelingsskap.

Strømforsyning til området må vurderes på nytt dersom alle eksisterende og fremtidige areal avsatt til boligformål i kommuneplanen skal reguleres til boligformål i fremtiden.

Drikkevannskapasitet og -kilder

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivaretatt og skriver i sin merknad at de ikke er kjent med om det er drikkevannskilder i nærheten som kan bli påvirket av de nye planene, og at dette må undersøkes.

Rådmannens vurdering

Offentlig vann og avløp ligger frem til eiendommene. Det er 110 mm vannledning og dermed tilstrekkelig drikkevannsforsyning. Rådmannen er ikke kjent med at det er drikkevannskilder som kan bli negativt påvirket av tiltaket nedstrøms planområdet.

Avrenning fra planområdet vil følge eksisterende bekk. Alle boligeiendommer nedstrøms planområdet er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Fremmede arter

Ved befaring av Damåstjern den 25.08.2020 har kommunen oppdaget fremmede arter på planområdet. Dette gjelder arten kjempespringfrø (*Impatiens glandulifera*) som er oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste med svært høy risiko – SE. Kommunen bruker mye ressurser på bekjempelse av denne fremmedarten hvert år, og det er uønsket at arten skal spre seg ytterligere. Kommunes erfaring med planten er at den ofte sprer seg langs vassdrag og ved forflytning av masser og maskiner. Bekken som renner gjennom planområdet kan være en mulig spredningsvei.

Den som setter i verk virksomhet eller tiltak som kan medføre spredning av levende eller levedyktige organismer til steder der de ikke forekommer naturlig innenfor rimelig utstrekning skal treffe tiltak for å hindre dette, jf. Naturmangfoldloven § 28. Forskrift om fremmede organismer setter krav til aktsomhet og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer. Det er derfor nødvendig å bekjempe kjempespringfrø på området.

Masser og annet materiale er egnet til å spre frø og/eller levende deler av planten, og må derfor ikke transporteres ut av området. Om masser likevel skal avhendes, må det dokumenteres at disse massene er levert til godkjent mottak av denne type masser. Maskiner og anleggsutstyr må rengjøres grundig før forflytning ut av planområdet. Rådmannen har i samråd med forslagstiller tatt inn en ordlyd som omhandler temaet i bestemmelsene til planen § 1, punkt 1.6 Fremmede arter.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Etter § 7 i naturmangfoldloven (nml.) skal prinsippene i nml. §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Området er kjent for kommunen. Søk i tilgjengelige databaser (artskart og naturbase) viser treff på to eiketrær som er naturtypen hule eiker som kan påvirkes negativt av tiltaket. Det er gjort vurderinger av om tiltaket vil påvirke naturtypene. Med tydelig permanent merking av og kartlegging av trærnes kritiske soner som rotplate og rotsystem før igangsetting skal skader på naturtypene unngås. Det tillates ikke tiltak som kan skade trærne innenfor de kritiske sonene. Det er også funnet fremmede arter innenfor planområdet, og det tatt inn et punkt i bestemmelsene om bekjempelse, behandling og avhending av masser, og rengjøring av utstyr og anleggsmaskiner som skal benyttes i anleggsperioden, se eget avsnitt om fremmede arter.

Kommunen anser derfor kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) ivaretatt, og føre-var-prinsippet (nml. § 9) tillegges mindre vekt. Videre anser vi prinsippet om samlet belastning (nml. § 10) ivaretatt med de justeringer og presiseringer som er utført i planbestemmelse og plankart så langt i planprosessen.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml. § 11). Dette kan være aktuelt dersom det blir utført tiltak i strid med bestemmelsene i denne planen.

På bakgrunn av de opplysningene som ligger til grunn, anser vi prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (nml. § 12) ivaretatt.

Alternativer:

Ingen alternativer er vurdert.

Konklusjon:

Rådmannen mener de fleste merknadene er besvart og saken godt opplyst. Det foreligger fremdeles noe usikre momenter som gjelder overvannshåndtering og utløpsbekken fra Damåstjern, ivaretagelse av flomskogsmarken samt renovasjonsløsninger. Dette mener rådmannen kan løses gjennom god planlegging og vil være tema for innspill ved offentlig ettersyn.

Rådmannen mener derfor plansaken kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11.

Forslagsstiller må gjennomføre registreringer av fremmede arter/biologisk mangfold før reguleringsplanen kan legges frem for annengangsbehandling.