



## Saksutskrift

### 2. gangs behandling - Såner brannstasjon - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 17/02017-64  
Saksbehandler Espen Brustuen

| Saksgang                 | Møtedato   | Saknr |
|--------------------------|------------|-------|
| 1 Plan- og miljøutvalget | 22.04.2020 | 23/20 |
| 2 Kommunestyret          | 18.05.2020 | 32/20 |

#### Kommunestyrets behandling 18.05.2020:

Repr. Guro Hensel (Sp) fremmet følgende forslag:

Planforslaget sendes tilbake til rådmannen med krav om vurdering av alternative lokaliseringer, med føring på at lokalisering på dyrket mark ikke skal være et alternativ.

#### Votering:

Repr. Guro Hensels forslag falt mot Plan- og miljøutvalgets vedtak som ble vedtatt mot 12 stemmer (Sp, MDG, Frp, SV).

#### Kommunestyrets vedtak 18.05.2020:

Detaljregulering for Såner brannstasjon med plankart og bestemmelser datert 27.2.2020 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 19.mai 2020

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### Plan- og miljøutvalgets behandling 22.04.2020:

Repr. Guro Randem Hensel (Sp) fremmet følgende fellesforslag fra Sp og MDG:

Planforslaget sendes tilbake til rådmannen med krav om vurdering av alternative lokaliseringer, med føring på at lokalisering på dyrket mark ikke skal være et alternativ.

### Votering:

Repr. Guro Randem Hensels fellesforslag fikk 2 stemmer og falt (Sp og MDG).  
Rådmannens innstilling fikk 5 stemmer og ble vedtatt.

### Plan- og miljøutvalgets vedtak 22.04.2020:

Detaljregulering for Såner brannstasjon med plankart og bestemmelser datert 27.2.2020 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

---

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Såner brannstasjon med plankart og bestemmelser datert 27.2.2020 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

### Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Plankart
- Vedlegg 2 - Planbestemmelser
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Vedlegg 4 - Vurdering av lokaliseringalternativer og utredningsteamer
- Vedlegg 5 - Foreløpig landskapsplan
- Vedlegg 6 - Illustrasjoner
- Vedlegg 7 - Beskrivelse av endringer etter offentlig ettersyn for ivaretagelse av kulturlandskap
- Vedlegg 8 - Matjordplan
- Vedlegg 9 - Vurdering av naturmangfold
- Vedlegg 10 - Rapport fra arkeologiske undersøkelser
- Vedlegg 11 - Flomvurdering
- Vedlegg 12 - Geotekniske vurderinger
- Vedlegg 13 - Miljørisikovurdering
- Vedlegg 14 - Fordrøyningsvolumer og beskrivelse av renseløsning
- Vedlegg 15 - Innkomne merknader ved offentlig ettersyn
- Vedlegg 16 - Innkomne merknader ved varsel om oppstart - med plankonsulentens kommentar

## TIDLIGERE SAKSUTREDNING – 1. GANGS BEHANDLING

### Bakgrunn for saken:

På vegne av Movar IKS, fremmer Rambøll AS forslag til detaljreguleringsplan for «Såner brannstasjon». Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny brannstasjon med tilhørende adkomst, parkering, oppstillingsplass for brannbil, utvendig øvingsareal og øvrige utearealer.

Brannstasjonen skal være en av totalt tre brannstasjoner som til sammen skal dekke Mosseregionen interkommunale brann og rednings (MIB) totale behov. I forbindelse med behovet for å etablere ny brannstasjon har det blitt utarbeidet en mulighetsstudie med utgangspunkt i å finne den mest hensiktsmessige måten å organisere og dimensjonere MIBs arbeid på. Gjennom forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen har MIB innsatskrav som er bestemmende for hvor brannstasjonene kan lokaliseres. Den utarbeidede mulighetsstudien konkluderer med at hovedbrannstasjonen skal opprettholdes på Tykkemyr, mens eksisterende lokalstasjoner i Vestby og Rygge legges ned og erstattes med to nye. De to nye lokalstasjonene bør ifølge mulighetsstudien ligge i hhv. Rygge, nær E6 og Rygge flystasjon, og i Såner, nær krysset Osloveien, Hobølveien/Vålerveien.

Planområdet er på ca. 13 daa. og ligger i Såner, i krysset mellom Vålerveien og Hobølveien. Planområdet avgrenses av bekken Såna i nord-nordøst, Hobølveien i sør-sørøst og bebyggelse i vest-nordvest, hhv. en enebolig og et næringsbygg. Ca. 8,5 daa. av planområdet er dyrka mark. I tillegg omfatter planområdet deler av Hobølveien og Vålerveien samt veiforbindelsen mellom Hobølveien og eneboligen nord for planområdet. Planområdet omfatter også en vegetasjonssone mellom bekken Såna og dyrket mark.

Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til LNF-formål. Ettersom planen ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og er i et nasjonalt/regionalt viktig kulturlandskap, er det konkludert med at planen utløser krav om konsekvensutredning. Resultater fra konsekvensutredningen kommer frem i planbeskrivelsen. I høringsforslaget til kommuneplanens arealdel 2019-2030 er området foreslått avsatt til offentlig/privat tjenesteyting.

Oppstartsmøte ble avholdt 7.6.17. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Østlandets blad 20.10.17 og på kommunens nettsider. Brev til berørte parter og offentlige etater ble sendt ut 17.10.17. Frist for å komme med merknader var 17.11.17. Det kom inn 14 merknader ved varsel om oppstart. Under følger en oppsummering og rådmannens vurdering av disse merknadene:

### Stein Johan Winæs, e-post datert 23.10.17

Winæs er bekymret for ras ut i Hølenvassdraget og irritert over sin utsikt mot sør som vil bli lite naturvennlig. Mener det bør plantes noe vakkert. Winæs mener også at Vestby kommune bør legge fiberkabel sammen med planlagte vann og avløpsledning og at denne også bør kunne brukes av beboere i området.

### *Rådmannens vurdering*

Den geotekniske rapporten som følger planforslaget konkluderer med at krav til sikkerhet i henhold til NVEs veileder 7/2014 er tilfredsstillt. I videre prosjektering må det

likevel utføres nærmere vurderinger av stabiliteten med tanke på alle faser av prosjektet, inkludert byggefasen og prosjektert belastning fra bygget i permanent fase.

Det er regulert grønnstruktur rundt brannstasjonen for å skape en skjermende effekt mot omgivelsene. Det er i bestemmelsene satt krav om at vegetasjonsskjermene skal ha en kombinasjon av ulike stedege arter.

Evt. nedlegging av fiberkabel i området er noe som ikke omfattes av reguleringsplan.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 24.10.17

Viser til sjekklister vedlagt brevet. Byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, faller inn under sikkerhetsklasse F3 for flom (sikkerhet mot 1000-års flom) iht. TEK17 § 7-2 andre ledd. Tilsvarende når det gjelder skred, vil en lokal beredskapssituasjon falle inn under tiltakskategori K4 når det gjelder sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. TEK17 § 7-3 andre ledd. Dersom brannstasjonen derimot skal betjene et større omland utenfor Vestby kommune, slik at dette må kunne sies å være en regional beredskapssituasjon, faller brannstasjonen inn under TEK17 §§ 7-2 og 7-3 første ledd. Dvs. at den regionale brannstasjonen ikke kan plasseres i hverken flomutsatt eller skredfarlig område (det gis heller ingen åpning for å sikre beredskapsinstitusjoner mot flom eller skred etter disse bestemmelsene). Derfor er det viktig med tidlig avklaring om brannstasjonen vil fungere som en lokal eller regional beredskapsinstitusjon iht. TEK17 kap. 7, fordi dette vil være bestemmende for hvilke krav som stilles til sikkerhet mot flom og skred.

Planområdet ligger i et område med tykke marine avsetninger. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Det renner også ei sidegrein av elva Sæna gjennom planområdet, med et betydelig nedslagsfelt. Det er derfor viktig at kommunen sørger for at det blir gjort nødvendige vurderinger/utredninger knyttet til skred- og flomfare i planen.

#### *Rådmannens vurdering*

Viser til plankonsulentens kommentar: «*Det er foretatt geotekniske grunnundersøkelser på tomte, resultatet av undersøkelsene følger reguleringsplanen som eget vedlegg. Konklusjonen etter utførte grunnundersøkelser er at tomte kan bebygges, men at det må utføres nærmere vurderinger av områdestabiliteten og eventuelle behov for tiltak som den del av detaljprosjekteringen.*

*Når det kommer til bruk av tomte til brannstasjon er det vesentlig hvorvidt stasjonen er å anse som en lokal eller regional beredskapssituasjon. Ettersom brannstasjonen i Sæna er å anse som en lokal brannstasjon tilknyttet hovedbrannstasjonen på Tykkemyr i Moss, er det i samarbeid med direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, DSB, konkludert med at brannstasjon er å anse som en lokal beredskapssituasjon. Det vil således være tillatt å etablere brannstasjonen på tomte så fremt nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak gjennomføres.»*

#### Bane NOR, brev datert 25.10.17

Har ingen merknader.

#### Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 30.10.17

Har ingen merknader.

#### Hafslund Nett, brev datert 9.11.17

Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Det er en høyspenningsluftledning som krysser planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone med kode 370 – høyspenningsanlegg.

HN har ingen nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny brannstasjon, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

#### *Rådmannens vurdering*

Planforslaget har hensyntatt eksisterende høyspenningsluftledning og byggeforbudsbelte/hensynssone er inne i både plankart og bestemmelser. Videre er det i bestemmelsene sikret at det tillates å etablere nettstasjon inne på tomte.

#### Hølen og Såner vel, brev datert 9.11.17

Vurderer det som svært lite ønskelig å omdisponere 18,5 daa. dyrket mark i et område klassifisert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap, til et kombinert offentlig formål/næringsareal. De ber derfor tiltakshaver om å vurdere alternative tomter for formålet. De peker på at arealer ved Sonsveien stasjon, Tegneby trafostasjon eller gamle Såner ungdomsskole burde være gode alternative lokaliteter, som ikke kommer i konflikt med overnevnte.

Konkret til planprogrammet er Hølen og Såner Vel svært opptatt av at den planlagte gang og sykkelveien langs Hobølveien ikke blir negativt berørt av planen. Det må etableres god sikring mellom myke trafikanter og utrykningskjøretøy. Det må videre utarbeides en trafikkanalyse for konsekvensene av utkjøring mot en tungt trafikkert og lite oversiktlig Hobølvei, og mot et lite oversiktlig kryss mot Vålerveien.

#### *Rådmannens vurdering*

Lokalisering, hensyn til landskap/kulturlandskap og jordressurser er vurdert under «vurdering».

Gang- og sykkelveien er regulert inn i planforslaget og det er rekkefølgekrav som sikrer at den er opparbeides. Trasé for gang- og sykkelveien må etter høring/offentlig ettersyn koordineres med reguleringsplanen «Gang- og sykkelvei – Hobølveien» som tidligere er vedtatt lagt ut på høring/offentlig ettersyn. Trafikksikkerhet er vurdert i ROS-analysen og det forutsettes at adkomstløsning fra fylkesveien godkjennes av Statens vegvesen.

#### Naturvernforbundet i Vestby, e-post datert 15.11.17

Mener det er uakseptabelt å bygge ned dyrket mark så lenge det finnes gode alternativer. Forslaget til plassering vil ligge tett på hensynssone til bekken. Bekken som ligger nedenfor vil lett bli eksponert for kjemikalier som brukes i brannøvelser, renhold etc. Bekken renner ut i Såna 700 meter i luftlinje nedstrøms. Vassdraget er biotop for anadrome arter og det er ikke fornuftig å legge en brannstasjon her.

De mener det finnes bedre alternativer i rimelig nærhet, 2.2 km mot SV, med kort vei til E6 og mulighet for utkjøring ut i nærmeste rundkjøring. De har lagt ved kart med 4 alternative plasseringer i dette området:

- Mollandertomta (tidligere skraphandel)
- Areal avsatt til veiserviceanlegg langs E6
- Tegneby, langs gamle E6
- Grimsrud steindeponi

#### *Rådmannens vurdering*

Lokalisering og hensyn til jordressurser er vurdert under «vurdering».

I bestemmelsene er det sikret at overvann fra tomta (inkludert utearealer) skal renses før det slippes til naturlig terreng. Bekkens hensynssone videreføres i planen.

#### Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 15.11.17

Utbygging vil medføre omdisponering av verdifull jord som det er et nasjonalt mål om å ivareta. Planens virkninger for jordvern og matproduksjon bør framgå. Planens bestemmelser bør sikre at jordressursene fra planområdet bevares og brukes til matproduksjon på andre, egnede steder. Kommunens landbrukskompetanse bør involveres for å sikre at jordressursene ivaretas på best mulig måte.

Bekken Såna er registrert som et viktig bekkedrag med A-verdi. Bekken med kantsoner bestående av busker, trær og fuktig eng, har en funksjon som vandringskorridor og leveområde for planter og dyr inkludert sjeldne øyenstikkere som den sjeldne elvevannymfe. Det er viktig at hensynssonen som er avmerket i kommuneplanens arealdel ivaretas i planen.

Planområdet består av hav- og fjordavsetninger og er innenfor aktsomhetsområde for flom, jfr. kartsystemet NVE Atlas. Ber om at faren for skred og flom vurderes i risiko- og sårbarhetsanalysen som skal følge planen, jfr. plan- og bygningslovens § 4.3. Viser også til NVEs retningslinjer *Flaum- og skredfare i arealplanar* (2011) og veilederen *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (2014).

#### *Rådmannens vurdering*

Hensyn til jordressurser er vurdert under «vurdering».

Hensynssone langs bekken fra kommuneplan er videreført i reguleringsplanen, men bredden på sonen er redusert. Naturmangfold har blitt utredet i konsekvensutredningen. Videre er virkninger som følge av klimaendringer, herunder flom og skred, vurdert i ROS-analysen i konsekvensutredningen. Det er utført geotekniske grunnundersøkelser i planområdet og rapporten følger som eget vedlegg. Det er satt krav om ytterligere grunnundersøkelser til søknad om igangsetting.

#### Statens vegvesen, brev datert 15.11.17

Forutsatt at lokaliseringen kan aksepteres ut fra et landbrukshensyn, har vegvesenet i utgangspunktet ingen avgjørende merknader til ønsket plassering av brannstasjonen. Med henvisning til Regional plan for Oslo og Akershus og Retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, stiller vegvesenet seg imidlertid negative til forslaget om å legge til rette for økt næringsvirksomhet i området.

Gjennom planarbeidet må beliggenhet og utforming av atkomsten fra fylkesveg 151 vurderes. Det er viktig å finne en god atkomstløsning som sikrer sikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Der hvor tiltak viser seg nødvendig, skal rekkefølgekrav om opparbeidelse tas inn i reguleringsplanen.

Det ble tidligere i år varslet oppstart av detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 151 på strekningen mellom Gamle Hobølvei og innkjøringen til Vålerveien. Dersom det ikke lenger er aktuelt å videreføre planarbeidet, forutsetter vegvesenet at man regulerer inn gang- og sykkelveg langs den delen av fylkesvegen som det nå er varslet planoppstart for.

Gang- og sykkelvegen, med tilhørende kryss og avkjørsler, må utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs fylkesveg 151 før gjennomføring, og det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer dette i planen. Det må også utarbeides en teknisk plan som skal godkjennes av Statens vegvesen før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Grunnen til dette er at man erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring.

Hensikten med byggegrenser er å ivareta nåværende og fremtidige behov knyttet til trafiksikkerhet, drift- og vedlikehold, fremtidige utbedringer og miljøet langs offentlige veger. Med henvisning til veglova § 29, mener vegvesenet at det bør reguleres inn en byggegrense på 15 meter, målt fra gang- og sykkelvegens midtlinje. De minner for ordens skyld om at parkeringsplasser, interne kjøreveger etc. også omfattes av byggegrenser. Grunnen til dette er at slike konstruksjoner regnes som bygg/opplag jfr. veglova § 30.

Frisikt i kryss og avkjørsler skal reguleres som hensynssoner i plankartet. Dette gjelder også på anlegg for gående og syklende. Det må tas inn en bestemmelse om at frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Universell utforming skal ligge til grunn for planarbeidet, og skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Vegvesenet minner om at alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming.

Det forutsettes at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet. Det bør tas inn bestemmelser som sikrer dette.

#### *Rådmannens kommentar*

Det legges ikke opp til annen næringsvirksomhet i planområdet, enn selve brannstasjonen. Plankonsulent har vurdert beliggenhet og utforming av adkomstvei fra fylkesveien til brannstasjonen gjennom planarbeidet, og den tekniske planen for løsningen er oversendt Statens vegvesen for godkjenning. Rådmannen forutsetter at

denne er godkjent før planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er ikke planlagt sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom planområdet, da det ikke er avsatt areal til dette ved adkomstveien, SKV.

Plan for gang- og sykkelvei langs Hobølveien er vedtatt lagt ut på høring/offentlig ettersyn. Administrasjonen avventer revidert planforslag fra plankonsulent iht. plan- og miljøutvalgets vedtak, før planen sendes ut på høring/offentlig ettersyn. Det er ventet at dette er klart over sommeren. De to planene overlapper noe, og rådmannen vil koordinere de to planene etter at høringsperiodene er avsluttet.

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å vedta en planbestemmelse om at byggeplan skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltak, men Statens vegvesen kan selvfølgelig selv sette slike krav som veieier og gjennom veiloven. Byggegrense 15 meter fra midtlinje på gang- og sykkelvegen langs Hobølveien er inne i plankartet. Frisikt er vist som hensynssoner i plankartet og gitt egne bestemmelser. Universell utforming er sikret gjennom lovverket og lagt til grunn i planen.

Bestemmelser om støy ivaretas gjennom kommuneplanens bestemmelser. Kommunen har ingen bestemmelser og luftkvalitet.

#### Norges metallsøkerforening, e-post datert 16.11.17

Metallsøkerforeningen forteller om hva som har vært på tomten tidligere og ønsker å ta vare på historien i pløyelaget. De ønsker å få søke med metallsøkere på tomta før graving for å kartlegge historien i området.

#### *Rådmannens vurdering*

Dette styres ikke gjennom reguleringsplan, og må evt. avtales direkte med grunneier.

#### Miljøpartiet de grønne Vestby, e-post datert 16.11.17

Mener det er positivt at det skal bygges ny brannstasjon i Såner-området. De er overrasket over at det foreslåtte området ikke bare består av dyrket mark, men at det også omfatter arealene nærmest bekken, som er markert som hensynssone bevaring naturmiljø, samt et regionalt/nasjonalt viktig kulturlandskap nær Såner kirke.

Vestby MDG mener det er flere aktuelle områder for etablering av en ny brannstasjon som ikke berører dyrket mark:

- De vil spesielt fremheve et område ved Tegneby på den andre siden av Gamle E6 ved Shellstasjonen. Der vil man kunne få en egen utkjøring rett ut i rundkjøringen og enda kortere vei til Son og E6.
- Det andre området vi vil fremheve er Mollandertomta, som ligger mellom Gamle E6 og Sonsveien stasjon. Her har det tidligere vært skraphandel. Også med en slik plassering kan man få utkjøring i rundkjøringen og like kort vei til Son og E6.

#### *Rådmannens vurdering*

Lokalisering, hensyn til jordressurser og landskap/kulturlandskap er vurdert under «vurdering».

Hensynssonen langs bekken fra kommuneplan er videreført i reguleringsplanen, men bredden på sonen er redusert. Det er i bestemmelsene sikret at overvann fra tomta (inkludert utearealer) skal renses før det slippes til naturlig terreng.



Akershus fylkeskommune, brev datert 17.11.17

I forbindelse med tidligere varsel ble det i oktober 2017 gjennomført registrering i planområdet. Det ble ikke gjort funn. Det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Området er i kommuneplanens arealdel vist som landbruks-, natur- og friluftsområde, der bestemmelsene blant annet sier: «Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, passer best mulig inn i kulturlandskap og bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.» (§ 14). Det ligger også innenfor et landskap av regional/nasjonal verdi, definert som område 55 Såner kirke med omgivelser, i rapporten Kulturlandskap i Follo.

Kulturminner, kulturmiljø og landskap er blant temaene som skal vurderes i konsekvensutredningen som en del av planarbeidet. Planområdet ligger nordøst for Såner kirke og middelalderkirkested, med åpne siktlinjer mellom. Vi oppfatter det som uheldig at det åpne og sammenhengende kulturlandskapet blir brutt av et såpass omfattende anlegg som en brannstasjon vil være. Det er også uheldig med tanke på siktlinjer mot Såner kirke. Hensyn til slike verdier bør veie tungt i det videre planarbeidet. Dersom kommunen vurderer planområdet som en egnet tomt for brannstasjon, må bebyggelsens plassering, utforming og volum bli godt tilpasset omgivelsene, og siktlinjer mot kirka ivaretas.

Fylkesrådmannen vil ikke motsette seg at det etableres brannstasjon her. Dersom kommunen vurderer planområdet som en egnet tomt for brannstasjon, må bebyggelsens plassering, utforming og volum bli godt tilpasset omgivelsene, og siktlinjer mot kirka ivaretas.

Vi fraråder at Vestby kommune også legger til rette for annen økt næringsvirksomhet i området. Det er flere store næringsområder i Vestby som kan utvikles videre og det er uheldig å åpne for nye næringsområder i strid med RP-ATP.

*Rådmannens vurdering*

Lokalisering og hensyn til landskap/kulturlandskap er vurdert under «vurdering».

I høringsforslaget til kommuneplanens arealdel 2019-2030 er området foreslått avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Det legges ikke opp til annen næringsvirksomhet i planområdet, enn selve brannstasjonen.

Vestby landbrukslag, brev datert 01.01.18, mottatt hos Rambøll 19.02.18

Vestby landbrukslag er tilfredse med at planarbeidet vil omfatte en konsekvensutredning, hvor jordressurser er listet som en av de viktige problemstillingene. De mener at for fremtidige generasjoners evne til å kunne produsere mat skal ivaretas, må vern av dyrka mark settes høyt i den samlede vurderingen.

De viser til at det har kommet flere innspill til alternativ lokalisering og at Vestby Avis 14.12.2017 omtaler forslagene fra Naturvernforbundet. I artikkelen uttaler MOVAR at alle de foreslåtte områdene ligger for langt unna ønsket plassering, bl.a. av hensyn til beredskapen for Våler.

De foreslår et område i Gamle Hobølvei som allerede er regulert til næring. Området er ca. 700 meter fra den foreslåtte plasseringen, og ligger enda nærmere Våler. De mener derfor området vurderes som alternativ plassering for Såner Brannstasjon.

#### *Rådmannens vurdering*

Lokalisering og hensyn til jordressurser er vurdert under «vurdering».

#### Follo landbrukskontor, e-post datert 02.11.17

Viser til hva som kreves av alternativ-vurderinger dersom dyrka jord foreslås regulert til annet formål i strid med arealformålet i kommuneplanen. Nevner at det er store arealer innenfor en avstand på noen hundre meter fra omsøkt areal som er uten viktige jordverninteresser. Vil komme tilbake med ytterligere innspill når konsekvensvurderinger foreligger.

#### *Rådmannens vurdering*

Lokalisering og hensyn til jordressurser er vurdert under «vurdering».

#### **Vurdering:**

Planbeskrivelse med konsekvensutredning er vedlagt. Under oppsummeres de viktigste punktene som fremkommer av planbeskrivelsen.

#### Lokalisering

Plankonsulenten har gjort ulike tomtealternativvurderinger som er dokumentert i et notat til konsekvensutredningen. Til grunn for vurderingene gjort i notatet ligger en mulighetsstudie som ble utarbeidet for å finne den beste lokaliseringen med tanke på kortest mulig innsatstid til de områdene som brannstasjonen skal betjene. I følge notatet har det vist seg å være svært begrenset med egnede tomter for lokalisering av brannstasjon i dette området i Såner, ut i fra de hensyn som må tas.

Valg av tomt har blitt gjort etter en samlet vurdering/analyse av flere ulike alternativer. Det er i hovedsak 5 ulike temaer som ligger til grunn for vurderingene; dagens bruk, status i kommuneplanen, adkomstforhold, helhetlig landskapsbilde og egnethet med tanke på terreng og størrelse. Det har ikke blitt vurdert lokaliteter som ligger så langt unna det punktet der mulighetsstudien konkluderer med at en brannstasjon bør ligge med tanke på kortest mulig innsatstid.

Tomtealternativer som har blitt vurdert er følgende:

- 1 LNFR-område vest for Osloveien, parsell av gnr/bnr 119/1
- 2 LNFR-område nord for Hobølveien, parsell av gnr/bnr 119/1
- 3 Tidligere Såner ungdomsskole, gnr/bnr 119/11
- 4 Hølen camping (Skinnsalongen), gnr/bnr 117/2
- 5 Sommerbo (MC-klubb), gnr/bnr 107/44 og Solvang (trafikkskole), gnr/bnr 107/46
- 6 Arealer på Deli skog



Figur 1: Tomtealternativer som har blitt vurdert

Notatet konkluderer med:

*«Etter å ha gjennomført en samlet vurdering av de aktuelle tomtene er at det ut ifra et helhetsperspektiv er alternativ 2, LNR-område nord for Hobølveien, parsell av gnr./bnr. 119/1 som er best egnet til etablering av brannstasjon i Såner. Dialogen med grunneier ledet fram til en enighet ifht. mulig oppkjøp av den aktuelle eiendommen. Det kunne blitt valgt et alternativ der man ender opp med at eiendommen som skal anskaffes til etablering av tiltaket må erverves ved ekspropriasjon, da det ikke har vært mulig å komme til en enighet om de økonomiske rammene. Da vil man imidlertid få en situasjon der det er stor sannsynlighet for at selve prosessen frem til brannstasjonen står klar til bruk vil ta unødvendig lang tid. Dette er uheldig ifht. at det her er snakk om svært viktig beredskap i ulykkestilfeller.»*

Til varsel om oppstart har det kommet flere innspill til lokalisering. Såner ungdomsskole ble av forslagsstiller vurdert i den innledende fasen, men de kom ikke til enighet med grunneier om bruk av eiendommen. Sonsveien stasjon, Tegneby trafostasjon, Mollandertomta, Grimsrud steindeponi og Gamle Hobølvei er lokaliteter som ikke har blitt vurdert da de ligger for langt unna det punktet der mulighetsstudiet konkluderer med at en brannstasjon bør ligge.

Det har blitt konkludert med at det i konsekvensutredningen ikke vil være hensiktsmessig å utrede flere alternativer enn *alternativ 0 – ingen utbygging* og *alternativ 1 – utbygging*. Dette med bakgrunn i at dersom man skal finne flere alternativer å utrede vil det bli «søkte tilfeller» og i strid med § 17 i forskrift om

konsekvensutredninger som betyr at «*innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas*».

Notatet følger planforslaget som vedlegg.

#### Miljømessige konsekvenser/dyrka mark

Ca. 8,5 daa. av planområdet består av dyrka mark. Arealet som består av dyrka mark er relativt lite og ligger avskåret fra øvrige jordbruksareal. I 1994 gjennomførte Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) en kartlegging av jordkvaliteten innenfor planområdet. Området som ligger lengst vest, mot Osloveien, ble den gangen registrert som klasse 1 (svært god jordkvalitet). Området mot bekken ble registrert som klasse 2 (god jordkvalitet). Plankonsulenten befarte området i vekstsesongen i 2017 og observerte delvis dårlig avling på den vestre delen av området. Grunneier bekrefter at kvaliteten på jorda er svært god, men at den er noe dårligere vest på tomte.

I konsekvensutredningen har temaet jordressurser blitt utredet. Utredningen har vurdert beskaffenheten og kvaliteten på jordsmonnet og muligheten for å flytte og gjenbruke matjorda et annet sted i nærheten. Det er konkludert med at det vil være behov for å benytte deler av matjorda til opparbeidelse av vegetasjonsskjermer og grøntanlegg. Øvrig matjord er planlagt levert til godkjent deponi eller skal gjenbrukes et sted i nærheten. Det argumenteres med at det hverken er hensiktsmessig eller bærekraftig å fjerne all matjord der det ikke bebygges eller opparbeides trafikkarealer, og at det på de resterende arealene vil være nødvendig å beholde matjorda for å etablere grøntanlegg, vegetasjonsskjem osv. Dersom matjorda fjernes vil det bli behov for å tilføre store mengder av andre masser som må transporteres til området.

Det er videre konkludert med at gjenbruk av matjorda innenfor planområdet til slike formål vil være et godt alternativ. Det er i bestemmelsene lagt opp til at den matjorda som ikke er nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av grøntanlegget innenfor planområdet skal flyttes til godkjent deponi eller gjenbrukes et annet sted.

I likhet med reguleringsplanen for gang- og sykkelveien langs Hobølveien, mener rådmannen det også her må utarbeides en matjordplan før planen legges ut på høring/offentlig ettersyn. Dette for å sikre at matjorda blir ivaretatt og gjenbrukes i størst mulig grad andre steder. Matjordplanen må gi en beskrivelse av matjorda som flyttes, vurdering og avklaring av mottaksarealer, beskrivelse av mottaksarealet, bruk av matjord og utførelse av jordflyttingen. Oppfølging av matjordplanen må sikres i bestemmelsene gjennom rekkefølgekrav. Utarbeidelse av matjordplan på reguleringsplannivå er i tråd med bestemmelsene i forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2030 som nå er på høring. Bestemmelsene er justert på dette punktet.

Naturmangfold har også blitt utredet i konsekvensutredningen. Plankonsulent har gjort en gjennomgang av databaser med oversikt over kjente registreringer i området. I september 2017 ble det gjort en registrering av det biologiske mangfoldet i planområdet. Registreringen ble foretatt av en naturforvalter og er oppsummert i et eget notat som følger planforslaget. Krav til kunnskapsgrunnlag, jf. naturmangfoldloven § 8, vurderes derfor som tilstrekkelig ivaretatt.

Det er ikke registrert rødlistearter med permanent opphold innenfor planområdet. Det ble i feltundersøkelsene registrert to forekomster av svartelistearter. I bestemmelsene er det et punkt som sikrer avbøtende tiltak dersom det er fare for spredning av

svartelistede arter. Det er vurdert at reguleringsplanen i svært liten grad vil medføre økt belastning på økosystemene, da planen skal bevare hele arealet som er registrert som viktig bekke­drag i sin nåværende form. Hensynssone fra kommuneplanen er videreført. Det er i bestemmelsene sikret at overvann fra tomta (inkludert utearealer) skal renses før det slippes til naturlig terreng. På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke vil øke den totale belastningen på viktige/verdifulle naturtyper eller sårbare arter.

#### Kulturminner - landskap/kulturlandskap

Planområdet inngår i fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018. Her er planområdet og tilgrensende områder avsatt som regionalt/nasjonalt viktig kulturlandskap. I rapporten *kulturlandskap i Follo* er planområdet definert som område 55; «Såner kirke med omgivelser» og har status som landskap med regional/nasjonal verdi. Planområdet er beliggende i underkant av 300 meter fra Såner kirke. I tillegg omfattes planområdet av Vestby kommune sin kulturminneplan, der området er avsatt som kulturlandskap med svært stor verdi.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet og ingen funn ble gjort. I riksantikvarens database er det heller ikke gjort registreringer innenfor selve planområdet, men det er imidlertid registrert flere ulike typer kulturminner i nærheten av planområdet.

Etablering av brannstasjon vil få konsekvenser for det totale landskap-/kulturlandskapsbildet da det vil etableres bebyggelse og opparbeides utearealer på et areal som nå består av dyrka mark. Brannstasjonen vil ligge ca. 12 meter lavere i terrenget enn Såner kirke, som oppfattes som det eneste landemerket i området, og vil ligge på samme kote­høyde og med samme etasjeantall som eksisterende næringsbygg vest for planområdet (maksimalt kote +36). Det er vurdert at bygging av brannstasjon ikke vil konkurrere med Såner kirke som landemerke, men at det i noen grad vil kunne påvirke siktlinjene i landskapsrommet. Innenfor arealformålet til brannstasjon er det foreslått en maksimal utnyttelsesgrad %-BYA på 35 %, noe som tilsier et maksimalt fotavtrykk på ca. 2030 m<sup>2</sup>.

Det er i planen sikret at ny bebyggelse vil ligge så nært opp mot eksisterende næringsbebyggelse som mulig og at eksisterende vegetasjon langs bekken bevares samtidig som det etableres ny vegetasjon rundt brannstasjonen. Dette skal minimere den totale påvirkningen brannstasjonen har på landskapet. Det er i bestemmelsene sikret at bebyggelsen skal ha dempet/mørk fargebruk for å redusere eksponering i landskapet.

Rådmannen mener planforslaget med fordel kunne vært supplert med flere snitt/illustrasjoner som viser tiltakets påvirkning på landskapet.



Figur 2: Snitt som viser brannstasjonen i landskapet

### Flom og skred

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser med hensyn til områdestabiliteten og fare for skred. Rapporten følger som eget vedlegg. Plankonsulenten har også gjort en flomfarevurdering basert på NVE's sjekkliste for reguleringsplan.

Prøveboringene viser at det finnes kvikkleire innenfor planområdet, men beregnet sikkerhetsfaktor for skråningen mot bekken er større enn 1,4 og dermed tilfredsstilles krav til sikkerhet iht. NVEs veileder 7/2014. Det er satt krav om ytterligere grunnundersøkelser til søknad om igangsetting, da det blant annet er behov for å dokumentere at kravene tilfredsstilles mht. fundamentering, oppfylling, utgraving og mellomlagring av masser.

Bekken har et betydelig nedslagsfelt og fremtidige klimaendringer kan også her føre til at flomutfordringene kan bli større enn i dag. Der bekken renner gjennom planområdet øker fallet på terrenget vesentlig de siste meterne ned mot bekken, noe som gjør at bekken blir liggende lavere enn tilgrensende arealer. En bred sone, som inkluderer disse bratte arealene, på hver side av bekken, er avsatt som hensynssone naturmiljø i kommuneplanen. Dette gjør at maksimal vannstandsstigning, som er anslått å være 5 meter, vil skje innenfor hensynssonen. Disse arealene vil således bidra til å ta unna for en eventuell flom da det ikke skal bebygges innenfor hensynssonen. Bygging av brannstasjon vil gi en økning i faste dekker med avrenning mot bekken, men det vurderes at økningen er så liten at det er usannsynlig at den vil påvirke flomfaren i området.

### Trafikk/parkering

Plankonsulent har vurdert beliggenhet og utforming av adkomstvei fra fylkesveien til brannstasjonen gjennom planarbeidet, og den tekniske planen for løsningen er oversendt Statens vegvesen for godkjenning. Rådmannen forutsetter at denne er godkjent før planen sendes ut til offentlig ettersyn. Det er ikke planlagt sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom planområdet, da det ikke er avsatt areal til dette ved adkomstveien, SKV. Det er regulert gang- og sykkelvei igjen nord for adkomstveien.

Plankonsulent har vurdert at økningen i trafikkmengde vil være svært liten, ca. 30 ÅDT (kjøretøy i døgnet). Næringsbebyggelsen, eneboligen og brannstasjonen vil få en felles adkomstvei, der eksisterende avkjørsel fra Hobølveien og inn til næringsbebyggelsen stenges. Ny adkomst fra Hobølveien skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbøker. Dette vurderes som positivt for trafiksikkerheten, og vil gjøre trafiksituasjonen i området mer oversiktlig. Det er planlagt 5 avkjørsler fra den nye adkomstveien, 2 til næringsbebyggelsen og 3 til brannstasjonen. Sett fra et trafiksikkerhetsperspektiv, mener rådmannen at det bør vurderes å redusere dette antallet.

Plan for gang- og sykkelvei langs Hobølveien er vedtatt lagt ut på høring/offentlig ettersyn. Rådmannen avventer revidert planforslag fra plankonsulent iht. plan- og miljøutvalgets vedtak, før planen sendes ut på høring/offentlig ettersyn. Det er ventet at dette er klart over sommeren. De to planene overlapper noe, og rådmannen vil koordinere de to planene etter at høringsperiodene er avsluttet slik at det blir en sammenhengende trasé for gang- og sykkelvei fra krysset og opp til Gamle Hobølvei.

Det er ikke satt krav til antall parkeringsplasser i planforslaget, og hvordan parkering løses må vises i utomhusplan i byggesaken. Rådmannen har justert planbestemmelsene ved å ta ut det meste som omfatter parkering. Det betyr at kommuneplanens bestemmelser om parkering gjelder. Bestemmelsen om at det skal etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.

#### Forurensning

Det er ingen kjente forekomster av forurensning innenfor planområdet i dag. Det anses også som lite sannsynlig at området er forurenset da det i hovedsak består av dyrka mark og vegetasjonssone langs bekken.

En etablering av brannstasjon innenfor planområdet vil øke faren for forurensning i området da det er sannsynlig at driften av brannstasjon kan føre til forurenset avrenning fra uteområdene. Det er på nåværende tidspunkt ikke planer om å gjennomføre øvelser på uteområdene som vil komme i konflikt med forurensningsloven. Dersom dette blir aktuelt på et senere tidspunkt, må disse forholdene ivaretas. Bestemmelsene stiller krav til håndteringen av overvann før det slippes til terreng/vegetasjonssone langs bekken. Aktuelle avbøtende tiltak kan være å lede overvannet gjennom oljeutskiller eller sandfilter før det slippes til terreng.

#### Barn og unge

Bygging av brannstasjon vil i seg selv ha liten påvirkning på barn og unges oppvekstvilkår, da byggingen vil skje på et areal som anses å ha liten verdi som leke- eller oppholdsareal i dag. I planforslaget er det satt av trasé for gang- og sykkelveg på nordsiden av Hobølveien, ihht. kommuneplanen.

#### ROS-analyse

ROS-analyse har blitt utarbeidet som en del av konsekvensutredningen. Aktuelle hendelser og avbøtende tiltak er i all hovedsak vurdert tidligere i saksfremlegget.

#### Planbestemmelser

Rådmannen har i tillegg foretatt enkelte mindre justeringer i planbestemmelsene for å forenkle disse, ta ut forhold det ikke er hjemmel til å ha bestemmelser om og tilpasse bestemmelsene til kommunens mal. Blant annet er rekkefølgebestemmelsene endret og nye bestemmelser om matjordplan tatt inn.

#### **Alternativer:**

Som alternativer til rådmannens innstilling foreslås følgende:

- Forslag til detaljreguleringsplan for Såner brannstasjon legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.
- Forslag til detaljreguleringsplan for Såner brannstasjon avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

#### **Konklusjon:**

Basert på de utredningene som er utført og de vurderingene som er gjort med hensyn til samfunnshensyn, samfunnsnytte og samfunnssikkerhet, vil ikke rådmannen motsette seg at det etableres brannstasjon i planområdet. Etter en helhetsvurdering vurderes det at fordelene ved å etablere en samfunnskritisk funksjon som brannstasjon i planområdet overgår ulempene. Dette under forutsetning av at avbøtende tiltak i planen blir fulgt opp.

Det vurderes at påvirkningen på naturmangfold, landskap/kulturlandskap og beslag av dyrket mark vil være tilfredsstillende avbøtet gjennom bestemmelser og utarbeidelse av matjordplan.

Rådmannen anbefaler at det gjøres noen endringer i planforslaget før det legges ut til høring/offentlig ettersyn.

#### **Rådmannens innstilling:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Såner brannstasjon legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn må det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- Det må utarbeides en matjordplan. Matjordplanen må gi en beskrivelse av matjorda som flyttes, vurdering og avklaring av mottaksarealer, beskrivelse av mottaksarealet, bruk av matjord og utførelse av jordflyttingen.
- Planforslaget må suppleres med snitt/illustrasjoner som viser tiltakets påvirkning på landskapet.

#### **Plan- og miljøutvalgets vedtak 21.08.2018:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Såner brannstasjon legges ut til høring og offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn må det gjøres følgende endringer i planforslaget:

- Det må utarbeides en matjordplan. Matjordplanen må gi en beskrivelse av matjorda som flyttes, vurdering og avklaring av mottaksarealer, beskrivelse av mottaksarealet, bruk av matjord og utførelse av jordflyttingen. Matjordplanen skal også utrede muligheten for eventuelt nybrott og/eller etablering av et jordfond.
- Planforslaget må suppleres med snitt/illustrasjoner som viser tiltakets påvirkning på landskapet.
- Planforslaget suppleres med etablering av sedimenteringsbasseng for å fange opp kjemikaler/overvann fra brannøvelser og drift med løpende kontrollmålinger FØR UTSLIPP TIL BEKK slik at ikke vassdrag belastes med forurenset vann. Ref. planbestemmelsene s.38 viser kart over område med mulig etablering av ny vegetasjon som aktuelt sted.

## **NY SAKSFREMSTILLING – 2. GANGS BEHANDLING**

#### **Bakgrunn for saken:**

Planforslaget ble lagt ut til høring/offentlig ettersyn den 19.11.2018, med frist for merknader 17.01.2019. Det kom totalt inn 12 innspill til planforslaget, hvorav 2 innsigelser, fra henholdsvis NVE og Fylkesmannen. Innspillene ligger vedlagt saken.



NVE fremmet innsigelse med begrunnelse i at sikkerhet mot flom ikke var dokumentert i henhold til byggteknisk forskrift. Dette er løst og NVE har i brev datert 13.12.2019 trukket innsigelsen.

Fylkesmannen fremmet innsigelse grunnet mangelfulle reguleringsbestemmelser tilknyttet tiltak innenfor hensynssonen for flom og mangelfull ROS-analyse, og oppfølging av denne i reguleringsbestemmelsene. Dette er løst, og Fylkesmannen har i brev datert 21.01.2020 trukket innsigelsen.

Før 2. gangs behandling av planen har planfagkyndig konsulent blitt endret fra Rambøll til Stein Halvorsen Arkitekter. Stein Halvorsen Arkitekter har utarbeidet et nytt skisseprosjekt, som medfører enkelte justeringer i planforslaget.

### **Vurdering:**

På bakgrunn av innkomne innspill ved offentlig ettersyn, vil følgende tema bli behandlet i dette saksfremlegget:

- Innsigelse fra NVE om sikkerhet mot flom
- Innsigelse fra Fylkesmannen om mangelfulle reguleringsbestemmelser og mangelfull ROS-analyse
- Lokalisering av brannstasjon
- Matjordplan
- Trafikk/parkering
- Vedlikeholdsansvar i Såna

### Innsigelse fra NVE om sikkerhet mot flom

I sin merknad til offentlig ettersyn vurderte NVE at planen ikke var i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer for ansvarsområder knyttet til flomfare. De påpekte at det aktuelle tiltaket har sikkerhetskrav F3 og at det er krav om sikkerhet mot en 1000-årsflom. De fremmet derfor innsigelse til planen.

### *Rådmannens vurdering*

Det har blitt utarbeidet en flomvurdering som ligger vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at dimensjonerende flomvannstand ved 1000-årsflom er beregnet til kote 26 meter over havet. Det er hensynssone for flom i plankartet, og i bestemmelsene er det sikret at det kun er tiltak som kan tåle tidvis oversvømmelse som kan bygges i denne hensynssonen.

Kommunen mottok brev fra NVE 13.12.2019 der det kom frem at innsigelsen trekkes.

### Innsigelse fra Fylkesmannen om mangelfulle bestemmelser og mangelfull ROS-analyse

I sin merknad uttrykker Fylkesmannen bekymring for grunnforholdene og etterlyser ytterligere geoteknisk vurdering av grunnforhold. Fylkesmannen forutsetter at funn gjort i grunnundersøkelsene blir innarbeidet i risiko- og sårbarhetsanalysen, samt at det tas inn krav til nærmere vurderinger av stabiliteten i alle faser av prosjektet i bestemmelsene. Fylkesmannen anbefaler også at det utarbeides en miljørisikovurdering som skal foreligge før anleggsarbeidene blir igangsatt.

Fylkesmannen skriver, som NVE, at tiltaket har sikkerhetskrav F3 med krav til sikkerhet for 1000-årsflom og at avbøtende tiltak må tas inn i ROS-analysen og reguleringsbestemmelsene og at ROS-analysen må utbedres.

Fylkesmannen påpeker videre at en sedimentasjonsdam/fangdam ikke kan tillates oppført innenfor hensynssone for flomfare og at det må utredes andre alternativer eller avbøtende tiltak for fangdammen.

På bakgrunn av overnevnte fremmet Fylkesmannen innsigelse til planen.

Andre merknadsstillere er også bekymret for rasfaren i området og forurenset avrenning til vassdraget.

#### *Rådmannens vurdering*

Det har blitt utarbeidet totalt 3 geotekniske vurderinger av planområdet, som tar for seg henholdsvis kvikkleire, skredfare og geotekniske vurderinger mht. prosjekteringsforutsetninger, fundamenteringsmetode og bæreevne. Vurderingene ligger vedlagt planforslaget. Det er redegjort grundig for grunnforholdene på tomte. Den samlede konklusjonen er at det kan bygges brannstasjon, så lenge anbefalingene i vurderingene følges.

Tiltak for flomsikring er ivaretatt i plankart og bestemmelser, som tidligere beskrevet.

Miljørisikovurderingen som har blitt utarbeidet konkluderer med at det må etableres en oppsamlings-/renseløsning på tomte. Funksjonskravene for dette er beskrevet i rapporten og krav om etablering av en slik løsning er sikret i bestemmelsene. Det er sikret at løsningen må ligge utenfor hensynssonen for flomfare.

Kommunen mottok brev fra Fylkesmannen 21.01.2020 med orientering om at innsigelsen trekkes.

#### Lokalisering av brannstasjon/kulturlandskap

Mange av innspillene fra privatpersoner og interesseorganisasjoner er meget kritiske til lokaliseringen av brannstasjonen, hovedsakelig siden den medfører en omdisponering av ca. 7 dekar dyrka mark. Det foreslås (som i merknadene ved varsel om oppstart) flere aktuelle lokaliseringer i nærheten som ikke berører dyrka mark, med liten forskjell i utrykningstid. Det pekes også på jordlovens § 9 om begrensninger på bruk av dyrka jord og det særskilte vernet dyrka jord skal ha. Flere mener også det burde ha vært utredet flere lokaliseringer i konsekvensutredningen.

I fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018 er planområdet og tilgrensende områder avsatt som regionalt/nasjonalt viktig kulturlandskap. Både fylkeskommunen og naboer er opptatt av at bebyggelsens plassering, utforming og volum må bli godt tilpasset omgivelsene og at det må beplantes rundt stasjonen. Fylkeskommunen er spesielt opptatt av å bevare siktlinjer mot kirka og å dempe anleggets virkning på opplevelsen av landskapet rundt Såner kirke.

#### *Rådmannens vurdering*

Lokaliseringen var også et omdiskutert tema da det ble varslet oppstart av planarbeidet i 2017. Temaet er vurdert og diskutert i saksutredningen til 1. gangs behandling av planen, og også i planens planbeskrivelse. Rådmannen kan ikke se at det er kommet

nye momenter i saken som tilsier at brannstasjonen ikke kan ligge som planlagt, forutsatt at de avbøtende tiltakene som ligger i planen gjennomføres. Det vurderes slik at fordelene ved å etablere en samfunnskritisk funksjon som brannstasjon i planområdet overgår ulempene. I kommuneplanens arealdel 2019-2030 ble det politisk vedtatt at planområdet skulle avsettes til offentlig/privat tjenesteyting (herunder brannstasjon).

Etter offentlig ettersyn har Stein Halvorsen Arkitekter utarbeidet et nytt skisseprosjekt. Etter rådmannens syn tar brannstasjonen i skisseprosjektet hensyn til og tilpasser seg kulturlandskapet og omkringliggende landbruksbebyggelse på en god måte. Med utgangspunkt i tradisjonelle landbruksbygg tilpasset dagens tid og byggets funksjon, vil brannstasjonen fremstå funksjonell og mer estetisk tilpasset omgivelsene rundt. Bruk av saltak vil, i motsetning til flatt tak, være bedre tilpasset kulturlandskapet.

Terrenget på tomten skråner nedover fra vest til øst og ny brannstasjon er plassert langsmed kotene for å minimere behov for terrengbearbeiding. Brannstasjonen er plassert inn i landskapet, slik at det kun er en synlig etasje mot vest og to synlige etasjer mot øst. Brannstasjonen vil være lite fremtredende i sine omgivelser, samtidig som den ikke konkurrerer med Såner kirke sin posisjon i landskapsrommet. Avstanden til kirken, den lave plasseringen i terrenget, samt utforming tilsvarende omkringliggende kulturlandskap skal bidra til å bevare de lange siktlinjene gjennom landskapet.

#### Matjordplan

Akershus bondelag mener det er en svakhet at matjordplanen ikke ser på kostnadene ved å flytte kun matjorda, opp mot en fullverdig jordflytting ned til 80-100 cm. Etter deres mening vil flytting av kun matjorda åpenbart føre til at det totale avlingsnivået i området vil gå ned. De mener Vestby kommune er godt kjent med NIBIOs rapport om flytting av jordsmonn på Deli, og at man basert på denne rapporten enkelt bør kunne estimere kostnadene ved fullverdig jordflytting. Bondelaget krever at man revurderer de alternative plasseringene av brannstasjon på tidligere Såner ungdomsskole og Hølen camping opp mot kostnadene knyttet til fullverdig jordflytting.

#### *Rådmannens vurdering*

Som følge av vedtaket i PLM ved 1. gangs behandling av reguleringsplanen, ble det utarbeidet en matjordplan før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det legges til grunn i matjordplanen at det er det øverste matjordlaget, ca. 20 cm, som skal flyttes og brukes til jordforbedring på samme eiendom. En liten del av matjorda skal bevares ved overgangen til bekken på den sørøstlige delen av planområdet for å unngå erosjon av innkjørte masser til bekken og for å beskytte bekken mot mulig avrenning og potensiell forurensing fra framtidig bebyggelse. Matjordplanen ble utarbeidet i samarbeid med Follo landbrukskontor, og er godkjent av landbrukssjefen. Fylkesmannen hadde ved offentlig ettersyn ingen merknader til matjordplanen, utover at det i bestemmelsene bør sikres at den legges til grunn for jordflyttingen.

#### Trafikk/parkering

Statens vegvesen forutsetter at det tas inn en bestemmelse som fastslår at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for de tiltakene som berører fylkesvegen, før det kan gis igangsettingstillatelse. De mener at det også bør stilles maksimumskrav til antallet bilparkeringsplasser og at det bør stilles krav til kvaliteten på sykkelparkeringsplassene.

Statens vegvesen har for øvrig godkjent den tekniske planen for tiltaket, inkludert en ny separat utrykningsutkjørsel.

Nabo Winæs påpeker at det ofte er trafikkork i krysset Vålerveien – Hobølveien – Osloveien, særlig ved arbeidsdagens start og slutt. Han mener det er et økende problem som bør løses før det bygges et anlegg med utrykningskjøretøy.

#### *Rådmannens kommentar*

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å vedta en planbestemmelse om at byggeplan skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltak, men Statens vegvesen kan selvfølgelig selv sette slike krav som veieier og gjennom veiloven.

I utgangspunktet er det kommuneplanens bestemmelser som gjelder for parkering. I kommuneplanen er det ikke spesifisert noe parkeringskrav for formålet tjenesteyting. I områdereguleringen for Vestby sentrum er det satt samme krav for tjenesteyting som for forretning. Det ligger på samme nivå som for forretning i kommuneplanens bestemmelser. Det foreslås derfor å legge inn en bestemmelse i denne reguleringsplanen om at det maksimalt kan opparbeides 1,7 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg vil kommuneplanens bestemmelser om parkering gjelde. Der er det blant annet stilt krav om at sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak og nær inngangspartier.

Statens vegvesen har som veieier godkjent de tekniske veiplanene i planområdet, uten krav om større utbedring av kryssløsninger. Rådmannen tar dette til etterretning. Plankonsulent har vurdert at økningen i trafikkmengde vil være svært liten, ca. 30 ÅDT (kjøretøy i døgnet). Næringsbebyggelsen, eneboligen, hovedsykkelveien gjennom området og brannstasjonen vil få en felles adkomstvei, V1. Eksisterende avkjørsel fra Hobølveien og inn til næringsbebyggelsen stenges. Ny adkomst fra Hobølveien skal opparbeides i henhold til vegvesenets håndbøker. Sykkeltrafikken skal krysse rett over Hobølveien og inn på gang- og sykkelveien der. For syklist vil dette ikke være den optimale løsningen, men kommunen tar til etterretning at Statens vegvesen ikke har merknader til dette. Gående og syklende som skal østover langs Hobølveien vil få en litt bedre løsning med ny gang- og sykkelvei forbi brannstasjonen. Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at gang- og sykkelvei langs Hobølveien minst må opparbeides langs byggeområdet for brannstasjonen.

Den separate utrykningsutkjørselen sikrer at brannbilene raskt kommer ut på Hobølveien, et lite stykke unna det litt uoversiktlige trafikkbildet i krysset Hobølveien x Vålerveien. Det er foreslått at denne utkjørselen skal sperres med bom, slik at den kun benyttes ved utrykning. Lyssignaler kan også settes opp for å varsle trafikanter ved utrykning.

#### Vedlikeholdsansvar i Såna

Nabo Winæs opplyser om at det i området er en tinglyst avtale om fordeling av vedlikeholdskostnadene for vassdraget mellom eierne av gnr. 116 bnr. 1, gnr. 118 bnr. 1 og gnr. 119 bnr. 1. Winæs er eier av gnr. 118 bnr. 1. Han vil fraskrive seg vedlikeholdsansvaret dersom tomta blir regulert til annen virksomhet enn landbruk.

#### *Rådmannens vurdering*

Utgangspunktet er at privatrettslige avtaler faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal vurdere, og er noe som må avklares mellom partene i

avtalen. Planbestemmelsen er foreslått endret slik at det ikke er tatt stilling til eierforholdet til bekken i denne reguleringsplanen.

### **Endringer etter offentlig ettersyn**

Etter offentlig ettersyn har plankonsulent foreslått justeringer i planen. Endringene som gjelder tilpasning til kulturlandskapet er grundig beskrevet og vurdert av plankonsulent i vedlegg 7 «Beskrivelse av endringer for ivaretagelse av kulturlandskap».

De viktigste endringene i planen etter offentlig ettersyn er som følger:

- Endret maksimal mønehøyde fra kote 36 til 38 meter over havet (m.o.h.)

#### *Rådmannens kommentar*

Lik maksimalhøyde på gesims- og mønehøyde oppfordrer til oppføring av bebyggelse med flatt tak. Bebyggelse av denne størrelse med flatt tak vil få en utforming tilsvarende «big box» næringsbebyggelse, som eksempelvis naboen Hersleth Entreprenør, og på den måten være et fremmedelement i kulturlandskapet. For å kunne bygge brannstasjon med saltak anbefales det å øke maksimal tillatt mønehøyde til kote 38 m.o.h.

- Fjernet vegetasjonsskjerm GV1 fra plankart og bestemmelser.

#### *Rådmannens kommentar*

Vegetasjonsskjerm GV1 langs Hobølveien kan være problematisk med tanke på utrykning og friskt. For å ivareta trafikksikkerheten og gi god sikt til utrykningskjøretøy er vegetasjonsskjermen fjernet fra plankart og bestemmelser.

- Fjernet areal for sedimentasjonsdam/fangdam innenfor hensynssone flomfare.

#### *Rådmannens kommentar*

Det er ikke avsatt et bestemt areal for sedimentasjonsdam/fangdam, men det er i bestemmelsene sikret at et slikt anlegg skal etableres utenfor hensynssonen for flomfare.

- Utrykningsavkjørsel med bom.

#### *Rådmannens kommentar*

Den separate utrykningsutkjørselen sikrer at brannbilene raskt kommer ut på Hobølveien, et lite stykke unna det litt uoversiktlige trafikkbildet i krysset Hobølveien x Vålerveien. Det er foreslått at denne utkjørselen skal sperres med bom, slik at den kun kan benyttes ved utrykning.

Kommunen har i tillegg foretatt enkelte justeringer og tillegg i bestemmelser og plankart. Det er blant annet foreslått et rekkefølgekrav om at gang- og sykkelveien blir opparbeidet forbi området.

### **Begrenset høring**

Endringene har vært på en begrenset høring til berørte naboer. Det kom inn innspill fra naboene Hersleth Entreprenør og Winæs, men de har ingen merknader til de konkrete endringene i planen. Hersleth påpeker likevel at den foreløpige landskapsplanen ikke viser hvordan gangtrafikken er løst.

Endringene er tidligere avklart med Viken fylkeskommune og Statens vegvesen.

#### *Rådmannens kommentar*

Innspillene tas til etterretning. Etter offentlig ettersyn har rådmannen lagt til et rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at gang- og sykkelveien langs Hobølveien forbi byggeområdet blir opparbeidet.

#### Vedlegg

På bakgrunn av endringene og innkomne merknader ved offentlig ettersyn er det utarbeidet flere nye vedlegg til planen. Disse er som følger:

- Beskrivelse av endringer for ivaretagelse av kulturlandskap
- Flomvurdering
- Fordrøyningsvolumer og beskrivelse av renseløsning
- Foreløpig landskapsplan
- Geotekniske vurderinger
- Illustrasjoner
- Miljørisikovurdering

Vedleggene er vedlagt saken.

#### **Alternativer**

Forslag til detaljreguleringsplan for Såner brannstasjon avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Planforslaget kan også sendes tilbake til rådmannen med krav om ytterligere utredninger eller konkrete endringer som bør utføres før sluttbehandling.

#### **Konklusjon**

Merknader til offentlig ettersyn viser at det er sterke meninger om lokaliseringen av brannstasjonen. Blant privatpersoner og organisasjoner er det stor motstand mot å bygge brannstasjonen på dyrka mark.

Rådmannen er likevel av den oppfatning av planforslaget kan vedtas slik det nå foreligger, og det vurderes fortsatt slik at fordelene ved å etablere en samfunnskritisk funksjon som brannstasjon i planområdet overgår ulempene. Påvirkningen på naturmangfold, landskap/kulturlandskap og beslag av dyrka mark er grundig utredet og vil etter rådmannens vurdering være tilfredsstillende avbøtt gjennom bestemmelsene og oppfølging av matjordplan.