

Dato: 20.11.2018

Deltakere: Anita Myrmæl (Sweco), Anders Gjørwad Hagen (NIVA), Elena Glosli (Frogn kommune), Lars Grimsgaard (Vestby kommune), Cathrine S. Torjussen (Vestby kommune)

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 23.10.2018 gjennomgått kommunens veileder for «private reguleringsplaner» og «private reguleringsplaner innenfor områdereguleringen for Vestby sentrum».

a. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Planinitiativet beskriver hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart. Se også kommunens veileder for kontaktinformasjon for ytterligere instanser som må varsles.

Vestby og Frogn kommuner sender over nabolister for varsling av oppstart.

Planinitiativet beskriver prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. NIVA ønsker å gjennomføre et åpent møte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet og mens planforslaget er ute på høring.

Planinitiativet beskriver hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas.

b. Forskrift om konsekvensutredning

For dette planforslaget kreves det ikke planprogram og konsekvensutredning etter [Plan- og bygningslovens § 12-9](#) (jf. [plan- og bygningslovens § 4-2](#) og [Forskrift om konsekvensutredning](#)).

c. Utredninger

Følgende må utredes og beskrives:

Barn og unge

Planens virkninger for barn og unge skal beskrives. Særlig knyttet til kyststi, nærliggende badestrand og gangadkomst til denne.

Næringsliv og sysselsetting

Planens virkninger for næringsliv og sysselsetting skal beskrives.

Trafikk

Planens virkninger for trafikk skal beskrives. Spørsmålene om hvilke veier som skal være offentlige, hvilke tverrprofiler som skal velges og forholdet til avkjørsler skal avklares. Dagens trafikksituasjon må beskrives, samt evt. endret trafikksituasjon som følge av tiltak reguleringsplanen vil legge til rette for (utvidelse av drift, endringer i type kjøretøy som vil frakte utstyr og varer til anlegget mv.).

For regulering av riks- og fylkesveier skal det alltid foreligge detaljplaner godkjent av Statens vegvesen som grunnlag for reguleringsplanen. Kommunen kan stille tilsvarende krav for kommunale veier. Evt. råd og krav fra Statens vegvesen tas med.

Krav om parkering følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen. I dette tilfellet vil parkeringskrav i kommuneplan for Frogn være retningsgivende.

Rettigheter knyttet til adkomstveien og rettigheter og behov for parkering i området (privat båthavn, badestrand, tilgang til lagerbygninger mv.) skal kartlegges gjennom planarbeidet og ivaretas eller avklares i forslag til plan.

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Om nødvendig må støyanalyser, støysonekart, utredninger om vibrasjon og kartlegging av luftkvalitet gjennomføres. I bestemmelser til kommuneplanen er det fastsatt hvordan [støyretningslinjene T-1442/2016](#) skal gjelde i hele kommunen. Mer informasjon i [veileder til støyretningslinjene](#). Planforslaget må også vurderes i forhold til [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520](#).

Luftkvalitet må ivaretas i planbestemmelsene. Planen bør angi grenseverdier for utslipp av vann fra området (overvann, vann fra bassenger og andre tekniske innretninger på området).

Naturmangfold

Planens virkninger for naturmangfold skal beskrives (se [Naturbase](#), [Artskart](#), [Miljøregistreringer i skog](#) og [Kartportalen](#)). Særlig forholdet til [Naturmangfoldlovens](#) kapittel II må avklares. Se også [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#). Om nødvendig må en kartlegging gjennomføres. Det er registrert naturtypeforekomster i området, og det går sjørretet i Solbergelva.

Det bør vurderes om det skal reguleres inn en kantsone langs elva for ivaretagelse av kantvegetasjonen. Det må også gjøres en vurdering av behov for å fjerne trær i naturtype BN00018291 Elven nord, og hvordan naturtypeforekomstene skal ivaretas.

Behov for ny kartlegging av naturmangfold i sjø må vurderes opp mot endelig avgrensning av planen ut i sjø.

Friluftsliv

Planens virkninger for friluftslivet skal beskrives. Det bør legges til rette slik at det er mulig å gå forbi anlegget ved sjøen. Dette kan løses ved å regulere turvei forbi anlegget på kystsiden. Planen må avklare om parkering ved anlegget kan brukes til parkering for adkomst til stranda for allmenheten.

Folkehelse

Planens virkninger for folkehelsen skal beskrives.

Universell utforming

Planens virkninger for universell utforming skal beskrives. TEK 17 sine minimumskrav skal følges. Mer informasjon hos [Miljøverndepartementet](#).

Kulturminnevern

Planens virkninger for fredete kulturminner og nyere tids kulturminner skal beskrives. Evt. råd og krav fra Akershus fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Akershus fylkeskommune krever. Disse undersøkelsene kan kun gjennomføres når jorda er telefri. Av den grunn kan kommunen akseptere at kulturminneundersøkelsene utsettes til etter førstegangsbehandlingen. Planen vil da ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn før rapport fra kulturminneundersøkelsene foreligger. Om nødvendig må planen omarbeides for å tilpasse seg registrerte kulturminner før planen legges ut til offentlig ettersyn. Se også veiledere om [kulturminner](#), [kulturminner i konsekvensutredninger](#) og [arkeologi](#) fra Riksantikvaren.

Kulturlandskap og estetikk

Planens virkninger for kulturlandskap og estetikk skal beskrives. Vestby kommune legger vekt på stedsutvikling ved at det enkelte bygg i seg selv og i sammenheng med bygningsmessige og landskapsmessige omgivelser, gis en god estetisk utforming. Mer veiledning og inspirasjon på [Stedsutvikling.no](#). Om nødvendig må det utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller el.l. for å illustrere dette. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

Det kan være aktuelt at kommunen etterspør noen av følgende:

Digital modell

Terrengsnitt

Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn

Fasadeoppriss

Perspektivtegninger

Aksonometriske tegninger

Sol/skyggediagram

Illustrasjoner lages i utgangspunktet med bilder og flyfoto, med oppriss av dagens situasjon og ekstra etasje på det aktuelle området, både sett fra land og sjø.

Landbruk

Planen har ingen innvirkninger på landbruk.

Risiko og sårbarhetsanalyse

For alle planer for utbygging skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for mennesker, miljø og materiell skal beskrives. Risikoegenskaper med arealet skal beskrives. Endret risiko ved lokalisering av nye objekter i området skal beskrives. Eventuelle skadeforebyggende eller skadebegrensende tiltak skal innarbeides i planforslaget. Mer informasjon hos [Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) (med bl.a. veilederen [Samfunnssikkerhet i arealplanlegging](#)), [Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) (med bl.a. [Flaum- og skredfare i arealplanar](#) og [Sikkerhet mot kvikkleiereskred](#)), [Statens strålevern](#) og [Norges geologiske undersøkelser](#).

Kommunens økonomi

Planens virkninger for kommunal økonomi skal beskrives. Det kan for eksempel være skole- og barnehagekapasitet, innløsning av areal, drift av offentlige veier og friområder m.m.

Offentligrettslige virkninger

Planens virkninger for offentligrettslige forhold skal beskrives. Her beskrives hvilke rettslige virkninger planen får for bruken av området som ikke er omtalt andre steder. Her tas også med virkninger på arealbruken som styres etter annet lovverk. Det kan for eksempel være byggeforbudsbelte etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg eller begrensninger på arealbruken etter kulturminneloven.

Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger

Planens virkninger på privatrettslige og privatøkonomiske forhold skal beskrives. Det kan for eksempel være privatrettslige avtaler som finnes for et området eller at planen vil få økonomiske konsekvenser for den enkelte private grunneier.

Energibruk

Planens virkninger for energibruk skal beskrives. Tiltakshaver må selv kontrollere at det kan leveres nok elektrisk kraft til tiltaket.

Det oppfordres til mest mulig gjenbruk av bygningsdel og –materialer, og bruk av fornybar energi til oppvarming av bygg og anlegg, jf. kommunestyremelding for klima og energi i Frogn kommune.

d. Felles behandling av plan- og byggesak

Det legges ikke opp til en felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningslovens § 12-15.

e. Hva kommunen skal bidra med

Planavdelingen vil bidra med følgende fram til den formelle planleveransen:
Kommunene blir med på offentlig møte i forbindelse med planoppstart. Kommunene sender over nabolister og varslingsliste. Sweco sender bestilling av kartgrunnlag.

f. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen

Forslagstiller ønsker et samarbeid med kommunen før den formell planleveransen. Når forslagstiller sender over materiell for diskusjon må dette tydelig merkes for dette formålet.

g. Overordnet framdriftsplan

Frogn kommune behandler normalt planinitiativ politisk. Gjennom avklaringer i etterkant av oppstartsmøte er det funnet at planinitiativet ikke skal behandles politisk.

Forslagsstiller vil varsle oppstart av planarbeidet i løpet av januar 2019. Annonse settes inn i en av følgende aviser: Moss Avis, Vestby Avis eller VestbyNytt, og i Amta. Kunngjøringen med kartutsnitt sendes også til kristina.forslund@vestby.kommune.no for annonsering på Vestby kommunes hjemmeside.

For annonsering på Frogn kommunes hjemmeside sendes kunngjøring med kartutsnitt til elena.glosli@frogn.kommune.no.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av sommeren 2019.

Kommunene vil innen 12 uker behandle planforslaget og ta stilling til om kommunen ønsker å fremme reguleringsforslag for området og evt. legge dette ut til offentlig ettersyn. Dersom planforslaget ikke blir innlevert komplett, vil kommunens frist til behandling forlenges med den tiden forslagsstiller bruker på å komplettere forslaget.

Prosjektet inngår i Vestbys kommunestyrevedtak om «Prioriterte planoppgaver» med prioritet 2.

I Frogn kommunestyres vedtak om «Vedtatt planstrategi 2017-2020» er reguleringsplaner for næringsområder nr. 3 på lista over type prioriterte planer.

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak i løpet av høsten 2019. Kommunestyret har ikke gitt denne planen prioritet 1. Det kan derfor oppstå perioder med mange lovpålagte og prioriterte planoppgaver som vil medføre en utsatt sluttbehandling av planen.

h. Kontaktpersoner

Tiltakshaver

Anders Gjørwad Hagen, NIVA anders.hagen@niva.no

Forslagstiller

Anita Myrmæl anita.myrmael@sweco.no
Sweco Region Ski, Jernbaneveien 5-7, 1400 Ski

Telefon 976 66 176

Kommunens saksbehandler – Vestby kommune:

Cathrine S. Torjussen cathrine.torjussen@vestby.kommune.no

Telefon 64 98 07 12/64 98 01 00

Formelle oversendelser sendes post@vestby.kommune.no.

Kommunens saksbehandler – Frogn kommune:

Elena Glosli elena.glosli@frogn.kommune.no

Telefon 64 90 61 15

Formelle oversendelser sendes postmottak@frogn.kommune.no

i. Stoppe planinitiativet

Kommunen har vurdert spørsmålet om planinitiativet bør stoppes i henhold til [plan- og bygningslovens § 12-8](#).

Kommunen har kommet fram til at planarbeidet kan oppstartes gjennom varsling og kunngjøring.

j. Vesentlige punkter det er uenighet om

Det er ingen vesentlige punkter det er uenighet om.

k. Punkter som gjenstår å avklare

l. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller

Planforslaget skal utarbeides av Sweco v/Anita Myrmæl og Jardal Nymoen. Deres arbeidserfaring og fagkyndighet fremgår av planinitiativet. Vedkommende oppgir å ha gode kunnskaper om plan- og bygningsloven og framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon. På denne bakgrunn vurderer kommune det slik at kravet til fagkyndighet etter plan- og bygningslovens § 12-3 er oppfylt. Dersom det gjøres endringer i hvem som skal utarbeide planen må dette meldes til kommunen og det må innsendes ny vurdering av fagkyndighet.

m. Regionalt planforum

Problemstillingene i planarbeidet, slik vi har oversikt over nå, er ikke av et omfang som gjør det naturlig å bringe de inn for regionalt planforum.

n. Plankart

Følgende data skal legges inn på alle objekt på plandata:

Plannavn: Solbergstrand forskningsstasjon

Planident: 0275 (Vestby kommune) 008-0100 (Frogn kommune)

Kommunenummer: 0211 og 0215

I etterkant av oppstartsmøtet har det blitt avklart at det må utarbeides to plankart, ett for hver kommune. Det må føres riktige egenskaper (planid og kommunenummer) for de to kartene.

Det går to rørledninger fra forskningsstasjonen ut i sjøen, og det bør legges til rette for at det kan legges ut en ekstra rørledning. Det aktuelle sjøarealet må derfor inkluderes i planavgrensningen. Det er hensiktsmessig at planavgrensning i sjø omfatter evt. areal tilgrensende kaianlegg og evt. eksisterende eller framtidig ønskede installasjoner på bunnen eller i vannmassene utenfor forskningsstasjonen.

Det er behov for grenseoppgang av alle usikre grenser (grenser som ikke er koordinatfestet) før reguleringskart skal utarbeides. Tiltakshaver vil sende inn en egen bestilling av en slik grenseoppgang. Det er egne gebyrer for dette arbeidet. Fester av en tomt kan bestille oppmåling.

o. Planbestemmelser

Vestby kommunes «Krav til reguleringsbestemmelser» skal følges.

p. Utbyggingsavtale

Prosjektet vil i utgangspunktet ikke kreve utbyggingsavtale.

q. Gebyr

Kommunens [Forskrift om gebyr for planlegging, byggesaksbehandling, kart- og delingsforretning og seksjonering](#) er gjennomgått av tiltakshaver før oppstartsmøte. Frogn kommune vil se på mulighet for redusert gebyr, men dette vil avhenge av hvor stor arbeidsmengde Frogn kommune får med reguleringsplanen.

Faktura for oppstartsmøte og behandling av reguleringsplanen sendes til fakturamottak@niva.no. Merkes med planinitiativ Solbergstrand, AGH.

r. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte er obligatorisk og hjemlet i [plan- og bygningslovens § 12-8](#) og [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 - 4](#). Dette referatet er et forpliktende dokument for det videre planarbeidet. Partene har gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer i tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter, politiske vedtak og lignende kan medføre endringer av avklarte rammer og forutsetninger.

s. Andre avklaringer – i etterkant av oppstartsmøtet

Søknadsplikt - midlertidige tiltak

I etterkant av oppstartsmøtet har kommunene undersøkt litt rundt spørsmålet om hva som er søknadspliktig av midlertidige tiltak. Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1,

bokstav j. Dersom rammene for slike midlertidige tiltak, slik som høyder, maks varighet, osv. fastsettes gjennom reguleringsplanen vil dette gjøre saksbehandling for byggesøknader enklere og mer effektivt.

Trafikk

For å sikre adkomsten til forskningsstasjonen og at trafikksikkerheten i området ivaretas, vil Frogn kommune at forslagsstiller regulerer adkomsten via Mølleveien og frem til krysset i Karl Sagas vei. Dagens trafikksituasjon og ønsket fremtidig bruk av veien må beskrives, og veien må være dimensjonert for denne bruken. Kommunens enhet for teknisk drift og forvaltning anbefaler at veien dimensjoneres for å tåle tungtransport på minst 10 tonns akseltrykk. Dersom forslagstiller mener at behovet er mindre må dette redegjøres for. I tillegg må eksisterende kapasitet for akseltrykk på adkomstvei fra fv. 152 fram til forskningsstasjonen kartlegges.

Arealet i planområdet som skal benyttes til parkering må reguleres til parkering. Evt. fleksibel bruk av parkeringsareal kan vurderes gjennom planarbeidet og reguleres inn enten med blandet formål og/eller med planbestemmelse som åpner for tillatelse til midlertidig plassering av konstruksjoner eller installasjoner, evt. på bestemte vilkår - i den grad dette er mulig innenfor rammene pbl. gir for slik fleksibel regulering av områder.

Kommuneplan

Den delen av planområdet som ligger i Frogn kommune er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR. Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vil Rådmannen vurdere å foreslå at området skal avsettes til næring.

Ved vedtak av ny reguleringsplan vil denne gjelde foran kommuneplanen. Ved ny rullering av kommuneplanen i Vestby kommune bør kommuneplanen justeres i henhold til reguleringsplanen.

Risiko og sårbarhet

I forbindelse med risiko og sårbarhetsanalyse må også følgende forhold vurderes: brann og risiko for spredning av næringsstoffer, tungmetaller, smitte, radioaktiv stoff el. fra forskningsvirksomhet.

Forurensning

I tillegg til de momenter nevnt under avsnittet «Støy, luftkvalitet og annen forurensning» må det også evt. undervannsstøy vurderes. Det må også vurderes om det kan være forurenset grunn innenfor planområdet.