



## Saksutskrift

### 2. gangs behandling - Solbergstrand - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 18/00306-49  
Saksbehandler Ragnar Joakim Nese

| Saksgang                 | Møtedato   | Saknr |
|--------------------------|------------|-------|
| 1 Plan- og miljøutvalget | 21.09.2020 | 61/20 |
| 2 Kommunestyret          | 19.10.2020 | 75/20 |
| 3 Kommunestyret          | 16.11.2020 | 77/20 |

#### Kommunestyrets behandling 16.11.2020:

##### Votering:

Plan- og miljøutvalgets vedtak ble enstemmig vedtatt.

##### Kommunestyrets vedtak 16.11.2020:

Detaljregulering for Solbergstrand forskningsstasjon med plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser datert 19.06.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 18.november 2020

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### Kommunestyrets behandling 19.10.2020:

Repr. Tom Anders Ludvigsen (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

### Votering:

Repr. Tom Anders Ludvigsens forslag ble enstemmig vedtatt.

### Kommunestyrets vedtak 19.10.2020:

Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

---

### Plan- og miljøutvalgets behandling 21.09.2020:

### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Plan- og miljøutvalgets vedtak 21.09.2020:

Detaljregulering for Solbergstrand forskningsstasjon med plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser datert 19.06.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

---

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Solbergstrand forskningsstasjon med plankart datert 04.06.2020 og bestemmelser datert 19.06.2020, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

### Vedlegg:

Vedlegg 1 - Fiskeridirektoratet - Uttalelse til detaljregulering for Solbergstrand-Vestby

kommune

Vedlegg 2 - Grønn fremtid - Merknad til offentlig ettersyn – Detaljregulering – Solbergstrand forskningsstasjon

Vedlegg 3 - Akershus fylkeskommune - Detaljregulering - Solbergstrand - Offentlig ettersyn

Vedlegg 4 - Kystverket - Høringsuttalelse - Detaljregulering Solbergstrand forskningsstasjon

Vedlegg 5 - Statens vegvesen - Uttalelse til detaljregulering - Offentlig ettersyn - Solbergstrand - Vestby kommune

Vedlegg 6 - Moss miljørettet helsevern - Solbergstrand - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg 7 - Moss interkommunale brann og redning (MIB) - Uttalelse til detaljregulering - Solbergstrand - Offentlig ettersyn

Vedlegg 8 - Oslofjordens friluftsråd - Solbergstrand, NIVA – detaljplan

Vedlegg 10 - NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Solbergstrand

Vedlegg 9 - Fylkesmannen informerer om samordning

Vedlegg 11 - Fylkesmannen i Oslo og Viken - uttalelse - Offentlig ettersyn - Vestby og Frogn - forskningsstasjon

Vedlegg 12 - Saga Gård strandforening - Brev Frogn Kommune vedr planforslag fra NIVA

Vedlegg 13 - Områdestabilitetsvurdering etter NVE veileder

Vedlegg 14 - Geoteknisk undersøkelse - Datarapport

Vedlegg 15 - Geoteknisk undersøkelse - Uavhengig kvalitetssikring områdestabilitet

Vedlegg 16 - NVE trekker innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Solbergstrand

Vedlegg 17 - Høringssammendrag - forslagsstiller SWECO - Vestby

Vedlegg 18 - Plankart 0275 - 4.6.2020

Vedlegg 19 - Planbestemmelser Solbergstrand forskningsstasjon - 19.06.2020

Vedlegg 20 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 19.08.2019

## Bakgrunn

Norsk institutt for vannforskning (NIVA) ønsker større forutsigbarhet og fleksibilitet for sin forskningsaktivitet på Solbergstrand. Forskningsstasjonen har hatt samme beliggenhet siden 1978, og planarbeidet har ikke til formål å endre dagens situasjon vesentlig. Det er ønskelig at det kan oppføres midlertidige bygninger og forskningsanlegg på kort varsel uten å søke kommunen om godkjenning gjennom detaljregulering hver gang. NIVA ønsker derfor å regulere området for dette formålet. Det er per i dag ingen planer for oppføring av bygg og anlegg. Reguleringsplanen skal derfor sette rammene for framtidig utnyttelse av arealet for dette formålet.

Forslagsstiller er COWI og tiltakshaver er NIVA.

Oppstartsmøte ble avholdt 20.11.2018 og varsel om oppstart ble kunngjort 14.03.2019. Det kom inn 11 merknader.

Planen ble førstegangsbehandlet av plan- og miljøutvalget 19.08.2019.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høringsperioden har vært fra 18.09.2019 til frist 07.11.2019. Det kom inn totalt 12 merknader, ni merknader innen høringsfristen og tre merknader etter høringsfristens utløp:

- 1 - Fiskeridirektoratet, brev dato 11.10.19
- 2 - Miljøvernorganisasjonen Grønn fremtid, epost dato 14.10.19
- 3 - Akershus fylkeskommune, brev dato 18.09.19
- 4 - Kystverket, brev dato 22.10.19
- 5 - Statens vegvesen, brev dato 28.10.19
- 6 - Moss kommune, Miljørettet helsevern for Vestby m.fl., brev dato 14.11.19
- 7 - Movar IKS (Mosseregionen interkommunale brann og redning), brev dato 14.11.19
- 8 - Oslofjorden friluftsråd, brev dato 15.11.19
- 9 og 10 - Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev dato 06.11.2019 og 07.11.2019 (2 brev)
- 11 - NVE, brev dato 25.09.19
- 12 - Saga Gård Strandforening, brev dato 26.10.19

NIVA sin forskningsstasjon ligger i uregulert område i Vestby og Frogn kommuner. Planforslaget berører derfor i utgangspunktet både Vestby og Frogn kommune. Nå ved sluttbehandlingen er planen justert slik at planen kun omfatter Vestby kommune. Frogn kommune må behandle den delen av planen som omfatter sin kommune.

## Vurdering

De viktigste momentene i merknadene er gjengitt, kommentert og vurdert. Forslagsstillers fullstendige kommentarer er vedlagt i dokumentet «*Høring av planforslag i Vestby kommune - sammendrag med kommentarer*».

Hovedmomentene i merknadene er hensynet til:

- områdestabilitet og kvikkleire
- vannforsyning til brannvann og brannsikkerhet
- tilgang til strandsonen, badestrand og turvei
- overbygning av Solbergbekken
- påvirkning på drikkevannskilder og utslipp til sjø og grunn
- fiskeriinteresser

- støyretningslinjer T - 1442
- magnetfeltbelastning

#### Områdestabilitet og kvikkleire

NVE fremmer innsigelse til planforslaget inntil sikkerhet mot kvikkleireskred er i varetatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014. NVE viser til geoteknisk notat fra Sweco datert 03.05.19 som konkluderer med at det ikke er tilstrekkelig avklart om det finnes kvikkleire i planområdet, og anbefaler at det utføres ytterligere grunnundersøkelser. Flere av merknadene har påpekt at grunnundersøkelser må utføres.

#### *Forslagstillers kommentar*

Geotekniske undersøkelser og vurdering av områdestabilitet skal gjennomføres før sluttbehandling av planen.

#### *Rådmannens vurdering*

Rådmannen viser til Plan- og miljøutvalgets vedtak i førstegangsbehandling som lyder «*Forslagsstiller må gjennomføre grunnundersøkelser før reguleringsplanen kan legges frem for andregangsbehandling*».

Det er utført grunnundersøkelser og områdestabiliteten er vurdert. Dokumentene for grunnundersøkelser er mottatt av kommunen 20.05.2020, og NVE trekker innsigelsen, vedlegg:

- Vedlegg 13 – Områdestabilitetsvurdering etter NVE veileder
- Vedlegg 14 – Geotekniske undersøkelser
- Vedlegg 15 – Uavhengig kvalitetssikring
- Vedlegg 16 – NVE trekker innsigelse

Konklusjonen i rapporten lyder «*Norconsult har vurdert områdestabilitet for planregulering av Solbergstrand forskningsstasjon etter NVEs veileder 7/2014, «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Området ligger ikke innenfor en kvikkleiresone eller et utløpsområde fra en kvikkleiresone. Terrenget består av et flatt område, omgitt av berg. Helningene og skråningshøyden oppfyller ikke kravene til en kvikkleirefaresone i NVEs veileder innenfor planområdet. Det er ikke registrert sprøbruddmateriale på planområdet i forbindelse med utførte grunnundersøkelser*».

Det presiseres at rapporten kun vurderer områdestabilitet på reguleringsplannivå etter NVEs veileder 7/2014. Forhold som omhandler stabilitet, setninger m.m. i tilknytning til evt. byggegrop, fundamentering o.l. ved oppføring av installasjoner og bygg etter byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 må vurderes ved hver enkelt byggesøknad.

Rådmannen legger til grunn utførte grunnundersøkelser og anser områdestabiliteten som i varetatt.

#### **Brannvannsdekning og brannsikkerhet**

Movar IKS stiller spørsmål om brannvannsdekningen har den nødvendige kapasitet og om generell brannsikkerhet er godt nok ivaretatt. Videre forutsettes det at fremtidig/regulert bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering og at dette tas hensyn til i detaljreguleringsplanen. Hovedpunkter i merknaden er:

- Tilstrekkelig vannforsyning til slokkevann
- Innsatstid
- Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap
- Høyderedskap

#### Forslagsstillers kommentar:

NFS har i dag et brannalarmanlegg som er direkte tilkoblet alarmsentralen i Frogn. Utrykning fra brannstasjonen til Solbergstrand er ca. 10 minutter. Det er installert en detektor eller røykvarsler i hvert rom i hovedbygningen, samt alle rom i akvahal, bløtbunnshall, verksteder og pumpehus. Brannalarmen høres tydelig på hele stasjonen når den varsler. Alle soner og forsøksrom er utstyrt dekning fra minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Montert i hovedbygning er én formfast 3/4" brannslange på fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- Det er plassert 21 pulverapparater fordelt i de forskjellige soner og forsøksrom.

Alle apparater blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger av Hedengren Security AS som vedlikeholder apparatene slik at de fungerer som forutsatt. De sender også inn en bekreftelse på årskontroll til stasjonens internkontroll.

Det er kort avstand til tilleggsvann fra Solbergelven eller sjø til slukking dersom det skulle bli nødvendig. Stasjonen har montert en KeyLink med hovednøkkel ved hovedinngang som årlig kontrolleres av brannvesenet. Brannvernet på stasjonen er organisert med brannleder, brannvernansvarlig og tre brannvernassistenter som har fastsatte oppgaver i tilfelle en brann.

Forskningsstasjonen ligger utenfor tettbygd strøk, og adkomst vil fortsatt være eksisterende vei og parkering. Det er i forbindelse med reguleringen ikke konkret planlagt nye eller endringer i eksisterende bygg med unntak et lite pumpehus. Krav til tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap inne på forskningsstasjonens område vil bli vurdert og tatt hensyn til i forbindelse med framtidige byggesøknader.

#### Rådmannens vurdering

Forslagstiller mener brannsikkerheten er godt ivaretatt og begrunner dette med å henvise til sikkerhetstiltak, varselsystem og brannvernutstyr på planområdet, samt vise til at det ikke skal gjøres store endringer på planområdet som forringer brannsikkerheten. Rådmannen mener det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at brannsikkerheten er ivaretatt. Formålet med den nye detaljreguleringen er å unngå fremtidige dispensasjoner utenfor rammene av plan ved byggesaksbehandling. Det skal ikke oppføres nye bygg på området som følge av planen. Ved oppføring av eventuelle nye bygninger og installasjoner, vil brannsikkerheten for hvert enkelt tiltak kunne behandles i søknad om byggesak.

#### Vannforsyning

Det fremgår i merknadsbrev fra Movar IKS at kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig vannforsyning for å dekke behovet, og at en eventuell aksept for ESFR sprinkelanlegg som kompenserende tiltak forutsetter større vannmengder enn konvensjonelt sprinkelanlegg. Forskningsstasjonen er i dag tilknyttet vann og avløp fra

Frogn kommune. Forskningsstasjonen har, i tillegg til det kommunale drikkevannet, en ferskvannsforsyning fra en grunnvannspumpestasjon. Denne pumpestasjonen gir ekstra tilførsel av ferskvann ved behov. I tillegg er kort avstand til Solbergbekken og sjøvann dersom det skulle være nødvendig. Det foreligger ikke aksept for EFSR sprinkelanlegg i planen.

#### Innsatstid

Forskningsstasjonen ligger i område regulert til LNF. Det er 155 meter fra Solbergstrand planområde til nærmeste planområde regulert til fritidsbebyggelse i Vestby kommune. I Frogn kommune er det vesentlig kortere avstand til område regulert til fritidsbebyggelse. Innsatstiden utenfor tettsteder bør ikke overstige 30 minutter. Rådmannen legger til grunn at innsatstiden er vesentlig kortere enn 30 minutter og dermed at «*Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8*» er ivare tatt.

#### Tilrettelegging

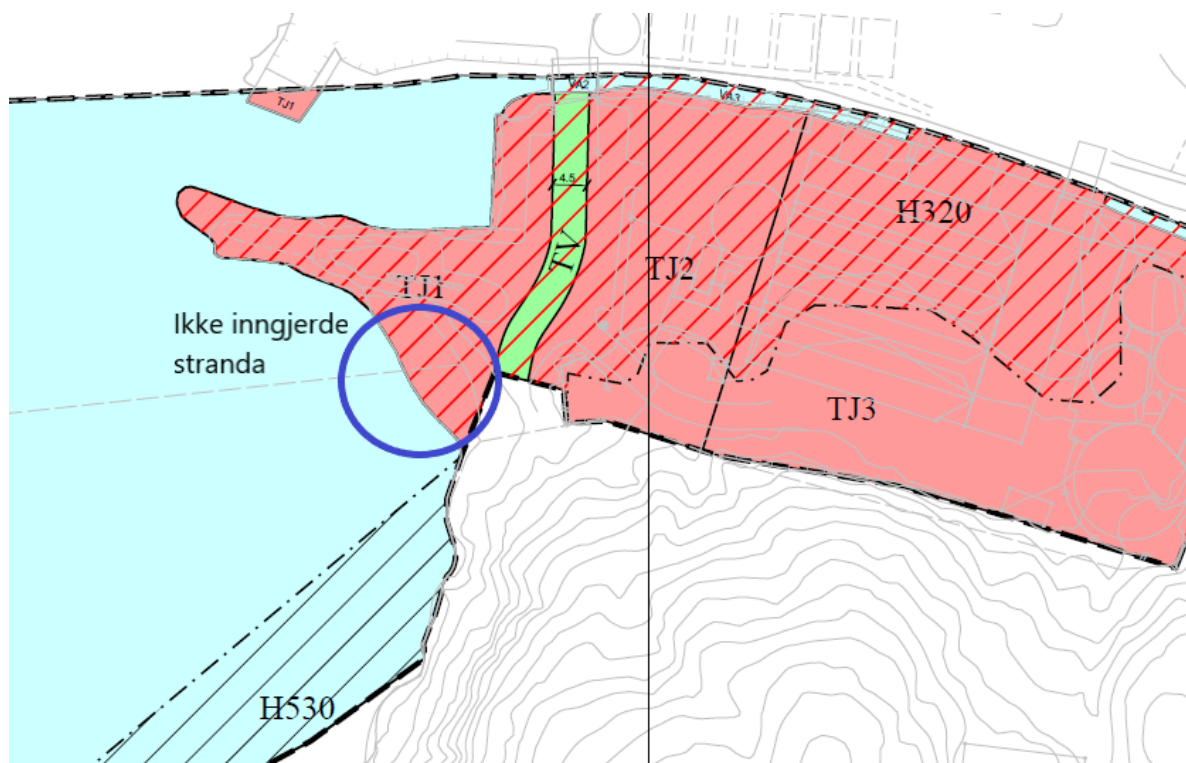
Movar krever at ansvarlig prosjekterende, som en del av prosjekteringen, må innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Rådmannen mener at dersom tilkomst og oppstilling er tilfredsstillende før planen, og ettersom det ikke skal oppføres noen installasjoner og bygg, endres ikke eksisterende tilkomst og tilrettelegging som følge av planen.

#### Høyderedskap

Ved oppføring av eventuelle nye bygninger og installasjoner, vil brannsikkerheten behandles i byggesøknad. Det kan da tas høyde for eventuelt behov for stigemateriell og høyderedskap i forbindelse med sekundær rømningsvei.

#### ***Tilgang til strandsonen, badestrand og turvei***

Flere merknader forutsetter fri adkomst til strandsonen og at fremtidige endringer ikke skal påvirke fri ferdsel. Sør-vest på NIVAs eiendom er det i dag en badestrand som er mye benyttet. Saga Gård Strandforening ber om at det i bestemmelsen inntas at dette arealet (merket med blå ring i kartutsnittet) skal opprettholdes som badestrand og da slik at det ikke tillates faste eller midlertidige installasjoner i dette arealet både i strandsonen og til sjøs som kan begrense bruken av området til badestrand og bading.



Figur 1: Kartutsnitt av planområdet som viser beliggenheten til badestranden og gang- og turvei.

#### Forslagstillers kommentarer

Følgende to bestemmelser som ligger inne i planforslaget vurderes å ivareta tilgang og bademuligheter på badestrand som ligger delvis i arealet betegnet TJ1 og delvis i hensynssone friluftsliv (sør for moloen): «TJ1 skal være tilgjengelig for allmennheten og ikke inngjerdes eller stenges». I forbindelse med forskningsprosjekter kan det imidlertid tillates midlertidige gjerder. «I hensynssonen tillates ikke tiltak til ulempe for friluftsliv».

#### Rådmannens vurdering

Planforslaget åpner for fri ferdsel i strandsonen. Å forhindre nedbygging og stengsel av strandsonen er en viktig nasjonal, regional og lokal målsetting. Selv om forskningsstasjonen har en viktig samfunnsrolle, som kan tenkes å sette til side andre viktige målsetninger, forventes det at fri ferdsel i strandsonen ivaretas i størst mulig grad.

Det er i plankartet regulert gang- og turvei gjennom området. Forslagsstiller kommenterer at arealet betegnet TJ1 og bestemmelser for TJ1 skal sikre at strandsonen er tilgjengelig for allmennheten og ikke inngjerdes eller stenges, med unntak av midlertidig behov for å stenge med gjerde av sikkerhetsmessige årsaker. Badestranden ligger delvis innenfor planområdet i TJ1 der det tillates midlertidig gjerde, og delvis i planområdet regulert til hensynssone friluftsliv H530.

Rådmannen er enig med Saga Gård Strandforening i at det ikke skal være tillatt med midlertidige gjerder i arealer som er mye brukt av allmennheten. Det vil derfor være hensiktsmessig å spesifisere arealet der det tillates midlertidig gjerder for å sikre adkomst til gang- og turveien og den del av TJ1 som blir benyttet til badestrand. Følgende endring i bestemmelsene under punkt 4.1.2 foreslås:

*TJ1 skal være tilgjengelig for allmenheten og ikke inngjerdes eller stenges. I forbindelse med forskningsprosjekter kan det tillates midlertidige gjerder, men stranden sørvest i TJ1 skal alltid være tilgjengelig for fri ferdsel.*

### **Overbygning av Solbergbekken**

Planforslaget, slik det foreligger, tillater at noe mer av Solbergbekken i tilknytning til arealet som allerede er overbygd kan overbygges ytterligere. Oslofjordens friluftsråd (OF) mener at en ytterligere overbygging av bekken vil være feil vei å gå i en tid der flere kommuner rundt Oslofjorden jobber med å i større grad åpne bekker som enten har vært lukket eller dekket til. De vil derfor sterkt anbefale at en ser på alternative forslag her.

#### Forslagstillers kommentar

NIVA er enige i det generelle prinsipielle om at den opprinnelige naturtilstanden skal søkes gjenopprettet, ikke forringet. NIVA tar derfor OF sitt innspill om å se på alternativer til ytterligere overbygging av bekken til følge. Plankartet justeres derfor slik at bekken ikke overbygges mer enn det som er tilfellet i dag.

#### Rådmannens vurdering

Rådmannen viser til forslagsstillers kommentar og er positiv til justering av plankartet slik at bekken ikke overbygges ytterligere en dagens tilstand.

### **Påvirkning på drikkevannskilder og utslipp til sjø og grunn**

Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler forutsetter at endringer ved forskningsstasjonen ikke skal påvirke eventuelle drikkevannskilder i området eller tilføre forurensning ved utslipp til grunnen eller i sjøen.

Forslagstiller tar merknaden til etterretning.

#### Rådmannens vurdering

Forskningsstasjonen ligger nært sjø nedstrøms alle omkringliggende husstander og hytter. Beliggenheten gjør det lite sannsynlig at endringer ved forskningsstasjonen vil påvirke drikkevannskilder i området.

Forskningsstasjonen er underlagt krav om rensing av avløpsvann med hjulfilter og rømningssikring for organismer. Det vil likevel være noe utslipp av oppløste næringssalter (fosfor og nitrogen) fra avløpsvannet til sjø. Slike utslipp blir ivaretatt av bestemmelser i tillatelsen etter forurensningsloven. Den årlige utslippsgrensen er satt til 150 kg total nitrogen og 30 kg total fosfor etter tillatelsen gitt 28.06.2018.

### **Fiskeriinteresser**

Fiskeridirektoratet viser til at det er registrert rekefelt og fiskeplasser i Drøbaksundet og at rekefeltet benyttes av både lokale og regionale yrkesfiskere i tillegg til at fiskeplassene brukes av både yrkes- og fritidsfiskere. De ber om at fiskeriinteressene i dette sjøområdet blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

#### Forslagsstillers kommentar

Areal registrert som rekefelt i Fiskeridirektoratets database ligger utenfor planområdet. Fiskeplasser er i databasen registrert langs strendene fra Drøbak til Hvitsten. Sjøledninger på bunnen skal ikke være til hinder for fiske.

### Rådmannens vurdering

Rådmannen vurderer at fiskeriinteressene er godt nok ivaretatt i planforslaget.

### **Støyretningslinjer T – 1442**

Flere merknader viser til at krav om støy i retningslinje T-1442 skal gjelde for omkringliggende boliger. Miljøvernorganisasjonen Grønn fremtid mener også at tabell 3 og 4 i støyretningslinje T-1442 gjøres juridisk bindende, og at støyretningslinjen ikke bare henvises til i bestemmelsene.

### Forslagstillers kommentar

Støyretningslinjene bør gjøres juridisk bindende i bestemmelsene, og formålet med planen vurderes ikke å være av en slik art at støytabelleene særskilt bør kopieres inn i bestemmelsene.

### Rådmannens vurdering

Kommuneplanens bestemmelser om støy som er koblet opp til T-1442/2016 vil også gjelde for dette området. Rådmannen har derfor fjernet hele bestemmelsen om støy. Det er heller ikke anledning å fastsette bestemmelser om at en eventuell framtidig endring av T-1442 skal være juridisk bindende for en reguleringsplan. Blir det evt. slike endringer må kommunen vurdere innholdet konkret i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

### **Magnetfeltbelastning**

Miljøvernorganisasjonen Grønn fremtid omtaler høyspenningskabler og nettstasjon i planområdet og viser til at strålevernforskriften § 5 stiller krav til utredning dersom det er fare for magnetfeltbelastning på over 0,4 µT. Dersom det er slik fare, mener de at området avmerkes som faresone.

### Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har mottatt svar fra Hafslund Nett AS om magnetfeltbelastning fra nettstasjon og kabel. Forslagsstiller oppfatter ut fra deres svar at det ikke vil være behov for eller krav om nærmere utredning da nettstasjonen ligger i god avstand fra nærmeste bygning og det ikke skal bebygges noe over høyspentkabel.

### Rådmannens vurdering

Rådmannen har ingen særskilt kompetanse på magnetfeltbelastning, og støtter seg til uttalelsen fra forslagstiller og svaret fra Hafslund nett AS. Forslagsstillers kommentar er ytterligere begrunnet med referert svar fra Hafslund Nett AS i vedlagte dokument «Høring av planforslag i Vestby kommune - sammendrag med kommentarer».

### **Alternativer**

Det er ikke utredet alternativer for planen.

### **Konklusjon**

Detaljregulering av arealet til NIVAs forskningsstasjon på Solbergstrand skal sette rammer for fremtidig utnyttelse på området. Planen skal legge til rette for sømløs byggesaksbehandling slik at unødvendige dispensasjoner unngås når det skal utføres forskningsoppdrag som krever oppføring av installasjoner og/eller bygg.

Norges vassdrags- og energidirektorat fremmet innsigelse til planen inntil det ble utført grunnundersøkelser og områdestabilitet ivaretatt. Dette er gjennomført og innsigelsen er trukket.

Det er foretatt presiseringer og justeringer av kart og bestemmelser etter offentlig ettersyn som etter rådmannens syn løser utfordringene i innkomne merknader. Rådmannen har oppdatert planforslaget til kommunens mal etter blant annet prinsippet om klart språk.