

Oppdragsgiver: Vestby Kommune
Oppdragsnavn: Vestby kommuneplan - konsekvensutredning m.m
Oppdragsnummer: 636126-01
Utarbeidet av: Vibeke Arnesen
Oppdragsleder: Vibeke Arnesen
Dato: 02.08.2022
Tilgjengelighet: Åpent

Tillegg til konsekvensutredning av 08.04.2022 – konsekvensutredning av areal foreslått til boligformål, deler av eiendom 59/3

1. Bakgrunn

Vestby kommune er i ferd med å rullere kommuneplanen. Asplan Viak har utarbeidet en konsekvensutredning inkludert risiko- og sårbarhetsanalyse av arealinnspill, datert 08.04.2022, som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

20.juni 2022 behandlet kommunestyret forslag til kommuneplan datert 16.5.2022 med plankart datert 23.5.2022. Kommunestyret vedtok å legge planen ut på offentlig ettersyn med flere gitte endringer. Før utleggelse skal ett mindre området på Berg, deler av eiendommen 59/3, endres til boligbebyggelse i kommuneplankartet.

Kommunen ønsker at arealformålsendringen konsekvensutredes på lik linje med de tidligere vurderte arealinnspillene.

I dette notatet er det utført konsekvensutredning (KU) med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) på kommuneplannivå av arealformålsendringen. Notatet er et vedlegg til tidligere rapport, Vestby kommuneplan - Konsekvensutredning av arealinnspill, og det vises til rapporten for gjennomgang av føringer og metode.

2. Konsekvensutredning av areal foreslått til bolig

| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|--------------|
| Gnr/bnr.: deler av 59/3 | | | |
| Adresse/område: Berg | | | |
| Arealstørrelse: | Ca. 16 daa | | |
| Dagens formål: | LNF | Foreslått formål: | Bolig og LNF |
| Beskrivelse: | <p>Området består av deler av eiendommen 59/3.</p> <p>Området fremstår i dag til dels som en del av boligområdet på Berg. Den nordvestre delen er bygget ut med tre frittliggende småhus, og det er etablert vei til disse som i hovedsak samsvarer med regulert vei. I nordøst ligger en ridebane, og sør for boligene ligger en hesteinnhegning.</p> <p>Kommunen opplyser at området ble regulert til bolig i 2003, ved en mindre endring av reguleringsplanen for Berg. Deler er regulert til vei, og i det sørøstre hjørnet er det regulert inn ett bevaringsområde. Størstedelen av området foreslås avsatt til bolig i kommuneplanen, inkludert de delene som i reguleringen ligger til vei og lekeplass, mens bevaringsområdet avsettes til LNF.</p> | | |
| Forslagstiller: | | | |
| Kartskisse: | <p>Kartskissen viser eiendommer i området Berg, med gnr/bnr. nummer som 59/7, 59/17, 59/20, 59/33, 59/34, 59/36, 59/38, 59/47, 59/48, 59/51, 59/54, 59/55, 59/56, 59/58, 59/62, 59/63, 59/66, 59/72, 59/73, 59/78, 59/80, 59/92, 59/95, 59/96, 59/97, 59/98, 59/99, 59/100, 59/101, 59/102, 59/103, 59/104, 59/105, 59/106, 59/107, 59/108, 59/109, 59/110, 59/111, 59/112, 59/113, 59/114, 59/115, 59/116, 59/117, 59/118, 59/119, 59/120, 59/121, 59/122, 59/123, 59/124, 59/125, 59/126, 59/127, 59/128, 59/129, 59/130, 59/131, 59/132, 59/133, 59/134, 59/135, 59/136, 59/137, 59/138, 59/139, 59/140, 59/141, 59/142, 59/143, 59/144, 59/145, 59/146, 59/147, 59/148, 59/149, 59/150, 59/151, 59/152, 59/153, 59/154, 59/155, 59/156, 59/157, 59/158, 59/159, 59/160, 59/161, 59/162, 59/163, 59/164, 59/165, 59/166, 59/167, 59/168, 59/169, 59/170, 59/171, 59/172, 59/173, 59/174, 59/175, 59/176, 59/177, 59/178, 59/179, 59/180, 59/181, 59/182, 59/183, 59/184, 59/185, 59/186, 59/187, 59/188, 59/189, 59/190, 59/191, 59/192, 59/193, 59/194, 59/195, 59/196, 59/197, 59/198, 59/199, 59/200, 59/201, 59/202, 59/203, 59/204, 59/205, 59/206, 59/207, 59/208, 59/209, 59/210, 59/211, 59/212, 59/213, 59/214, 59/215, 59/216, 59/217, 59/218, 59/219, 59/220, 59/221, 59/222, 59/223, 59/224, 59/225, 59/226, 59/227, 59/228, 59/229, 59/230, 59/231, 59/232, 59/233, 59/234, 59/235, 59/236, 59/237, 59/238, 59/239, 59/240, 59/241, 59/242, 59/243, 59/244, 59/245, 59/246, 59/247, 59/248, 59/249, 59/250, 59/251, 59/252, 59/253, 59/254, 59/255, 59/256, 59/257, 59/258, 59/259, 59/260, 59/261, 59/262, 59/263, 59/264, 59/265, 59/266, 59/267, 59/268, 59/269, 59/270, 59/271, 59/272, 59/273, 59/274, 59/275, 59/276, 59/277, 59/278, 59/279, 59/280, 59/281, 59/282, 59/283, 59/284, 59/285, 59/286, 59/287, 59/288, 59/289, 59/290, 59/291, 59/292, 59/293, 59/294, 59/295, 59/296, 59/297, 59/298, 59/299, 59/300, 59/301, 59/302, 59/303, 59/304, 59/305, 59/306, 59/307, 59/308, 59/309, 59/310, 59/311, 59/312, 59/313, 59/314, 59/315, 59/316, 59/317, 59/318, 59/319, 59/320, 59/321, 59/322, 59/323, 59/324, 59/325, 59/326, 59/327, 59/328, 59/329, 59/330, 59/331, 59/332, 59/333, 59/334, 59/335, 59/336, 59/337, 59/338, 59/339, 59/340, 59/341, 59/342, 59/343, 59/344, 59/345, 59/346, 59/347, 59/348, 59/349, 59/350, 59/351, 59/352, 59/353, 59/354, 59/355, 59/356, 59/357, 59/358, 59/359, 59/360, 59/361, 59/362, 59/363, 59/364, 59/365, 59/366, 59/367, 59/368, 59/369, 59/370, 59/371, 59/372, 59/373, 59/374, 59/375, 59/376, 59/377, 59/378, 59/379, 59/380, 59/381, 59/382, 59/383, 59/384, 59/385, 59/386, 59/387, 59/388, 59/389, 59/390, 59/391, 59/392, 59/393, 59/394, 59/395, 59/396, 59/397, 59/398, 59/399, 59/400, 59/401, 59/402, 59/403, 59/404, 59/405, 59/406, 59/407, 59/408, 59/409, 59/410, 59/411, 59/412, 59/413, 59/414, 59/415, 59/416, 59/417, 59/418, 59/419, 59/420, 59/421, 59/422, 59/423, 59/424, 59/425, 59/426, 59/427, 59/428, 59/429, 59/430, 59/431, 59/432, 59/433, 59/434, 59/435, 59/436, 59/437, 59/438, 59/439, 59/440, 59/441, 59/442, 59/443, 59/444, 59/445, 59/446, 59/447, 59/448, 59/449, 59/450, 59/451, 59/452, 59/453, 59/454, 59/455, 59/456, 59/457, 59/458, 59/459, 59/460, 59/461, 59/462, 59/463, 59/464, 59/465, 59/466, 59/467, 59/468, 59/469, 59/470, 59/471, 59/472, 59/473, 59/474, 59/475, 59/476, 59/477, 59/478, 59/479, 59/480, 59/481, 59/482, 59/483, 59/484, 59/485, 59/486, 59/487, 59/488, 59/489, 59/490, 59/491, 59/492, 59/493, 59/494, 59/495, 59/496, 59/497, 59/498, 59/499, 59/500, 59/501, 59/502, 59/503, 59/504, 59/505, 59/506, 59/507, 59/508, 59/509, 59/510, 59/511, 59/512, 59/513, 59/514, 59/515, 59/516, 59/517, 59/518, 59/519, 59/520, 59/521, 59/522, 59/523, 59/524, 59/525, 59/526, 59/527, 59/528, 59/529, 59/530, 59/531, 59/532, 59/533, 59/534, 59/535, 59/536, 59/537, 59/538, 59/539, 59/540, 59/541, 59/542, 59/543, 59/544, 59/545, 59/546, 59/547, 59/548, 59/549, 59/550, 59/551, 59/552, 59/553, 59/554, 59/555, 59/556, 59/557, 59/558, 59/559, 59/560, 59/561, 59/562, 59/563, 59/564, 59/565, 59/566, 59/567, 59/568, 59/569, 59/570, 59/571, 59/572, 59/573, 59/574, 59/575, 59/576, 59/577, 59/578, 59/579, 59/580, 59/581, 59/582, 59/583, 59/584, 59/585, 59/586, 59/587, 59/588, 59/589, 59/590, 59/591, 59/592, 59/593, 59/594, 59/595, 59/596, 59/597, 59/598, 59/599, 59/600, 59/601, 59/602, 59/603, 59/604, 59/605, 59/606, 59/607, 59/608, 59/609, 59/610, 59/611, 59/612, 59/613, 59/614, 59/615, 59/616, 59/617, 59/618, 59/619, 59/620, 59/621, 59/622, 59/623, 59/624, 59/625, 59/626, 59/627, 59/628, 59/629, 59/630, 59/631, 59/632, 59/633, 59/634, 59/635, 59/636, 59/637, 59/638, 59/639, 59/640, 59/641, 59/642, 59/643, 59/644, 59/645, 59/646, 59/647, 59/648, 59/649, 59/650, 59/651, 59/652, 59/653, 59/654, 59/655, 59/656, 59/657, 59/658, 59/659, 59/660, 59/661, 59/662, 59/663, 59/664, 59/665, 59/666, 59/667, 59/668, 59/669, 59/670, 59/671, 59/672, 59/673, 59/674, 59/675, 59/676, 59/677, 59/678, 59/679, 59/680, 59/681, 59/682, 59/683, 59/684, 59/685, 59/686, 59/687, 59/688, 59/689, 59/690, 59/691, 59/692, 59/693, 59/694, 59/695, 59/696, 59/697, 59/698, 59/699, 59/700, 59/701, 59/702, 59/703, 59/704, 59/705, 59/706, 59/707, 59/708, 59/709, 59/710, 59/711, 59/712, 59/713, 59/714, 59/715, 59/716, 59/717, 59/718, 59/719, 59/720, 59/721, 59/722, 59/723, 59/724, 59/725, 59/726, 59/727, 59/728, 59/729, 59/730, 59/731, 59/732, 59/733, 59/734, 59/735, 59/736, 59/737, 59/738, 59/739, 59/740, 59/741, 59/742, 59/743, 59/744, 59/745, 59/746, 59/747, 59/748, 59/749, 59/750, 59/751, 59/752, 59/753, 59/754, 59/755, 59/756, 59/757, 59/758, 59/759, 59/760, 59/761, 59/762, 59/763, 59/764, 59/765, 59/766, 59/767, 59/768, 59/769, 59/770, 59/771, 59/772, 59/773, 59/774, 59/775, 59/776, 59/777, 59/778, 59/779, 59/780, 59/781, 59/782, 59/783, 59/784, 59/785, 59/786, 59/787, 59/788, 59/789, 59/790, 59/791, 59/792, 59/793, 59/794, 59/795, 59/796, 59/797, 59/798, 59/799, 59/800, 59/801, 59/802, 59/803, 59/804, 59/805, 59/806, 59/807, 59/808, 59/809, 59/810, 59/811, 59/812, 59/813, 59/814, 59/815, 59/816, 59/817, 59/818, 59/819, 59/820, 59/821, 59/822, 59/823, 59/824, 59/825, 59/826, 59/827, 59/828, 59/829, 59/830, 59/831, 59/832, 59/833, 59/834, 59/835, 59/836, 59/837, 59/838, 59/839, 59/840, 59/841, 59/842, 59/843, 59/844, 59/845, 59/846, 59/847, 59/848, 59/849, 59/850, 59/851, 59/852, 59/853, 59/854, 59/855, 59/856, 59/857, 59/858, 59/859, 59/860, 59/861, 59/862, 59/863, 59/864, 59/865, 59/866, 59/867, 59/868, 59/869, 59/870, 59/871, 59/872, 59/873, 59/874, 59/875, 59/876, 59/877, 59/878, 59/879, 59/880, 59/881, 59/882, 59/883, 59/884, 59/885, 59/886, 59/887, 59/888, 59/889, 59/890, 59/891, 59/892, 59/893, 59/894, 59/895, 59/896, 59/897, 59/898, 59/899, 59/900, 59/901, 59/902, 59/903, 59/904, 59/905, 59/906, 59/907, 59/908, 59/909, 59/910, 59/911, 59/912, 59/913, 59/914, 59/915, 59/916, 59/917, 59/918, 59/919, 59/920, 59/921, 59/922, 59/923, 59/924, 59/925, 59/926, 59/927, 59/928, 59/929, 59/930, 59/931, 59/932, 59/933, 59/934, 59/935, 59/936, 59/937, 59/938, 59/939, 59/940, 59/941, 59/942, 59/943, 59/944, 59/945, 59/946, 59/947, 59/948, 59/949, 59/950, 59/951, 59/952, 59/953, 59/954, 59/955, 59/956, 59/957, 59/958, 59/959, 59/960, 59/961, 59/962, 59/963, 59/964, 59/965, 59/966, 59/967, 59/968, 59/969, 59/970, 59/971, 59/972, 59/973, 59/974, 59/975, 59/976, 59/977, 59/978, 59/979, 59/980, 59/981, 59/982, 59/983, 59/984, 59/985, 59/986, 59/987, 59/988, 59/989, 59/990, 59/991, 59/992, 59/993, 59/994, 59/995, 59/996, 59/997, 59/998, 59/999, 59/1000.</p> | | |

| Risiko og sårbarhet ved tiltaket - ROS | | | | | | |
|---|---|--------------------|---|---|---|--|
| For hvert tema vurderes sårbarhet (S), konsekvens (K) og risiko (R). Sårbarhet gis verdiene lav (L) middels (M) eller høy (H). Konsekvens gis verdiene lite (L), middels (M) eller stor (S). Irrelevant (IR) | | | | | | |
| Tema | Beskrivelse | Konsekvenst ype | S | K | R | Tiltak og usikkerhet |
| Flom og overvann | Det går ingen større bekkedrag i eller ved området, og i NVE's kart angis ingen flomsoner el. aktsomhetssoner for flom. | Liv/helse | L | L | L | |
| | | Stabilitet | | L | | |
| | | Materielle verdier | | L | | |
| Skredfare og grunn- forhold | Området ligger under marin grense. NVE's kart viser at det er gjennomført en overordnet kartlegging av kvikkleire. Det er ikke registrert kvikkleire. NVE atlas viser imidlertid at det er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. NGU's kart viser at det er strandavsetninger med sammenhengende dekke. Området er relativt flatt. Området er en del av ett større område avsatt fareområde i forslag til ny kommuneplan. | Liv/helse | M | S | R | Det knytter seg usikkerhet til grunnforholdene da NVE atlas viser fare for sammenhengende forekomster av marin leire, mens NGU's kart viser at det er strandavsetninger. Området er relativt flatt, men det bør gjøres geotekniske vurderinger før regulering og/eller tiltak i området. |
| | | Stabilitet | | M | | |
| | | Materielle verdier | | M | | |
| Ulykker (trafikk, jernbane) | Ingen registrerte trafikkulykker på veinettet i nærheten siste 10 år. | Liv/helse | L | M | L | En videre utvikling av området vil kun gi en begrenset økning i trafikk. |
| | | Stabilitet | | L | | |
| | | Materielle verdier | | L | | |
| Forurense t grunn | Ingen registrert forurensning og ingen mistanke ut fra arealbruk | Liv/helse | L | L | L | |
| Høyspent | Det går et distribusjonsnett på 22 kv sør for Hauerveien. Området anses ikke berørt av dette. | Liv/helse | L | L | L | |

| Tema | Konsekvens | Verdi og vurdering |
|--|------------|--|
| Naturmangfold | | Deler av området består i dag av skog, men det er ikke registrert verdifulle arter eller naturtyper. |
| Kulturminnevern | | Det er registrert ett røysfelt (mulige gravrøyser) på et område på ca. 50 x 50 m sørøst i området. Deler av området er avsatt til bevaringsområde i detaljregulering, og er foreslått avsatt til LNF i kommuneplanen. Det er registrert to gravminner helt nord i området, også her er det regulert bevaringsområde. Det antas at avgrensning av bevaringsområdet er vurdert ved detaljregulering, men ved tiltak må eventuell konflikt med kulturminner sjekkes ut. |
| Kulturlandskap og estetikk | | Det er ikke registrert verdifulle kulturlandskap. |
| Klima - konsekvenser for klimagassutslipp | | Planområdet ligger utenfor vekstgrensen som er gitt rundt Vestby sentrum. Det er over tre kilometer til Vestby sentrum, og det er 2,5- 3 km til barnehage og skole på Pepperstad skog, langs Erikstadveien, uten fortau eller G/S-vei. Det er busstopp i Hauerveien, som betjenes av bestillingsbuss 531 på hverdager. Området vil i hovedsak være bilbasert og en ytterligere boligutvikling vil gi en økning i biltrafikken. Omfanget er begrenset ettersom arealet er lite. Endringen vil innebære omdisponering av ca. 4,5 daa barskog med middels bonitet. |
| Økosystem-tjenester | | Omdisponering av skog vil påvirke naturens evne til å levere økosystemtjenester. |
| Trafikk - transportbehov | | Avstanden til Vestby sentrum er over tre kilometer og det er dårlig kollektivdekning. Området vil i hovedsak være bilbasert. Videre utvikling av området vil være begrenset, men vil gi en liten økning i biltrafikken. |
| Støy, luftkvalitet og annen forurensning | | Området ligger til Hauerveien, det er ikke registrert støysoner her. Trafikken anses begrenset, og støy og luftforhold antas gode. Ingen registrert forurensning i grunnen. |
| Landbruk | | Deler av området har barskog med middels bonitet. Det er ikke registrert dyrka mark. I NIBIO's kart Kilden ligger det registrert et veldig lite område dyrkbar mark. To områder ser i dag ut til å være benyttet til henholdsvis hesteinnhegning og ridebane. |
| Kjente mineralressurser | | Ingen kjente mineralressurser. |

| Tema | Konsekvens | Verdi og vurdering |
|---|-----------------------------------|---|
| Friluftsliv | | Området berører ikke registrerte friluftsområder, men det er god tilgang til friluftsområder og natur i nærmiljøet. Sør for Hauerveien er det registrert et svært viktig friluftsområde. |
| Barn og unge | | Det er kort vei til gode tur- og friluftsområder. For barnehage, skole, idrettsanlegg må barn og unge til Pepperstad, 2,5- 3 km unna. |
| Folkehelse | | Området er i liten grad utsatt for trafikk og støy. Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet. |
| Universell utforming | | Universell utforming må ivaretas ved regulering og utbygging. |
| Vann og avløp Overvann | | Det ligger VA nett inn til området fra Hauerveien. Området er i dag utbygd med tre bolighus, og det er to rideanlegg, men i hovedsak er det lite tette flater. En utbygging forventes å være en videre utvikling med småhus i mindre skala. Overvann antas å kunne håndteres lokalt. |
| Energibruk | | Utbyggingsformålet anses ikke å være spesielt energikrevende. Det ligger distribusjonsnett sør for Hauerveien. |
| Massebalanse | | Grunnen i området består i hovedsak av strandavsetninger med sammenhengende dekke. Det er ikke registrert forurensning i grunnen. Terrenget er relativt flatt. Massehåndtering vurderes ved tiltak. |
| Næringsliv og sysselsetting | | Ikke relevant. |
| Kommunens økonomi | | Endringen legger til rette for en begrenset utvikling, og antas å ha liten innvirkning på kommuneøkonomien. |
| Offentligrettslig virkninger | | Ingen kjente vesentlige virkninger. |
| Privatrettslige og privat-økonomiske virkninger | | Adkomsten vil være via privat vei tilknyttet Hauerveien. |
| Kommunale føringer | Kap. 2.3 i rapport av 08.04.2022. | Endringen vil legge til rette for boligutvikling utenfor vekstgrensen. En boligutvikling her vil måtte regnes inn i de 20 % som kommunen åpner opp for utenfor. Naturområder berøres. |

| SAMLET VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK |
|--|
| <p>Positive konsekvenser</p> <p>Gir boliger med god tilgang til natur- og friluftsområder.</p> <p>Negative konsekvenser</p> <p>Tiltaket vil medføre videreutvikling av et område utenfor kommunens vekstgrense, og vil påvirke natur. Grunnforholdene i området er usikre grunnet muligheten for sammenhengende marin leire, og det bør gjøres geotekniske vurderinger før tiltak.</p> <p>Videre er det registrerte kulturminner og et område regulert til bevaring. Avgrensning og påvirkning må vurderes ved tiltak.</p> <p>Vurdering</p> <p>Arealendringen stadfester en tidligere detaljregulering, og vil bidra til en videreutvikling av et mindre boligområde og nedbygging av skog/natur. Utbyggingen vil i hovedsak være bilbasert, men legger til rette for et begrenset antall boliger, konsekvensen av transporten er derfor begrenset. Grunnforhold og kulturminner vil være vesentlige tema ved utbygging.</p> |
| KONKLUSJON |
| Videreutvikling av boligområdet vil ha en viss negativ innvirkning på lokale og regionale interesser. |

Kilder

- [Fastsatt planprogram - Vestby kommuneplan 2023 - 2034, Arealdel og samfunnsdel, 22.11.2021](#)
- [Kommuneplan 2019 - 2030, 19.03.2019](#)
- [Statens vegvesens håndbok V712](#)
- [DSBs veileder for ROS-analyser \(2017\)](#)
- [Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.](#)
- [Vestbykart](#)
- [Naturbase.no](#)
- [Artskart.no](#)
- [Askeladden.no](#) [Kulturminnesok.no](#)
- [Kommunedelplan for kulturminner 2017-2021, 2017](#)
- [NIBIO Kilden.no](#)
- [Kommunedelplan for klima og energi 2018-2029, 2018](#)
- [vann-nett.no](#)

- NGUs databaser
- [NVEs databaser](#)
- Forslag til ny kommuneplan