



## Saksutskrift

### Vestby kommuneplan 2023-2034 - Sluttbehandling

Arkivsak-dok. 23/03672-2  
Saksbehandler Lars Grimsgaard

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	05.06.2023	49/23
2 Kommunestyret	19.06.2023	54/23

#### Møtebehandling

Repr. Guro Hensel (Sp) fremmet følgende fellesforslag fra Sp, Sv, V og Rødt:

1. Kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier datert 23.05.2023 vedtas
2. Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.05.2023 vedtas med følgende endringer:
  - a. IKEA jordet tilbakeføres til LNF i henhold til kommunestyrets vedtak fra mars 2019. Det startes umiddelbart opp arbeid med å oppheve reguleringsplanen for IKEA
  - b. Son teknologi- og næringspark tas ut og arealet videreføres som LNF
  - c. GODS1 tilbakeføres umiddelbart til LNF og planprosessen stoppes
  - d. Ørajordet tilbakeføres umiddelbart til LNF og planprosessen stoppes
  - e. ASKO-jordet, gnr/bnr. 3/53, 2/64 og 2/14, tilbakeføres umiddelbart til LNF og planprosessen stoppes
  - f. Det foretas ingen justering av grønn grense for Vestby sentrum
  - g. Bestemmelse om utendørs belysning opprettholdes med følgende ordlyd:

#### Utendørs belysning

1. I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysforurensing alltid vurderes, og hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder. Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å skjerme lyskilder slik at alle lysstråler går ned mot bakken. Fargetemperaturen skal være 2700 K eller varmere.

#### 2. Lyskilder skal være avslått

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	64 98 01 00	<b>Org.nr.</b>	943 485 437
Postboks 144	Rådhuset, Rådhusgt.	<b>Telefaks</b>	64 98 01 01	<b>Bankgiro</b>	1613.07.00342
	1				
1541 Vestby	1540 Vestby				
<a href="mailto:post@vestby.kommune.no">post@vestby.kommune.no</a>	<a href="http://www.vestby.kommune.no">www.vestby.kommune.no</a>				
	<a href="http://www.vestby.kommune.no">e.no</a>				

- automatisk mellom kl. 2400 og kl. 0600. Bevegelsessensor for korte lysperioder tillates.
- en time etter avsluttet aktivitet
- en time før aktiviteten begynner

Bestemmelsene gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei.

Teksten i selve samfunnsdelen og arealdelen må også justeres til endringene. Areal på plankart uten innsigelse og bestemmelser uten innsigelse skal ha rettsvirkning. Areal for boliger på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri skal inntil videre ikke ha rettsvirkning.

3. Det vedtas ikke noe slagord for Vestby kommune

Repr. Guro Hensel (Sp) fremmet følgende forslag:

I områdene TJ4, B9 og F1, Solåsen, med de samme bestemmelsene som i kommuneplanens arealdel for 2019-2030, åpnes det ikke for bygging av boliger.

Repr. Kenneth Lien Steen (Frp) fremmet følgende forslag:

Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer:

- a. «Mye på lager» utgår.
- b. Alle hyttetomter som er foreslått endret til LNF, beholder gjeldende arealformål som fritidsbebyggelse. Dette gjelder også fradelte tomter.
- c. Bylterud: Det tillates bruksendring fra hytter til bolig.
- d. Smørbekksvingen: Tas inn som boligområde som vist i planforslaget sendt ut på høring
- e. Ørajordet/Kolås: Eiendommen 152/135: Legges ikke inn.
- f. Ramme gård boliger: Foreslåtte boligfelt tas inn.
- g. Godstransport: Det legges ikke inn godsterminal(er)
- h. § 14 Hytter  
Tillatt bruksareal BRA endres til 120 m<sup>2</sup>.
- i. Tildligere beslaglagt dyrka mark: Tilbakeføres ikke
- j. M9 Helgmyren renmassemottak utvides ikke.
- k. M2 Renmassemottak Galby legges ikke inn.
- l. B6 Vollkroken: Det innføres ikke plankrav som foreslått
- m. Son Teknologi og Næringspark—Området på ca 250 daa reguleres til næringsbebyggelse inkludert plasskrevende varehandel og Båt
- n. Mikrohus: Det fastsettes ingen absolutte krav til parkeringsplass. Det åpnes for både 1, 2, 3 og flere om ønskelig.
- o. Fri høyde i parkeringsanlegg: Dette endres ikke. Holdes på 2,4.
- p. Sykkelparkering: Avsnittet strykes. Det settes ingen absolutte krav.
- q. Prioriterte gang- og sykkelveier tas ikke ut av planen
- r. Grønn grense: 80-20-regelen skal behandles skjønnsmessig. Dette er ingen absolutt grense, men et mål.

- s. Enkelttomter: Punktet skal behandles skjønnsmessig. Dette skal ikke være absolutte krav, men en hovedregel.
- t. t. Solåsen: "Det tillates ikke etablert helse- og omsorg (...)" strykes.
- u. u. Solåsen: Området det tillates boligbygging på utvides til 10 mål. Området utvides øst/nord-øst.

Teksten i selve samfunnsdelen og arealdelen må også justeres til endringene. Areal på plankart uten innsigelse og bestemmelser uten innsigelse skal ha rettsvirkning. Areal for boliger på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri skal inntil videre ikke ha rettsvirkning.

Til samfunnsdelen endres i tillegg:

- a. Kommunen forstår at økt tilflytting medfører økt biltrafikk, og skal påse nok og avgiftsfrie parkeringsplasser i tråd med befolkningsveksten.

Repr. Karen Møllerop (MDG) fremmet følgende forslag:

**FORSLAG TIL ENDRINGER I SAMFUNNSDELEN:**

- Endre punkt om utslippskutt til:
- "Vestby kommune skal redusere utslippene sine med 55 prosent i forhold til 1990 og at Vestby skal være et nullutslippssamfunn i 2050".
- Kommunen skal jobbe for solceller på alle kommunale bygg
- Vestby kommune skal ta en aktiv rolle i omstillingen til sirkulærøkonomi
- Kommunen skal utarbeide en plan for arealnøytralitet i forbindelse med neste rullering av kommuneplanen
- Kommunen skal starte arbeidet med et klimaregnskap for Vestby som skal ligge til grunn for samfunnsdelen i neste rullering av kommuneplanen
- Kommunen skal starte arbeidet med et arealregnskap for Vestby som skal ligge til grunn for samfunnsdelen i neste rullering av kommuneplanen

**FORSLAG TIL ENDRINGER I AREALDELEN:**

- IKEA-jordet tas ut. Området legges som LNF.
- B2 Damåsen tas ut. Området legges som hytteområdet som vist i gjeldende kommuneplan
- Son teknologi og næringspark tas ut. Området legges som LNF.
- Bestemmelsen om utendørs belysning/ lysforurensning tas ikke ut.
- Gods 1 tas ut
- Gods 2 tas ut
- Ny avkjøring fra E6 tas ut.
- Helgemyren renmassemottak tas ut, ikke behov da vi tar ut IKEA, gods 1 og 2.
- Ta inn Bylterud hyttefelt til boligområde
- Teksten i samfunnsdelen må endres etter virkningene.

Repr. Kjell Meek (Sv) fremmet følgende forslag:

I avsnittet Befolkningsvekst legges følgende til.

Med en planlagt befolkningsvekst i sentrum på mer enn 9000 personer er det viktig at det jobbes for gode sosiale møteplasser. Vi må regne med at mange av de nye innbyggerne ikke har røtter eller nettverk i Vestby. Kommunens mål er at alle nye innbyggere skal føle seg hjemme og trives i Vestby.

Kulturkvartalet, grøntområder i sentrum og samarbeid med frivilligheten vil bli viktige faktorer i dette arbeidet.

Repr. Pål Engeseth (H) fremmet følgende forslag:

Vestby kommuneplan 2023—2034 Sluttbehandling  
Rådmannens innstilling med følgende endringer;

Punkt 3 «mye på lager» utgår.

Under pk. 1 **Samfunnsdelen**

Alle kommunale bygg bør vurderes for solceller.

Under pk. 2 **Arealdelen**

Alle hyttetomter som er foreslått endret til LNF, beholder gjeldende arealformål som fritidsbebyggelse. Dette gjelder også fradelte tomter.

Alle fritidstomter i Vestby kommune hvor dagens maksimale bebyggelse er begrenset til 100 m<sup>2</sup>, skal få økt denne til 120 m<sup>2</sup>.

Son Teknologi og Næringspark—Området på ca 250 daa reguleres til næringsbebyggelse inkludert plasskrevende varehandel og Båt

Sentrumsplanen, Vestby sentrum revideres etter at både Tek17 kommet og krav om Blågrønn faktor endrer forutsetninger for høyde.

Liabråten boligområde i Son— Legges inn

Boligprosjektet Aettegaard i Sundbyskogen legges inn

Ramme gård; 7 boliger legges inn

I Hvitsten (og Strandåsen) beholdes arealkategoriene og avgrensningene fra dagens arealdel. Ny vurdering av arealbruken og krav til utforming av bebyggelsen gjøres i områdeplanen som skal utarbeides. Kommunen har nedlagt bygge- og deleforbud og må derfor utarbeide en reguleringsplan.

Alle takflater på nye kommunale bygg skal ha solceller hvor dette er hensiktsmessig. Det skal samtidig gjøres en vurdering av eksisterende bygningsmasse, og installeres solceller der man finne det egnet.

Formulere ett forslag for BERG—hvordan løse dette med gangvei mot Pepperstad på en rimeligere måte. Arbeides med. Her bør vi fjerne kravet til grunneiere på rekkefølge.

Utbygger må koble seg på vei for å komme til skole. Det bør foreslås ny trase som er rimeligere.

Denne jobbes det med fra utbyggerne!

Repr. Pål Engeseth (H) ba om gruppemøte.

Repr. Tom Anders Ludvigsen (Ap) fremmet følgende fellesforslag fra Ap, Sp, BYGDL, V, Sv og Rødt:

Nytt punkt 2:

Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer:

**A.** N2 Klever legges inn som næringsområde, med unntak av dyrka mark som beholdes som LNF.

Det settes krav om reguleringsplan.

**B.** Eiendommene 131/43, 131/47, 131/44, 131/48 og 131/64 på Smørbekk legges inn som byggeområde – hytter.

**C.** Eiendommen 39/47 Pytt Skog legges inn som byggeområde - hytter.

**D.** Smørbekksvingen tas inn som boligområde som vist i planforslaget på høring. Det settes krav om regulering før bruksendring/nybygging. Det settes rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei fram til området. Denne gang- og sykkelveien legges også inn i plankartet.

**E.** Innenfor arealet med midlertidig forbud mot tiltak i Hvitsten ( PLM sitt vedtak 28.02. 2022 ) skal arealbruken lenger fra sjøen enn foreslått ny byggegrense mot sjø fortsatt gjelde som i dagens kommuneplankart.

Foreslåtte nye bestemmelser skal gjelde. Ny vurdering av arealbruken vil skje i forbindelse med arbeid med ny områderegulering.

**F.** Dersom det ikke blir aktuelt å bruke nytt areal, Søndre Rustad Gods 2 til godsterminal, tilbakeføres arealet uavkortet til LNF.

**G.** Punktet om krav til sykler under tak privat bolig tas ut.

Teksten i selve samfunnsdelen og arealdelen må også justeres til endringene.

Areal på plankart uten innsigelse og bestemmelser uten innsigelse skal ha rettsvirkning.

Areal for boliger på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri skal inntil videre ikke ha rettsvirkning.

**H.** B2 Damåsen

De tre siste setningene i avsnittet strykes, og erstattes med: Ny adkomst til Damåsen utredes gjennom reguleringsarbeidet.

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

Nytt punkt 2

I. For Son teknologi- og næringspark åpnes det for at også forretninger med plasskrevende varegrupper og båter tillates.

Repr. Eirin Bolle (BYGDL) fremmet følgende forslag:

### **Nytt punkt 2:**

Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer:

### **Slagordet «Mye på lager» utgår**

1. **Bylterud. Det tillates bruksendring av 6 hytter ved Bylterud til helårsbolig**
  2. **Grønn grense for Vestby sentrum justeres tilbake til slik den var før Attegården ble foreslått lagt inn.** Det er ingen behov for å utvide grønn grense for Vestby sentrum i denne omgang. Sentrumsplanen skal gjennomføres og dette vil ta flere år. Vi skal vel være tro mot den, som det argumenteres for i andre sammenhenger? Ættergården tas ikke inn og det er derfor bør Grønn Grense justeres tilbake til slik den lå før Attegården ble foreslått.
  3. **Ingen boliger skal endres fra LNF til bolig, eller fra bolig til LNF, mot grunneiers vilje.**
  4. **M9 Helgemyren renmassedemponi -utvidelse tas ut av planforslaget.**
  5. **Bestemmelse om utendørs belysning opprettholdes med følgende ordlyd:** Ønsker at bestemmelsen opprettholdes, men at den mykes opp litt ved at det vurderes for det enkelte prosjekt/den enkelte regulering. Det er ikke ønskelig at områder eksempel i sentrum mørkelegges, da dette er et tema med tanke på sikkerhet, uønsket aktivitet og annet. Vi synes derfor bestemmelsen bør med, men at det skal gjøres mer individuelle vurderinger avhengig av type prosjekt, ikke være så fastlåst som bestemmelsen som lå ute til høring.
  6. **IKEA jordet tilbakeføres umiddelbart til LNF i henhold til kommunestyrets vedtak fra mars 2019.** Når det gjelder IKEA var vi enige at vi forholdt oss til det siste vedtaket vi var med på i mars 2019.
7. § 14 Hytter endres ved at tillatt bruksareal BRA endres til 120 m2.

Repr. Hilde Feragen (INP) fremmet følgende forslag:

GS Berg - Pepperstad må være ferdig bygget før det etableres nye boenheter på Berg inntil videre. Beboerne har ventet i over 25 år og vi mener GS skal bekoste av Vestby kommune og veier som er fylket i et spleiselag. GS er en del av kommunens sykkelstrategi i fra 2019 og må ha høy prioritet inn i 2024.

Repr. Tom Anders Ludvigsen foreslo at vi ikke skal ha slagord på nåværende tidspunkt. Dette ble vedtatt mot 1 stemme (H).

### **Votering**

Repr. Kjell Meeks forslag ble enstemmig vedtatt.

Repr. Hilde Feragens forslag fikk 1 stemme (INP) og falt.

Repr. Tom Anders Ludvigsens fellesforslag nytt pkt 2 A ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG).

Repr. Tom Anders Ludvigsens fellesforslag pkt D ble vedtatt mot 9 stemmer

Repr. Tom Anders Ludvigsens fellesforslag pkt F tillegg ble enstemmig vedtatt.

Repr. Tom Anders Ludvigsens fellesforslag pkt G tillegg ble enstemmig vedtatt.

Repr. Tom Anders Ludvigsens fellesforslag pkt H ble enstemmig vedtatt.

Repr. Tom Anders Ludvigsens forslag nytt pkt 2 I ble vedtatt mot 11 stemmer (MDG, SV, Rødt, Sp, V)

Repr. Pål Engeseths forslag pkt 2 Arealdelen ble vedtatt mot 4 stemmer (MDG)

Repr. Pål Engeseths forslag Liabråten fikk 6 stemmer (H) og falt.

Repr. Pål Engeseths forslag Aettegården fikk 6 stemmer (H) og falt..

Repr. Pål Engeseths forslag I Hvitsten ble enstemmig vedtatt.

Repr. Pål Engeseths forslag Alle takflater ble enstemmig vedtatt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt C ble enstemmig vedtatt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt f fikk 9 stemmer (H, Frp) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt H fikk 12 stemmer (H, Frp, BYGDL) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt J fikk 10 stemmer (MDG, Frp, BYGDL) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt k fikk 7 stemmer (MDG, Frp) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt l fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt n fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt o fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt p fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt q fikk 13 stemmer (Frp, H, MDG) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt r fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt s fikk 9 stemmer (Frp, H) og falt.

Repr. Eirin Bolles forslag pkt 3 fikk 12 stemmer (BYGDL, Frp, H) og falt.

Repr. Karen Møllerops forslag kulepkt 2 fikk 10 stemmer (H, MDG) og falt.

Repr. Karen Møllerops forslag kulepkt 4 fikk 10 stemmer (H, MDG) og falt.

Repr. Karen Møllerops forslag kulepkt 5 fikk 10 stemmer (H, MDG) og falt.

Repr. Karen Møllerops forslag kulepkt 6 fikk 10 stemmer (H, MDG) og falt.

Repr. Karen Møllerops forslag strekpkt 7 fikk 4 stemmer (MDG) og falt.

Repr. Guro Hensels fellforslag pkt 2 a fikk 14 stemmer (MDG, Sp, Sv, V, Rødt, BYGDL) og falt.

Repr. Guro Hensels fellesforslag pkt 2 c fikk 14 stemmer (MDG, Sp, Sv, V, Rødt, Frp) og falt.

Repr. Guro Hensels fellesforslag pkt 2 d fikk 14 stemmer (MDG, Sp, Sv, Rødt, Frp) og falt.

Repr. Guro Hensels fellesforslag pkt 2 e fikk 13 stemmer (MDG, Sv, Sp, Rødt, Frp) og falt.

Repr. Guro Hensels fellesforslag pkt 2 g: pkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Repr. Guro Hensels forslag Solåsen ble vedtatt mot 9 stemmer (Frp,H)

### **Kommunestyrets vedtak/innstilling**

1. Kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier datert 23.5.2023 vedtas med følgende tillegg:

I avsnittet Befolkningsvekst legges følgende til.

Med en planlagt befolkningsvekst i sentrum på mer enn 9000 personer er det viktig at det jobbes for gode sosiale møteplasser. Vi må regne med at mange av de nye

innbyggerne ikke har røtter eller nettverk i Vestby. Kommunens mål er at alle nye innbyggere skal føle seg hjemme og trives i Vestby.

Kulturkvartalet, grøntområder i sentrum og samarbeid med frivilligheten vil bli viktige faktorer i dette arbeidet.

2. Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer og tillegg:

Nytt punkt 2:

Kommuneplanens arealdel med kommuneplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer:

**A.** N2 Klever legges inn som næringsområde, med unntak av dyrka mark som beholdes som LNF.

Det settes krav om reguleringsplan.

**C** Bylterud: Det tillates bruksendring fra hytter til bolig.

**D.** Smørbekksvingen tas inn som boligområde som vist i planforslaget på høring. Det settes krav om regulering før bruksendring/nybygging. Det settes rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei fram til området. Denne gang- og sykkelveien legges også inn i plankartet.

**F.** Dersom det ikke blir aktuelt å bruke nytt areal, Søndre Rustad Gods 2 til godsterminal, tilbakeføres arealet uavkortet til LNF.

**G.** Punktet om krav til sykler under tak privat bolig tas ut.

**H.** B2 Damåsen

De tre siste setningene i avsnittet strykes, og erstattes med: Ny adkomst til Damåsen utredes gjennom reguleringsarbeidet.



## Nytt punkt 2

I. For Son teknologi- og næringspark åpnes det for at også forretninger med plasskrevende varegrupper og båter tillates.

Alle hyttetomter som er foreslått endret til LNF, beholder gjeldende arealformål som fritidsbebyggelse. Dette gjelder også fradelte tomter.

I Hvitsten (og Strandåsen) beholdes arealkategoriene og avgrensningene fra dagens arealdel. Ny vurdering av arealbruken og krav til utforming av bebyggelsen gjøres i områdeplanen som skal utarbeides. Kommunen har nedlagt bygge- og deleforbud og må derfor utarbeide en reguleringsplan.

Alle takflater på nye kommunale bygg skal ha solceller hvor dette er hensiktsmessig. Det skal samtidig gjøres en vurdering av eksisterende bygningsmasse, og installeres solceller der man finne det egnet.

2.g Bestemmelse om utendørs belysning opprettholdes med følgende ordlyd:

1. I plan- og byggesaker skal tiltak for å redusere lysforurensing alltid vurderes, og hensynet til trygghet, kulturmiljø og biomangfold skal vektlegges. Det skal differensieres mellom hensyn og behov i ulike områder. Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å skjerme lyskilder slik at alle lysstråler går ned mot bakken. Fargetemperaturen skal være 2700 K eller varmere.

### 2. Lyskilder skal være avslått

- automatisk mellom kl. 2400 og kl. 0600. Bevegelsessensor for korte lysperioder tillates.
- en time etter avsluttet aktivitet
- en time før aktiviteten begynner

Bestemmelsene gjelder ikke for veibelysning langs offentlig vei.

I områdene TJ4, B9 og F1, Solåsen, med de samme bestemmelsene som i kommuneplanens arealdel for 2019-2030, åpnes det ikke for bygging av boliger.

Teksten i selve samfunnsdelen og arealdelen må også justeres til endringene. Areal på plankart uten innsigelse og bestemmelser uten innsigelse skal ha rettsvirkning. Areal for boliger på eiendommene 4/19, 20, 33, 34, 38 og 39 ved Sorgenfri skal inntil videre ikke ha rettsvirkning.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 22.juni 2023

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

### **Tidligere behandlinger**

#### **Møtebehandling**

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

Saken oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

#### **Votering**

Repr. Tom Anders Ludvigsens forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapets vedtak/innstilling**

Saken oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

---

### **Saksfremlegg**

#### **Rådmannens innstilling:**

1. Kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier datert 23.5.2023 vedtas.
2. Kommuneplanens arealdel med kommunplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas.
3. Kommunens slagord blir «Vestby - Mye på lager».

#### **Vedlegg:**

Dialog Statsforvalteren  
Dialog Viken fylkeskommune  
Forslag til slagord  
Gylderåsen Våler Trafikkanalyse  
Kommunens innspill til Handlingsprogram for samferdsel  
Nytt innspill Aettegaard fra Bane NOR april 2023  
Nytt innspill Berg mars 2023  
Nytt innspill Kleiver april 2023  
Nytt innspill Pytt skog mai 2023  
Nytt innspill Rødsveien mars 2023  
Nytt innspill Smørbekk mai 2023

Kyststi Ramme gård Notat fra SANDS Advokatfirma  
Rådmannens vurderinger av alle innspill Kommuneplan  
Rettslig vurdering turvei Ramme gård SANDS Advokatfirma  
Bestemmelser Rådmannens forslag  
Bestemmelser Alle endringer etter høring  
Veileder til bestemmelsene Rådmannens forslag  
Veileder til bestemmelsene Alle endringer etter høring  
Mål og strategier  
PDF Kommuneplanens samfunnsdel  
PDF Kommuneplanens arealdel  
PDF Kommuneplankart Rådmannens forslag

## Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 21.6.2021 at arbeidet med rulleringen av både samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen skulle startes opp. Samtidig ble utkast til planprogram vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn. Det ble blant annet sendt brev til alle hjemmelshavere registrert i matrikkelen, alle lag og foreninger registrert i enhetsregisteret, statlige og regionale myndigheter og nabokommuner. [Det kom inn 132 merknader](#). Kommunestyret fastsatte planprogrammet 22.11.2021. Planprogrammet fastsetter en rekke nye områder, tiltak og forhold som skal utredes og vurderes.

Kommunestyret vedtok 20.6.2022 at [forslag til kommuneplan skulle legges ut på høring](#). Det ble også da sendt brev til alle hjemmelshavere registrert i matrikkelen, alle lag og foreninger registrert i enhetsregisteret, statlige og regionale myndigheter og nabokommuner. Høringsfristen ble satt med god lengde fram til 1.11.2022. [Det kom inn over 220 innspill – over 600 sider fra over 700 personer](#).

Rådmannen har nå gått gjennom innspill og dokumenter. Her følger et samlet forslag til ny kommuneplan.

En del enkelt innspill som ikke er blitt tatt til følge eller er vurdert som enklere, er gjennomgått og vurdert i vedlegget «Sammendrag og vurderinger av alle innspill». Disse vurderingene er ikke tatt opp på nytt i dette saksframlegget.

## Planprosess

Det ble vurdert som viktigere å få raske avklaringer på kommuneplannivå enn å ha perfekte dokumenter og prosesser. I samfunnsdelen foreslås konkrete mål og strategier som et viktig grunnlag for den omstillingsprosessen kommunen må igjennom. I arealdelen foreslås det mange vesentlige endringer som vil forenkle regelverket.

## Samfunnsdelen

Samfunnsdelen inneholder forslag til mål og strategier. Denne delen er vesentlig endret i forhold til utkastet som lå ute på høring.

Kommunens administrasjon har arbeidet aktivt med mål og strategier i samfunnsdelen gjennom høsten og vinteren. Rådmannens ledergruppe og alle kommunens mellomledere har vært i arbeid. I tillegg har kommunestyret jobbet med planen på sitt budsjett- og kommuneplanseminar i november.

Forslag til mål og strategier ble fremmet som egen sak tidligere i vår, men ble ikke endelig behandlet i kommunestyret. Det er kun foretatt mindre justeringer til rådmannens forslag nå.

Både inndelingen i arealdelen og dette saksframlegget følger inndelingen i mål og strategier fra samfunnsdelen. Ikke alle områder er omtalt.

**Link til rådmannens forslag til samfunnsdelen i Framsikt:**

<https://pub.framsikt.net/plan/vestby/plan-ce8ecc54-a138-49e5-abbd-aeff3ef8a361-34179/>

Samfunnsdelen er også vedlagt som en pdf.

## **Arealdelen**

Arealdelen består av blant annet juridiske bestemmelser med veileder. I tillegg er det et juridisk plankart. Det er gjort en rekke endringer og justeringer etter høringen.

**Link til rådmannens forslag til arealdel med bestemmelser i Framsikt:**

<https://pub.framsikt.net/plan/vestby/plan-d4d51e3d-0d7e-4684-8d72-42450634deea-26921/>

Arealdelen finnes også vedlagt som en pdf

**Link til rådmannens forslag til kommuneplankart:**

<https://vestby-kom.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=eab3f98327c8445eab14696e04ec3fcf>

Med denne linken får du direkte tilgang til rådmannens forslag til kommuneplankart. Ved å slå på og av forskjellige lag kan du også se eksisterende kommuneplankart, kommuneplankart som var på høring, gjeldende reguleringsplaner med mer.

Kommuneplankartet er også vedlagt som en pdf, men det er vanskelig å lese alle detaljer i det dokumentet.

## **Gjennomgang av viktige temaer**

Den videre gjennomgangen av kommuneplanen følger i hovedsak samfunnsdelens inndeling i delmål og strategier. Det er lagt vekt på temaer som er endret i forhold til gjeldende kommuneplan og forhold som er endret etter at forslag til ny kommuneplan lå ute på høring høsten 2022. Ikke alle delmål og strategier er omtalt i saksframlegget.

Bare de viktigste temaene tas opp her i saksframlegget. Mange av innspillene fra høringen er kun svart ut i vedlegget «Sammendrag og vurderinger av innspill til kommuneplan». Dette er en oversikt over alle innspill som kom inn under høring av kommuneplan.

## **Bærekraftig styring**

---

### **Virksomhetsstyring**

#### *Plankrav*

I gjeldende kommuneplan er det et generelt plankrav i områder for bebyggelse og anlegg med en rekke unntak. Bestemmelsene er kompliserte å forstå.

Før kommuneplanen ble lagt ut på høring ble denne bestemmelsen endret. Det foreslås at det ikke skal være et generelt plankrav. I stedet er det plankrav til en del konkrete områder. Det er også enklere og tydeligere bestemmelser for utbygging i områder uten reguleringsplan og uten plankrav.

Etter høring har rådmannen foreslått en rekke justeringer i listen over områder med plankrav. I tillegg er listen over mindre tiltak som gjennomføres uten reguleringsplan justert. For enkelte områder er det også klare føringer til anlegg, bebyggelsen og lignende som skal reguleres.

### *Krav til reguleringsplan*

Første avsnitt i bestemmelsen om «Krav til reguleringsplaner» foreslås tas ut. Dette avsnittet omfatter fire viktige temaer som skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det er krav om rammeplan for vann- og avløp, massehåndteringsplan, matjordplan og geoteknisk rapport. Dette avsnittet ligger inne i dagens kommuneplan, men med en litt annen utforming.

Rådmannen mener dette er viktige temaer som det er viktig å få utredet i forbindelse med reguleringsplaner. Det har likevel uheldige sider ved å ha dette som en juridisk bestemmelse i kommuneplanen. I tillegg til disse fire områdene er det en rekke andre temaer som skal utredes i forbindelse med en reguleringsplan. Det kan være trafikksikkerhet, naturmangfold osv.

Planavdelingen har gode rutiner for hva de krever utredet. Disse rutinene blir justert jevnlig ettersom regelverket endres, nye veiledere kommer til og at kommunen får erfaring med hva som fungerer best. Ved å ha dette som administrative rutiner kan administrasjonen raskt tilpasse rutinene. Hvis dette blir stående som bestemmelser i kommuneplanen vil det gå kanskje fire år til neste gang det er mulig å justere bestemmelsen.

I enkelte tilfeller kan det også være aktuelt å ikke kreve enkelte av utredningene. Det kan være små helt marginale områder med dyrka eller dyrkbar mark som blir berørt. Det kan også være at planområdet berører faresone kvikkleire, men at det ikke foreslås tiltak i nærheten av områder hvor det kan forekomme kvikkleire. Med en slik bestemmelse må det søkes formelt om dispensasjon fra denne bestemmelsen i slike tilfeller. Uten bestemmelsen kan detaljer om utredningsplikten avtales i oppstartmøte.

## **Service og dialog**

---

### ***Informasjon***

Rådmannen foreslår en strategi i samfunnsdelen om at innbyggere, næringsliv og frivillige foreninger får, forstår og bruker den informasjonen de trenger.

Ved denne rulleringen av kommuneplanen er viktige dokumenter blant annet blitt sendt alle hjemmelshavere ved oppstart og høring av planen. Når planen blir vedtatt vil kommunen også sende informasjon til alle hjemmelshavere. Alle som har kommet med innspill til kommuneplan har fått sitt innspill vurdert konkret – Se vedlegg.

## **Klarspråk**

Rådmannen foreslår en strategi i samfunnsdelen om at kommunen skal praktisere klarspråk. Bestemmelsene til kommuneplanen har vært gjennom en grundig vurdering med tanke på at språket skal bli mer klart og korrekt. Omfanget av bestemmelsene er klart kortere og mer presist enn det som er vanlig for kommuneplanbestemmelser. I tillegg er det blitt utarbeidet en veileder til bestemmelsene for å gjøre disse enda klarere. Tilsvarende gjelder også for samfunnsdelen og arealdelen.

## **Teknisk infrastruktur**

---

### ***Veier***

Alle offentlige veier og noen private veier er på plankartet vist med detaljert areal. Der veier er fradelt etter reguleringsplan vises selve eiendommen, som kan fravike fra reguleringsplanen. Ellers vises i hovedsak regulert areal. Der veien ikke er fradelt eller regulert vises et omtrentlig areal.

### ***Nytt kryss E6 - Innsigelse***

Hensikten med nytt kryss på E6 er å bedre adkomsten til Vestby næringspark, avlaste krysset E6 syd i Vestby sentrum og gi adkomst til foreslått ny godsterminal på Søndre Rustad.

Etter at kommuneplanen var på høring, har også en ny reguleringsplan for Gylderåsen i Våler blitt vedtatt. Der er det regulert 2.180 daa til industri – Nesten like stort som hele Vestby næringspark på til sammen 2.400 daa. Området på Gylderåsen blir bilbasert fordi kollektivtilbudet er svært begrenset og i trafikkanalysen vurderes det at 90 % av de ansatte kommer i privatbil. Det tillates inntil 1.300 parkeringsplasser. Trafikkanalysen antyder videre at omtrent halvparten av trafikken vil komme fra Oslo-området – Korteste vei er via E6-avkjøringen Vestby syd og Osloveien. Konsekvensutredningen viser ikke direkte hvilke konsekvenser dette får for trafikken gjennom Vestby, men vurderer en rekke tiltak for å motvirke en slik trafikkøkning. Ingen av de foreslåtte tiltak er tatt med i vedtatt reguleringsplan. I dag har Osloveien sør for Vestby sentrum en ÅDT på 5.800 (2020). Trafikkanalysen for Gylderåsen antyder at trafikken på Osloveien kan økes med i størrelsen 2000 ÅDT – Det tilsvarer en trafikkvekst på ca 35 % i forhold til ÅDT 2020. Selv om det ikke er kjørt trafikkanalysen for å vise konsekvensene i forhold til trafikkavvikling, sier det seg nesten selv at dette blir problematisk.

I planforslaget som var ute på høring var det nye krysset med ny avkjøringsvei kun avmerket på kartet med linjesymbol. I rådmannens forslag til kommuneplan er krysset nå tegnet inn som et areal på bakgrunn i Asplan sine utredninger om nytt kryss. Kryssingen av Kjennsbekken vil bli vist som bru som utredet. Det blir derfor ingen inngrep i Kjennsbekken eller jordbruksareal langs denne. Det er da beregnet at 7,8 daa med dyrka mark vil bli direkte berørt av inngrepet. I tillegg vil den nye veien dele opp et mindre sammenhengende område med dyrka mark.

I forbindelse med en reguleringsplan for nytt E6 kryss må det utarbeides en matjordplan. Den skal fastslå hvordan ressursen som ligger i de 7,8 daa med matjord skal sikres på best mulig måte. Ca. 500 meter fra planlagt ny vei har kommunen allerede en godkjent reguleringsplan for nydyrking av areal som ikke er dyrka eller dyrkbart i dag. En slik flytting må selvfølgelig veies opp mot å bruke matjorda til å forbedre annen dyrka mark på egen eiendom eller annen nærliggende eiendom.

Nytt E6 kryss vil få negative konsekvenser for enkelte gårdstun i området. Rådmannen forutsetter at avbøtende detaljer rundt dette blir vurdert når et slikt kryss reguleres.

Statsforvalteren har innsigelse til nytt E6 kryss med bakgrunn i nasjonale jordverninteresser. Samlet sett mener Vestby kommune at samfunnsinteressene i et nytt E6 kryss er så store at de oppveier de negative konsekvensene ved at 7,8 daa matjord må flyttes.

Vestby kommune har hatt dialog med Statsforvalteren etter høringsrunden. Inntil det foreligger en samlet oversikt over behov for ny omdisponering av dyrka mark i kommuneplanen ønsker ikke Statsforvalteren å revurdere sin innsigelse. De er ikke enig med kommunen at det er en overvekt av samfunnsnytte med et nytt kryss. Statsforvalteren mener heller ikke at en ny stor næringsutbygging på Gylderåsen i Våler tilsier at de skal revurdere sin innsigelse.

Statens vegvesen peker på at nytt kryss ikke ligger inne i nasjonal transportplan eller er finansiert på annen måte og mener derfor det gir urealistiske forventninger med å legge det inn nå. De har ingen innsigelse til forslaget.

Rådmannen mener det er viktig å få lagt inn nytt E6 kryss i kommuneplanen nå for å tydeliggjøre behovet. Dette er et viktig prosjekt uavhengig av ny godsterminal. Det må legges godt til rette for eksisterende næringsliv og nye næringsaktører som kommer til seinere. Selv om prosjektet ikke ligger inne i nasjonal transportplan, mener rådmannen det vil være realistisk med en oppstart av et slikt prosjekt i denne kommuneplanperioden.

### *Sikringssone over E6 tunell*

I gjeldende kommuneplan ligger en sikringssone over jernbanetunellen i Stavengåsen. Denne sikringssonen foreslås utvidet til også å omfatte sonen over E6.

### *Fri høyde i parkeringsanlegg*

Under høringen av kommuneplan har det kommet innspill om å redusere kravet til fri høyde i parkeringshus fra 2,4 meter til 2,2 meter. SINTEF har foretatt en generell vurdering av dimensjonering av parkeringshus. De konkluderer med at innvendig høyde i garasjer for personbiler ikke bør være mindre enn 2,3 m, og i større garasjeanlegg bør høyden være 2,5 m. Fri høyde (lysåpning) under åpen port bør være minst 2,1 m, helst mer i større garasjeanlegg. Rådmannen foreslår at bestemmelsen § 8 justeres slik at kravet om fri høyde reduseres til 2,3 meter. At inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på 2,1 meter opprettholdes.



### *Sykkelparkering*

Under høringen har det kommet innspill om at forslaget til endret bestemmelse for krav til sykkelparkering er gode. For industri og lager var det foreslått at antall plasser beregnes etter årsverk og ikke areal. Rådmannen holder fast ved denne endringen.

Siste avsnitt om sykkelparkering setter krav til innhold m.m. i fellesanlegg for sykler. Slik bestemmelsen har vært utformet, gjelder den for alle fellesanlegg, uansett hvor små de er – Også for et fellesanlegg for to boliger. Rådmannen foreslår at bestemmelsen justeres slik at den kun gjelder ved større fellesanlegg med minst 20 plasser.

### *Byggegrense mot vei*

Under høringen har fylkeskommunen bedt om at unntakene fra byggegrensen i andre avsnitt i bestemmelsenes § 10 ikke bør gjelde for fylkesveier. Rådmannen har vurdert merknaden og kan ikke se at det vil være problematisk med fasadeendringer, rivning, bygningstekniske installasjoner, innhegning mot vei, deling, arealoverføring og grensejustering utenfor byggegrensen. Når det gjelder tiltak unntatt for søknadsplikt kan det gjelde mindre frittliggende bygninger. Også skilt og reklame kan være problematisk nærme veier. Rådmannen aksepterer at fylkeskommunen ikke ønsker slike tiltak langs fylkesveier. Tilsvarende argumentasjon bør også gjelde for E6 med svært høy hastighet. Rådmannen foreslår at det siste kulepunktet utvides til å gjelde skilt og reklame og at dette ikke tillates nær og fylkesveier.

### **Drikkevann**

#### *Bygging nær VA ledning*

I samfunnsdelen foreslås en strategi om at det skal være nok drikkevann av god kvalitet.

Ved høring av kommuneplanen lå det inne et forslag til bestemmelse om at det ikke skal bygges nærmere enn 4 meter fra kommunale hovedledninger.

I henhold til teknisk forskrift skal det legges opp høy driftssikkerhet og for effektiv drift og vedlikehold av både vann- og avløpsledninger. Gjennom veiledningen til forskriften er det presisert at det ikke skal bygges nærmere enn 4 meter fra slike ledninger med mindre det er i henhold til plan, avtale med ledningseier m.m.

Rådmannen foreslår at foreslått bestemmelse til kommuneplanen tas ut. En slik bestemmelse ville ha medført en rekke dispensasjonsbehandlinger. Uten bestemmelsen kan dette løses med en avtale med ledningseier.

#### *Ny hovedvannforsyning*

Ny hovedvannforsyning er under planlegging fra Moss til Sletta. Reguleringsplan for tiltaket har vært på høring. Bakgrunnen for tiltaket er å sikre kontinuerlig forsyning av drikkevann og også sikre nok drikkevann i forhold til befolkningsveksten i Vestby sentrum.

Rådmannen mener det er riktig å legge tiltaket inn i kommuneplanen selv om reguleringsplanen ikke er vedtatt enda. Vannledninger under bakken vises med hensynssone. Der det er behov for

anlegg i dagen vises dette som bebyggelse. Ved Sletta, på andre siden av Sonsveien ved Kiwi vil et jordet bli bygget ned. Dette berører 2,2 daa dyrka mark. Dette arealet, som i dag er LNF, er ikke blitt konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplan. I forbindelse med høring av reguleringsplanen har det ikke kommet inn innsigelser til foreslått bruk av dette jordet, bortsett fra en innsigelse knyttet til utredning av områdestabilitet.

På sikt er hovedvannledningen planlagt lagt videre nordover via Vestby og videre til Ås kommune. Vurderinger av alternative traseer bør skje før neste rullering av kommuneplan slik at det kan fastsettes der.

## ***Masseforvaltning***

### *Vestby pukkverk*

Kommunen har god tilgang på byggeråstoff i mange år framover gjennom Vestby pukkverk. Med et årlig uttak av 200.000 tonn fra Vestby pukkverk vil dette ha en levetid på nærmere 30 år. Direktoratet for mineralforvaltning sitt levertidskart for byggeråstoff er ikke oppdatert med dagens situasjon.

Pukkverket utarbeider for tiden en ny reguleringsplan for blant annet ytterligere økt uttak, sortering og mellomlagring av masser og rensing av lett forurensede masser.

### *Behovet for mottak av overskuddsmasser*

Stor utbygging i Oslo, Follo, Vestby og Mosseregionen fører til et stort behov for renmassemottak i regionen. Det er noe av bakgrunnen for vedtatt regional plan for masseforvaltning i Akershus. Ett av målene med den regionale planen er å «sikre arealer for massemottak, gjenvinning og lovlig deponering». Det er vanskelig å få konkrete tall på behovet. I Vestby kommuneplan ligger det i dag inne flere areal, men kun ett er regulert og i drift – Helgmyren. Dette anlegget er snart fullt. Da er det ikke mange andre anlegg for lovlig mottak i hverken Oslo, Follo eller Mosseregionen.

Det er vanskelig for en enkelt kommune i regionen å kartlegge hvor stort behovet for renmassedeponier er i regionen. Heller ikke regional plan for masseforvaltning har konkretisert behovet for renmassemottak.

Vestby kommune kan vanskelig pålegge grunneiere å starte slike anlegg, selv om området er avsatt i kommuneplanen. Helgmyren renmassemottak ønsker å utvide sin virksomhet. Vi viser også til kommunens grunnlagsdokument for masseforvaltning til kommuneplan.

Samfunnsdelen har en strategi for at kommunen skal legge forholdene til rette for gjenbruk av overskuddsmasser. Ved Vestby pukkverk arbeides det nå med slike planer. Det er også ønskelig at det planlegges for dette ved de andre avsatte områdene.

### *M2 Renmassemottak Galby*

For dette området har det kommet innspill fra en av grunneierne som ikke ønsker renmassemottak på sin dyrka mark.

Området består av dyrka mark og ligger i en forsenkning i terrenget med økt fuktighet. Landbrukskontoret har vurdert at ved en terrengregulering kan jordkvaliteten forbedres. Terrengreguleringen kan gjennomføres ved tilførsel av masse utenifra. Derfor er området foreslått som et renmassemottak.

For å være sikker på at dette gjennomføres på en best mulig måte for landbruket, er det satt krav om regulering. Området berører to eiendommer som må samarbeide om en slik gjennomføring. Området foreslås beholdt i kommuneplanen. Det er opp til grunneierne om et slikt prosjekt skal gjennomføres. Kommunen vil ikke tvinge grunneierne til gjennomføring, men med området liggende inne vil en gjennomføring være enklere å få til hvis ønskelig.

#### *M7 Garderveien vest renmassemottak*

Ved høring av kommuneplan ble dette arealet foreslått lagt inn som framtidig område for renmassemottak. Området var foreslått av Skolt pukkverk AS og tenkt brukt i forbindelse med utvidet drift av Vestby pukkverk. Området kan reguleres til mottak av ca. 500.000 m<sup>3</sup> rene masser. Etterbruken kan være dyrka mark eller skog.

Tiltaket vil være et vesentlig terrenginngrep i et større sammenhengende naturområde. Området er et viktig nærturterreng for Vestby sentrum. Området ligger også nærme enkelte boliger og tun på gårdsbruk. Tiltaket kan også ha negativ innvirkning på avrenningen til Grønlundbekken. Tiltaket berører også dyrka mark.

Rådmannen anbefaler at området tas ut av kommuneplanen. Kommunen har flere andre renmassemottak liggende i kommuneplanen. For Vestby pukkverk kan dette medføre økt trafikk siden de da må kjøre lenger med mottatte masser som ikke kan gjenbrukes. Bygging og drift av en midlertidig bru over Grønlundbekken kan gi ytterligere negative konsekvenser for natur og vannmiljø.

#### *M8 Garderveien øst renmassemottak*

Ved høring av kommuneplan ble dette arealet foreslått lagt inn som framtidig område for renmassemottak. Området var foreslått av Skolt pukkverk AS og tenkt brukt i forbindelse med utvidet drift av Vestby pukkverk. Området kan reguleres til mottak av ca. 1.200.000 m<sup>3</sup> rene masser. Etterbruken kan være dyrka mark eller skog.

Det har kommet inn protester mot området. Skolt Pukkverk AS mener det er transportbesparende å samle all deres virksomhet på ett sted. De mener at avbøtende tiltak kan begrense de negative konsekvensene. De skriver at adkomsten mellom Vestby pukkverk og renmassedeponiene er tenkt med en midlertidig bru over Grønlundbekken. En slik bru er ikke vurdert i kommuneplanen.

Tiltaket vil være et vesentlig terrenginngrep i et større sammenhengende naturområde. Området er et viktig nærturterreng for Vestby sentrum. Området ligger også nærme enkelte hytter og tunet på et gårdsbruk. Det er snakk om oppfylling av et dalområde. En bekk gjennom området må trolig legges i rør. Tiltaket kan også ha negativ innvirkning på avrenningen til Grønlundbekken.

Rådmannen anbefaler at området tas ut av kommuneplanen. Kommunen har flere andre rennassemottak liggende i kommuneplanen. For Vestby pukkverk kan dette medføre økt trafikk siden de da må kjøre lenger med mottatte masser som ikke kan gjenbrukes. Bygging og drift av en midlertidig bru over Grønlundbekken kan gi ytterligere negative konsekvenser for natur og vannmiljø.

#### *M9 Helgmyren rennassedeponi – Utvidelse - Innsigelse*

Ved høring av kommuneplan ble en utvidelse av Helgmyren rennassedeponi foreslått. Området skal reguleres til mottak av ca. 1.000.000 m<sup>3</sup> rene masser. Etterbruken kan være grasproduksjon og husdyrhold.

Både Viken fylkeskommune og Statsforvalteren har innsigelse til området. Viken fylkeskommune mener tiltaket strider med Regional plan for areal og transport i Akershus. Forslaget innebærer nedbygging av jordbruksareal med svært god jordkvalitet. Statsforvalteren fremmer innsigelse fordi forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser og at naturverdiene i området ikke er godt nok ivaretatt fordi det ikke er tatt hensyn til en dam delvis innenfor planområdet og den samlede belastningen på dammer som planen legger opp til.

Helgmyren rennassedeponi ble regulert i 2020 og er et av få godkjente rennassemottak i regionen som er i drift i dag. Anlegget blir fylt opp mye raskere enn planlagt og er snart fullt.

Kommunen har hatt dialog med fylkeskommunen og Statsforvalteren og foreslått at alt dyrka mark med svært god jordkvalitet og en dam tas ut av området er tatt ut av området. Kommunen viser til at det vil være naturlig å kreve kartlegging av amfibier og dammer i området i forbindelse med regulering. Det vil da være mulig å begrense utstrekningen av anlegg og kreve etablering av en eller flere nye dammer i området.

Viken fylkeskommune holder fast ved sin innsigelse og begrunner den nå med at tiltaket berører ca. 9 daa med dyrkbar mark. De viser også til at de anbefalte kommunen å utarbeide en helhetlig vurdering av arealinnspillene om nye rennassemottak.

Statsforvalteren holder fast ved sin innsigelse. De viser til at overskuddsmasser i størst mulig grad bør gjenvinnes og at eventuelle rennassedepoier ikke legges på jordbruksareal og i minst mulig grad på urørte arealer. I forhold til amfibier mener Statsforvalteren at kommunen må gjøre flere avklaringer allerede på dette planstadiet. De mener at dette området må sees i sammenheng med de øvrige innspillene om rennassemottak.

Rådmannen mener spesielt dette området er viktig for å få beholdet en kapasitet for rennassemottak i regionen inntil andre områder også blir åpnet. Rådmannen har foreslått å ta ut av planforslaget to av de andre foreslåtte rennassedepoier.

#### *M10 Sletta rennassedeponi*

På Sletta er det i dag regulert et område for mellomlagring av inert avfall. Det er ikke regulert noe permanent rennassemottak her. Når kommuneplanforslaget ble vedtatt lagt på høring ble det vedtatt at området for mellomlagring + en utvidelse på om lag 20 daa skulle vurderes som rennassemottak. Det nye arealet ble konsekvensutredet, men ved en feil ble ikke utvidelsen av

arealet lagt inn i plankartet. Området ligger tett inntil friluftsområder som blir mye brukt. Dagens regulering til mellomlagring har ingen tidsbegrensing. Som et renmassemottak vil det kun være i drift fram til det er fullt. En ny reguleringsplan vil sette krav til etterbruk av området. Rådmannen er positiv til forslaget.

Siden den foreslåtte utvidelsen ikke ble lagt inn i plankartet ved høring, kan den ikke legges inn ved sluttbehandlingen. Rådmannen foreslår at dagens areal legges inn som forslag til nytt renmassemottak med krav om regulering. Gjennom denne reguleringsprosessen kan den foreslåtte utvidelsen tas med til vurdering. Konsekvensutredningen for utvidelsen er gjennomført.

## **Boliger og tettsteder**

---

### ***Vestby sentrum***

#### *Grønn grense*

Samfunnsdelens delmål er at minst 80 % av boligbyggingen skjer i Vestby sentrum. Det betyr innenfor grønn grense. I tillegg til sentrumsplanen ligger hele Sole Skog, og Randem opp til Randemveien og sykehjemmet, innenfor grønn grense.

I utgangspunktet skal grønn grense være den langsiktige grensen for utviklingen i Vestby sentrum. Likevel ble det ved høringen av planen foreslått en mindre justering av grensen, slik at hele prosjektet Aettegaard blir liggende innenfor grønn grense. Rådmannen foreslår å opprettholde denne justeringen selv om prosjektet Aettegaard tas ut.

#### *Sentrumsplanen*

Kommuneplanen legger ikke opp til endringer i det pågående arbeidet med utvikling av Vestby sentrum innenfor sentrumsplanen.

#### *B1 Aettegaard – Innsigelse*

Ved høring ble Aettegaard lagt inn som foreslått nytt boligområde. Området ble foreslått regulert til boliger med gjenbruk av historiske bygg. I feltet er det plass til ca. 150 eneboliger. Tidligere avsatt område for barnehage blir en del av området. Dyrka jord i området skal flyttes slik at den dyrka marken får en bedre arrondering. I den forbindelse kan det også tas imot rene masser.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har innsigelser til området.

Statsforvalteren fremmer innsigelse siden det er i strid med nasjonale jordverninteresser, samt nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Videre mener de at forslaget vil kunne ha uheldige virkninger for vannmiljøet med tanke på vannkvalitet og naturmangfold.

Fylkeskommune fremmer innsigelse fordi de vurderer at tiltaket er i strid med målsetninger i regional plan for areal og transport i Akershus, og vil føre til negative konsekvenser for naturmangfold, fremmede arter, jordbruksarealer med svært god jordkvalitet, barskog med høy til middels bonitet, myr og turområder.

Under høringen har det kommet mange merknader til forslaget, både positive og negative. Etter høringen har det også kommet innspill fra Bane NOR Eiendom (se vedlegg). De oppfatter dette som et interessant og spennende konsept, som kan bidra til å redde bygninger som ikke er mulig å bevare der de står, og samtidig skape et helt nytt bygningsmiljø som kan videreføre og skape verdier på både lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Konseptet er innovativt, men helt i tråd med tidens fokus på bærekraft, ombruk og sirkulærøkonomi.

Rådmannen mener ideen bak prosjektet er spennende. I utgangspunktet bør bevaringsverdige bygg bli stående på sin opprinnelige plass, men i enkelt tilfeller må samfunnsmessig viktigere prosjekt gå foran verneverdier. Hvert år blir et stort antall verneverdige bygg revet. Med dette prosjektet kan enkelte av disse bli bevart.

Ved overgang til pendelbussruter i Vestby i forhold til dagen system vil det naturlig være en rute som ender nær Vestby arena. Da vil dette prosjektet få en god kollektivbetjening.

Rådmannen ser likevel enkelte utfordringer med prosjektet. Det ligger nær Vestby pukkverk i et område som benyttes til friluftsliv og uteskole for barnehage og skole.

Når det gjelder jordvern legges det opp til en forbedring av dagens situasjon med uheldig teigstruktur. Det skal tilrettelegges for en bedre teigstruktur og større areal med dyrka mark gjennom grunnarbeid, jordflytting og nydyrking. Krav til detaljer om dette kan avklares gjennom detaljregulering.

Rådmannen ønsker fokus på utbygging i sentrum de første årene. Aettegaard foreslås tatt ut av kommuneplanen nå. Området bør vurderes tatt inn igjen ved neste rullering av kommuneplan. Dette må vurderes opp mot boligbyggingen i resten av sentrum.

#### *Randem*

På Randem eier kommunen en tomt, 8/510 på ca 1,3 daa. Den er regulert til kombinert formål allmennyttig formål/bolig. Det er i bestemmelsene antydnet allmennyttig bebyggelse som institusjonsbolig med servicebygg eller lignende. På tomten ved siden av ligger det en seksmannsbolig.

I gjeldende kommuneplan og ny kommuneplan på høring er formålet satt til offentlig og privat tjenesteyting. Det betyr i praksis at tomten ikke kan brukes til vanlig bolig, men kun som evt. en institusjonsbolig med bemannet service.

Til sluttbehandlingen foreslår rådmannen at formålet til disse tomtene endres til bolig. Tomtene kan da benyttes til bolig med de bestemmelsene som finnes i dagens reguleringsplan.

### *B5 Grøstad*

Dette er et uregulert område nær Vestby stasjon. Det ble foreslått et plankrav for dette området ved utlegging til offentlig ettersyn. Området ligger nær stasjonen og sentrum, har noe eldre bebyggelse og enkelte større tomter. Det forutsettes at dette området reguleres i en større områderegulering rundt Vestby sentrum før det tillates utbygging i området. Det har kommet protester mot denne båndleggingen. Rådmannen mener det er viktig å ha reguleringsmessig kontroll på dette området som ligger såpass nært sentrum og foreslår å opprettholde plankravet i § 1.

### *B6 Vollkroken*

Dette området omfatter noen ubebygde tomter nord for videregående skole: Det forutsettes at en kommunal områderegulering som også omfatter resten av småhusbebyggelsen rundt Vestby sentrum vil dekke dette området. Det var ikke plankrav for dette området når planforslaget var ute på høring. Rådmannen foreslår et slikt plankrav i § 1. Hvis det ikke innføres plankrav kan det medføre at ubebygde tomter kan fradeles og bygges uten krav om opparbeiding av kommunal infrastruktur som andre boliger i sentrum må være med på. Dette kan sikres gjennom en reguleringsplan.

## ***Gange, sykkel og kollektivtrafikk***

### *Prioritering av gang- og sykkelveier*

I selve plandokumentet til arealdelen ligger rådmannens forslag til prioriteringslister for gang- og sykkelveier etter en slik inndeling:

- Fylkeskommunale gang- og sykkelveier
- Kommunale gang- og sykkelveier
- Privatfinansierte gang- og sykkelveier

Siste innspill til fylkeskommunen om prioritering av samferdselstiltak ble vedtatt av kommunestyret 6.9.2021 (Se vedlegg).

Rådmannen mener det ligger urealistisk mange gang- og sykkelveier inne i gjeldende kommuneplan. En god del gang- og sykkelveier foreslås derfor tatt ut av plankart og prioriteringslister fordi det er urealistisk at de vil bli finansiert og gjennomført i kommuneplanperioden. Der slike traseer ligger inn mot byggeområder er det likevel lagt igjen en stripe med LNF, slik at arealet ikke kan bebygges.

Følgende gang- og sykkelveier foreslås tatt ut av planen – Både i forhold til gjeldende plan og foreslåtte nye ved høring av ny plan:

- Støttumveien – Tvetter (planforslag)
- Nordbyhagen - Vestby Arena (planforslag)
- Bjørnstadveien - Hauerveien (snarvei til Emmerstadbukta) (planforslag)
- Osloveien (Brandstadveien - Hobølveien)
- Osloveien ved Myraveien
- Osloveien (Smørbekk – Rykkin, grense mot Moss)
- Nordre Karder vei

- Store Strandgate
- Hvitsten innfartsparkering – Thomas Olsens vei

### *Kartfesting av veier*

Tidligere og dels på plankartet på høring, var veier og gang- og sykkelveier avmerket med et linjesymbol. Rent kartteknisk har dette vært en utfordring. Symbolet ble til tider borte når man zoomet inn og ut på kartet. I tillegg ble arealet ikke med når man foretok en analyse av arealbruken i et område. Alle veier og gang- og sykkelveier er nå lagt inn som et areal på plankartet.

### *Gang- og sykkelvei Berg – Pepperstad*

I gjeldende kommuneplan ligger traseen på vestsiden av Erikstadveien. Før utleggelse til høring vedtok kommunestyret at traseen skulle ligge på østsiden av Erikstadveien i samsvar med PLM sitt vedtak i forbindelse med regulering av gang- og sykkelveien.

Arbeidet med denne reguleringsplanen har pågått i fem år. Den har vært til 1. gangsbehandling i kommunestyret fire ganger. Det foreligger syv alternativer. Administrasjonen følger for tiden opp PLM sitt vedtak om endringer før planen skal legges ut på ny høring. Fylkeskommunen har allerede varslet innsigelse til det alternativet som nå skal legges ut på høring på bakgrunn i trafiksikkerhet.

Ved høringen av planen har fylkeskommunen misforstått kommuneplan og trodd at det lå alternative traseer på begge sider av veien. De er likevel klare på at det beste alternativet er å legge gang- og sykkelveien på vestsiden.

Det finnes ingen midler til å gjennomføre prosjektet. Kommunestyret har ikke prioritert dette tiltaket høyst i sitt innspill til fylkeskommunale gang- og sykkelveiprojekt som de ønsker gjennomført i kommunen.

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for tre av alternativene, men ikke for det som nå er vedlagt lagt ut på høring. På bakgrunn av de andre kostnadsoverslagene er det sannsynlig med en kostnad rundt 55 millioner kroner.

I vurderingen av boligreserven på Berg er det antydnet en teoretisk boligresserve på 79 boliger uten sekundærboliger. I tillegg kommer eventuelt 12 nye boliger i det nye feltet som er foreslått lagt inn – Til sammen 91 boliger. Det er lite sannsynlig at antallet boliger blir så høyt.

Hvis alle disse nye boligene skal betale for gang- og sykkelveien blir dette i størrelsesorden kr. 600.000,- per bolig. I tillegg skal boligene være med å betale for andre offentlige veier i området. Etter rådmannens syn vil det ikke være realistisk at utbyggerne skal betale for fullfinansiering av gang- og sykkelveien. På den annen side vil det heller ikke være riktig at det offentlige tar hele kostnaden for å tilrettelegge for privat utbygging utenfor Vestby sentrum. PLM og kommunestyret har valgt en trase som er vesentlig dyrere enn en trase slik fylkeskommunen ønsker, men som berører dyrka mark og går nær to boliger. Siden kostnadene til gang- og sykkelveien er høy, er det et poeng at det blir flere boliger å fordele utgiftene på.



Uansett er det stor sannsynlighet for at kommunen får en vesentlig utgift når prosjektet skal gjennomføres.

For å sørge for god trafiksikkerhet ble det lagt inn et rekkefølgekrav før høring av kommuneplan, om at denne gang- og sykkelveien må være bygget ferdig før det etableres nye boenheter på Berg. Dette rekkefølgekravet vil være svært uheldig for en større utbygger på Berg som har jobbet i lengre tid for å legge til rette for en del boliger i området. Blir rekkefølgekravet fra kommuneplanen stående betyr det at boligbyggingen stopper helt opp. Det vil ta tid å få bygget gang- og sykkelveien og utgiftene på denne ene utbyggeren blir for stor.

Rådmannen mener det er viktig å legge opp til at alle utbyggere av nye boliger på Berg er med på å finansiere gang- og sykkelveien. Det foreslås at rekkefølgekravet endres til at «gang- og sykkelveien skal være sikret opparbeidet». Det vil bety at utbyggerne kan inngå en utbyggingsavtale med kommunen om å bli enige om innbetaling av et beløp. Størrelsen av beløpet er noe kommunen må komme tilbake til.

Utfordringen med en slik løsning er at det blir bygget nye boliger uten at gang- og sykkelveien blir bygget ferdig. Kommunen kan prioritere denne gang- og sykkelveien høyere på fylkeskommunens liste, eller eventuelt selv betale resten. Det er ikke sikkert at fylkeskommunen ønsker å finansiere et slikt prosjekt. Prioritering av gang- og sykkelveier er omtalt et annet sted i saksframlegget.

Hvis gang- og sykkelveien blir bygget av kommunen kan kommunen benytte seg av refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven til å også kreve betaling fra tomter som da blir byggeklare. Kommunen må da også bygge vei helt fram til alle tomter de ønsker å kreve refusjon fra. Det er komplisert å benytte refusjonsbestemmelsene og kommunen har lite erfaring med det. Hvis kommunen benytter seg av refusjon, vil det nok legge et press til at flere velger å bygge i området.

Alternativt kan hele rekkefølgekravet fjernes. Dette vil være i samsvar med merknad fra Eden Boligutvikling AS. Utbyggingen på Berg kan da fortsette som før. Se for øvrig ny merknad fra utbygger etter høringen (se vedlegg). Utbyggerne slipper å betale gang- og sykkelveien. Byggingen av gang- og sykkelveien må da fullt ut betales av det offentlige, enten fylkeskommunen eller kommunen. Det blir høyst usikkert når gang- og sykkelveien da blir bygget. Gamle og nye innbyggere på Berg må leve inntil videre uten gang- og sykkelvei.

#### *Sykkelvei Pepperstad – Vestby næringspark*

Traseen ble lagt inn i kommuneplanen før høring.

Traseen skal gi bedre sykkelforbindelse mellom Pepperstad skog og Vestby næringspark. Strekningen følger i hovedsak private veier. Gjennom Sorgenfri er traseen delvis regulert til privat vei. Det er behov for opprustning av enkelte strekninger. Det er ikke tatt stilling til hva slags standard veien skal ha. Mellom Sorgenfri og Erikstadveien går traseen på en sti. Det forutsettes avtaler med aktuelle grunneiere eller veilag.

Det har kommet protest fra en grunneier på Sorgenfri. Den regulerte private veien går gjennom tomten hans, men er ikke opparbeidet. Han ønsker at traseen følger eksisterende vei som er bygget i en annen og lengre trase.

Rådmannen foreslår at sykkelveien bli liggende i kommuneplanen. Den tegnes inn som et areal istedenfor en linje på kartet. For at dette skal bli en best mulig sykkeltrase bør den legges den korteste veien med minst mulig bakker. Rådmannen anbefaler derfor å holde fast på den foreslåtte traseen selv om det har kommet protest. På den aktuelle strekningen er veien allerede regulert.

Traseen mellom Sorgenfri og Erikstadveien er lagt inn som et rekkefølgekrav for at et hyttefelt i Rødsveien kan endres til boliger.

Hvis det oppstår utfordringer ved etablering av uregulerte gang- og sykkelveier kan det bli aktuelt å gjennomføre en reguleringsplan for å få grunnlag for ekspropriasjon av grunn.

#### *GS1 Sykkeltrase Bjørnstadveien-Hauerveien*

Traseen var ved høring av kommuneplan foreslått til gang- og sykkelvei eller kun turvei. Traseen skal gi lettere adkomst mellom Vestby sentrum/Pepperstad skog og friluftsområdene ved Emmerstadbukta.

Statsforvalteren har innsigelse til forslaget, begrunnet i nasjonale jordverninteresser. Viken fylkeskommune har innsigelse begrunnet inngrep i naturmiljø og vilttrekk.

Rådmannen foreslår at forslaget tas ut ved denne rulleringen av kommuneplanen. Forslaget må vurderes nærmere både i forhold til trase og opp mot prioritering av andre gang- og sykkelveiprosjekter.

#### *GS2 Gang- og sykkelvei Nordbyhagen-Vestby Arena*

Traseen var ved høring av kommuneplanen foreslått til gang- og sykkelvei. Traseen skal gi et bedre gang- og sykkeltilbud mellom Vestby sentrum og Vestby Arena.

Statsforvalteren har innsigelse mot prosjektet, begrunnet i nasjonale jordverninteresser. Viken fylkeskommune anbefaler at det gjøres en vurdering av nytteverdien av prosjektet.

Rådmannen foreslår at forslaget tas ut ved denne rulleringen av kommuneplanen. Forslaget må vurderes nærmere både i forhold til trase og opp mot prioritering av andre gang- og sykkelveiprosjekter.

#### *Sykkeltrase Støttumveien – Tvester*

Traseen var ved høring av kommuneplan foreslått for å bedre sykkelforbindelse mellom Vestby sentrum og Ås sentrum. Strekningen følger i hovedsak private veier. Det kan være behov for opprustning av enkelte strekninger. Det forutsettes avtaler med aktuelle grunneiere eller veilag.

Rådmannen foreslår at forslaget tas ut ved denne rulleringen av kommuneplanen. Forslaget må vurderes nærmere både i forhold til trase og opp mot prioritering av andre gang- og sykkelveiprosjekter.

### ***Boliger for alle***

#### *Mikrohus*

Fra 1. juli 2023 kommer det nye bestemmelser om mikrohus. For å forenkle det kommunale regelverket tilknyttet mikrohus foreslår rådmannen at det settes krav om 1 parkeringsplass i bestemmelsen § 8, ikke 2 plasser slik det ellers ville ha vært.

### ***Beboelse i hytteområder***

I samfunnsdelen foreslås en strategi om at kommunen skal arbeide for å redusere beboelse i hytteområder.

Det er ikke tillatt å bo fast på en hytte – Det følger av plan- og bygningsloven. Den faktiske bruken av en hytte til bolig utløser krav om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, fordi bruken ikke er i tråd med verken tillatelse eller lovlig bruk av bygget.

Mange hytter i Vestby blir i dag likevel benyttet som helårsbolig. Det er mange årsaker til det. Kommunen har oversikt over bruken for de som riktig registrerer bosted i folkeregisteret.

Både i henhold til dagens planer og de foreslåtte endringene under, vil det for mange områder være mulig å få innvilget en søknad om bruksendring til bolig. I mange tilfeller kan det påløpe vesentlige kostnader for oppgradering av en hytte til boligstandard etter dagens krav i teknisk forskrift.

I utgangspunktet bør kommunen informere om regelverket og hvilke muligheter som foreligger. Vestby kommune kan følge opp ulovlig beboelse av hytter etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det bør gis gode frister for å rette opp ulovlighetene.

#### *Enkelttomter*

I utgangspunktet er spredte bebygde tomter i LNF lagt inn som byggeområde med et formål i forhold til hva som er registrert i matrikkelen.

Både før og etter høring har det kommet inn flere konkrete ønsker om omgjøring fra hytte til bolig i kommuneplan. Dersom disse ligger innenfor foreslått retningslinje har rådmannen foreslått at enkelte slike områder eller tomter omgjøres.

Det må forventes at flere eiere av hytter ønsker en bruksendring til bolig. Det er foreslått en retningslinje med kriterier som bør oppfylles for omgjøring fra hytte til helårsbolig. Det kan gis dispensasjon fra arealformålet hytte for omgjøring til helårsbolig dersom eiendommen ligger både

- mindre enn 2 km med helårs trafiksikker adkomst fra barneskole, barnehage og dagligvarebutikk og
- mindre enn 1 km med helårs trafiksikker adkomst til bussholdeplass med god kollektivdekning og
- i et område som er godt egnet for helårs beboelse

### *B2 Damåsen – Innsigelse*

Før planen ble lagt på høring ble Damåsen lag inn som et nytt boligområde. Dette er et eksisterende hytteområde som foreslås endret til boligområde.

Det ble opplyst at området omfattet ca. 250 hytter. Dette tallet er ikke riktig. I området er det i dag ca. 125 hytter. Disse hyttene ligger stort sett på store tomter. Den typiske størrelsen på tomten er på 1,5 – 2,5 daa. Tallet 250 kommer fra en vurdering hvor man tillater tomtene delt i to før boligbygging. Kommuneplanen foreslår ingen slik oppdeling. Det legges opp til at slik vurdering av tomtestørrelser og antall boliger må avklares gjennom en områderegulering.

Under høringen har det kommet innsigelse fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. De begrunner innsigelsen med at en slik utbygging vil være i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Det er kommet en rekke positive merknader fra grunneiere i området.

Mange beboere har hatt dette som sin primærbolig i mange år. I dag er det folkeregistrert 56 personer innenfor området. Av disse er 11 barn under 20 år og 4 personer over 67 år. I tillegg må vi regne med at det også bor mennesker på hyttene her som har folkeregistrert adresse et annet sted.

Rådmannen mener at dette området er et eksempel på et boligfelt som ligger godt til rette for de som ikke ønsker å eie/bruke privat bil. Kollektivdekningen forbi området er god både på hverdager og i helgene. Vi har sjekket reisetid med Googlemap og Ruter fra en tilfeldig adresse godt oppe i feltet, Gartnerveien 90:

Til barnehage: Gange – 5 min. Sykkel – 1 min. Bil 7 min.

Til barneskole: Gange – 8 min. Sykkel – 2 min. Bil – 7 min.

Til dagligvarebutikk: Gange - 13 min. Sykkel – 4 min. Bil – 3 min.

Til Sonsveien stasjon: Sykkel – 12 min. Gange/buss – fra 14 min. Bil – vanligvis 12 min.

Til Vestby stasjon Gange/buss/tog/overgang – 25 min

Kommunen ønsker i utgangspunktet å begrense boligbyggingen utenfor sentrum til maksimum 20 % prosent av den totale utbyggingen. Erfaringen med å regulere hytteområder til boliger i Vestby viser at en slik omgjøring vil strekke seg ut over mange tiår. Et slikt felt vil derfor ikke få store konsekvenser for å holde utbyggingen utenfor sentrum under 20 %. Det vil i tillegg ta noe tid før et slikt området er planlagt ferdig med vei, vann, avløp og regulering. Deretter må hver enkelt eier planlegge og finansiere en bruksendring fra hytte til bolig. Av erfaring vil mange også å beholde hytta si som hytte i mange år.

Dersom området ikke blir endret fra hytter til helårsbebyggelse vil konsekvensene være at kommunen må ta tak i den ulovlige beboelsen som finner sted i dag. Dette vil være svært ressurskrevende for kommunen og vil også være svært inngripende for de familiene som blir

berørt. Det er nærliggende å tro at enkelte av disse familiene kan få vesentlige utfordringer med å finne et annet akseptabelt sted å bo. Det kan være vanskelig å finne akseptabelt lovlig bosted med finansiering av hyttesalg.

På denne bakgrunn mener rådmannen at fordelene med å omgjøre området til boliger er vesentlig større enn ulempene. Han foreslår derfor området opprettholdt som nytt boligområde.

Det foreslås plankrav for området. Det må utarbeides en kommunal områderegulering for hele område før enkelttomter omgjøres. Størrelse på tomter og omfanget av en slik utbygging må avklares. Dagens adkomstvei er bratt. Hvor ny eller nye adkomster skal legges må også avklares. Adkomst via Kreklingfaret, Bringebærlia og Gartnerveien kan være aktuelt. Adkomstvei til så mange boliger bør være offentlig.

### *Stensli hyttefelt*

Dette området lå inne som forslag til nytt boligområde når kommuneplanen lå ute på høring. Det er 12 hytter i området i dag. Gangavstanden langs trafikksikker vei til butikk og buss er 900 meter, barnehage 1,1 km., barne- og ungdomsskole 1,4 km. Og jernbanestasjon 1,8 km. I dag bor det 7 personer på 5 av hyttene. Rådmannen vurderer at utbygging av dette området bør kunne skje direkte etter foreslåtte bestemmelser for uregulerte områder. Dette åpner for totalt 12 boliger. Adkomsten forutsettes å løses som privat vei. Området er godt egnet for boliger.

Området ligger delvis innenfor fareområde for storulykke, men i utkanten. Endringen i forhold til dagens bruk er marginal. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap bør vurdere deres tillatelse til storulykkesbedrift som går ut i 2026. Det er uansett ikke sikkert det blir mye utbygging før den tid.

Rådmannen anbefaler at området opprettholdes som nytt boligområde. Det betyr at hytter i området kan søke om bruksendring i henhold til dagens krav for nye boliger, eller eventuelt bygge ny bolig i erstatning for hytta.

### *Rødsveien*

I Rødsveien utenfor Sorgenfri ligger 6 hytter og en bolig i dag som ønsker en omgjøring til boliger for alle. 4 av hyttene er i dag bebodd med i alt 17 personer. Dersom den 250 meter lange stien gjennom skogen til Erikstadveien oppgraderes noe i forhold til dagens tilstand vil det være 1,5 km. trafikksikker vei til bussholdeplass, 2,2 km. til barnehage og 2,6 km. til barneskole og idrettsanlegg.

Avstandene er noe lenger enn det som er foreslått som krav for omgjøring fra hytter til bolig. Det er 600 meter til etablert og regulert boligfelt på Sorgenfri. Området er vurdert som godt egnet for boliger. Under forutsetning av at disse tomtene er med på en opprustning av stien gjennom skogen til Erikstadveien vil rådmannen foreslå at disse tomtene kan omgjøres til boliger. Det betyr at hytter i området kan søke om bruksendring i henhold til dagens krav for nye boliger, eller eventuelt bygge ny bolig i erstatning for hytta.

### *Bylterud*

Under høringen kom det inn ønske om omgjøring av 6 hytter ved Bylterud til helårsbolig.

Av disse 6 hyttene er 4 bebodd i dag med til sammen 7 personer. Det er 4 km til skole, barnehage og butikk i Hølen via undergang under Osloveien. Det er en snarvei å krysse Osloveien ved Bruerveien. Her er det ingen tilrettelagt kryssing av Osloveien. Til bussholdeplass er det 1,3 km. Her er det heller ingen tilrettelagt kryssing av Osloveien.

Osloveien har stor trafikk og fartsgrensen er 80 km/t. Det må forventes en vesentlig økning i trafikken her. Det vil være trafikkfarlig å krysse veien. Avstanden er uansett lenger enn foreslåtte retningslinjer for å kunne omgjøres til bolig. Rådmannen foreslår derfor at det ikke tillates bruksendring for de foreslåtte hyttene.

Like i nærheten av disse hyttene er det gjort endringer for noen enkelttomter i samsvar med matrikkelen.

### *Smørbekksvingen*

Kommunestyret la dette området inn som et nytt boligfelt når kommuneplanen ble lagt ut på høring. Området består i dag av i underkant av 20 hytter og to boliger. Det er registrert 32 beboere i området. 7 hytter er bebodd.

Området ligger lenger enn 2 km til skole, barnehage og dagligvare og mer enn 1 km til Sonsveien stasjon. Adkomsten langs Osloveien er heller ikke er trafikk sikker. Store deler av bebyggelsen ligger i rød eller gul støysone i forhold til Osloveien, E6 og Østfoldbanen.

Det har også kommet innspill fra tomter rundt boligfeltet som var på høring. De ønsker at flere hyttetomter og ubebygde tomter også legges inn i området (Se vedlegg). En eventuell utvidelse av det foreslåtte boligområdet kan ikke vedtas før dette i så fall har vært ute på høring.

Rådmannen foreslår at det foreslåtte boligområdet tilbakeføres til hytter. De to tomtene som er registrert som bolig blir opprettholdt som bolig. Dette vil dessverre få konsekvenser for de 32 personene som bor i området i dag. De som bor på hytter kan ikke fortsette med det.

Rådmannen mener området ikke er egnet for helårs beboelse på grunn av støy, trafikkfarlig adkomst og lang vei til skole, barnehage, butikk og kollektivtrafikk. Han er også redd for at det ville bli vesentlige kostnader for kommunen for å tilrettelegge området for helårs bebyggelse. I tillegg vil boliger i slike områder være med på å øke kommunens løpende driftskostnader til forhold som for eksempel skoleskyss, hjemmehjelp og hjemmesykepleie.

Dersom det skulle åpnes for omgjøring av hytter til boliger må forholdene legges til rette for akseptable boforhold. En utfordring er støy, som både kommer fra E6, jernbanen og fra Osloveien. Beboerne i området har selv pekt på dette som et problem. I hvilken grad det er mulig å redusere støyen ned til kommuneplanens krav om støy og hva dette i så fall vil koste er usikkert.

Det mangler ca. 200 meter gang- og sykkelvei fra brua over jernbanen og fram til innkjøringen til feltet for å få en mer trafikk sikker adkomst. Dette er en litt krevende trase som vil kreve innløsning av del av boligtomt, sprenging og muligens flytting av en garasje.

Skulle området bli gjort om til helårsbebyggelse vil det være naturlig å kreve reguleringsplan før bruksendring/nybygging, særlig å avklare forholdet til støy og adkomst langs Osloveien. Siden feltet kun består av mange enkelttomter, er det vanskelig å forvente at disse vil gå sammen for å ta kostnadene med å utarbeide en reguleringsplan. Praksisen i slike tilfeller er at kommunen tar på seg oppgaven og kostnadene med å få utarbeidet en slik plan. For tiden har planavdelingen mange planoppgaver som skal løses. Det vil være uheldig å gi for mange planoppgaver til avdelingen nå.

Rådmannen er også skeptisk til hvor store utgifter det ville bli for de som ønsket å etablere godkjente boliger i området. Gamle hytter må oppgraderes til dages krav etter teknisk forskrift. Gang- og sykkelvei må bygges og støysikring må også gjennomføres. Hvordan et slik arbeid skal koordineres og finansieres er også uavklart.

### *Nordre Topper*

Kommunen har bevilget penger for opprydding og rensing av spredt avløp på Nordre Topper. Dette vil bli gjennomført i 2023 og 2024. Dette området består av stort sett hytter.

### *Nye bestemmelser om hytter*

I gjeldende kommuneplan er det begrenset hva som er tillatt på en eksisterende hytte. I noen områder kan dagens hytter utvides til 100 m<sup>2</sup>. I andre områder åpnes det kun for en utvidelse på inntil 20 m<sup>2</sup> og kun en gang. Ut over dette var det et krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Før planen ble lagt på høring ble bestemmelsen endret. Det ble foreslått at alle eksisterende hytter kunne utvides til 80 m<sup>2</sup>. Rivning og nybygging av hytter var ikke tillatt. Bakgrunnen for det var faren at for høy standard på hyttene kunne medføre økt bruk av hyttene til ulovlig helårsbebyggelse.

Under høringen kom det inn mange innspill om at grensen på 80 m<sup>2</sup> burde økes til 100 m<sup>2</sup> eller mer. Statsforvalteren peker på at det trolig ikke er hjemmel til å nekte bygging av nye hytter. Hvis kommunen ønsker å begrense den muligheten vil det være en mulighet å innføre et plankrav for nye hytter.

Rådmannen mener det er et poeng at det åpnes for høyere standard på dagens hytter. Det er bedre at de arealene som allerede er beslaglagt til hytter kan få en høyere standard og kanskje økt bruk, istedenfor at det bygges nye hytter på jomfruelig mark. Det er samtidig et poeng at det ikke bygges flere hytter i kommunen. Det er i samsvar med den praksisen kommunen har hatt i mange år. Det er også et poeng at regelverket blir enkelt og forståelig.

Etter høringsfristen har det kommet merknader fra eier av en ubebygget tomt på Pytt skog (se vedlegg) og en annen som eier to ubebygde tomter på Smørbekk (se vedlegg). Disse ønsker sine ubebygde tomter avsatt til utbygging av nye hytter og nye boliger. Det er mange tilsvarende ubebygde tomter i kommunen. En utbygging av slike ubebygde tomter var ikke vært et tema ved rulleringen av kommuneplanen. Det er derfor ikke anledning til å vedta dette før det eventuelt har vært ute på høring.

Rådmannen foreslår at det i uregulerte områder for hytter tillates tilbygg, rivning og gjenoppbygging av eksisterende hytter. Maksimal størrelse på hyttene foreslås til 100 m<sup>2</sup>. Det er omtrent gjennomsnittsstørrelsen for en norsk hytte i dag. Videre foreslår han at det presiseres at det maksimalt tillates en hytte per eiendom og at deling av tomter ikke tillates.

## **Andre tettsteder**

### *Boligbygging utenfor Vestby sentrum*

I beskrivelsen i samfunnsdelen som lå ute på høring stod det at «i denne kommunestyreperioden forventes det å bygge 636 nye boliger. Av disse forventes det at 47 % blir bygget utenfor sentrum.» Dette var en uheldig beskrivelse som dessverre ikke var oppdatert. Den viser altså til at det var forventet at 47 % av nye boliger i perioden 2020-2023 ville bli bygget utenfor sentrum. Tallet 47 % var hentet fra kommunens befolkningsprognose 2020-2050 fra 2020. Kommunen har fått utarbeidet to nye befolkningsprognoser etter denne.

[Kommunens befolkningsprognose for 2022-2025](#) som ble utarbeidet høsten 2022 viser forventet boligbygging i årene som kommer. Grunnlaget for denne prognosen er gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og en forsiktig utbygging i forhold til utbyggers planer. Forslag til redusert boligbygging i Hvitsten og nye boligområder i kommuneplanen er det altså ikke tatt høyde for. Prognosen viser at 74 % av kommunens boligbygging for perioden 2022-2027 vil skje i Vestby sentrum. For perioden 2028-2052 vil 89 % av boligbyggingen skje i Vestby sentrum.

Rådmannen mener dette viser at kommunen at kommen ligger veldig godt an med å nå målet i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus om at minst 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum.

Kommunen ønsker å fortsette og overvåke boligbyggingen gjennom årlige rullinger av befolkningsprognosene.

### *Boligreserver utenfor sentrum*

Etter høringen er det kommet innspill fra Brødrene Thomassen Prosjekt AS som mener at kommunens anslag om boligreserve utenfor sentrum er for høy. De mener at den antydte boligreserven på 2076 boenheter ikke er realistisk. De mener at med en planhorisont på 50 år er det mer realistisk at boligreserven er på 1250 boliger.

Oversikten over boligreserver er ment som en antydning av hvor mange boliger det teoretisk kan bygges innenfor gjeldende planer. For enkelte av tallene vil det være stor usikkerhet. Mange av tomtene er gamle hytteområder som kan omgjøres til helårsbebyggelse. Dette er prosesser som viser seg å ta lang tid. Det er heller ikke alltid at grunneierne ønsker å utnytte potensiale med høy utnytting. Ofte ønsker de å beholde en større tomt istedenfor full utbygging. Også tallet på antall sekundærboliger vil være usikkert.

Rådmannen mener oversikten må brukes med sunn fornuft. Poenget er at det er en god boligreserve utenfor Vestby sentrum i dag. Kommunen lager årlige befolkningsprognoser og vil



følge med på utviklingen om kommunen klarer å holde seg innenfor målet om at ikke mer enn 20 % av boligbyggingen skal skje utenfor Vestby sentrum.

#### *B6, B7, B8 og T15 Liabråten – Innsigelse*

Før utleggelse til høring la kommunestyret inn dette området. Denne utbyggingen vil kunne gi opp mot 470 nye boliger.

Viken fylkeskommune har innsigelse til utbyggingen da de mener området ligger utenfor prioritert vekstområde og er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus om at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst. Tiltaket kan også føre til store negative konsekvenser for regionalt viktig vilttrekk, og temaer innenfor naturmangfold som omhandler salamanderdammer, løvtrær og dyreliv.

Statsforvalteren har også innsigelse til området da de mener tiltaket er i strid med statlige og regionale føringer til samordnet areal- og transportplanlegging, nasjonale jordverninteresser og at samfunnssikkerheten ikke er godt nok ivaretatt. Videre mener de at naturverdier innenfor området ikke er tilstrekkelig sikret. Tiltaket har også uheldige konsekvenser med tanke på friluftsliv og folkehelse.

Det kom også inn massive protester fra nærmiljøet. 57 enkeltstående protester pluss en underskriftskampanje med 532 underskrifter – mange med tilleggskommentarer. Mange av argumentene mot utbygging var tap av nærturterreng og områder for friluftsliv, tap av naturmangfold, og for stor utbygging i forhold til å nå kommunens mål om at ikke mer enn 20 % av boligbyggingen skal skje utenfor sentrum.

Rådmannen mener at en så stor boligbygging utenfor Vestby sentrum er ikke forenlig med målet om at 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum. I tillegg er dette et svært viktig nærturterreng for eksisterende bebyggelse. En utbygging vil også ha negative konsekvenser for naturmangfold. Rådmannen foreslår at området ikke legges inn i ny arealdel.

#### *Ørajordet/Kolås – Eiendommen 152/135*

Denne eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål. Det er tidligere gitt tillatelse til bruksendring av landbruksbygg til næringsbygg på eiendommen. Før kommuneplanen ble lagt ut på høring ble formålet endret fra bolig til sentrumsformål.

I forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen for Kolås ble denne tomten vurdert om det skulle være med som en del av utbyggingen på Ørajordet eller ikke. Konklusjonen ble at området ble lagt inn med boligformål i reguleringsplanen for Kolås. Siden dette er en helt ny plan forholder rådmannen seg til det vedtaket. Kommuneplanen endres slik at denne tomten blir lagt inn som boligformål.

#### *Berg*

Før høring la kommunestyret inn et nytt boligområde på Berg inn i planforslaget. Bakgrunnen

for dette var innspill fra grunneier. Området er regulert til bolig i reguleringsplan for Berg. Likevel er området ligget inne som LNF i kommuneplan gjennom flere rullinger av kommuneplan.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune fraråder at området legges inn fordi området ligger utenfor vekstområdet fastsatt i regional plan for areal og transport i Akershus.

Boligene vil være med på å fylle opp kvoten på maksimalt 20 % boligbygging utenfor Vestby sentrum. Det er kun snakk om ca. 12 boliger og bakgrunnen er litt uklar. Området er ferdig regulert til boliger og berører ikke dyrka mark. Skal boliger være med på å finansiere gang- og sykkelvei mellom Berg og Pepperstad vil det være et poeng å ha flere boliger å fordele utgiftene på. Rådmannen foreslår at området beholdes i kommuneplan.

Området er allerede regulert og det er derfor ikke nødvendig å sette krav om regulering.

### *Boligbygging Hvitsten*

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble det foreslått begrensninger på areal for boligbygging i Hvitsten.

Det er også blitt lagt ned et midlertidig forbud mot tiltak og igangsatt et planarbeid med hensikt å redusere boligbyggingen i Hvitsten. Planen legger opp til en kraftig reduksjon i boligbyggingen i Hvitsten. I arbeidet med ny områderegulering for Hvitsten må detaljer innenfor avsatt areal for boliger i kommuneplanen avklares.

Ubebygde eiendommen ut mot LNF og landbruksområder foreslås for en stor del endret til LNF.

De to store eiendomsbesitterne i Hvitsten ønsker ikke en slik reduksjon i muligheten for boligbygging i Hvitsten.

Det er vanskelig å dokumentere boligreserven i Hvitsten. Området for boliger i Hvitsten består av boliger, hytter og ubebygde tomter. Hvor mange boliger som blir bygget innenfor til enhver tids gjeldende reguleringsplaner er avhengig av de private eierne, når det vil bygge, hvor store tomter de ønsker å beholde og om boligtypen.

Rådmannen mener at utbyggingen i Hvitsten vil bli bilbasert. Det er ikke realistisk å få til et vesentlig bedre busstilbud her. Området er for lite og ligger for langt unna Vestby sentrum. Skal det brukes mer penger på kollektivtrafikk bør det skje gjennom et bedre tilbud til de store befolkningskonsentrasjonene langs eksisterende busstraseer.

For at endringen ikke blir for stor i forhold til dagens regulering foreslår rådmannen at en begrenset utbygging i Hvitsten bør kunne finne sted. Det er antydningene i oversikten over boligreserver utenfor Vestby sentrum baserer seg på det. Endelig detaljer må fastsettes gjennom arbeidet med områdereguleringen.

### *Ramme gård boliger*

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan ligger det et nytt boligområde ved Ramme gård.

Der kan det bygges inntil syv nye boliger. Ved høringen av kommuneplanen ble antallet boliger i hele Hvitsten foreslått kraftig redusert. Blant annet var dette området foreslått tatt ut.

Grunneieren ved Ramme gård, Petter Olsen protestert på dette. Han viser til at det er blitt foretatt en rekke forberedelser til etablering av boligene. Boligene er tenkt som utleieboliger for Ramme eiendom. Han viser til at boligene er viktig for næringsvirksomheten ved Ramme gård.

Rådmannen mener det er viktig å redusere utbyggingen utenfor Vestby sentrum og særlig i Hvitsten med et dårlig tilbud med buss. Det foreslås at boligfeltet tas ut slik det var foreslått i planutkastet på høring.

#### *Andre nye boligområder*

Gjennom høringen har kommet inn flere forslag til nye områder med boliger. Alle endringer fra LNF til bolig eller vesentlige endringer (over 5-10 boliger) fra andre byggeformål er av en karakter som krever ny høring. Rådmannen foreslår derfor at alle disse forslagene avvises. Slike saker må eventuell tas opp igjen ved en senere rullering av kommuneplan.

#### *Gesimshøyde*

I gjeldende kommuneplan ligger det inne en bestemmelse om hvordan gesimshøyde skal måles når det er arker og takoppløft på en bolig. Bestemmelsen var foreslått videreført ved høringen av planen.

En juridisk vurdering fra Statsforvalteren konkluderer med at det ikke er hjemmel for en slik bestemmelse. Gesimshøyde skal måles slik det er angitt i TEK. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelsen tas ut.

Konsekvensen av denne bestemmelsen ikke lenger gjelder er at bygg med mindre takoppløft og arker ikke kan bygge like høyt bygg som kommunen til nå har praktisert.

#### *Bruksareal uregulerte boliger*

Ved høring av kommuneplanen lå det inne et forslag om å redusere maksimalt bruksareal for uregulerte boligtomter ned til BRA=400 m<sup>2</sup>. Rådmannen foreslår at dette endres tilbake til BRA=500 m<sup>2</sup>. For disse tomtene er det i tillegg et krav om BYA=30%.

#### *Uregulerte områder*

Ved høring av kommuneplanen lå det inne flere bestemmelser om utbygging i uregulerte områder hvor det ikke var satt krav om reguleringsplan. Bakgrunnen for bestemmelsen var å forenkle regelverket. Det legges ikke opp til nyere boliger og hytter i slike områder, men de som allerede er lovlig bygget kan utvides på visse vilkår. Nærings og tjenesteyting som holder til på stedet kan utvikles videre.

Rådmannen foreslår at bestemmelsene i hovedsak videreføres, men at det gjøres enkelte justeringer. Innenfor grønn grense åpnes det for deling av tomter og flere boenheter. Da hjemmelsgrunnlaget for hva vi kan ha bestemmelser om er litt uklart velges det en løsning med krav om reguleringsplan før visse typer bebyggelse og tiltak. Ved eventuelt oppstart av en slik reguleringsprosess må det vurderes i hvilken grad kommunen ønsker foreslått tiltak. Hvis tiltaket ikke er ønskelig, kan kommunen stoppe reguleringsprosessen før for mye ressurser brukes på den.

## **Klima og natur**

---

### ***Klima***

#### *Fossilfrie anleggsplasser*

Før kommuneplanen ble lagt ut på høring la kommunestyre inn en bestemmelse om at det i alle nye reguleringsplaner skulle stilles krav om at bygg- og anleggsplasser skulle være fossil- og utslippsfrie.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har avgitt en [tolkningsuttalelse](#) om lovligheten av en slik bestemmelse. Konklusjonen er at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette en slik planbestemmelse.

Rådmannen foreslår at avsnittet om utslippsfrie anleggsområder tas ut ut.

#### *Godstransport*

Forslaget om etablering av godsterminal i Vestby vil medføre en stor overgang av godstrafikk fra vei til bane. Dette vil gi en stor klimagevinst. Det er vanskelig å beregne hvor stor en slik klimagevinst vil være for Vestby og for landet ellers. Selve godsterminalen er omtalt annet sted i saksframlegget.

### ***Naturmangfold***

#### *Utendørs belysning*

Ved høring av kommuneplanen lå det inne et forslag til en helt ny bestemmelse om utendørs belysning. Hensikten med bestemmelsen Hensikten med bestemmelsen var å redusere uønsket eller overflødig kunstig lys - Lysforurensing. Dette er sløsing av energi og kan også ha negative konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere.

En slik bestemmelse ville ikke hatt tilbakevirkende kraft, men ville gitt detaljerte føringer for all ny oppsetting av utendørs belysning. Under høringen er det kommet få innspill knyttet til bestemmelsen.

Rådmannen mener at intensjonen bak bestemmelsen er god, men tror ikke kommunen er klar for å innføre en slik bestemmelse i dag. En slik type bestemmelse vil nok trenge mer fokus og modning før den kan innføres. Han foreslår derfor at bestemmelsen tas ut av planforslaget.

#### *Bestemmelser om naturmangfold*

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble det foretatt en justering av virkeområdet for dagens bestemmelse om eiketrær.

Etter høring foreslår rådmannen en ytterligere justering av bestemmelsens virkeområde til å være alle områder som ikke er produktiv skog i kommunen. Bestemmelsens virkeområde blir da i samsvar med forskrift om hule eiker, men at bestemmelsen i Vestby også gjelder for mindre trær, slik at tilgangen til «nye» hule eiker kan bli større.

#### *Hensynssone dammer*

Før høring av kommuneplanen ble det lagt inn en helt ny bestemmelse om bevaring av naturmiljø rundt dammer. Bestemmelsen ble knyttet opp til en hensynssone som ble lagt rundt alle dammer med observasjoner av amfibier. Hensikten med bestemmelsen er å bevare og utvikle bestandene av amfibier i dammene

Rådmannen foreslår at denne bestemmelsen videreføres. Det gjøres noen mindre justeringer i teksten til bestemmelsen.

I forbindelse med reguleringen av utvidelsen på Vestby næringspark er det aktuelt å flytte salamandere fra en stor dam der. Et område det er aktuelt å flytte disse til er Ødemørk. Av den grunn er det foreslått et større areal med tilsvarende bestemmelse her. Den berører kun Vestby kommune sin eiendom.

På sikt kan det bli aktuelt å vurdere hensynssonene rundt dammer grundigere. Det kan bli aktuelt å se på større areal rundt dammer og korridorer mellom dammer.

#### *Naturvernområde ved Vestby pukkverk*

I gjeldende reguleringsplan for Vestby pukkverk er det regulert 13 daa til naturvern vest for Grønnlundbekken. I gjeldende kommuneplan og forslag til kommuneplan på høring er også dette arealet vist som «Råstoffutvinning». Det er ikke vært hensikten å endre arealformålet fra Naturvern til råstoffutvinning. Rådmannen foreslår derfor at arealet vises som naturområde med hensynssone.

#### **Dyrka mark**

Samfunnsdelen foreslår en strategi om at kommunen skal føre en streng praksis for å unngå nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Der viktige samfunnsmessige tiltak likevel må gå foran jordvern, skal det utarbeides matjordplaner som sikrer flytting av jorda.

### *Nye byggetiltak på dyrka mark*

Planforslaget legger opp til følgende endret bruk av dyrka mark:

E6 kryss	7,8 daa
Godsterminal	110 daa + 27 daa dyrkbar mark
Sletta hovedvannforsyning	2,2 daa

### *Tidligere beslaglagt dyrka mark som foreslås tilbakeført til LNF*

Arealdelen foreslås endret flere steder, slik at områder med dyrka og dyrbar mark som tidligere var båndlagt, nå foreslås tilbakeført som dyrka mark og LNF:

Badeplass Maritangen	3,5 daa
Ballslette Tønnesmarka	1 daa
P-plass OBOS-stranda	1 daa
Boligområde Randem 7/7	2 daa
Gang- og sykkelvei Osloveien	7 daa (Brandstadveien-Hobølveien)
Gang- og sykkelvei Osloveien	3,6 daa (Smørbekk – Rykinn/Østfold)

Vurderes i neste rullering av kommuneplan:

Idrettsanlegg Hølen	15,3 daa
Godsterminal Deli GODS1	47,9 daa

### *Sammenføringer av landbrukseiendommer*

Det har i noen tilfeller vært et ønske om sammenføringer av landbrukseiendommer for å få større bruksenheter. Dette har vært positivt mottatt av landbruksmyndighetene. Hvis det i den sammenheng ønskes fradelt et gårdstun som blir til overs i en slik prosess, vil man få avslag fordi fradeling til bolig vil være i strid med formålet LNF.

Rådmannen foreslår en retningslinje til arealdelen som åpner for en slik fradeling på visse vilkår. Det må da søkes om dispensasjon, men en prosess i samsvar med slike vedtatte retningslinjer vil være enklere.

Dette er et forslag som ikke har vært på høring. Rådmannen mener likevel at det er forsvarlig å ta det inn nå. Dette er ikke en juridisk bestemmelse, men en kommunal retningslinje. Det er ikke anledning å komme med innsigelse til en retningslinje. Ved en dispensasjonsbehandling i henhold til retningslinjen vil de med rettslig klageinteresse få anledning til å klage på vedtaket.

### *Tønnesmarka ballslette*

Vest for rundkjøringen Brevikveien x Sigurd Stenes vei ligger det en regulert ballslette som i hovedsak ligger på dyrka mark. Forslaget til endring var omtalt i saksframlegget til offentlig ettersyn av planen. Ved en feil ble ikke arealet tatt ut i plankartet som var ute på offentlig høring. Til tross for dette foreslår rådmannen at området tas ut som ballplass og arealet tilbakeføres til LNF. Det er ikke en aktuell problemstilling i dag å bygge ned dyrka mark til ballslette. Frigir ca. 1 daa dyrka mark.

### *Badeplass Maritangen*

I gjeldende kommuneplanen er det avsatt et område til badeplass på Maritangen på Laksa. Ved høringen av kommuneplan er 3,5 daa dyrka mark som tidligere lå inne i dette friområde, foreslått tilbakeført til LNF. Rådmannen opprettholder dette forslaget. Friområdet er så stort at det kan bli et fint friområde uten å ta i bruk dyrka mark. Se ellers under «Strandsonen».

### *P-plass OBOS-stranda*

Ved OBOS-stranda er det regulert inn en ny parkeringsplass på dyrka mark rett til venstre for veien ned til stranda. Stranda ligger sentralt i forhold til bebyggelsen på Brevik og rådmannen mener det ikke er behov for en egen parkeringsplass her. Rådmannen mener det heller ikke er riktig å bruke dyrka mark til å etablere parkeringsplass. Dette frigir ca. 1 daa dyrka mark. Dette forslaget har ikke vært på høring.

### *Idrettsanlegg Bruer*

I gjeldende reguleringsplan for Hølen og gjeldende kommuneplan ligger det inne et areal på ca. 16 daa på Bruer til idrettsplass. Dette ligger i all hovedsak på dyrka mark. Dette anlegget ligger ikke inne i noen kommunale planer. Rådmannen har heller ikke kjennskap til lokale ønsker for området. Området ble regulert for snart 20 år siden. Den gangen var det andre holdninger til bruk av dyrka mark enn i dag. Rådmannen vil anbefale at det videre arbeides med å tilbakeføre dette området til LNF. Siden en slik tilbakeføring ikke ble foreslått når planen var på høring bør dette avventes til neste rullering av kommuneplan. I samme området ligger også Bruerparken og Brandstad stadium.

### *Antenne-, navigasjon-, strøm-, fjernvarme- og vann- og avløpsanlegg i LNF - INNSIGELSE*

Ved høring av kommuneplanen ble det tatt inn en bestemmelse i andre avsnitt om at «Antenneanlegg for mobilt kommunikasjonsnett, anlegg for navigasjonsmessig bruk og vann- og avløpsanlegg er tillatt.» Bakgrunnen for denne endringen var blant annet innspill fra Kystverket. Første avsnitt ble endret til «Tiltak skal plasseres slik at de ikke forringer dyrket eller dyrkbar mark, ikke hindrer allmenn ferdsel og ikke skader viktige områder for naturmangfold.» I den nye veilederen til bestemmelsene ble det presisert at første avsnitt også gjelder for tiltakene som er listet opp i andre avsnitt.

Statsforvalteren har innsigelse til den nye bestemmelsen i andre avsnitt. Innsigelsen begrunnes med at bestemmelsen vil svekke jordvernet, og kan vanskeliggjøre effektiv matproduksjon, samt at naturverdier ikke blir godt nok ivaretatt.

Ved denne rulleringen av kommuneplanen er det blitt lagt stor vekt på å forenkle regelverket og eventuell saksbehandling.

Statsforvalteren ønsker at utfordringen løses gjennom retningslinjer til kommuneplanen. Det betyr blant annet at når Kystverket ønsker å sette opp navigasjonsinnretninger, når 5G nettet skal bygges ut, må det sendes inn søknad om dispensasjon for hvert enkelt tiltak de ønsker å bygge.

Når det gjelder vann- og avløpsanlegg har kommunen allerede en tilsvarende bestemmelse til kommuneplan.

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet ber alle kommuner om å legge forholdene til rette for en effektiv utbygging av mobilnettet. De ber om at arealplaner utarbeides på en slik måte at det ikke er behov for å søke om dispensasjon for utbygging av mobilnett. Se [veileder om infrastruktur for mobilnettet](#).

Elvia AS har områdekonsesjon for anlegg og drift av høyspent og lavspent distribusjonsnett ut til kundene i kommune. Anlegg som bygges etter områdekonsesjon omfattes av plan- og bygningsloven, men det er gjort unntak for de fleste bestemmelsene om byggesaksbehandling. Slike anlegg kan ikke bygges i strid med kommuneplan eller reguleringsplan. Før slike anlegg bygges skal de forelegges kommunen etter energiloven.

Under høringen har Elvia bedt om at bestemmelsene for LNF endres slik at bygging av anlegg for strømforsyning kan tillates.

For bygging av distribusjonsnett for elforsyning har praksisen i kommunen har vært å forholde seg til foreleggningen etter energiloven. Dette har fungert godt. Det viser seg likevel at kommunen ikke har tolket regelverket riktig. Plan- og bygningsloven gjelder for anlegg for strømforsyning som bygges etter områdekonsesjon etter energiloven, men de er unntatt fra byggesaksbehandlingen. Dette gjelder strømledninger, jordkabler, nettstasjoner og lignende for fordeling av strøm ut til forbrukerne. Det betyr at anleggene skal være i samsvar med plan selv om de er unntatt fra byggesaksbehandlingen.

Strømforsyningsanlegg for bolig og lignende er ikke i samsvar med LNF i kommuneplan. Slik bestemmelse til LNF er i dag skulle det vært søkt om dispensasjon hver gang det skal bygges et nytt anlegg i LNF.

Tilsvarende gjelder også for fjernvarmeanlegg som bygges innenfor konsesjon etter energiloven. For Vestby vil det være aktuelt å bygge fjernvarmerør mellom Vestby næringspark og Vestby sentrum.

Kommunen har endret på rekkefølgen av avsnittene i bestemmelsen slik at det klarere kommer fram at de aktuelle tiltakene ikke skal forringe dyrka eller dyrkbar mark, hindre allmenn ferdsel eller skade viktige områder for naturmangfold. Utformingen av avsnittet er også endret. I tillegg er det gjort flere justeringer i veilederen til bestemmelsene. Det er blant annet presisert tydeligere hvordan annet avsnitt skal forstås.

Rådmannen foreslår at unntaket fra LNF formålet utvides til også å gjelde anlegg for strømforsyning og fjernvarmerør. Denne utvidelsen av unntaket er ikke sendt på høring. Rådmannen mener dette er en justering av forslaget som var på høring og den faktiske praksisen kommunen har hatt. Statsforvalteren har allerede en innsigelse knyttet til denne bestemmelsen. I forbindelse med mekling om denne innsigelsen vil kommunen få svar om innsigelsen blir trukket på bakgrunn av de endringene som er foretatt eller om den vil bli utvidet til også å omfatte elforsyning og fjernvarmeanlegg.

Det er ikke foreslått slike forenklede bestemmelser i byggeforbudsbeltet langs sjøen og vassdrag.



### *Nydyrkingsfond*

Før kommuneplanen ble lagt ut på høring la kommunestyret inn en bestemmelse om innbetaling av kr. 30.000,- per mål dyrka mark som blir brukt til utbygging. Det er ingen veiledning til bestemmelsen.

Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger et åpenbart hjemmelsgrunnlag for opprettelsen av et slikt fond. De vurderer om det kan stilles krav om utbyggingsavtale som innebærer krav om innbetaling til et slikt fond. Konklusjonen er at de er tvilende til at en slik bestemmelse vil være gyldig.

Før en slik bestemmelse tas inn i kommuneplanen må lovligheten og muligheten utredes grundig. Innbetaling til og utbetaling fra et slikt fond vil kreve administrative ressurser fra kommunen. Kommuneplanen legger heller ikke opp til mye nedbygging av dyrka mark så størrelsen på et slikt fond ville ikke bli veldig stort. Et juridisk spørsmål vil også være i hvilken grad en slik bestemmelse vil ha tilbakevirkende kraft for prosjekt som allerede er vedtatt. Rådmannen foreslår at bestemmelsen tas ut.

### **Kulturminnevern**

#### *Bestemmelser om kulturminner*

Både før høring og etter høring er bestemmelsene og veiledning til bestemmelsene om kulturminner blitt justert. Bakgrunnen for dette er å forsøke å få disse bestemmelsen noe klarere. Det er ingen vesentlige innholdsmessige endringer. Det er blant annet bestemt at nyere planbestemmelser om bevaringsverdige bygg i Vestby sentrum gjelder foran kommuneplanens generelle bestemmelser.

### **Samfunnsikkerhet**

---

#### ***Kvikkleire***

Det er foretatt enkelte justeringer i hensynssoner for kvikkleire og for aksomhet for marin leire.

#### ***Overvann***

##### *Blågrønn faktor*

Før kommuneplanen ble lagt ut på høring ble det lagt inn en bestemmelse om blågrønn faktor istedenfor den bestemmelse vi har i dag om overvann. Hensikt med bestemmelsene er å drifte kommunens overvannsnett på en effektiv måte og redusere negative konsekvenser av flom og overvann.

Blågrønn faktor er et verktøy som stimulerer til bruk av åpne overvannsløsninger, uten at det stilles konkrete krav til dimensjonering. Bruk av blågrønn faktor bidrar til bruk av naturbaserte løsninger som kan gi sunnere omgivelser, mer biologisk mangfold og mer

robust overvannshåndtering. Bevaring av vegetasjon, og da særlig trær og deres rotsone, er sentralt i dette. Se [Veileder blågrønn faktor](#). Vestby kommune benytter Nasjonal standard for blågrønn faktor. Der finnes det blant annet et regneark for enkelt å beregne blågrønn faktor.

Rådmannen foreslår enkelte endringer i bestemmelser. Blant annet foreslås det tatt inn i bestemmelsene at overvannshåndteringen skal etableres etter tretrinnsstrategien:

1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på egen tomt for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse. Dimensjonering 2-års regn.
2. Fordrøye og forsinke store regnmengder på egen tomt. Dimensjonering 25-års regn.
3. Ekstreme regnmengder ledes trygt på åpne flomveier. Dimensjonering >25- års regn. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomta.

## Barnehage og skoler

---

### Barnehage

#### *TJ2 Pepperstad skog barnehage*

Før offentlig høring ble det lagt inn et nytt område for barnehage på Pepperstad skog.

Rådmannen foreslår at området opprettholdes.

### Skole

#### *TJ6 Krom skole*

Asplan Viak har foretatt en kostnadsberegning for ny adkomst til Krom skole. Det gjelder kjøre- og gangadkomst fra Randemfaret og gangadkomst i bro over til Vestbyhagen. Beregnet kostnad for disse to tiltakene ligger på til sammen 43 millioner kroner. Det er stor usikkerhet knyttet til tallen på grunn av usikre grunnforhold i bekken. Rådmannen tar beregningen til etterretning og foreslår å beholde foreslått nytt skoleområde, men at gangveien mot sør justeres inn til Vestbyhagen slik den ble foreslått ved høringen. På den måten sikrer vi at den kan få en tilfredsstillende utforming som en gang- og sykkelvei. Det haster ikke med utbyggingen av denne skolen nå. Eventuelle endringer i lokalisering kan vurderes ved neste rullering av kommuneplan.

## Folkehelse

---

### *Strandsonen*

Kun 21 % av strandsonen i Vestby er tilgjengelig for allmenheten - Det er det laveste tallet for Norge. Økt utbygging i Vestby og i resten av Follo medfører økt press på strandsonen.

I samfunnsdelen er det foreslått en strategi om at kommunen skal arbeide for å ta vare på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.

### *Byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag*

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble byggeforbudsbeltet langs sjøen utvidet fra 50 til i all hovedsak 100 meter. Dette ble konkret vist på plankartet. Hensikten med utvidelsen av byggeforbudsbeltet er å sikre tilgjengelighet, friluftsinnteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser langs sjø og vassdrag – I et større område enn i dag.

Det var i tillegg foreslått en ny bestemmelse om naturmangfold i strandsonen. Langs vassdrag beholdes byggeforbudsbeltet på 50 meter.

Rådmannen foreslår at den nye byggegrensen består, men at det foretas enkelte justeringer i kart og bestemmelser. Han foreslår også at den nye bestemmelsen om naturmangfold i strandsonen og langs vassdrag består, men at det foretas enkelte justeringer.

Byggeforbudet i strandsonen gjelder fra en avmerket byggegrense på plankartet. Denne byggegrensen kan være vanskelig å se på kartet. I tillegg vil heller ikke dette området kommet opp dersom man peker på et sted i kartet for å få opplysninger om arealbruken. For å gjøre dette tydeligere legges det inn en hensynssone i tillegg til byggegrensen.

### *Boliger i strandsonen*

Før kommuneplanen ble lagt ut på høring ble byggeforbudssonen langs sjøen utvidet til 100 meter. Enkelte boliger i byggeforbudsbeltet ble lagt inn som boligformål, men med et begrenset byggeområdet rundt bebyggelsen. Hensikten med det var å gjøre det mulig med enkle tiltak for de som faktisk har lovlig helårsbolig i bruk i strandsonen. I hovedsak holdt man seg til gjeldende reguleringsplaner og gjeldende kommuneplan. Hytter og ubebygde tomter ble i hovedsak lagt med byggeforbudssonen.

Rådmannen mener det er viktig å være entydig og unngå tiltak som kan begrense allmennhetens interesser i strandsonen. Etter høringen er eneboliger i strandsonen som etter matrikkelen er i bruk som hytte tatt ut. Det er også gjort tilpassinger til nye vedtatte reguleringsplaner. Også dirkede feil i forhold til matrikkelen er rettet opp.

Det er i hovedsak i området Son – Brevik og i Hvitsten det ligger boliger i 100 meters beltet langs sjøen. I tillegg er det en tomt på Pytt skog, tre tomter i Kjøvangen og en tomt på Laksa.

### *Kyststi forbi Ramme gård*

Ved høring av kommuneplanen var det lagt inn to traseer for kyststi forbi Ramme gård. En trase som i hovedsak følger Rammeveien og som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og gjeldende kommuneplan. I tillegg var det merket en trase lenger øst.

Under høringen kom det inn en del innspill om kyststien på denne strekningen. Grunneieren på Ramme gård, Petter Olsen ønsker kyststien lagt i den østre traseen. Den østre traseen berører også en grunneier til, Thomas Fredrik Olsen som ikke ønsker kyststien lagt på sin eiendom her. Pytt skog vel ønsker at Rammeveien skal være åpen for allmennheten slik den har vært inntil

nylig. Enkelte innspill peker på at det er viktig å få endelig avklart og merket en trase gjennom området.

I dag er Rammeveien blitt stengt med bommer, gjerder og skilt slik at allmennheten ikke har adgang til den regulerte kyststien som også ligger inne i kommuneplanen.

Kommunen har fått hjelp fra SANDS Advokatfirma DA til å vurdere mulighetene til å sikre allmennhetens ferdsel på kyststi forbi Ramme gård og vurdere om stengingen av Rammeveien er lovlig. Konklusjonen er at tre av de oppsatte portene på Rammeveien er i strid med plan- og bygningsloven. Resultatet er at portene danner grunnlag for ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven. Den siste porten vurderer de, under tvil, at ikke er i strid med plan- og bygningsloven. Det er etablert en åpning ved siden av porten som muliggjør ferdsel forbi. De har også vurdert at hele Rammeveien er å anses som utmark og at allmennheten har rett til fri ferdsel der.

Rådmannen foreslår at kyststien blir liggende langs Rammeveien slik den ligger i dagens kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. På kommuneplankartet merkes stien som et areal for turdrag. Dette er den eneste delen av kommunestyrets vedtatte trase for kyststien i gjeldende kommuneplan som ikke er tilgjengelig for allmennheten. Derfor blir avmerkingen av stien på denne traseen forskjellig fra resten av kyststien.

Arealet som er avsatt til kyststi er stort sett opparbeidet som vei som kan benyttes som kyststi. Før stien kan skiltes og benyttes av allmennheten igjen, i henhold intensjonene i kommuneplan og reguleringsplan må bommer, gjerder og skilt fjernes og det må inngås en avtale mellom kommunen og grunneier om bruken av veien. I henhold til foreslåtte bestemmelser til kommuneplan skal veien være offentlig. Det betyr at den skal eies av kommunen. I forbindelse med inngåelse av en avtale, kan det være aktuelt å se på en løsning der grunneier fortsatt eier grunnen, men at kommunen får en evigvarende avtale om bruken av veien for allmennheten. Siden denne veien går gjennom en landbrukseiendom, må også landbruksdriften sikres i en slik avtale. Også sikkerheten mellom allmennhetens bruk og den landbruksmessige driften må sikres. Det er også knyttet et rekkefølgekrav til etableringen av kyststien knyttet til nytt boligområde ved Ramme gård.

Dersom det ikke oppnås enighet om en avtale må kommunen lage en reguleringsplan for denne kyststien, for på den måten få hjemmelsgrunnlag for å ekspropriere og gjennomføre planen med en kyststi forbi Ramme gård.

### *FR2 Rammestranda*

Før høring ble Rammestranda med to tilkomstveier lagt inn i kommuneplanen som friområde.

Det har kommet innspill fra grunneierne rundt stranda. De ønsker ikke området avsatt til friområde og peker på at området er åpent for allmennheten i dag etter friluftsløven. Den største grunneieren, Petter Olsen peker i tillegg til at han drifter et toalett der, mener det vil medføre store utgifter for kommunen, viser til en avtale fra 1965, ønsker Rammekaia etablert for større båter, deler av området brukt som beiteområde og at Kullboden kan settes opp igjen. Til slutt ønsker han en utbyggingsavtale for området.

Rådmannen viser til at tilrettelegging for allmennheten i strandsonen er en viktig del med denne rulleringen av kommuneplanen. Det er riktig at stranda stort sett er åpen for allmennheten etter frilufsloven. Likevel er det enkelte bygg og innretninger som i større eller mindre grad er med på å privatisere deler av stranda. Det offentlige har heller ingen mulighet for å tilrettelegge for allmennhetens bruk.

Det er riktig at grunneier er forpliktet til å holde toalettet åpent for allmennheten, men kommunen har ikke direkte styring med det. Stien opp til toalettet er grodd igjen og det er ikke tydelig merket at det er åpent for allmennheten. I praksis oppleves dette som et privatiserende tiltak.

Det vil koste penger for kommunen å erverve og drifte et slikt friområde, men det er tilskuddsmidler til statlig sikring.

I forbindelse med regulering av Ramme gård i sin tid ble det også vist til en avtale fra 1965. Ingen av partene av avtalen klarte den gangen å finne en signert utgave av avtalen eller vedtak omkring en slik avtale, kun et usignert utkast.

Ved en eventuell regulering av Rammestranda kan det være aktuelt å vurdere etablering og bruk av Rammekaia og oppsetting av Kullboden. Ved en regulering vil det være fornuftig å etablere en utbyggingsavtale.

Skal stranda sikres som et offentlig friområde vil det bli et spørsmål om hvor mye som skal tilrettelegges. Det vil naturlig bli en del av reguleringsarbeidet. Dette vil for eksempel ikke bli en strand tilrettelagt for adkomst fra bil.

Byggegrense mot sjøen og arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdra» er for deler av området trukket noe lenger bort fra stranda enn 100 meter slik at hele arealet nedenfor turvei og tursti blir innenfor arealet. I utgangspunktet vil strandsonen slikt den nå er avmerket ikke være tilgjengelig for landbruksvirksomhet som for eksempel beite. Dette er et tema som kan vurderes nærmere gjennom en reguleringsplan og utbyggingsavtale for området.

På denne bakgrunn foreslår rådmannen at Rammestranda opprettholdes som offentlig friområde med tilkomst opp til kyststien.

#### *Andre friområder i strandsonen*

I Arealdel er det listet alle friområder i strandsonen og status i forhold til regulering, drift og eierskap.

#### *Vegetasjonsbeltet langs vassdrag*

I dagens kommuneplan er det en bestemmelse som sier at kantvegetasjonen i et 8 meters belte langs vassdrag skal bevares. Før planen ble lagt på høring ble dette beltet økt til 15 meter.

Rådmannen mener at vegetasjonsbeltet er godt ivaretatt etter vannressurslover og foreslår en forenkling av regelverket og saksbehandlingen i kommunen ved at bestemmelsen om bevaring etter kommuneplanen tas ut. At vegetasjonsbeltet skal bevares, følger av vannressursloven.

Det eneste kommuneplanen fastsetter er bredden på vegetasjonsbeltet, og det fastsettes til 15 meter.

Med den foreslåtte endringen er det kun Statsforvalteren som skal fatte vedtak i slike saker. Tidligere måtte det fattes vedtak både av Statsforvalteren etter vannressursloven og kommunen etter plan- og bygningsloven.

## Næringsutvikling

---

### *Tilrettelegging for næringslivet*

I samfunnsdelen foreslås en strategi om at kommunen hjelper næringslivet gjennom planlegging og tilrettelegging.

Kommunen har gjennom mange år lagt til rette for en svært høy egendekning av arbeids-plasser. Dette arbeidet skal fortsette gjennom blant annet tilrettelegging for handel, kultur og tjenesteyting i Vestby sentrum, nærings-områder for produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomhet, nytt kryss E6 og ny gods-terminal. Byggesaker for næringslivet skal behandles raskt.

Follo landbrukskontor skal støtte utviklingen av de mange arbeidsplassene i landbruket – Basert på lokale ressurser.

Kommunen skal bidra til at Vestby forblir en viktig reiselivskommune. I kommunen er det mange hytter og attraksjoner som Son sentrum, Son Spa, Ramme gård og Fashion Outlet.

### *Godsterminal Søndre Rustad GODS2 - Innsigelse*

Det meste av gods blir i dag transportert på vei. I Oslo-området forventes det en stor vekst i godstransporten i årene som kommer. Særlig vil det bli stor vekst i gods fra EU. Det vil være en stor klimagevinst med å overføre mer godstransport fra vei til bane.

Det ble i 2019 utarbeidet en KVU (konseptvalgutredning) for godsterminalstruktur i Oslofjordområdet. Mange alternativer ble utredet. Blant annet ble det vurdert hvilken rolle Alnabru-terminalen bør ha i framtiden. Videreutvikling av Alnabru sammen med en terminal i Vestby scorer høyest på samfunnsnytte. Anbefalingen fra rapporten var å utvikle Alnabru fram mot 2040. Det er ikke fattet noen beslutning på bakgrunn av KVUen.

Rådmannen foreslår at areal for ny godsterminal på Søndre Rustad legges inn i kommuneplanen. Hensikten med dette er å sikre areal for eventuell gjennomføring av et slikt prosjekt. Det er andre prosesser som utrede og ta beslutninger om en godsterminal skal bygges her eller ikke. Det må blant annet avklares hvordan en godsterminal kan finansieres. I en slik vurdering er det viktig å vite at det arealmessig er mulig å gjennomføre.

Næringslivet og de store transportaktørene i regionen har gitt uttrykk for at det er behov for en oppdatering av KVUen og ønsker en ny utredning for en lokal godsterminal i Vestby. Gjeldende fylkesplan for Østfold ønsker at det utvikles en godsterminal i Vestby. En slik terminal kan også

fungere som innlandshavn for Moss havn. Også døgnhvileplass for tungtrafikk langs E6 kan plasseres her. Adkomsten til godsterminalen kan skje gjennom foreslått nytt kryss på E6. Arealet som er foreslått i kommuneplanen til godsterminal er mindre enn arealene som er utredet i KVUen. Den er likevel stor nok til å ta imot lange godstog på opptil 740 meter.

Godsterminalen vil legge beslag på dyrka mark, naturområder og kulturlandskap med gammel bebyggelse. En bekk gjennom området må det finnes løsninger for enten i kulvert eller som et åpent løp. Gården kan drives videre inntil endelig beslutning er tatt, men båndleggingen vil legge begrensninger på hva som kan investeres i gården. Hovedhuset på gården er fra 1715 og grunneier vurderer rehabilitering av tak og fasader. Foreslått arealbruk vil gi en vesentlig båndlegging av gården selv om de ikke blir gjennomført på mange år. Til tross for dette mener rådmannen at de positive klimamessige konsekvensene og den store samfunnsnyttene et slik prosjekt vil ha, langt overstiger de negative konsekvensene. En rekke avbøtende tiltak kan gjennomføres for å redusere de negative konsekvensene.

Vestliveien 4 foreslås bli del av GODS2. Gjennom reguleringsplanen er det naturlig å se detaljert på arealbruken i dette grenseområdet mellom godsterminalen og næringsområdet. I tillegg til denne boligen ligger det to inneklemte boliger til i området som må vurderes. Disse er bebodd i dag og det foreslås at de inntil videre ligger inne som bolig i kommuneplan.

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen-21/202305/NNFA21050423/avspiller#t=9m42s>

#### *Godsterminal Deli – GODS1 – Innsigelse*

I dagens kommuneplan er det avsatt et mindre areal for godsterminal ved Deli GODS1. Statsforvalteren har også innsigelse til dette arealet. Kommune har hatt dialog med Statsforvalteren og mener at de ikke har hjemmel for en slik innsigelse. Statsforvalteren holder likevel fast på sin innsigelse. Selv om kommunen mener at det ikke er hjemmel for en slik innsigelse må kommunen forholde seg til at den er blitt fremmet. Det er kun departementet som kan avgjøre en uenighet om adgangen til å fremme innsigelse. Siden det er stor usikkerhet rundt framtidig godsterminal i Vestby mener rådmannen at også dette arealet inntil videre bør ligge inne i kommuneplanen. Det er ikke ønskelig å ta ut terminalområdet før det er endelig avklart hvordan en slik godsterminal skal utformes og hvor stort arealbehovet er. Det kan for eksempel være aktuelt at begge områdene kan benyttes. Dette må avklares i den videre planleggingen. Det er blitt startet opp et arbeid med en privat reguleringsplan for dette området i samsvar med gjeldende kommuneplan. Kommunen har i mars 2023 fastsatt planprogram for KU for denne planen. Kommunen kjenner ikke til hva slags planer tiltakshaver har for denne godsterminalen.

#### *Sidespor*

I gjeldende kommuneplan ligger det inne sidespor fra Vestby stasjon til og forbi næringsområdet. Det er avmerket som en linje på plankartet. Rådmannen foreslår at det også blir avmerket som et areal, slik at det ikke oppstår misforståelser. Dette sidesporet kan fungere som sportilknytning til jernbanenettet for en godsterminal. Selve tilknytningspunktet vil bli ved Vestby stasjon.

### *N1 Søndre Rød – Industri og handel*

Dette området ligger ved siden av Oslo Fashion Outlet. Området ble lagt inn i kommuneplanen før den ble lagt ut på høring. Området ble da utvidet litt mot rundkjøringen ved E6 for å kunne koble seg på denne.

Ved høring kom det innspill fra Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. De ber om mer utredninger om blant annet plassering, behov og naturverdier.

Området består stort sett av en fylling etter at E6 i en periode gikk forbi området. Området lengst mot E6 består av natur og en dam. Rådmannen foreslår at den vestre delen av området som ligger på eiendommen 28/2 tas ut.

### *Klever N2 næringsområde – Innsigelse*

Dette området ligger sør for Megafliis. Området ble lagt inn i kommuneplanen før den ble lagt ut på høring. Området var foreslått til forretninger med plasskrevende varehandel.

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til området fordi en utbygging her vil stride mot nasjonale jordvern hensyn. Fylkeskommunen fraråder omdisponering av området fordi det innebærer nedbygging av jordbruksareal. Det bør også vurderes om det er i samsvar med regional plan og areal og transport i Akershus. Det kom også inn flere protester fra personer med tilknytning til eiendommen. Opprinnelig forslagstiller for området har kommet med nye utfyllende opplysninger i forhold til området (se vedlegg).

Rådmannen foreslås at området tas ut av planforslaget.

### *Son teknologi og næringspark – Innsigelse*

Dette området ligger på Sletta. Området ble lagt inn i kommuneplanen før den ble lagt ut på høring, men alle areal som berører dyrka mark ble tatt ut av området. Området er på ca. 300 daa og var foreslått regulert til næringsbebyggelse for håndverksbedrifter, lager, kontor og plasskrevende varehandel. I høringsdokumentene var arealet feilaktig oppgitt til 50 daa.

Under høringen kom det innsigelse fra Viken fylkeskommune. Innsigelsen begrunnes i at omdisponeringen er ikke i tråd med retningslinje R10 Rett virksomhet på rett sted i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, ettersom arbeidsplassintensive virksomheter, i henhold til ABC-prinsippet, ikke skal lokaliseres her. Tiltaket vil ytterligere redusere viltets trekkmuligheter i denne regionen hvor infrastruktur allerede har vanskeliggjort viltets arealbruk.

Også Statsforvalteren hadde innsigelse. De mener næringsetableringer her er i strid med nasjonale og regionale føringer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, det gjelder spesielt for virksomheter for plasskrevende varer og kontor. Videre er ikke naturverdiene godt nok ivaretatt.



Området er i dag et regionalt viktig vilttrekk for elg på vestsiden av E6 og jernbane. I kommuneplan for Moss er alle areal på grensen til Vestby lagt til byggeformål. Det vil derfor uansett bli begrenset bevegelse for hjortevilt i dette området.

Området ligger utenfor vekstområdet rundt Vestby sentrum, men ligger likevel sentral i forhold til kollektivtransport og befolkningskonsentrasjonen sør i kommunen. Det er ca. 6 minutter gangavstand til jernbanestasjon og eller god gang, sykkel og kollektivdekning.

I arealplankartet som lå ute til høring var området avsatt til næring. Forretninger ligger ikke under arealbegrepet næring. Rådmannen foreslår en presisering under § 1 om at forretninger ikke tillates i området.

Det er krav om regulering av området. I den forbindelse er det naturlig å vurdere andelen av kontor og andre arbeidsplassintensive virksomheter.

Med disse presiseringene foreslår rådmannen av området forblir i planforslaget.

#### *Forretningsområde – IKEA*

Ved siste rullering av kommuneplanen fattet kommunestyret et vedtak om at det umiddelbart skulle startes et arbeid med rullering av kommuneplanen med sikte på å tilbakeføre Ikeajordet til LNF. Det ble senere fattet et vedtak om forbud mot tiltak. Bakgrunnen for dette var at IKEA hadde fattet en beslutning om at de ikke ønsket å etablere et IKEA-varehus i Vestby og kommunen ønsket ikke annen forretningsvirksomhet på området.

Dette ble fulgt opp i teksten når denne kommuneplanen ble lagt på høring. Ved en feil ble arealet på plankartet ikke tilbakeført til LNF.

Under høringen har IKEA kommet med innspill om at de ønsker å utvikle området med et mindre IKEA-varehus sammen med andre aktører innen møbel, hjeminnredning, bygg og/eller annen relevant handel.

Kommunen har nå to valg for dette området:

- Følge opp sitt tidligere vedtak om å tilbakeføre forretningsområdet til LNF.
- Videreføre dagens arealformål som forretningsområde.

Rådmannen mener det er positivt for kommunen dersom IKEA etablerer seg med et møbelvarehus i Vestby, selv om dette skulle bli mindre enn opprinnelig planlagt. Ideen om området med større forretninger innen møbel, hjemmeinnredning og bygg er positivt. Kommunen kan ikke binde opp IKEA til å bygge og drive området på denne måten, men rådmannen har tillitt til at IKEA vil gjennomføre det de nå sier.

Kommunen kan gi bestemmelser til et slikt området for å styre virksomheten dit kommunen vil. For å unngå at dette blir et mer kjøpesenterlignende område med mange små forretninger – som vi heller ønsker oss i sentrum, kan kommunen sette noen krav i tillegg til kravene i reguleringsplan. Rådmannen foreslår en bestemmelse som sier at en forretning i området skal være på minst 10.000 m<sup>2</sup> og at det ikke tillates forretninger under 3.000m<sup>2</sup>.

### *Kombinert formål Stabil Alna*

Deler av eiendommen 54/25 ved Stabil Alna i Hvitsten var i planforslaget til høring avmerket som næring. Denne eiendommen og boligområdene rundt er regulert til kombinert formål med krav om en del skal utnyttes til kontor, forretning eller allmennyttig formål. Området er ferdig utbygget og denne tomten er den eneste som ikke er bolig. For at det ikke skal være tvil om at intensjonen i reguleringsplanen vil bli fulgt opp, foreslås deler av denne eiendommen avsatt til kombinert formål. I praksis vil det si kontor, forretning eller allmennyttig formål i henhold til reguleringsplanen.

### *Sjøbodene i Hvitsten*

Sjøbodene i Hvitsten ligger i gjeldende kommuneplan og forslag på høring innenfor området med byggeforbud i strandsonen i kommuneplanen. Dette betyr begrensninger i hva som kan gjøres med bygget.

Det har kommet innspill om at sjøbodene bør legges utenom området med byggeforbud i strandsonen.

Rådmannen tror at aktiv bruk av verneverdige bygg er en viktig del av bevaringen. Det foreslås at sjøbodene settes av som sentrumsformål og legges utenom området med byggeforbud. Det vil bety at dagens reguleringsplan for området vil gjelde. Området kan da benyttes til forretning/service, kontor og offentlig/allmennyttig formål. Reguleringsplanens strenge vernebestemmelser vil også gjelde. Bygge- og deleforbudet i Hvitsten gjelder kun for boliger. Den nye reguleringsplanen for Hvitsten som er under utarbeidelse vil også vurdere bestemmelsene for dette området.

### *Lunde feriested*

En del av den store eiendommen til KFUM Oslo nord for Stjernåsen har vært benyttet som feriested. Området ligger i nær tilknytning til sjøen. I gjeldende kommuneplan og når planforslaget var på høring var området lagt inne som hytteområde.

Rådmannen foreslår at formålet på plankartet endres til «fritids- og turistformål» som er mer riktig enn tidligere «hytter». Han mener det er riktig å sette plankrav for dette området dersom det ønskes utbygging/endring av dagens bebyggelse og bruk.

### *Uregulerte næringsområder*

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble det lagt inn en bestemmelse for å forenkle saksgangen for enkelte mindre næringsområder med at det generelle plankravet ble tatt ut, men at kontor, hotell/overnatting og bevertning ikke var tillatt. Statsforvalteren pekte på at vi ikke hadde hjemmel for en slik bestemmelse.

Rådmannen foreslår at bestemmelsen justerer slik at det blir plankrav for kontor, hotell/overnatting og bevertning. Dette er virksomhet kommunen bør ha mer kontroll på og fortrinnsvis bør disse plasseres i Vestby sentrum.

### *Størrelsen på skilt*

I kommuneplan på høring var det en bestemmelse om at skilt på fasader ikke skal være lenger enn 4 meter.

Det har kommet innspill fra næringsaktør på Vestby næringspark som mener dette blir for lite. Rådmannen er enig i innspillet og foreslår at bredden på 4 meter fjernes. Bestemmelsen står da igjen med at «Virksomhetsskilt og reklame kan dekke en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt 1/4-del av bygningens fasadelengde.»

### *Solåsen pilgrimsgård – Innsigelse*

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble Solåsen Pilgrimsgård lagt inn som et kombinert område for bolig og tjenesteyting. Hensikten var å legge til rette for utvidelse av Solåsen Pilgrimsgård med blant annet flere overnattingsplasser og hospicevirksomhet. For å finansiere dette ble det åpnet for at deler av området kan reguleres til boligbebyggelse.

Under høringen kom det innsigelse fra Statsforvalteren med begrunnelse i at en utvikling med boliger her vil være i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Viken fylkeskommune har også innsigelse med samme begrunnelse.

Stiftelsens allmennyttige profil tenkes utvidet med et hospice. Det er planlagt for døende mennesker, pårørende og andre som trenger et kortvarig opphold for å få hjelp til å leve og dø. Vestby kommune er ansvarlig for å yte helsehjelp til alle oppholder seg i kommunen. Et slikt tilbud vil naturlig trekke til seg personer med behov for helsehjelp som i dag bor utenfor kommunen. Dersom det bygges et slikt tilbud, vil det for Vestby kommune kunne påløpe vesentlige utgifter til helsehjelp. Av den grunn er rådmannen negativ til at det etableres slik helse- og omsorgstilbud.

Ved behandling av kommuneplan var rådmannen i utgangspunktet negativ til nye boliger i dette området fordi det ligger utenfor Vestby sentrum. Kommunestyret vedtok likevel å legge kommuneplanen ut til offentlig ettersyn med dette området i en kombinasjon mellom bolig og tjenesteyting. Det lå da ikke inne noen begrensning av hvor mange boliger som kunne bygges.

Det er kort trafikkikker adkomst til skole, barnehage og bussholdeplass med god dekning. Avstand til nærmeste butikk er ca. 1,7 km. Området er litt bratt, men vil ha potensiale for et godt bomiljø.

Ut over etablering av helse- og omsorgstilbud har rådmannen ingen motforestillinger til en moderat utvidelse av virksomheten til stiftelsen. Når kommunestyret har sagt seg positiv til boligbygging i området har rådmannen ingen motforestillinger til dette så lenge det settes klare begrensninger. 15 boliger er et tall som kommer fra tidligere kjøpekontrakt med kommunen og bør kunne være akseptabelt for stiftelsen ifølge deres innspill til kommuneplan.

Rådmannen foreslår at det settes klare grenser for hvor utbyggingen skal skje, både for boliger og for stiftelsens virksomhet. Resten av området foreslås regulert til friområde. Hensikten med friområde vil være både å beholde grøntstrukturen i området og sikre at område kan benyttes

til friluftsliv for allmennheten. Det settes krav om at området reguleres på nytt gjennom en plan som omfatter både tjenesteyting, boliger og friområde. I tillegg foreslås det en klar bestemmelse om at helse- og omsorgsvirksomhet som hospice og lignende ikke vil være tillatt.

## Innsigelser

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har flere innsigelser de kommuneplankart og bestemmelser.

Kommunen har forsøkt å ha en dialog med Viken fylkeskommune og Statsforvalteren angående innsigelsene – Se vedlegg. Dette har vist seg vanskelig da det ofte vises til helheten i kommuneplanen. Helhetlig forslag til endringer foreligger først nå med rådmannens innstilling til formannskap og kommunestyret.

Rådmannens innstilling er sendt Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. De er orientert om saksgangen videre. Dersom de etter gjennomgang av rådmannens helhetlige forslag og endringer foreslått av rådmannen, har de anledning til å trekke innsigelser, eventuelt trekke innsigelser under visse konkrete vilkår.

Når det foreligger innsigelser så har kommunestyret ikke anledning til å egengodkjenne planen for de avgrensede forhold og områder hvor det foreligger innsigelser. Innsigelser kan trekkes når som helst, både før og etter kommunestyrets vedtak. Kommuneplanen vil ikke ha rettsvirkning for de forhold og områder som det er knyttet innsigelser til. For disse områdene og forholdene vil dagens kommuneplan fortsatt gjelde.

Hvis det foreligger innsigelser ved kommunestyrets vedtak, vil kommunen straks anmode Statsforvalteren om å kalle inn til meklingsmøte. Hvis det etter et meklingsmøte fortsatt foreligger innsigelser vil Statsforvalteren sende disse over til departementet for endelig avgjørelse.

Under foreligger en grov oversikt over innsigelsene. Selve innsigelsesdokumentene er vedlagt, også dialogen som har vært med Statsforvalteren og Viken fylkeskommune. Mer detaljert om de enkelte innsigelsene er omtalt over i selve saksframlegget.

### **Innsigelser - Sammendrag**

Hele begrunnelsen for innsigelsen kan leses i vedlagte dokumenter:

- Statsforvalteren Innspill og innsigelser
- Statsforvalteren Svar på forespørsel om innsigelser
- Viken fylkeskommune Innspill og innsigelser
- Viken fylkeskommune Svar på forespørsel om innsigelser

Bakgrunnen for kommunens konklusjoner er beskrevet i selve saksframlegget.

### **Tegnforklaring**

Grønn farge

Rådmannen foreslår å ta innsigelsen til følge.

Gul farge	Rådmannen har foretatt endringer som han mener bør være tilstrekkelig for at innsigelsen trekkes.	
Rød farge	Rådmannen foreslår at tiltaket tas med i planen til tross for at det er innsigelse. Konsekvensen av dette vil være mekling og eventuell oversendelse til departementet.	
Tiltak	Begrunnelse for innsigelse	Konklusjon
Liabråten - Boliger, friområde og barnehage	Viken fylkeskommune: Forslaget er utenfor prioritert vekstområde og er i strid med RP-ATP retningslinje R4 om at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst i henhold til retningslinje R3. Tiltaket kan føre til store negative konsekvenser for regionalt viktig vilttrekk, og temaer innenfor naturmangfold som omhandler salamanderdammer, løvtrær og dyreliv.	Område foreslås tatt ut.
	Statsforvalteren: Fremmer innsigelse da de mener tiltaket er i strid med statlige og regionale føringer til samordnet areal- og transportplanlegging, nasjonale jordverninteresser og at samfunnssikkerheten ikke er godt nok ivaretatt. Videre mener de at naturverdier innenfor området ikke er tilstrekkelig sikret, og at innspillet også har uheldige konsekvenser med tanke på friluftsliv og folkehelse.	
Aettegaard – Boliger	Viken fylkeskommune: Forslaget er i strid med RP-ATP, retningslinje R4 om at utvikling utenfor prioriterte vekstområder skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst i henhold til retningslinje R3.	Området foreslås tatt ut
	Statsforvalteren: Fremmer innsigelse til forslaget siden det er i strid med nasjonale jordverninteresser, samt nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Videre mener de at forslaget vil kunne ha uheldige virkninger for vannmiljøet med tanke på vannkvalitet og naturmangfold.	

Damåsen – Omgjøring av hytter til boliger	Viken fylkeskommune: Området ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområde og er i strid med RP-ATP, retningslinje R3. Det er ikke gjort noen vurderinger som viser hvilke konsekvenser en slik omdisponering vil medføre.	Området foreslås opprettholdt som nytt boligområde.
	Statsforvalteren: De antar at området vil bli bilbasert, og at det er en utvikling som ikke vil være i tråd med føringene fra den regionale planen som er lagt til grunn for kommuneplanen. De mener forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	
Solåsen	Viken fylkeskommune: Området ligger utenfor prioritert vekstområde, og de kan ikke se at det foreligger noen vurderinger av egnethet for foreslått omdisponering, og konsekvenser av forslaget.	Området foreslås opprettholdt. Det skilles i plankartet mellom areal til tjenesteyting, boliger. I tillegg legges det inn store konkrete friområder. Det foreslås plankrav, maksimum 15 boliger og ikke helse- eller omsorgs- virksomhet.
	Statsforvalteren: De mener planforslaget burde redegjort bedre for hva dette vil kunne innebære av boliger, og det er ikke tatt med i planens konsekvensutredning. En utvikling her vil ikke være i tråd med føringene fra den regionale planen som er lagt til grunn for kommuneplanen. De mener forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	
Son teknologi og næringspark	Viken fylkeskommune: Omdisponeringen er ikke i tråd med retningslinje R10 Rett virksomhet på rett sted, ettersom arbeidsplassintensive virksomheter, i henhold til ABC-prinsippet, ikke skal lokaliseres her. Tiltaket vil ytterligere redusere viltets trekkmuligheter i denne regionen hvor infrastruktur allerede har vanskeliggjort viltets arealbruk.	Området foreslås opprettholdt, men at forretninger ikke tillates. Omfanget av kontorer avklares gjennom reguleringsplan.
	Statsforvalteren: De mener næringsetableringer her er i strid med nasjonale og regionale føringer samordnet bolig-	

	, areal- og transportplanlegging, det gjelder spesielt for virksomheter for plasskrevende varer og kontor. Videre er ikke naturverdiene godt nok ivarettatt.	
Klever – Næringsområde	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser.	Området foreslås tatt ut.
Garderveien øst	Viken fylkeskommune: Kommunen har ikke gjort noen egne vurderinger om konsekvensene av å etablere et massemttak i et daldrag med bekkedrag i bunnen, og hvilke konsekvenser omdisponeringen vil ha å si for friluftsliv og naturverdier.	Området foreslås tatt ut.
	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser. Videre har de innsigelse på bakgrunn av negative konsekvenser for vassdraget.	
Garderveien vest	Viken fylkeskommune: Kommunen har ikke gjort noen egne vurderinger om konsekvensene av å etablere et massemttak i et daldrag med bekkedrag i bunnen, og hvilke konsekvenser omdisponeringen vil ha å si for friluftsliv og naturverdier.	Området foreslås tatt ut.
	Statsforvalteren: Det er registrert en truet naturtype (flomskogsmark) innenfor planområdet og langs Grønlundbekken vest for planområdet. Naturtypen er vurdert som sårbar i Norsk rødliste for naturtyper 2018. I tillegg har naturtypen sentral økosystemfunksjon. Naturtypeforekomsten er lang og smal og lite robust for påvirkninger. Det er også flere trua og nær trua naturtypeforekomster langs bekken. Siden det allerede er næringsområde og pukkverk vest for Grønlundbekken vil et massemttak på østsiden gjøre at naturtypen blir utsatt for påvirkninger fra begge sider og gi for stor samlet belastning på den truede	

	naturtypen. Deler av hensynssonen for Grønlundbekken ligger innenfor planområdet. De mener også forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser.	
Helgmyren	Viken fylkeskommune: Tiltaket er i strid med RP-ATP, retningslinje R9 som omhandler hensyn til viktige arealverdier. Forslaget vil innebære nedbygging av jordbruksareal med svært god jordkvalitet og de mener at vern skal gå foran vekst i dette tilfellet.	Området foreslås opprettholdt, men all dyrka mark blir tatt ut av området. Alle kjente dammer er også tatt ut av området.
	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser og at naturverdiene innenfor området ikke er godt nok ivaretatt. Dette med bakgrunn i at dammen delvis innenfor planområdet ikke er tatt hensyn til og viser til den samlede belastningen på dammer som planen legger opp til.	
Gang- og sykkelvei Bjørnestadveien - Hauerveien	Viken fylkeskommune: Kommunen må vurdere andre løsninger for å unngå like store inngrep i naturmiljøet og vilttrekket.	Området foreslås tatt ut.
	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser.	
Sykkeltrase Støttumveien - Tveter	Viken fylkeskommune: Kan ikke se at det foreligger noen vurderinger av egnethet og konsekvenser for forslagene.	Området foreslås tatt ut.
Gang- og sykkelvei Vestby Arena	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser.	Området foreslås tatt ut.
Sykkeltrase Pepperstad skog – Vestby næringspark	Viken fylkeskommune: Kan ikke se at det foreligger noen vurderinger av egnethet og konsekvenser for forslagene.	Området foreslått opprettholdt som sykkeltrase.
Godsterminal Dehli GODS1	Statsforvalteren: Fremmer innsigelse til at dette området videreføres i arealdelen. De mener en videreføring er i strid med nasjonale jordverninteresser.	Området foreslås videreført slik det ligger inne i dagens kommuneplan.



Godsterminal Søndre Rustad GODS2	Viken fylkeskommune: Tiltaket vil medføre store inngrep i et mangfoldig naturområde når det gjelder blant annet dyrka mark, sjø og myr, vilttrekk og kulturlandskap. Gjennom det foreslåtte området går bekken som renner ut i Kjennstjernet. Langs denne er det avsatt hensynssone bevaring naturmiljø.	Området foreslås opprettholdt som ny godsterminal.
	Statsforvalteren: De mener forslaget er i strid med nasjonale jordverninteresser. Videre mener de tiltaket vil medføre store inngrep i Kjennsbekken som er svært uheldig.	
Bestemmelser om bygging av antenne-anlegg, navigasjons-anlegg og vann- og avløpsanlegg i LNF-områder.	Statsforvalteren: Innsigelsen begrunnes med at bestemmelsen vil svekke jordvernet, og kan vanskeliggjøre effektiv matproduksjon, samt at naturverdier ikke blir godt nok ivaretatt.	Det er gjort endringer i bestemmelsen og i veilederen, men hovedintensjonen er beholdt. Bestemmelsen foreslås utvidet til også å gjelde fjernvarmerør og strømforsyning.
Nytt E6 kryss	Statsforvalteren: Vi fremmer innsigelse til forslaget siden det er i strid med nasjonale jordverninteresser.	Området foreslås opprettholdt som nytt veikryss.

### Andre endringer

I tillegg til det som er beskrevet over, er det gjort en rekke konkrete endringer i kart og bestemmelser etter at kommuneplanen lå ute til høring.

Det er vedlagt

- en oversikt over alle endringer i kart etter høring
- et word dokument av bestemmelsene med «spor endring» av alle endringer etter høring
- et word dokument av veileder til bestemmelsene med «spor endring» av alle endringer etter høring

## **Grensejustering mot Indre Østfold kommune**

Statsforvalteren behandler for tiden en søknad om grensejustering ved at et areal i Indre Østfold kommune overføres til Vestby kommune.

Før kommuneplanen ble lagt på høring ble det aktuelle området lagt inn i kommuneplanen. Alle eiendommer med hytter i Loska i Indre Østfold ble avsatt som hytter. Ubebygde eiendommer i området ble avsatt som LNF. Alle hjemmelshavere i det aktuelle området i Indre Østfold kommune ble tilskrevet og fikk muligheten til å komme med innspill til planen.

Statsforvalterens behandling av søknaden har trukket ut i tid. Området er fremdeles en del av Indre Østfold kommune og grensene for vår kommuneplan må derfor justeres tilbake.

Etter en eventuell grensejustering kan kommuneplanen for det aktuelle området bli tatt opp til behandling igjen, som en endring av kommuneplan. Skal Vestby kommune forvalte dette området er det ønskelig med de samme reglene for dette området som for resten av kommunen.

## **Slagord**

Samtidig med at kommuneplanen lå ute til offentlig ettersyn utlyste kommunen en konkurranse om beste slagord for kommunen. Det kom inn en rekke forslag. I tillegg har rådmannen selv puttet på noen forslag. Se vedlegg.

Rådmannen mener det beste forslaget er «Vestby - Mye på lager». Det henspiller på at vi i kommunen har mye ressurser på lager - Som kan brukes til en positiv utvikling av kommunen. Det gjelder natur, kultur, mennesker og næringsliv. I kommunens administrasjon har vi ressurser og kreativitet på lager for å gi gode tjenester. Politikerne har vilje og beslutningsevne på lager. Og til slutt har vi utviklet et næringsliv hvor det bokstavelig talt er mye lager.

## **Alternativ**

Kommunestyret kan endre, legge til eller fjerne elementer fra samfunnsdelen eller arealdelen.

Det kan da for eksempel fattes slikt vedtak dersom det ønskes endringer i arealdelen:

*Kommuneplanens arealdel med kommunplankart, begge datert 23.5.2023 vedtas med følgende endringer:*

A. xxx

B. xxx

*Teksten i selve samfunnsdelen og arealdelen må også justeres til endringene.*

Konkrete forslag til aktuelle alternative kan være:

- IKEA-jordet tas ut. Området legges som LNF.
- B6, B7, B8, TJ5 og friområdet Liabråten tas inn med plankrav.
- B1 Aettegaard med adkomstvei og TJ1 Solerunden barnehage tas inn som vist ved høring. I bestemmelser stilles det plankrav og at boligområdet kun skal benyttes for tilflytting av eldre hus. Detaljreguleringen skal også omfatte nærliggende park, jordflytting og nydyrking over renmassemottak.

- B2 Damåsen tas ut. Området legges som hytteområdet som vist i gjeldende kommuneplan.
- Rekkefølgekravet om gang- og sykkelvei Berg - Pepperstad fjernes. For å begrense antall boliger uten gang- og sykkelvei tas nytt boligfelt med 12 boliger ut og det legges inn en bestemmelse som forbyr sekundærleiligheter.
- Smørbekksvingen tas inn som boligområdet som vist i planforslaget på høring. Det settes krav om regulering før bruksendring/nybygging. Det settes rekkefølgekrav om bygging av gang- og sykkelvei fram til området. Denne legges også inn i plankartet.
- Son teknologi- og næringspark tas ut. Området legges som LNF.
- For Son teknologi- og næringspark åpnes det for at også forretninger tillates.

### **Virkning av vedtak**

På grunn av innsigelser vil arealdelen ikke ha rettsvirkning for følgende areal og bestemmelser:

- B2 Damåsen
- N3 Son teknologi og næringspark
- GOODS1 Deli
- GOODS2 Søndre Rustad
- TJ4, B9 og F1 Solåsen
- V1 E6 Avkjøring Vestby næringspark
- M9 Helgmyren rennsemottak
- Sykketrase Pepperstad skog – Vestby næringspark
- LNF, bestemmelser om bygging av antenneanlegg, navigasjonsanlegg og vann- og avløpsanlegg

For disse områdene og bestemmelsene vil nåværende kommuneplan fortsatt gjelde inntil videre.

### **Konklusjon**

Rådmannen foreslår at kommuneplanen med både samfunnsdel, arealdel og kommuneplankart vedtas slik det er beskrevet i saksframlegget.