

Oppdragsgiver: Svein Stubberud
Oppdragsnavn: Nordre Mørk - innspill kommuneplan Vestby
Oppdragsnummer: 634286-01
Utarbeidet av: Ingeborg Austreng
Oppdragsleder: Astrid Høie Fredheim
Dato: 09.09.2021
Tilgjengelighet: Åpent

Notat kommuneplaninnspill bolig Nordre Mørk - Vestby

1. Planinnspill

Innspillet omfatter ca. 22 daa på gbnr 156/1 Nordre Mørk. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Formålet ønskes endret til boligformål - småhusbebyggelse. Området har potensial for ca. 10 nye eneboliger med store tomter.

Deler av de omkringliggende arealene er allerede bebygget med bolighus. Disse arealene er avsatt til LNF-spredt boligbygging i gjeldende kommuneplan.

Forslagsstiller er grunneier Svein Stubberud.

2. Områdebeskrivelse

Området ligger høyt og solrikt, og har sen kveldssol. Boligene vil ligge i skrånende terreng fra en liten kolle, enkelte i vesthelling og enkelte i østhelling ned mot omkringliggende dyrka mark. ? Arealet vil være egnet til eneboliger med store tomter, og det vil legges en vegetasjonssone som buffer mot dyrka mark for å unngå konflikt med landbruksdrift. Det vil i detaljreguleringen bli tatt hensyn til andre registrerte verdier i området, slik som naturmangfold og kulturminner, omtalt i kap. 2.3 og 2.6.



Figur 1 Skisse som viser mulig arealbruk.

2.1. Areal og transportplanlegging

Arealet ligger i underkant av 3 km fra Son sentrum, 3,3 km fra Hølen og 9,3 km fra Vestby sentrum (Vestby stasjon).

Det er 5,6 km til Sonsveien stasjon, der det er togforbindelse til Oslo S og Moss hver halvtime. Det går buss fra Son sentrum til Sonsveien stasjon. Det går også buss mellom Son og Vestby via Hølen, men det er ingen bussforbindelse i nærområdet til planforslaget.

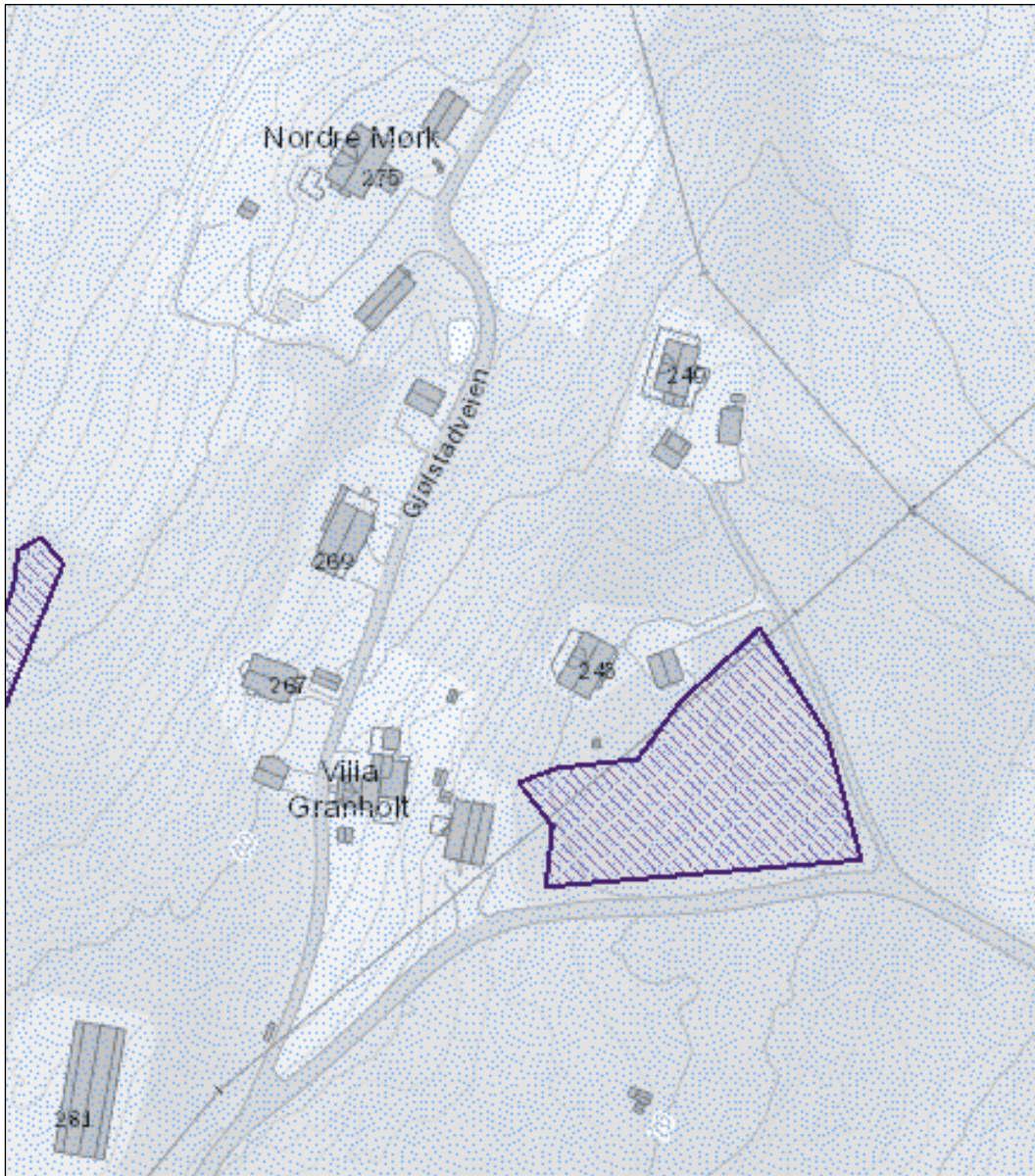
2.2. Sosial og teknisk infrastruktur

Området sogner til Hølen barneskole som ligger i Hølen sentrum, og til Grevlingen ungdomsskole i Son som ligger ca. 4 km fra området. De nærmeste barnehagene er Hølen barnehage og Vestby naturbarnehage avdeling Son.

Området har atkomst via Kolåsveien og Gjølstadveien. Det skal bygges ut nye ledninger for vann- og avløp i Gjølstadveien i retning Son, og det vil derfor være tilgjengelig VA- nett i dette området.

2.3. Naturmangfold

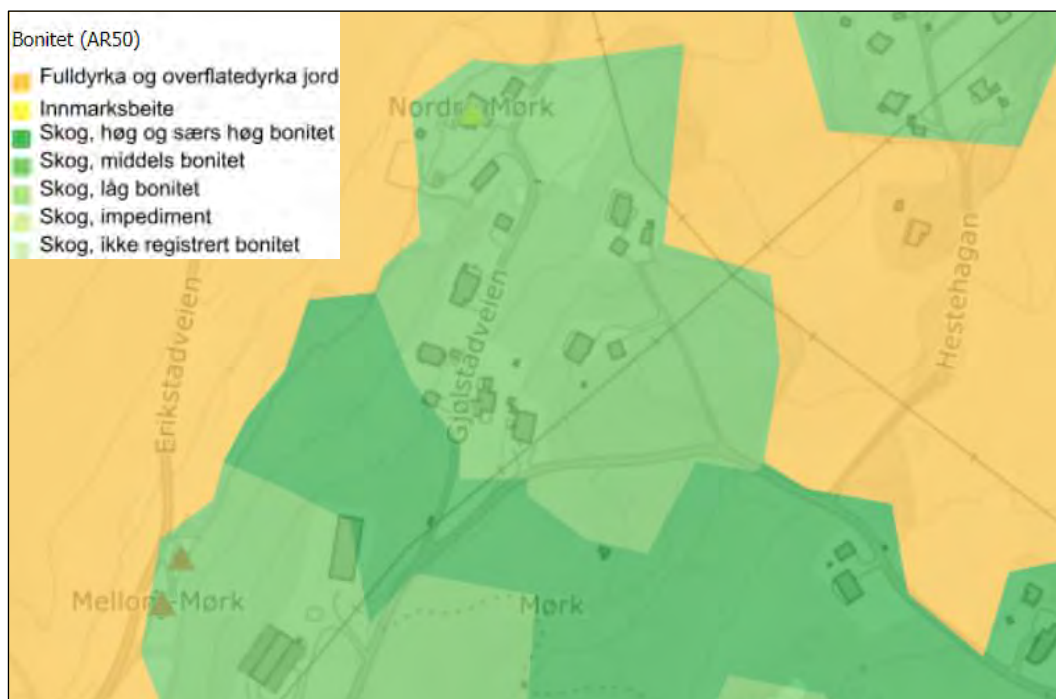
Det er registrert naturbeitemark på deler av det aktuelle arealet. Området ble kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for naturmangfoldkartlegging i 2020, og er beskrevet som naturbeitemark i gjengroing. Tilstanden er beskrevet som dårlig, og det er ifølge beskrivelsen i naturbase kun tre habitatspesifikke arter. Det ble ikke funnet noen rødlistede arter under kartleggingen. Naturbeitemark er en sårbar naturtype (VU) i Norsk rødliste for arter. Det er ikke registrert arter oppført på Norsk rødliste for arter eller fremmedartslista innenfor området (artskart).



Figur 2 Utsnitt fra naturbase med avgrenset naturtype fra NiN-kartlegging. Kilde: Miljødirektoratet, Naturbase.

2.4. Naturressurser

Forslaget berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Området er kartlagt som skog med middels bonitet. Området består av spredte skogkruller mellom eksisterende boliger, og har liten til ingen verdi for skogbruk.

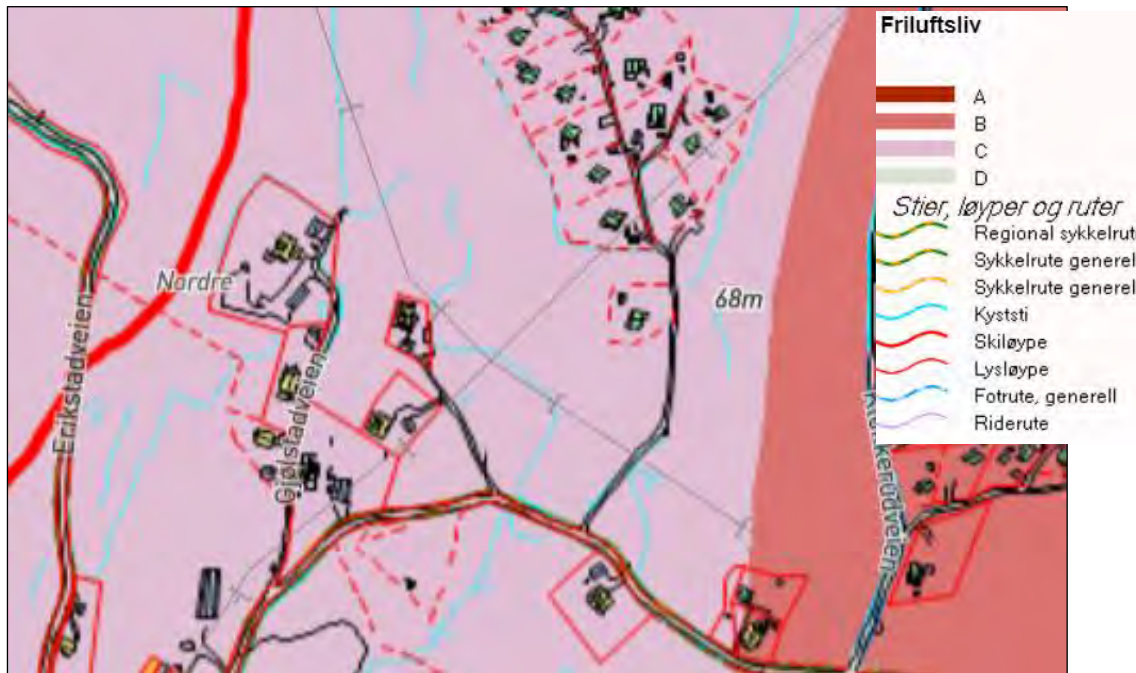


Figur 3 Bonitet. Kilde: NIBIO, Kilden

2.5. Friluftsliv

Området er registrert som friluftslivsområde i kommunens kartlegging av friluftslivsområder, men er ikke gitt noen spesiell verdi. Arealinnspillet er begrenset til mindre, halvåpne skogsarealer som ligger mellom vei, etablerte boliger og dyrka mark, uten noen sammenheng til andre arealer egnet for friluftsliv sommertid.

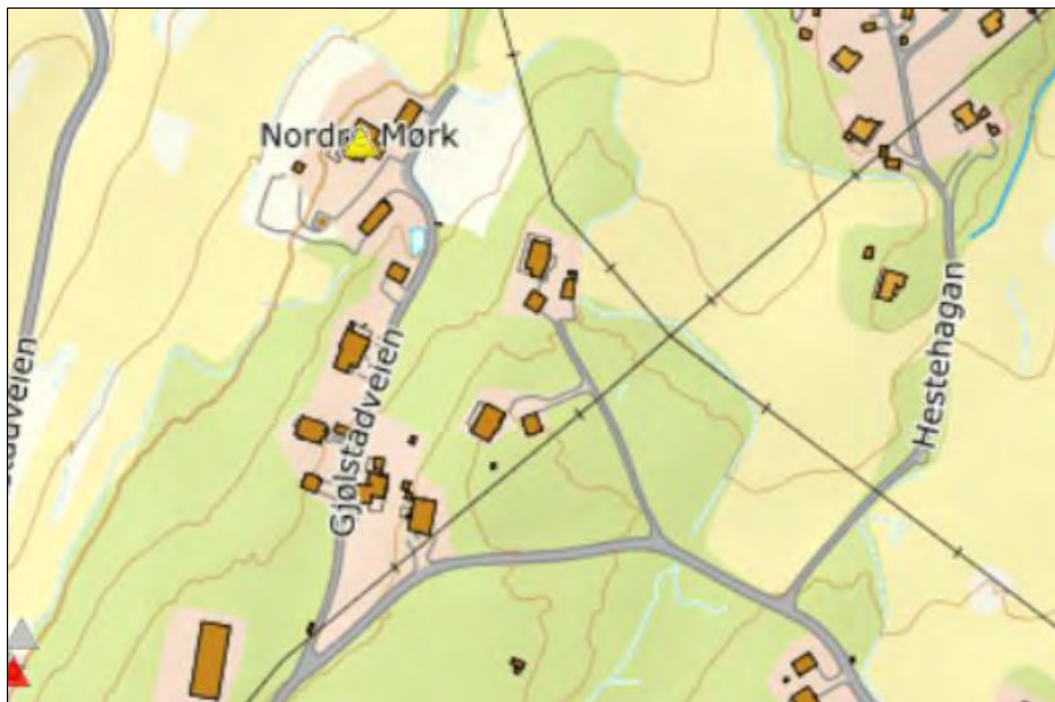
Området ligger nært skiløypenettet, og også nær anbefalt fotrute Klokkerudveien - Svartedal, som igjen henger sammen med et større nett av fotruter. Eventuelle nye beboere i området vil derfor ha gode muligheter for friluftsliv.



Figur 4 Registrerte friluftslivsområde. Kilde: Follokart og Vestby kommunes kartlegging av friluftslivsområder.

2.6. Kulturminner

Våningshuset på Nordre Mørk er fra 1800-tallet og SEFRAK registrert. En skånsom utbygging av områdene i nærheten må tilpasse seg tun og kulturlandskap.



Figur 5 Kulturminner. Gul trekant viser SEFRAK registrert bygg.

2.7. Støy/forurensning

Det aktuelle området ligger utenfor støysone for jernbane og veg, og det er ingen kjente støykilder i nærheten.

Det er ingen registrert forurensning i området, og arealbruken tyder ikke på potensiale for forurenset grunn. En arealendring fra LNF til boligformål vil heller ikke skape vesentlig forurensning.

2.8. Naturfare

Området består i all hovedsak av bart fjell med noe hav- og fjordavsetninger. Det er i NVE Atlas ikke registrert risiko for flom eller skred i området.

Området har lav til moderat risiko for radon.



Figur 6 Løsmasser. Kilde: NGU. Kart på nett.

3. Kilder

- Miljødirektoratets naturbase: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>
- Artsdatabankens artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no/>
- Miljødirektoratet miljøstatus: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/>
- NIBIO Kilden: <https://kilden.nibio.no/>
- Norges geologiske undersøkelser NGU kart på nett: <https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>
- Norges vassdrags- og energidirektorat. NVE Atlas <https://atlas.nve.no>
- Planprogram for Vestby kommuneplan - kommunestyrets forslag 21.6.2021
- Kommunekart.com Vestby
- Follokart Vestby

4. Forslagsstillers kontaktinformasjon

Svein Stubberud

Dahl Gård
Erikstadveien 321
1555 Son

svstubb@online.no

Telefon 90119744

Oppdragsgiver: Svein Stubberud
Oppdragsnavn: Nordre Mørk - innspill kommuneplan Vestby
Oppdragsnummer: 634286-01
Utarbeidet av: Ingeborg Austreng
Oppdragsleder: Astrid Høie Fredheim
Dato: 09.09.2021
Tilgjengelighet: Åpent

Notat kommuneplaninnspill båtopplag Nordre Mørk - Vestby

1. Planinnspill

Arealinnspillet omfatter 31 daa på gbnr 156/1, Nordre Mørk. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Det angitte arealet spilles inn til kommuneplanens arealdel som båtopplag. Området kan gis arealformål *andre typer bebyggelse og anlegg*, og spesifiseres som båtopplag i kommuneplanens bestemmelser.

Forslagsstiller er grunneier Svein Stubberud.

2. Beskrivelse av området og forslag til arealbruk

Området er i dag bevokst med skog.

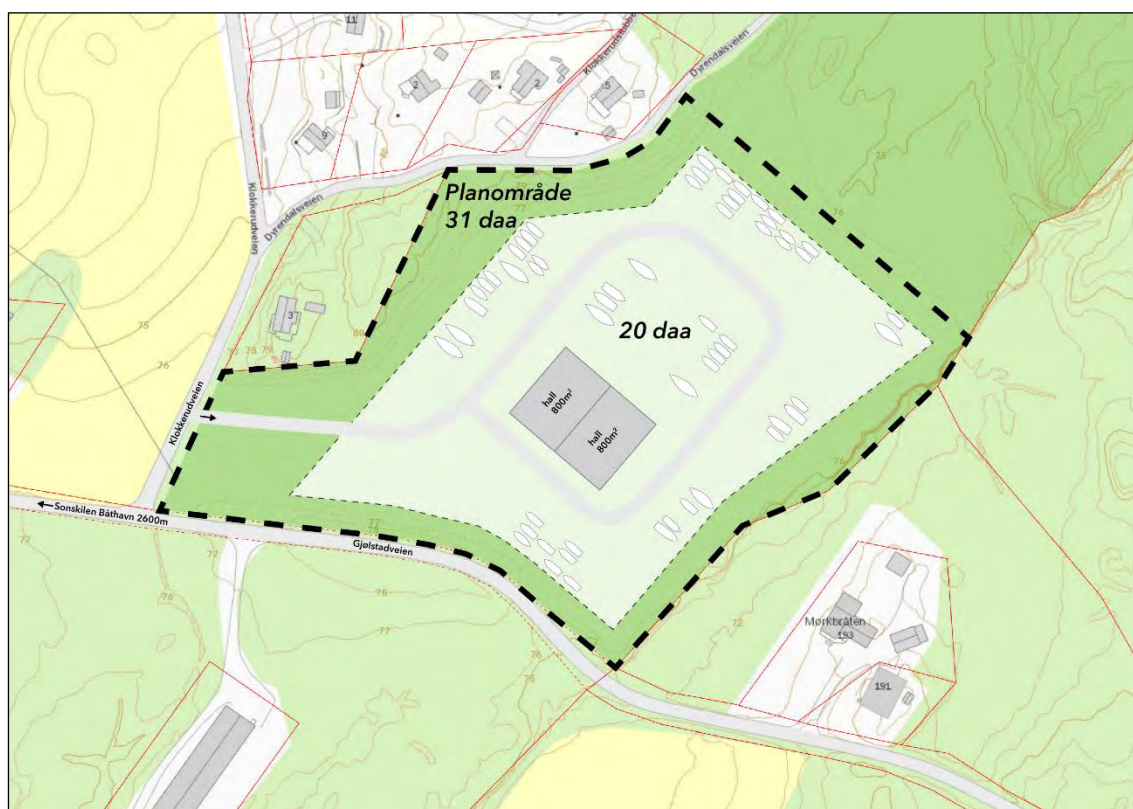
I dag er det et stort båtopplag i Sonskilen. Det er nå gitt tillatelse til bygging av en båtfabrikk for Goldfish på store deler av dette området. Dette innebærer at minst halvparten av arealet som i dag benyttes til båtopplag forsvinner, noe som tilsvarer opplag for ca. 150 båter. Fjerning av disse plassene vil dermed utløse et behov for nye arealer for båtopplag. I tillegg til dette er det en rekke båter som kjøres til opplag lengre vekk fra Son og til privatopplag i hager rundt omkring. Det antas derfor at det samlet sett er et større behov for arealer for båtopplag.

Området som spilles inn til kommuneplanen ligger 2600 m fra Sonskilen, målt langs Kolåsveien og Gjølstadveien, og forslagsstiller anser at det foreslåtte båtopplaget vil kunne dekke deler av behovet for nye båtopplagsplasser.

Det er ikke planer om å utvikle hele området i første omgang. Planen er å gjennomføre en trinnvis utvikling, og at det avsettes et areal på ca. 31 daa for å sikre arealer til båtopplag samt skjerming (vegetasjonssoner).

Figur 1 viser en mulig arealutnyttelse, med opparbeidelse av atkomst fra Klokkerudveien, to haller på 800 m² for innendørs båtopplag, og asfaltert areal for utendørs båtopplag. Selve båtopplaget skal ikke være større enn maks 20 daa. Det er også avsatt areal til og vegetasjonsskjermer mot Gjølstadveien, omkringliggende landskap og fritidsboliger.

Figur 1 Alternativ A Stort areal avsatt til båtopplag i kommuneplanen



Figur 2 Området som foreslås omdisponert i kommuneplan

2.1. Infrastruktur

Området er tilgjengelig fra Son havn via Kolåsveien og Gjølstadveien og fra områder lengre nord i kommunen via Erikstadveien og Gjølstadveien. Disse veiene er smale og

uten gang- og sykkelvei. Bredden på disse veiene vil begrense størrelsen på båtene som kan kjøres til opplag, men Gjølstadveien er lite trafikkert, og erfaring fra landbruksvirksomhet tilsier at dersom en kjører med følgebil er det mulig å kjøre med større kjøretøy på denne ruta. Båtopplaget vil ikke medføre store økninger i den totale trafikkmengden i området, da det stort sett er snakk om et par turer i året per båt.

Det er startet et arbeid med å legge ledninger for vann- og avløp i Klokkeudveien, og det antas at man kan koble seg på dette nettet. Det er en trafo der Klokkeudveien tar av fra Gjølstadveien. Båtopplag er ikke spesielt energikrevende, og det antas at trafoen vil gi tilstrekkelig forsyning til området.

2.2. Naturmangfold

Området ligger innenfor et areal som ble kartlagt for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i 2020. Det er ikke avgrenset naturtyper innenfor det aktuelle arealet. Ifølge artsdatabankens artskart er det registrert jaktende hønehawk der Klokkeudveien tar av fra Gjølstadveien. Registreringene går over en femårsperiode. Hønehawk er kategorisert som nær truet (NT) i Norsk rødliste for arter.

Forstyrrelser og endringer i arealbruk kan påvirke muligheten for næringssøk for hønehawk i dette området. Området er en del av et større landskap der mindre landbruksarealer brytes opp av skogsområder. Forstyrrelsene i området vil i hovedsak skje i to perioder på vår og høst, i forbindelse med utsetting og opptak av båter. Resten av året vil området være forholdsvis rolig.

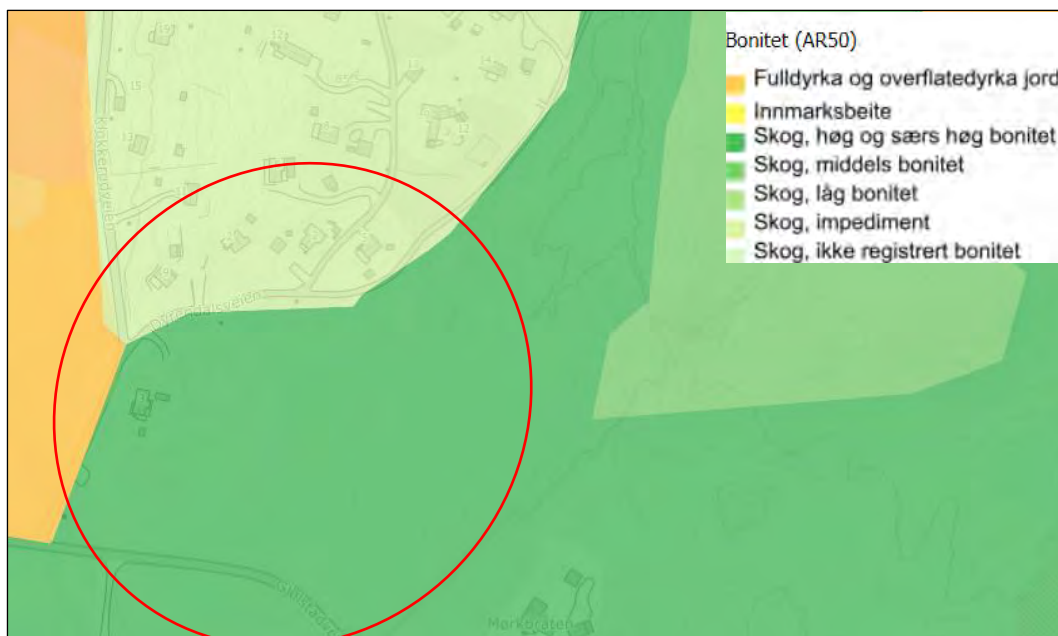
Det er ikke registrert fremmede arter i området.



Figur 3 Utsnitt fra artskart, filtrert for truede arter og fremmede arter. Omtrentlig arealinnspill avgrenset i rød sirkel. Kilde: Artsdatabanken

2.3. Naturressurser

Tiltaket berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Arealet er i dag bevest med 30 - 35 år gammel tett skog på høg og særs høg bonitet, samt et areal med middels bonitet. Grunnen i området er fjellknauser med morenejord mellom.



Figur 4 Bonitet og landbruksareal. Omtrentlig arealinnspill avgrenset i rød sirkel Kilde: NIBIO. Kilden.no

2.4. Kulturminner

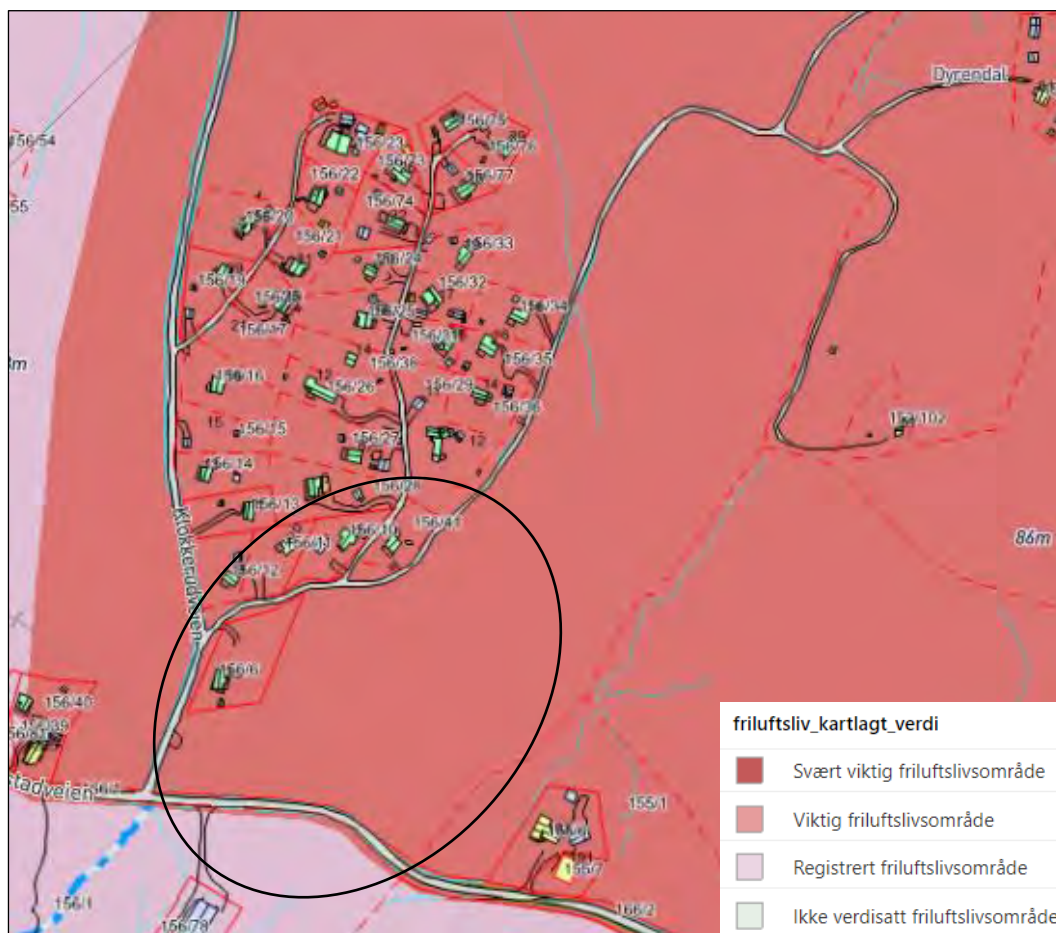
Det er ingen registrerte kulturminner i området som foreslås brukt som båtøpplag. På Mørkbråten vest for området er det en SEFRAK-registrert bolig. Ved etablering av et båtøpplag vil det bli beholdt en vegetasjonsskjerm og jordvoller som skjerming for omkringliggende kulturlandskap og bygninger.



Figur 5. Kulturminner. Gul trekant er SEFRAK registrerte bygg, rød trekant meldepliktig etter kulturminneloven § 25. Omtrentlig arealinnspill avgrenset i rød sirkel. Kilde: Riksantikvaren

2.5. Friluftsliv

Det aktuelle arealet ligger innenfor hensynssone friluftsliv i kommuneplan for Vestby. Området er kartlagt som en del av område H5-Mørk i kommunens kartlegging av friluftslivsområder. Området er gitt verdi *viktig*, med en middels brukerfrekvens. Det kartlagte arealet er 2943 daa, og området foreslått til båtøpplag er ca. 31 daa. Området utgjør derfor en mindre del av et stort kartlagt areal. Det er ingen stier i kartgrunnlaget, og det ligger ingen kartlagte turruter i kommunens oversikt over turruter, skiløyper eller sykkelruter. Skogen i området er forholdsvis tett, og grunneier kjenner heller ikke til at det er stier i området, eller at området er i bruk for friluftsliv.



Figur 6 Kartlagte friluftslivsområder. Omtrentlig arealinnspill avgrenset isvartsirkel Kilde: Naturbase, Vestby kommunes kartlegging av friluftslivsområder.

2.6. Støy/forurensning

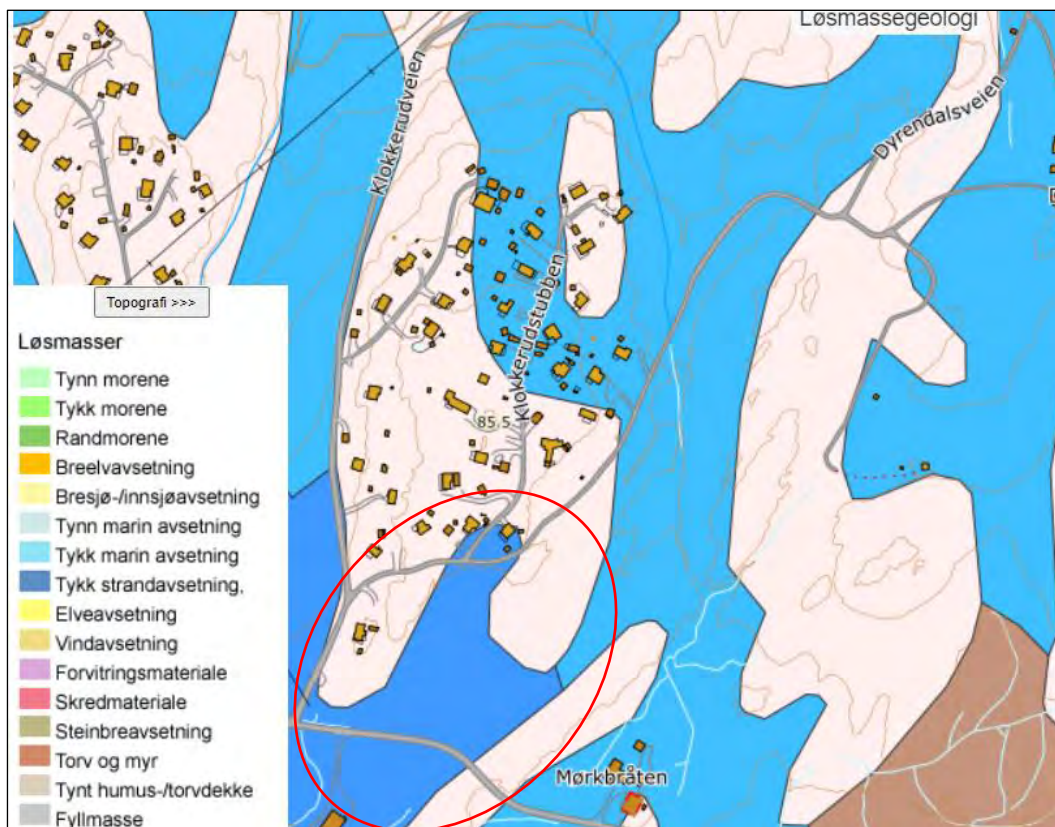
Det aktuelle området ligger utenfor støysone for jernbane og veg, og det er ingen kjente støykilder i nærheten.

Båtopplag kan generere noe støy ved av- og pålasting fra bil. Dette vil være øyeblikkstøy. Støyende aktivitet vil hovedsak begrenses til perioden med henting for utsetting på våren og lagring av båter på høsten. Det vil oppføres voller rundt området som kan dempe støyen noe.

Det er ikke registrert forurensning i området, og tidligere arealbruk tyder ikke på potensial for forurenset grunn.

Båtopplag kan medføre forurensning dersom vask og puss av båt gjennomføres på stedet. Behov for anlegg for oppsamling av rensning og spylevann vil utredes i en eventuell fremtidig reguleringsprosess.

2.7. Naturfare



Figur 7 Løsmasser. Omtrentlig arealinnspill avgrenset i rød sirkel. Kilde: NGU. Kart på nett

Området består av hav- og fjordavsetninger blandet med bart fjell og en mindre del marine strandavsetninger. Området er kartlagt for potensiell fare for kvikkleireskred i 1995 av Norges geotekniske institutt, og det ble vurdert som lite sannsynlig at et større skred kan inntreffe. Ifølge NVE Atlas er området heller ikke flomutsatt.

3.Kilder

- Miljødirektoratets naturbase: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>
- Artsdatabankens artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no/>
- Miljødirektoratet miljøstatus: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/>
- NIBIO Kilden: <https://kilden.nibio.no/>
- Norges geologiske undersøkelser NGU kart på nett: <https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>
- Norges vassdrags- og energidirektorat. NVE Atlas <https://atlas.nve.no>
- Planprogram for Vestby kommuneplan - kommunestyrets forslag 21.6.2021
- Kommunekart.com Vestby
- Follokart Vestby

4.Forslagsstillers kontaktinformasjon

Svein Stubberud

Dahl Gård

Erikstadveien 321

1555 Son

svstubb@online.no

Telefon 90119744

Vi søkte i juli 2019 om dispensasjon fra plankravet i den hensikt å kunne foreta en fradeling av den ubebygde (østre) delen av 12/9, slik at hjemmelshaver Hilde Grønli kunne få «ryddet opp» i eierskapet og hjemmel til hennes bolig, hennes fars bolig og den ubebygde del som ikke henger sammen med boligdelen på tomta. Hensikten var kun å dele disse to deler - ikke fremme søknad om andre tiltak. Vi fikk avslag på søknaden om dispensasjon i vedtak av 9.12.2019.

Vi eier også Gamle Solevei 3, gnr. 11 bnr. 23, som har et areal på 1122 m2. Eier og hjemmelshaver er Hellvik Hus Follo AS, org nr. 993 483 575.

De to eiendommene ligger inntil hverandre og utgjør for oss en samlet helhet på ca 4,1 da.

4, Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er så vidt vi kan se de to eiendommene avsatt til boligformål.

5, Forslag til ny kommuneplan

I forslaget til ny kommuneplan har de to eiendommen samme formål – nemlig avsatt til boligformål.

6, Vårt ønske er detaljregulering

Jansen Arkitekter AS i Moss startet i 2016 opp arbeidet med et forslag til detaljregulering for de to eiendommene og sendte et innspill til kommunen datert 5.1.2017 med forslag om å kunne bebygge tomta på 3 da. med 10 kjedede eneboliger / rekkehus som typiske familieboliger. Saken stoppet opp trolig pga ulike hindringer / signaler fra kommunen.

Vi ønsker på ny å kunne starte opp detaljregulering av eiendommene. Siden gjeldende formål for eiendommene er utnyttelse til bolig og det samme gjentas i forslaget ved nåværende rullering, så burde rullering av kommuneplan ikke være til hinder for en oppstart av detaljregulering.

Vi ber derfor om at de to eiendommene gbnr 12/9 og gbnr 11/23 fortsetter å være avsatt til boligformål. Og at vi kan få starte en planprosess med detaljregulering.

Med vennlig hilsen
For Hellvik Hus Follo AS

Gunnar Gjendahl

Daglig leder
Tlf: 951 80 756

Gunnar.gjendahl@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no | www.husredaksjonen.no

Facebook: [facebook.com/hellvik_hus](https://www.facebook.com/hellvik_hus)
Instagram: [@hellvik_hus](https://www.instagram.com/hellvik_hus)





Advokatene på Jeløy

Vestby kommune
Postboks 144
1541 Vestby

Sendt pr e-post: post@vestby.kommune.no

Att: arealplanlegger Lars Grimsgaard

Advokat Petter Chr. Wilskow

Advokatfirmaet Pedersen, Reier & Co AS:

Advokat Ronald Pedersen
Advokat Marte Reier
Advokat Stein Olsvik
Advokat Helge Karlbom
Advokat Halldis Årseth

I kontorfellesskap med:

Advokatfirmaet Monclair AS
Advokat Renate Bjørnstad
Advokat Bård B. Hauger

Moss, 09.09.2021

Deres ref.: 21/00595-1

Vår ref.:

VESTBY KOMMUNEPLAN – INNSPILL FRA GNR 152 BNR 5/22 – KAALAAS SKOG

Det vises til utsendt forslag til planprogram som er lagt ut til høring. På vegne av Hans Olav Bjerketvedt og Petter Chr Wilskow som eiere av Kaalaas skog (gnr 152 bnr 5 og 22) vedlegges forslag til bebyggelse på eiendommen.

Vi mener at det fremsatte forslaget gir en balansert og tidsmessig utvikling av eiendommen. Kaalaas skog ligger veldig godt posisjonert for å ivareta gode oppvekstvilkår og den gir unike muligheter for utvikling av nærnatur og grøntområder. Dette er også fremhevet i Folkehelsemeldinga. Fokus på jordvern bør også medvirke til at denne eiendommen prioriteres da det her kun er snakk om fjellområder og skog.

Pandemien vi har opplevd den senere tid gjør at mange ønsker seg til landlige omgivelser hvor det er rikelig med tilgang til friområder rett på utsiden av døren. Vestby kommune har lagt opp til en ekstrem fortetting i sentrum og det er ikke nødvendigvis slik at alle ønsker å bo i sentrum. Særlig tror vi at barnefamilier ønsker seg ut i naturen.

Vi ønsker også å fremheve at en fremtidig utbygging vil bli gjort i tråd med bærekraftige prinsipper for boligutbygging. Det vil bli lagt vekt på god arealutnyttelse og muligheter for fornybare energiltak (solceller, varmegjenvinning, varmepumper, energibrønner etc). Boligene har svært lav støybelastning og gode lysforhold for alle enhetene.

For øvrig vises det til vedlagte forslag til bebyggelse som også inneholder en mer detaljert begrunnelse og beskrivelse av en mulig utnyttelse av området. Pr post sender vi med noen trykte eksemplarer og vi kommer mer enn gjerne på besøk til administrasjonen eller politikerne for å redegjøre nærmere om våre tanker og planer. Vi er også åpne for innspill og endringer i det som vi foreløpig har fremlagt.

Med vennlig hilsen


Petter Chr. Wilskow

Telefon: +47 69 27 85 00
Mobil: +47 91 62 57 35

E-post: Petter.wilskow@apj.no
Web-side: www.apj.no

Besøksadresse:
Cort Adellers gate 8, 1515 Moss

Postadresse:
Cort Adellers gate 8, 1515 Moss

Klientkonto: 1506.48.45745
Driftskonto: 1506.44.89329

Organisasjonsnr: NO990 357 005MVA

Eiendommen Kaalaas Skog
Mulighetsstudie

Vestby Kommune

Gnr/Bnr. 152/5 & 22
Moss, Februar 2021

Kaalaas Skog

Forslag til bebyggelse
Begrunnelse og beskrivelse

The background of the page features a detailed architectural site plan for the Kaalaas Skog development. The plan shows various building footprints, parking lots, and road networks, all rendered in a light green color that blends with the overall design. The plan is overlaid on a dark green horizontal band that also serves as a background for the main title and subtitle.

0.0 Innhold

Side 4 -

01. FORORD

Side 6 -

02. INNLEDNING

Side 8 -

03. EIENDOMMEN KAALASS

Side 10 -

04. BOLIGFORMÅL

Side 20 -

05. FRITIDSBEBYGGELSE

Side 25 -

06. KONTAKT

1.0 Forord

Det er et økende press på bolig- og fritidsmarkedet i Osloregionen. I de ulike kommuners arealplaner er det derfor viktig å sette av tilstrekkelig egnede arealer til disse formålene i et lengre perspektiv. Dette for å kunne ta imot forventet vekst i årene som kommer.

Etter den katastrofale «Gjerdrum ulykken» settes det nå mer enn noen gang fokus på å unngå bygging i skredområder og man må derfor legge til rette for bygging i og på områder med fast fjell.

Pandemien som vi har opplevd den senere tid gjør også at mange ønsker seg til landlige omgivelser hvor det er rikelig med tilgang til friområder rett på utsiden av døren.

Eiendommen Kaalaas Skog i Vestby kommune er et slikt område med mye fjell, skog og rekreasjonsområder.

En nylig gjennomført kvikkleirekartlegging i Vestby viser at ingen deler av eiendommen ligger innenfor faresonen. Eierne av denne eiendommen har i samarbeid med den lokale og erfarne landskapsarkitekten Tom Dyring, utredet muligheten for å kunne bygge ut deler av Kaalaas Skog som et fremtidig godt egnet sted å bo for kommende generasjoner.

“Det er viktig å fremheve at en fremtidig utbygging vil bli gjort i tråd med bærekraftige prinsipper for boligutvikling”

Det er viktig å fremheve at en fremtidig utbygging vil bli gjort i tråd med bærekraftige prinsipper for boligutvikling. Det vil bli lagt vekt på god arealutnyttelse og muligheter for fornybare energitiltak (solceller, varmegjenvinning, varmepumper, energibrønner etc). Boligene har svært lav støybelastning og gode lysforhold for alle enhetene.

Videre vil det bli stilt strenge krav til entreprenører og leverandører når det gjelder materialvalg og utforming av boligene slik at klimagassutslippene skal bli så lave som mulig.

For å ivareta etterspørselen etter fritidseiendom har sameiet også vurdert muligheten for noe fritidsbebyggelse orientert mot Son Sentrum. Vi håper denne utredningen vil fatte interesse hos de folkevalgte, slik at kommende generasjoner kan få gleden av å vokse opp i trygge landlige omgivelser, sentralt i forhold til både Hølen og Son sentrum.

**God lesning.
Med vennlig hilsen
Sameiet Kaalas Skog**

Petter Wilskow

Hans Olav Bjerketvedt

2.0 Innledning

Det er i dag mye fokus på konsentrert bebyggelse i nærheten av eller tett på såkalte knutepunkter. Man havner da ofte i en leilighet tett på mange andre mennesker og med den støy som naturlig følger med. Det er ikke alle som ønsker å bo i slike fortettede områder og spesielt småbarnsfamilier sliter i dag med å kunne etablere seg i nye boliger bygget etter dagens forskrifter i landlige, men likevel sentrale omgivelser. Kaalaas Skog vil være et slikt egnet sted dersom administrasjon og politikere er enige i denne vurderingen.

En utbygging av Kaalaas skog vil kunne binde Hølen og Son Sentrum sammen gjennom for eksempel gruslagte gang- og sykkelstier gjennom en utvidelse og bevaring av eksisterende stier.

Som nevnt ovenfor ønsker vi å ha fokus på en bærekraftig boligutvikling, men bærekraft handler ikke bare om å tenke grønt og bruke miljøvennlige produkter. Bærekraft handler like mye om bomiljø, kvalitet på boligene og levetid. Vi mener at en utvikling av Kaalaas skog vil kunne ivareta mange slike prinsipper.

Med store fellesområder og umiddelbar nærhet til naturen vil dette området stimulere til friluftaktiviteter for både voksne, barn og ungdom. Dette vil fremme gode opplevelser både på egenhånd og sammen med fellesskapet som vil oppstå på et slikt bebygget område. Godt utsyn og gode lysforhold vet vi har stor innvirkning på helse, trivsel og konsentrasjon. Mangel på dagslys kan føre til helseskade som søvnproblemer, depresjon og dårlig døgnrutine.

Med nye boliger vil beboerne få god luftkvalitet i sine hjem og dette sammen med umiddelbar nærhet til naturområder uten trafikk og støy, vil bedre livskvaliteten for mange.

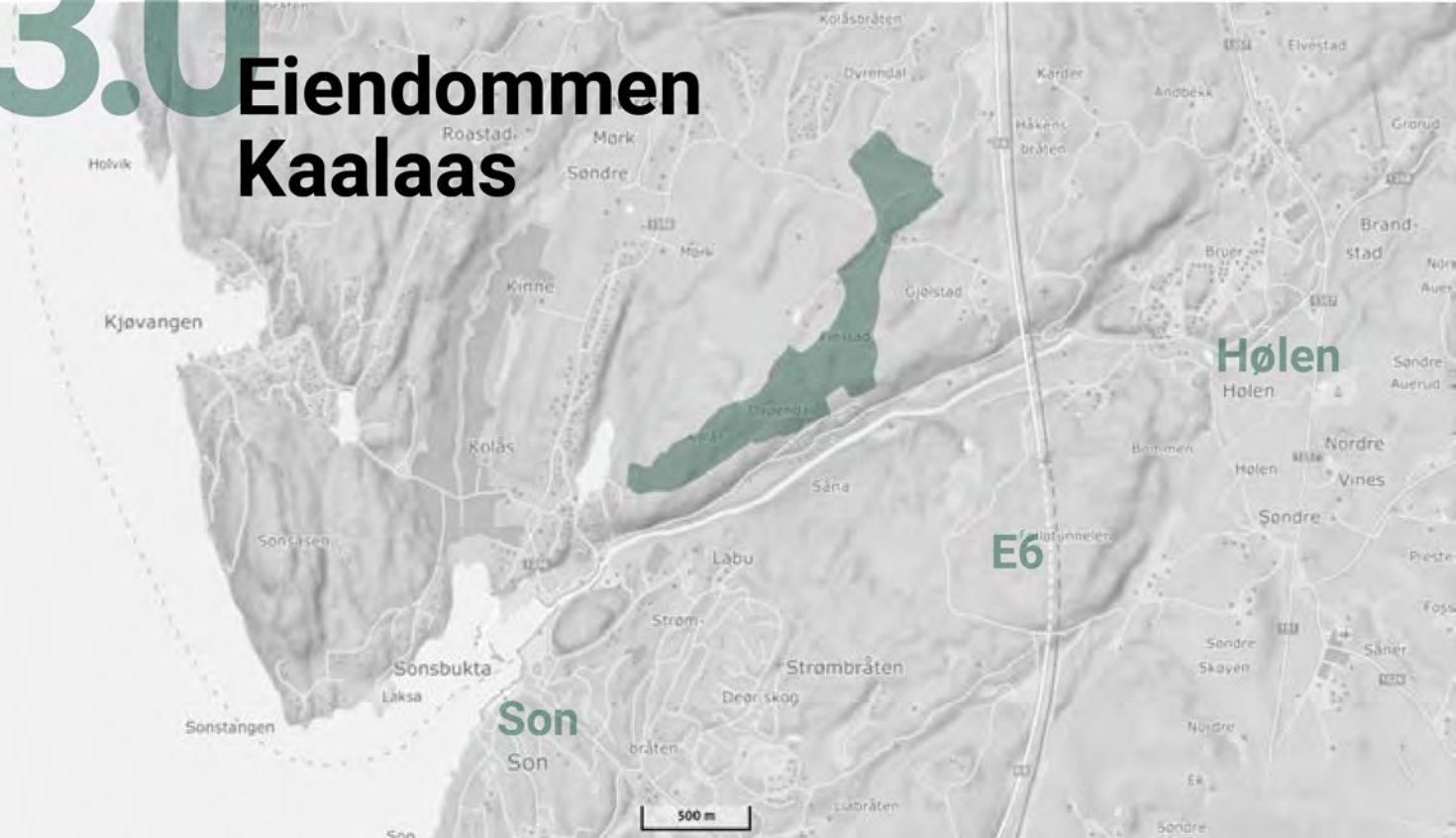
Moderne og arealeffektive boliger vil utnytte energien godt. Ved å legge forholdene til rette for bærekraftige løsninger vil dette være både energibesparende og kostnadsbesparende for beboerne. Materialer med gode egenskaper og lang levetid vil sikre en god ressursutnyttelse for hele verdikjeden

Vi mener at en boligutvikling på denne eiendommen vil gi en unik mulighet for å skape et flott bomiljø med mange muligheter.



3.0

Eiendommen Kaalaas



Holvik

Kjøvangen

Sonsåsen

Sonsbukta

Laksa

Sonstangen

Son

Son

Roastad

Mørk

Søndre

Mørk

Kinne

Kolas

Labu

Strøm

Strømbråten

Dear skog

bråten

Lubråten

Kolasbråten

Dyremdal

Globstad

Såna

E6

Høltunnelen

Søndre Skøyen

Nordre

Søndre

Kørdler

Håvane

bråten

Anobekk

Hølen

Hølen

Nordre

Vines

Søndre

Søndre

Skøyen

Nordre

Ek

Søndre

Elvestad

Grørud

Brandstad

Nordre

Auenud

Søndre

Auenud

Nordre

Vines

Søndre

Preste

Foss

Såner

Såner

Såner

Såner

Såner

Såner

Såner

500 m

Eiendommen Kaalaas, gnr/bnr 152/5&22, er en 505 da. stor skogseiendom beliggende mellom tettstedene Son i syd og Hølen i nordøst. Eiendommen er ca 2,2 km lang og har en bredde varierende mellom 100 og 450 m. Det er til dels store høydeforskjeller internt på eiendommens sydligste del som reiser seg som en profilert åsrygg mot syd og Son sentrum. Her er høydeforskjellen mellom Son sentrum og åskammen ca. 50 m. Mot øst skråer eiendommen med omtrent samme konsentrerte høydeforskjell mot Elveveien og elva Såna, sammenhengende i nesten hele eiendommens lengde opp mot Hølen. Den private adkomst- / gangsykkelveien Elveveien og Såna forbinder Hølen og Son sentrum.

Midtre og nordre del internt på eiendommen, samt forbindelsen mellom nordre del og Hølen sentrum langs Gjølstadveien, har flat topografi. Bortsett fra den bratte skråningen mot øst har hele eiendommen gode sol- og lysforhold.

Eiendommen deles på tvers i to omtrent like store deler av en dobbelt høyspentlinje Eiendommen er i dag i sin helhet en skogbrukseiendom uten bebyggelse og dyrket mark og har boniteter varierende fra lav i søndre del til en blanding av lav, middels og høy i midtre og nordre deler.

Eiendommen omfattes ikke av etablerte naturvernområder og / eller registrerte naturelementer som skal gis spesielle hensyn ved vurderinger av arealbruk og -planlegging. I sydvest grenser eiendommen delvis inn mot (-men altså ikke inn til) Kolåstjernet og Kolåstjernet Naturreservat. Minste avstand mellom eiendommens sydvestre hjørne og Kolåstjernet er ca. 800 m i luftlinje.

Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner innenfor planområdet . I gjeldende kommunedelplan for Vestby kommune er eiendommen i sin helhet vist som LNF-område.

4.0 Boligformål

4.1 Begrunnelse for utbygging til boligformål

Tettstedsvekst og boligvekst i tilknytning til Son ut over rammene som er vist i gjeldende kommuneplan, har lenge vært diskutert lokalt i Son og i Vestby Kommune. Son og Son sentrum har i denne sammenhengen et topografiproblem, der både lavtliggende områder utsatt for flom og den bratte topografien rundt Son utvilsomt setter begrensinger for fremtidig vekst. Son og Son 's nærområder har også enkelte naturområder med bevaringsverdi som vil komplisere eventuelle større utbygginger i umiddelbar nærhet til sentrum. Vi tror derfor at det i denne sammenhengen vil være gunstigere å tenke seg en større del av fremtidig boligvekst lokalisert mot Hølen sentrum, ikke Son sentrum. Områdene i nord (mot Hølen) er også godt egnet til boligbygging da topografien er slak og lys-/solforholdene generelt sett gode.

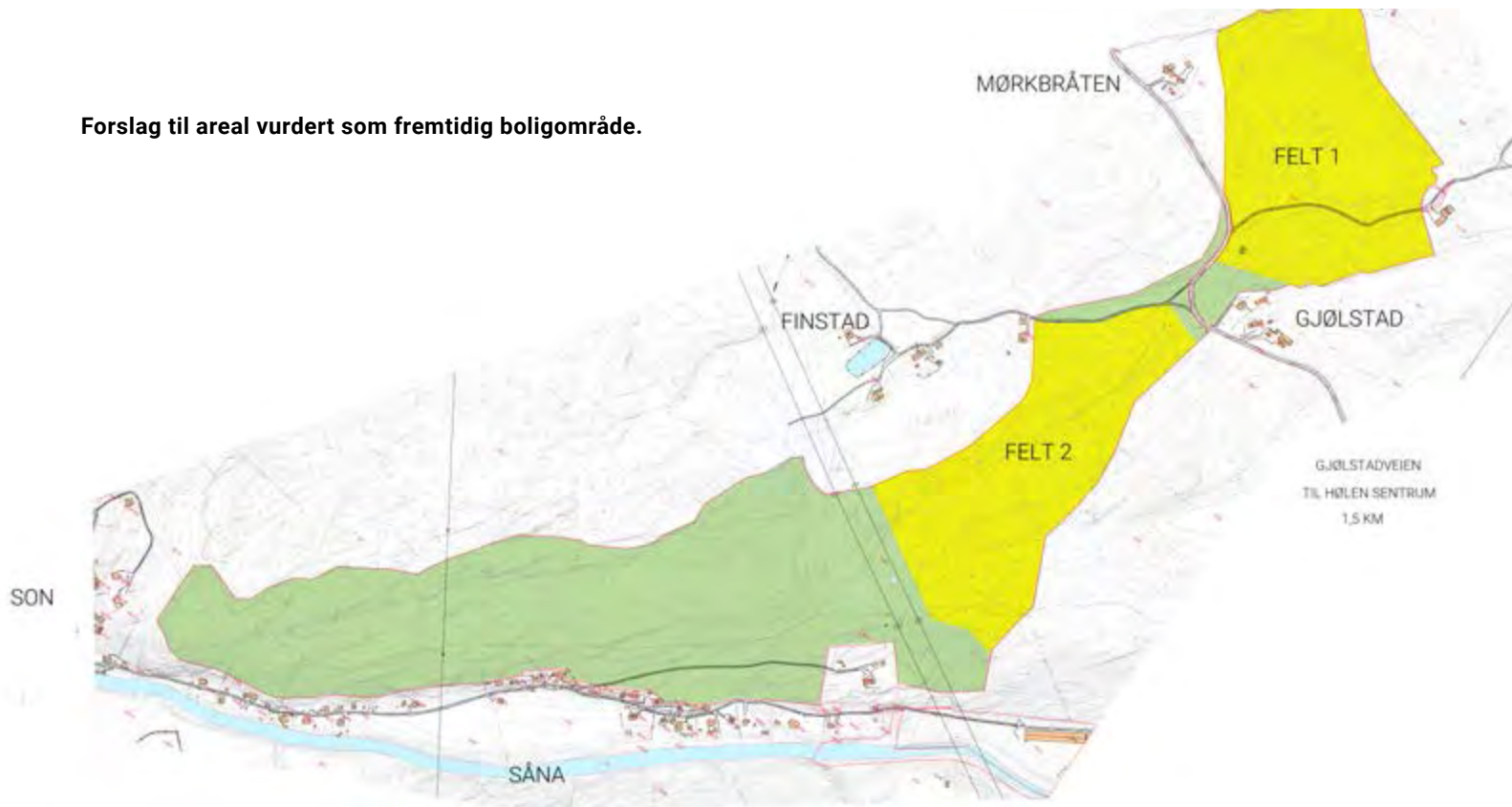
Her kan man også bygge boligområder omgitt av grønn natur

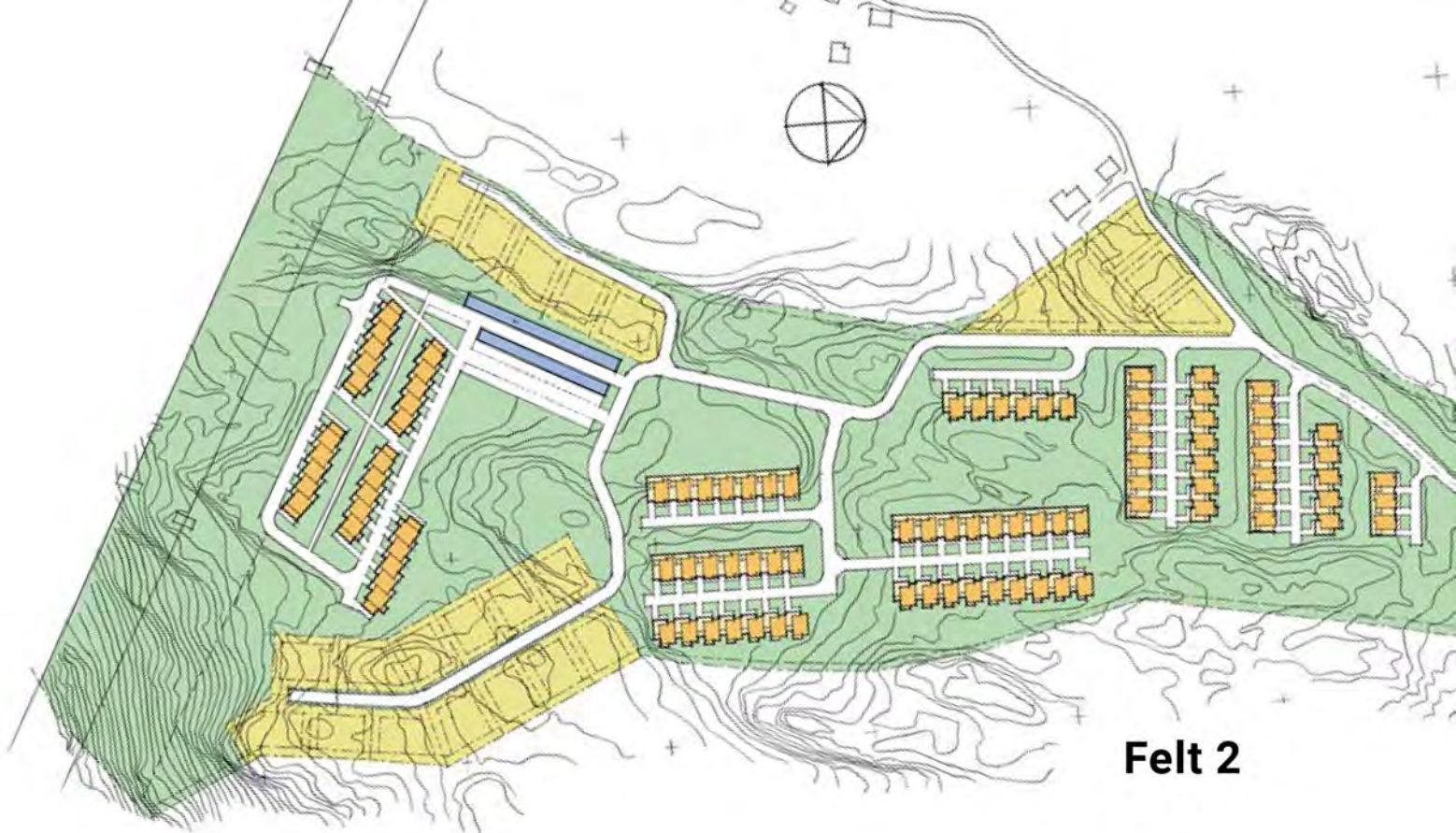
med gode rekreasjons- og friluftsmuligheter samtidig som den funksjonelle og kulturelle tilknytningen mot Hølen vil være tydelig. Gang-, sykkel- og kjøreavstand fra planområdets østre grense til Hølen sentrum vil være ca 1,5 km. langs den lite trafikkerte Gjølstadveien.

Boligområdene i nordre del av eiendommen avsluttes naturlig mot den doble høyspentlinjen som krysser eiendommen ca. midt på. Sikkerhetsavstand for ev. nye boliger mot omtalte høyspentlinje avhenger av hvilken spenning strekket har. Det er i sammenheng med foreliggende forslag ikke innhentet spesielle opplysninger om spenning på omtalte linje, men generelle retningslinjer oppgir sikkerhetsavstand på 40 m med spesielt høy spenning. Dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av foreliggende skisser.

Skolekapasitet: Hølen skole som har klassetrinn fra 1. til 7. klasse, ble etablert i 1935 og har fått tilbygg i 1955 og fremstår som en moderne barneskole etter omfattende utvidelse senest i 2016. Skolesjefen i Vestby Kommune opplyser i oktober 2020 at Hølen skole ikke har ledig kapasitet pr. dd..Ny moderne ungdomsskole er etablert i Son sentrum øst.

Forslag til areal vurdert som fremtidig boligområde.



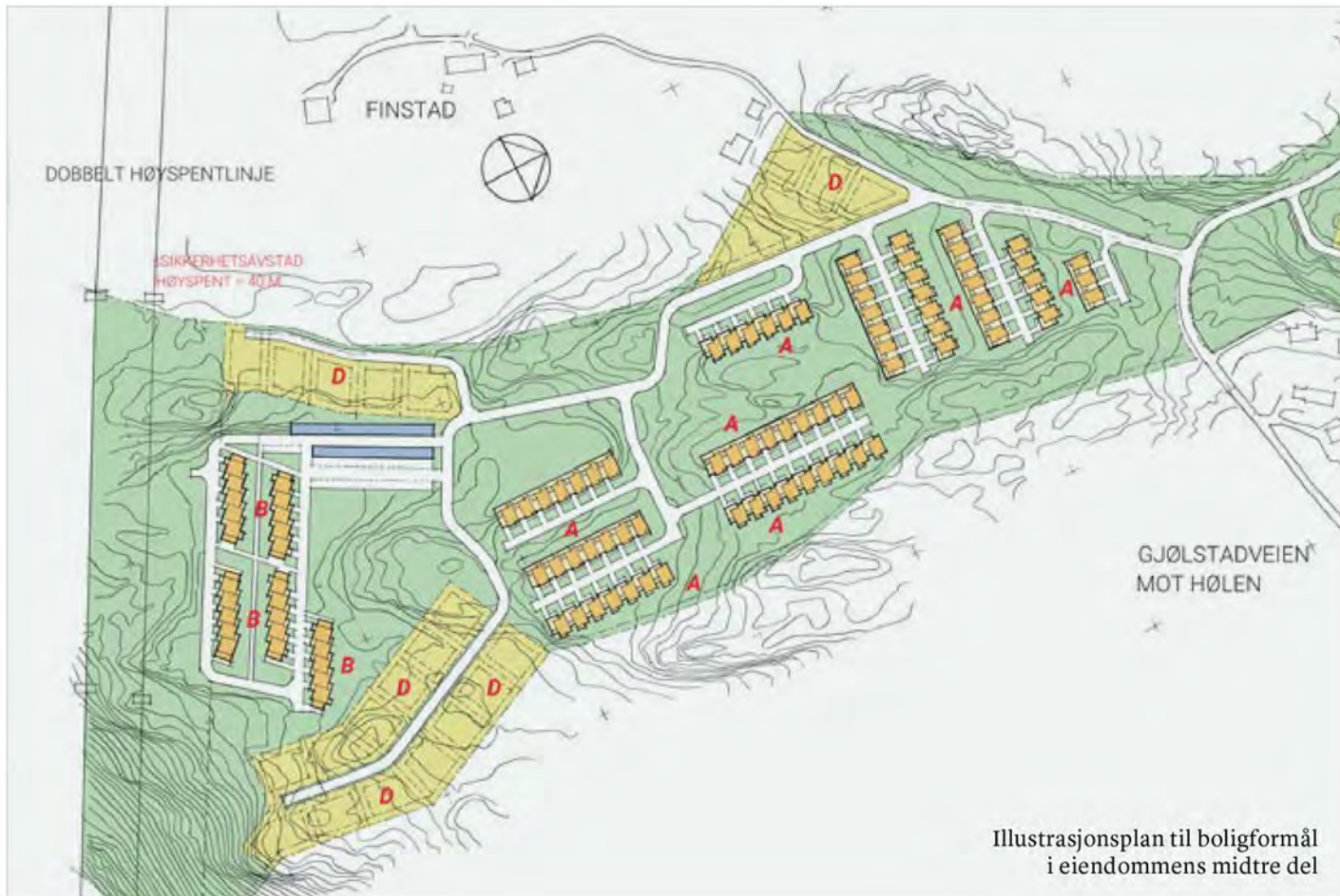


Felt 2

Illustrasjonsplan til boligformål i eiendommens midtre og nordre del.



Felt 1



Illustrasjonsplan til boligformål
 i eiendommens midtre del

- A:** Kjedede eneboliger
- B:** Flerfamiliehus i 2 etg. Type 1.
- C:** Flerfamiliehus i 2 etg. Type 2.
- D:** Eneboligtomter



Illustrasjonsplan til boligformål
i eiendommens nordre del

4.2 Beskrivelse av illustrasjonsplan til boligformål

Det er utarbeidet en uforbindtlig illustrasjonsskisse for ev. fremtidig boligutbygging på eiendommen nord for omtalte høyspentlinje. Til denne skissen har vi følgende kommentarer :

En Nordre og en søndre del

Området deles naturlig inn i to separate deler på hhv. nordre og søndre side av den gjennomgående Gjølstadveien. Dette kan også danne grunnlaget for en grov etappeinndeling.

Lav utnyttelse

En mulig utbygging til boligformål er uforbindtlig illustrert med en relativ ekstensiv utnyttelse. Tanken bak dette er at man gjennom bevaring av markante landskapsformer med tilhørende vegetasjon og markdekke, vil skape en tilpasset bebyggelse der skogen fortsatt dominerer landskapet. Avhengig av kommunale og fylkeskommunale føringer vil det selvsagt være enkelt å øke utnyttelsesgraden, men avhengig av denne endringenes innhold vil områdets karakter da kunne endres til dels betydelig.

Eksisterende vegetasjon

Ønsket om å bevare «skogspreget» rundt den fremtidige bebyggelsen er allerede kommentert. Eiendommen er i sin helhet bevokst med skog, og pga. dynamikken i tidligere utført hogst i området har skogen en variert størrelse og karakter med flotte enkelttrær på impedimenter, storvokst skog, plantefelt og oppslag av lauvskog. Dette gir et variert og tilpassningsdyktig vegetasjonsbilde.





Boligtyper i skissen:

Det er lagt vekt på å utvikle en skisse som viser små inngrep i den eksisterende naturen, dvs. å bruke bebyggelse som i antall, plassering og utforming genererer små masseinngrep. I tillegg skal alle boliger ha gode lys- og solforhold. Den viste bebyggelsen vil ikke bryte «skyline» og vil ikke være visuelt synlig utenfra i fjernvirkning. Vi gjentar at skissen viser en lav tomteutnyttelse med MYE urørt natur ispedd bebyggelsen. Alle foreliggende krav til nærlek og kvartalslek vil være tilfredsstillt.

**“Skissen viser
en relativt lav
tomteutnyttelse
med mye urørt natur
ispedd bebyggelsen”**

Vi har valgt å illustrere en ev. bebyggelse med følgende boligtyper:

A : Kjededde eneboliger

Disse boligene ligger enten på markplate eller er tilpasset skrånende terreng med inngang i 2. etasje (eller ev. i underetasje). Boligene har i tillegg til uteareal på terreng også uteareal på garasje- & bodtak. Dette gjør den kjededde boligtypen svært attraktiv. Den som studerer detaljene i skissen vil se at det er brukt 2 ulike typer kjededde eneboliger på hhv. hver sin side av adkomstveien. Begge rekker med boliger får derfor optimale solforhold og uteareal. Disse boligtypene tilhører Block Watne og heter hhv. «Dalen» og «Kollen». Alle kjededde eneboliger er lagt slik at de har uteareal mot syd eller vest og slik at de genererer minst mulig terrenginngrep.

Antall kjededde eneboliger totalt :

157 stk

Antall kjededde eneboliger i nordre del :

83 stk

Antall kjededde eneboliger i midtre del:

74 stk



Eksempel på kjededde eneboliger med inngang på “skyggesiden”(øverst) og inngang på “solsiden”(nederst). Med sokkeletasje, er bebyggelsen egnet til å ligge i skrånende terreng. (Block Watne : “Dalen” og “Kollen”)

B : Flerfamiliehus type I

Illustrasjonsskissen viser flerfamiliehus med separate leiligheter i hhv. 1. og 2. etasje. Boligtypen tilhører Trysilhus. Alle flerfamiliehus Type I ligger på plate på mark. Bebyggelsen har integrerte boder, men krever eksterne carporter og p-plasser. Det er vist 1 carport og ca. 1 p-plass pr bolig.

<i>Antall boliger i flerfamiliehus type I totalt</i>	<i>70 stk</i>
<i>Antall boliger i flerfamiliehus type I i nordre del :</i>	<i>20 stk</i>
<i>Antall boliger i flerfamiliehus type I i midtre del</i>	<i>50 stk</i>

C : Flerfamiliehus type II

Illustrasjonsskissen viser flerfamiliehus med separate leiligheter i hhv. 1. og 2. etasje. Boligtypen tilhører Block Watne og heter «Songe». Alle flerfamiliehus Type II ligger på plate på mark. Bebyggelsen krever eksterne boder og carporter. Det er vist 1 carport og ca. 1 p-plass pr bolig.

<i>Antall boliger i flerfamiliehus type II totalt :</i>	<i>34 stk</i>
<i>Antall boliger i flerfamiliehus type II i nordre del :</i>	<i>34 stk</i>
<i>Antall boliger i flerfamiliehus type II i midtre del :</i>	<i>0 stk</i>

D : Eneboligtomter

For å ha ulik bebyggelse tilpasset ulikt terreng, for å oppnå variasjon i bebyggelse og steds karakter og for å imøtegå markedets sammensatte etterspørsel er det i tillegg til konkret bebyggelse også vist enkelte eneboligtomter. Eneboligtomter i skissen varierer i størrelse fra ca. 600 m2 til ca. 850 m2.

<i>Antall eneboligtomter totalt :</i>	<i>45 stk</i>
<i>Antall eneboligtomter i nordre del :</i>	<i>22 stk</i>
<i>Antall eneboligtomter i midtre del :</i>	<i>23 stk</i>

Antall boliger totalt

<i>Antall boliger totalt :</i>	<i>306 stk</i>
<i>Antall boliger totalt i nordre del</i>	<i>159 stk</i>
<i>Antall boliger totalt i midtre del :</i>	<i>147 stk</i>

Barnehage

Dersom det stilles krav til innpassing av ev. barnehagetomt kan dette løses enkelt pga. den ekstensive utnyttelsen. Vi mener at forholdene ligger godt til rette for å f.eks. lage en flott naturbarnehage med mange muligheter til lek og aktivitet.

5.0 Fritidsbebyggelse

5.1 Begrunnelse for utbygging til fritidsboliger

Randbebyggelsen rundt Son Sentrum har fra gammelt av bestått av en stor andel fritidsboliger og sommerboliger. En del fritidsbebyggelse er også etter hvert oppgradert til helårsboliger. Det er selvsagt attraktivt å ha hytte i Son området, men en tilfeldig blanding av helårs- og fritidsbebyggelse i de samme områdene er ikke positivt. Etterspørselen etter hytter og sommerboliger er stor, men med urbaniseringen inn mot Son sentrum og med restriksjonene som er lagt på fritidsbebyggelse ut mot Oslofjorden i 100 m beltet, er det ikke lett å finne bebyggbare hyttetomter i dette området.

Kolåstoppen, dvs, den søndre delen av Kaalaas-eiendommen på åsryggen ut mot Son sentrum, vil pga. topografi, kommunalteknikk, visuell eksponering mm. neppe være aktuelt utbyggingsområde for boliger. Man kan derimot tenke seg at deler

av dette området, under en rekke forutsetninger, kunne bli et attraktivt område for et moderat antall hytter. Fritidsboliger her ville få nær tilknytning til servicefunksjoner i Son sentrum, enkel adkomst (hyttestandard), grønne omgivelser og til dels spektakulære utsikter.



Forslag til areal vurdert som fremtidig fritidsbebyggelse.

5.2 Beskrivelse av illustrasjonsplan for fritidsboliger

Det er utarbeidet en uforbindlig illustrasjonsskisse for ev. fremtidig fritidsbebyggelse på eiendommens søndre del.

Til denne skissen har vi følgende kommentarer :

Adkomst

Adkomst til området må skje vestfra via eksisterende Kolåstjernveien. De øvre deler av eksisterende Kolåstjernveien bør gis en opprusting. Ny adkomstvei videre fra Kolåstjernveien vil følge eksisterende tråkk / sti fram til stigningens fot og opp til plataået. Veien gis enkel «hyttestandard» og stiger med 1:8 i det korte, «bratteste» partiet.

Tomtene

Tomtene er lagt på 3 ulike naturlige plataåer og er nummerert fra 1 til 20. Denne inndelingen kan også danne grunnlaget for en eventuell etappevis utbygging. Tomtene er fra 650-900 m2 store. Enkelte av tomtene har, innenfor begrensninger satt av byggelinjer og vedtekter, potensiale for flotte utsikter : Dette gjelder primært tomtene 1, 2 og 3 mot vest, tomt 4 mot syd og vest, tomt 5 mot sydøst, tomt 7, 8 og 9 mot øst, tomt 15 mot syd og øst og tomt 16 og 17 mot øst.

Byggelinjer

Det er lagt vekt på god landskapeleg tilpasning der tomtene ikke er trukket helt ut på «høydebrekket» og byggelinjer er vist slik at ingen fritidsboliger vil bryte «skyline» eller være synlig i fjernvirkning. Byggelinjene på tomtene 1, 2, 3, 4, 7, 8 og 15 er eksempler på dette der byggelinjene er trukket lenger inn på tomtene enn standard 4 m..

Vegetasjon

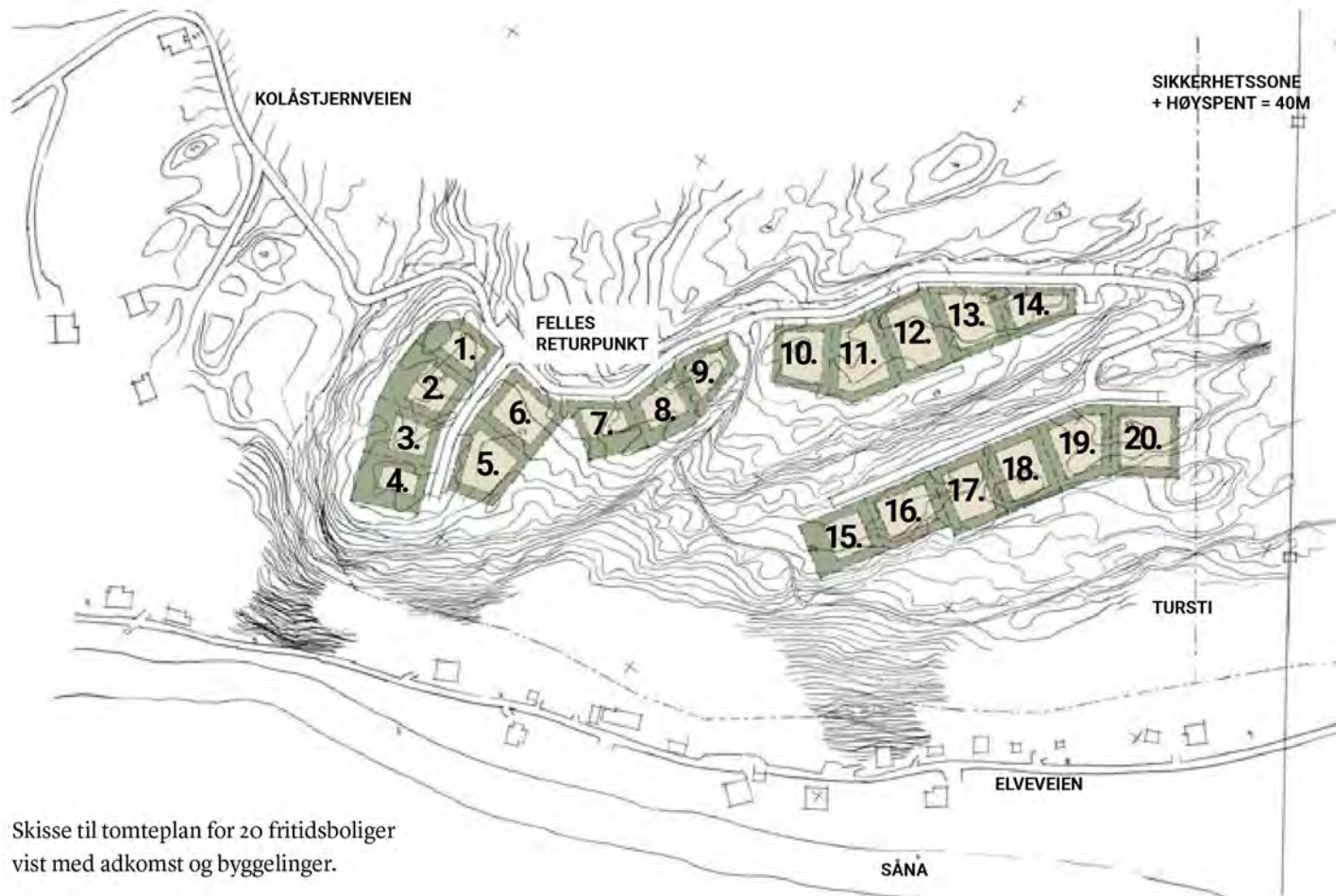
Bevaring av eksisterende vegetasjon vil være essensielt for god landskapstilpasning. Ved en eventuell utparsellering av hyttetomter fra 1 til 20 bør det følgelig utarbeides vedtekter for vern og skjøtsel av eksisterende trevegetasjon.

Vann og avløp

Bebyggelsen må være selvforsynt på vann, og til enhver tid ha godkjente løsninger på kloakk og avløp.

Avfall

Det er mulig å etablere et felles returpunkt i krysset mellom tomt 1 og 6 med snumulighet for renovasjonsbil.



Skisse til tomteplan for 20 fritidsboliger vist med adkomst og byggelinger.

6.0

Henvendelser i forbindelse med dette innspillet kan rettes til

Grunneier

Hans Olav Bjerketvedt

hob@beu.no

900 91 472

Grunneier

Petter Wilskow

Petter.wilskow@api.no

916 25 735

Landskapsarkitekt

Tom Dyring

post@tomdyring.com

907 47 901



Vestby kommune, v/PBE og Sentrumsutvikling

Postboks 144

1541 Vestby

Deres referanse:

Vår referanse: Kari Olrich Sørebo

Dato: 06.09.2021

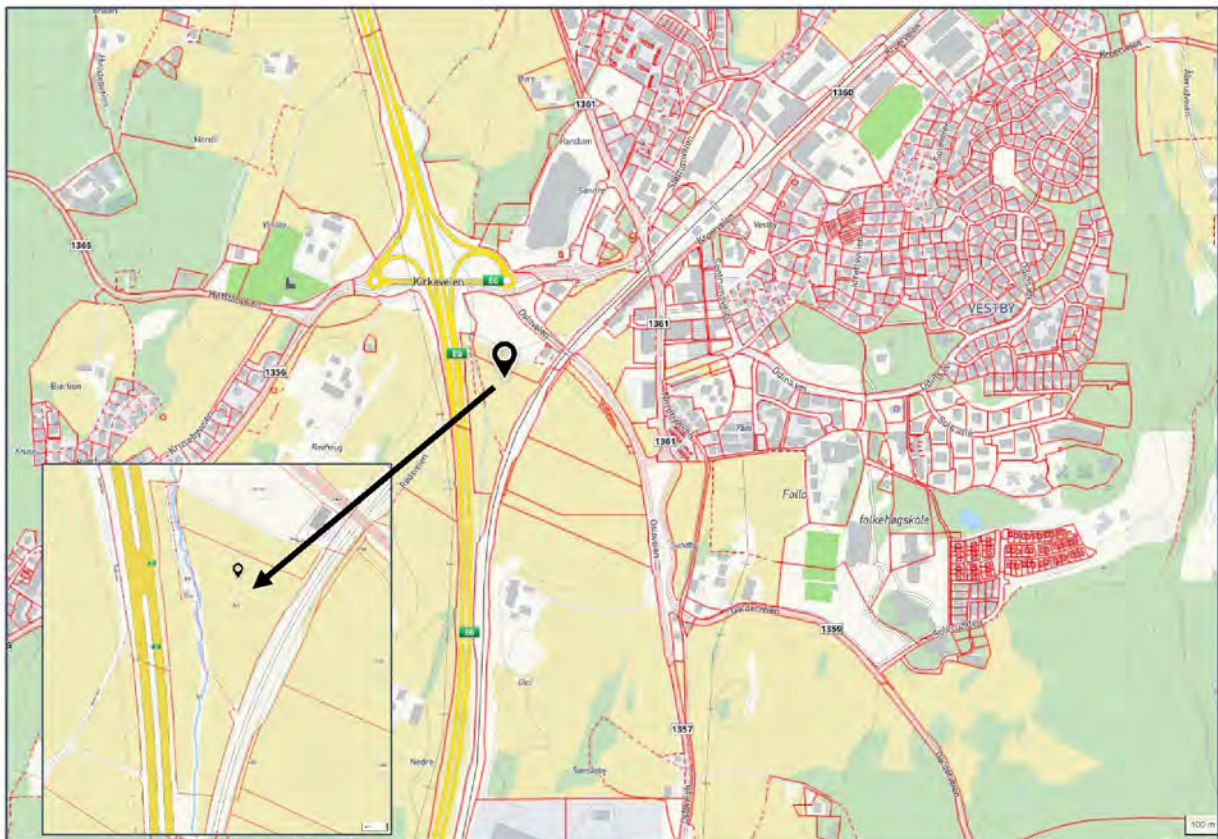
INNSPILL TIL PLANPROGRAM FOR KPA I VESTBY KOMMUNE

Vi viser til høring av planprogram for Vestby kommune sitt arbeid med ny kommuneplan, med frist 10.09.21. Vårt innspill er å foreta en mindre endring av areal i Vestby sentrum for å supplere og styrke sentrumsutviklingen.

1. Bakgrunn for innspillet

Det arbeides med nye regionale planer for areal og transport i Viken fylke, men det forventes at Vestby beholder sin posisjon (eller styrkes) som prioritert lokal by/tettsted. Dette er basert i Vestby sin knutepunktstatus med dobbeltsporet jernbane for både gods- og passasjertrafikk samt hovedfartsåren E6.

Vestby sentrum er i ferd med å realiseres som vekstsentrum for et større geografisk omland gjennom områdereguleringen for Vestby sentrum. Underveis i et slikt arbeid vil det ofte oppdages nye muligheter for å optimalisere de grepene som ble gjort i planen. Vårt innspill er knyttet til områdereguleringens felt S20 og en mindre utvidelse av dette mot sør, del av gnr 5, bnr 1 (se figur under).



Figur 1. Eiendommen (5/1) er lokalisert rett øst for E6, ved avkjøringsrampe mot Vestby fra sør.

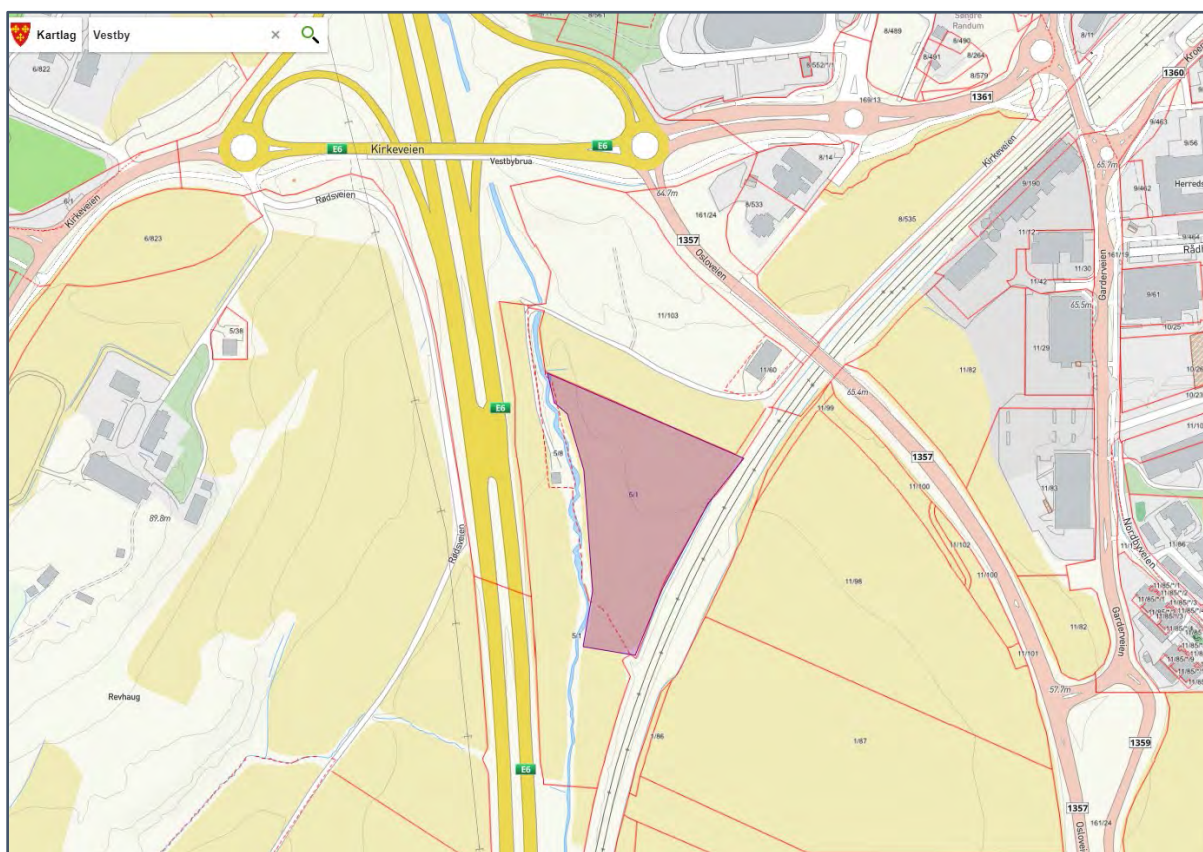
2. Arealinnspill

Tiltakshaver bak innspillet er i gang med planlegging av felt S20 i tråd med områdereguleringen. Her løses blant annet veiadkomst og infrastruktur i denne delen av sentrum.

Tomtens beliggenhet er svært egnet til tiltak som krever enkel av- og påkjøring fra E6 og lett tilkomst fra jernbanestasjonen i Vestby. Dette gjør tomten unik og etterspurt av ulike næringsaktører som det ikke er ønskelig å lokalisere midt i sentrumskjernen, men som supplerer og støtter sentrumsformålet.

Denne dynamikken mellom ulike sentrumsaktiviteter og lokalisering radielt ut fra en sentrumskjerne er viktig for en velfungerende byutvikling. Vi ser det derfor som aktuelt å utnytte området rundt S20 optimalt da området er avgrenset av vegsystemer/jernbane på alle kanter og således uansett ikke vil flyte utover disse naturlige avgrensningene.

Tiltakshaver er kjent med byggegrenser langs elv, E6/Kirkeveien, og jernbane. Dette skal tas hensyn til i reguleringsplan for arealet som avsettes.



Figur2. Forslag til areal som legges til S20 i ny kommuneplan.

Vi ber om at Vestby kommune i arbeidet med KPA avsetter deler av gnr 5 bnr 1 (som vist i figur 2) til Sentrumsformål. Arealet er ca 14,5 daa.

Ta gjerne kontakt dersom det er ønskelig med ytterligere detaljer.

Bergen, 06.09.21

Mvh

Kari Olrich Sørebo

Daglig leder

Rexir utvikling AS



Epost: kari@rexir.no

Innspill til planprogrammet til kommuneplan for Vestby kommune 2023 - 2034

fra

Petter Andreas Olsen

Aslangasse 27

1190 Wien, Østerrike

petterolsen@utanet.at

Tel +43 676 3370900

Tor Martin Sønsteby

Bervens løkke 4, 0254 Oslo

soensteb@online.no

Aud Jorunn Sønsteby

Refsnesskogen 40b, 1512 Moss

audjorunnsonsteby@gmail.com

Gjelder : gnr 10 bnr 5 og gnr 2 bnr 4

Petter Andreas Olsen, eier av Østby skog, gnr 10 bnr 5 og Tor Martin Sønsteby og Aud Jorunn Sønsteby, eiere av gnr 2 bnr 4, har med interesse fulgt med den betydelige utviklingen av næringsarealer som har funnet sted i tilknytning til Vestby Næringspark Øst i de senere år og har med like stor interesse lest forslaget til planprogrammet til kommuneplanen 2023 –2034.

På bakgrunn av noen momenter nevnt i programforslaget og i andre kommunale sakspapirer finner de undertegnede det nå riktig å komme med følgende fellesforslag som arealinnspill til planprogrammet.

*«Ca 260 dekar av eiendommen Østby skog, gnr 10 bnr 5 og ca 55 dekar av eiendommen gnr 2 bnr 4, begge beliggende vest for fylkesveien (Garderveien) og grensende til hverandre (**se kartvedlegg 1**) foreslås herved omregulert og utviklet fra LNF område til næringsformål. (lager/mindre logistikk/mindre produksjons- /opplærings-/kontorbedrifter)»*

Disse sammenhengende arealer må anses for å være godt egnet til næringsutvikling av følgende grunner:

1. Areallets egenskaper:

Det samlede areal på ca 315 dekar består utelukkende av skog med varierende bonitet, andelen på lav bonitet utgjør mellom 35 og 43 %. Det ligger langs fylkesveien med kort avstand fra E6 og

Osloveien nærmest i forlengelse av Vestby Næringspark Øst. Arealet grenser mot annen manns skogparseller på gnr 1 bnr 1 i nord, på gnr 80 bnr 2 i vest og sydvest, på gnr 81 bnr 6 i syd og gnr 81 bnr 1 (Søndre To gård) i sydøst. På sistnevnte har Vestby kommune etter vår viten en fortsatt gyldig kjøpsopsjon.

Den østre parsellen av eiendommen Østby skog (126 dekar) på motsatt side av fylkesveien er i sin helhet regulert til pukkverksdrift.

Arealet grenser ellers til et lite jordet på 21 dekar (gnr 10 bnr 3) og to boligeiendommer som alle ligger langs fylkesveien.

2. Kommunens areal og næringspolitikk:

Det er viden kjent at Vestby kommune i de senere år har hatt en fenomenal utvikling med sin satsing på etablering av gods- og logistikkvirksomheter og produksjonsbedrifter som har medført et betydelig antall nye lokale arbeidsplasser og et stadig voksende grunnlag for eiendomsskatt på næringseiendommer.

For å tilfredsstille næringslivets etableringsønsker i regionen og for å skaffe plass til produksjonsvirksomheten som ifølge Sentrumsplanen skal flyttes ut av Vestby sentrum, vurderer kommunen å ta inn nye areal for næringsutvikling.

Diverse kommunale plandokumenter viser at arealet som her spilles inn vil med sin geografiske beliggenhet og topografi passe godt inn i kommunens totale utbyggingsstrategi for næring og industri.

På denne bakgrunn har representanter for kommunen samt ordfører ved tidligere anledninger henvendt seg til Petter Andreas Olsen med interesse om å få med deler av hans eiendom (tilsvarende det arealet som han spiller inn her) som en del av kommunens totale næringsutviklingsplan.

Petter Andreas Olsen har alltid oppfattet interessen som noe positiv og har derfor spilt inn sitt areal tidligere og sist i sammenheng med diskusjonene rundt jordvern på Søndre To gård. Reaksjonene fra forskjellige politiske hold var positive og han ble tilrådet å gjenta innspillet ved neste anledning som har kommet nå.

Siden Vestby kommune som nevnt ovenfor fortsatt sitter med en gyldig kjøpsopsjon på Søndre To er det ikke urimelig å anta at sannsynligheten for å realisere en ytterligere andel av denne opsjonen vil øke betraktelig med en felles regulering av alle arealene som ligger i samband fra nord til syd. Ved å benytte seg av dette gunstig virkende tidspunkt for et nytt reguleringsforsøk vil en inntektskilde for kommunen som allerede har virket tørrlagt eventuelt kunne gjenåpnes. **(se kartvedlegg 2)**

Dessuten vil en felles regulering av arealene under 2/4, 10/5 og 81/1 hvorved det dannes et sammenhengende næringsområde mellom sentrumet i nord og de eksisterende næringsområdene i vest og syd og det lokale pukkverk i øst fremstå som god arealforvaltning.

Å legge til rette for sentrumsnære næringsarealer vil ikke bare øke grunnlaget for næringskatt men også skape nye arbeidsplasser med kort arbeidsreise og dermed være grunnlag for en bærekraftig og samfunnsnyttig utvikling av næringslivet i kommunen med en grønn profil.

3. Forbedret trafikkavvikling /avlastningsvei/ kortreist transport og gangavstand til kollektivknutepunkter i sentrum

3.1 Ny avkjøring fra E6 til Vestby næringspark

Vestby kommune har nylig vedtatt en avkjøring kun for tungtransport fra E6 til Vestby næringspark som en av sine 15 høyest prioriterte planoppgaver.

Denne lenge omtalte avkjøringen vil, selv om dens eksakte beliggenhet ennå er uviss utvilsomt gjøre arealet som spilles inn enda mere attraktivt.

3.2 «Askoveien»

Gjennom den vedtatte avlastningsveien («Askoveien») mellom Osloveien og Garderveien med rundkjøringer i begge ender åpnes det for en atkomst og kortreist transport til og fra arealet som her spilles inn hvor trafikken ikke vil belaste skole- og boligarealene på Sole skog.

Likeledes vil den økende trafikkmengden til og fra Vestby pukkverk som kan forventes i kjølevann med et forutsatt voksende uttaksvolum i årene fremover og en eventuell bruk av pukkverksgrunn til mottak og gjenvinning av rene masser kunne avvikles over «Askoveien» og dermed bety kortreist transport og ingen belastning for skole- og boligområdet langs Garderveien inn i sentrum og generelt en miljøgevinst også i den sammenheng.

Dersom den delen av Søndre To på ca 65 dekar nord for jordet (og eventuelt også deler øst for det) som etter departementets vedtak og til enkelte politikeres store frustrasjon måtte tas ut av planen sammen med den dyrkede marken nå vil søkes omregulert samtidig med det foreslåtte areal vil «Askoveien» kunne få tilbake noe av sitt opprinnelige formål, nemlig å være atkomst til (deler av) næringsareal på Søndre To.

Fra saksutredning i PLM 21.10.2020:

"Da kommunestyret vedtok å legge veien inn i kommuneplanen, var det også med tanke på atkomst til nytt næringsareal på Deli skog øst (kommentar: må være Vestby Næringspark Øst). Etter departementets vedtak ble området redusert, og med dette også behovet for atkomst fra Garderveien. En ny tverrforbindelse vil altså ikke være atkomstvei for dette næringsarealet."

3.3 Gangavstand til kollektivknutepunkter i sentrum

Arealet ligger i kort avstand fra Vestby togstasjon og den planlagte bussterminalen på sentrumsbroen og innenfor gangavstand til disse kollektivknutepunktene.

4. Nærhet til det lokale pukkverk

Tanken er nærliggende at eventuelle overskuddsmasser i sammenheng med utvikling av arealet som spilles inn vil også kunne tas hånd om av det stedlige pukkverk.

5. Midlertidig deponi

Når arealet vil være under utvikling vil en mindre regulering kunne muliggjøre midlertidig deponering av rene masser fra andre steder i kommunen, i særdeleshet i forbindelse med gjennomføringen av sentrumsplanen. Også her vil den umiddelbare nærheten til sentrum gi en ikke ubetydelig miljøgevinst.

6. Et næringsareal uten konflikt med jordvern

Temaet jordvern er utførlig behandlet i konsekvensutredningen til kommuneplanen og i grunnlagsdokumentet - landbruk. Nærværende forslag vil være i tråd med rikspolitiske og regionale retningslinjer for omdisponering av LNF områder til næringsformål og med anbefalte alternativer i konsekvensutredningen.

Arealet under gnr 10 bnr 5 ble som nevnt ovenfor allerede spilt inn ved tidligere rullering av kommuneplanen og sist i forbindelse med jordvernproblematikken på Søndre To. Eieren Petter Andreas Olsen fikk ved den anledning positiv respons fra både Naturvernforbundet og representanter fra forskjellige partier for sitt innspill som et alternativ til nedbygging av dyrket mark på Søndre To.

Sitat fra brevet av Kristian Vahl Østbye , leder av Naturvernforbundet i Vestby sendt til Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 13.03.2019:

NIV har fått kunnskap om at det er lagt frem et privat forslag om et areal nord for Næringsparken som ikke berører den dyrkede marka på To. Dette vil også i mindre grad gå utover viktige områder hvor det lever rødlistede arter. ...Også for landskapsopplevelsen vil det private forslaget virke positivt. Naturvernforbundet ønsker et nullalternativ for nedbygging av matjord. Derfor peker vi på dette alternativet for å vise at det er mulig å unngå å bygge ned matjorda på Søndre To. Forslaget er vedlagt med plan og beskrivelse. Naturvernforbundet ber med dette at vårt alternative forslag vurderes inn som bedre tilpasset de overordnede føringer på kortreist matforsyning og bærekraftig arealforvaltning.

Det ble dessuten fastslått at ingen lokaliteter på området ville bli rammet av Naturmangfoldloven.

7. Utvidelsesmuligheter

Foruten å være godt egnet for omregulering til næringsareal slik det er anlagt allerede nå, vil arealet som spilles inn ved en tenkt fremtidig sammenføring med ferdig uttatte og arronderte arealer fra pukkverkets grunn (ca 223 dekar) og mulige ytterligere arealbidrag fra tilliggende naboeiendommer ha potensiale til å bli et kjerneelement i et omfattende sammenhengende næringsområde syd for Vestby sentrum.

Konklusjon:

Nærværende innspill er et arealpolitisk og miljømessig godt gjennomtenkt alternativ og bør vurderes som et attraktivt grunnlag for fremtidig næringsetablering med tilhørende nye arbeidsplasser i kommunen.

med vennlig hilsen

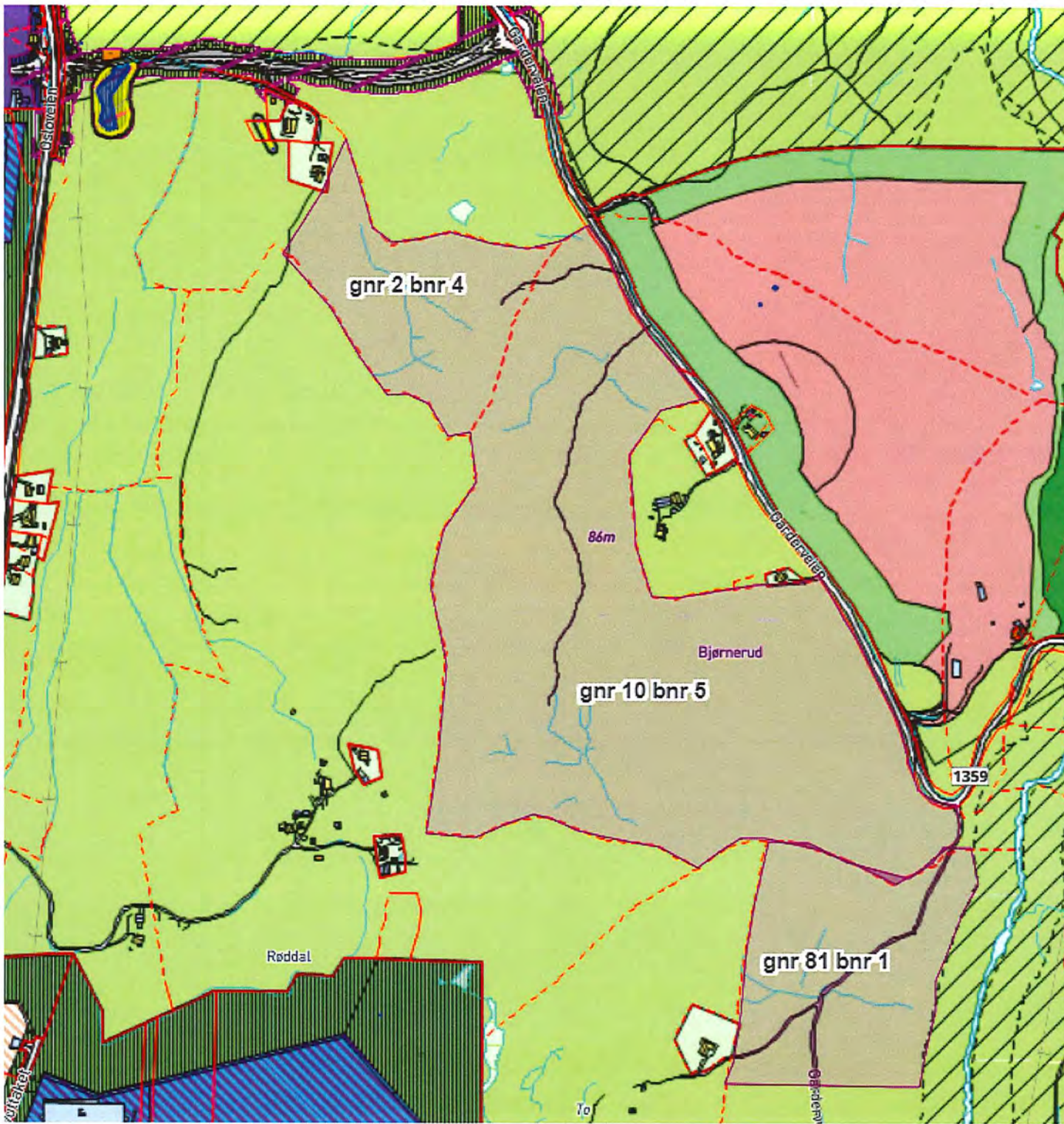
Petter Andreas Olsen

Aud Jorunn Sønsteby

Tor Martin Sønsteby

Vestby , 08.09.2021

antall vedlegg: 2



Innspill til renmassedeponier i Vestby kommune

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, er det ønskelig med innspill til ny arealbruk. Skolt Pukkverk AS er allerede en aktør i kommunen, gjennom vår drift av Vestby pukkverk.

Vestby kommune er bl.a. opptatt av å sikre områder for renmassedeponier. Skolt Pukkverk AS har innspill til to nye områder for slike deponier. Begge områdene ligger øst for Vestby Pukkverk, nord for Garderveien, og i umiddelbar nærhet til hverandre og Vestby Pukkverk. Områdene er i det videre benevnt hhv Deponi Garderveien Øst og Deponi Garderveien Vest.

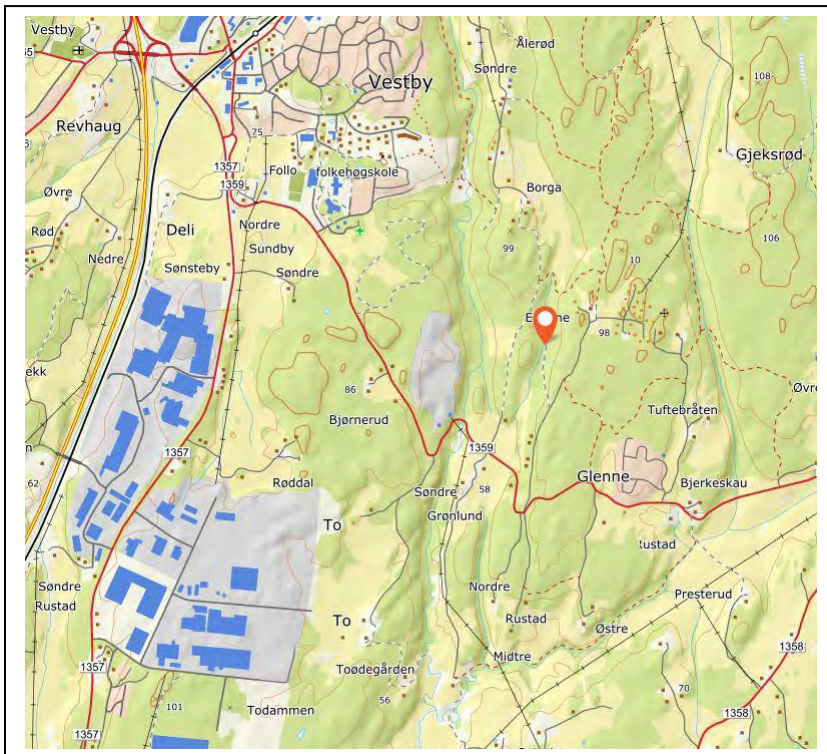
De to deponiområdene ligger som nevnt nært i forhold til det eksisterende pukkverket. Dette medfører at arealer i pukkverket kan benyttes til mottak av rene masser for materialgjenvinning, mens masser som ikke er gjenvinnbare da kan bringes videre til varig deponering i de to deponiområdene. Når deponiene er ferdig oppfylt, kan etterbruken etableres/re-etableres som dyrkamark eller skog.

En slik innretning med nærliggende pukkverk og deponiområder vil gi en bærekraftig løsning ifht trafikkøkonomi/miljø, hvor biler som har vært i deponiet kan ta med seg gjenvunnet el. jomfruelig masse fra pukkverket i retur til byggeplassen.

Deponi Garderveien Øst

Deponiområder omfatter deler av eiendommen gnr. 84/bnr. 10.

Deponiet omfatter et område på ca. 96 daa, med et beregnet voluminnhold på ca. 1.200.000 m³.



Deponiområdets beliggenhet øst for Vestby pukkverk og nord for Garderveien.

Beskrivelse av området:

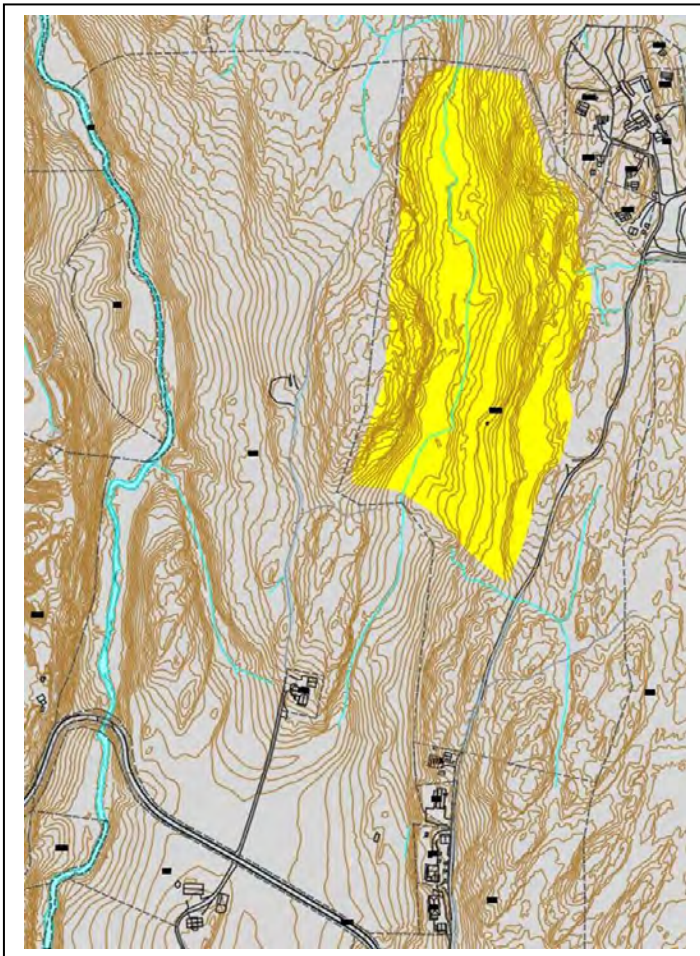
Det aktuelle området fremstår som et daldrag i landskapet, med en høydeforskjell fra bunn til topp mot vest på ca. 20 meter. Fra bunn til topp mot øst er høydeforskjellen ca. 30 meter.

Fra DOK-analyse fremkommer følgende for deponiområdet:

- MD- Nærturterreng med verdi viktig friluftsområde.
- NGU- Tynt dekke av organisk materiale over berggrunnen. Arealet ligger under marin grense. Områder der det stort sett aldri finnes marin leire.
- NIBIO – I bunnen av dalen finnes arealer som er oppdyrkbare (fulldyrka jord)
- FKB-AR5 – Området består av barskog med lav og middels bonitet, samt områder betegnet som impediment.
- MD – Viser en registrert forekomst av gubbeskjegg som er en nær trua art.
- NVE – Gjennom bunnen av kløfta/dalen renner en liten bekk. Knyttet til denne er det vist aktsomhetszone for flom.

Arealet har i dag en lav verdi for grunneier pga lav bonitet. En oppfylling av arealet med rene masser og vekst-bart topplag vil imidlertid gi et godt nytt areal for dyrka mark.

Vi ser også at deponiarealet kan utvides ytterligere nordover utover det som er avmerket i figuren under, dette kan vurderes nærmere i en evt. reguleringsprosess.



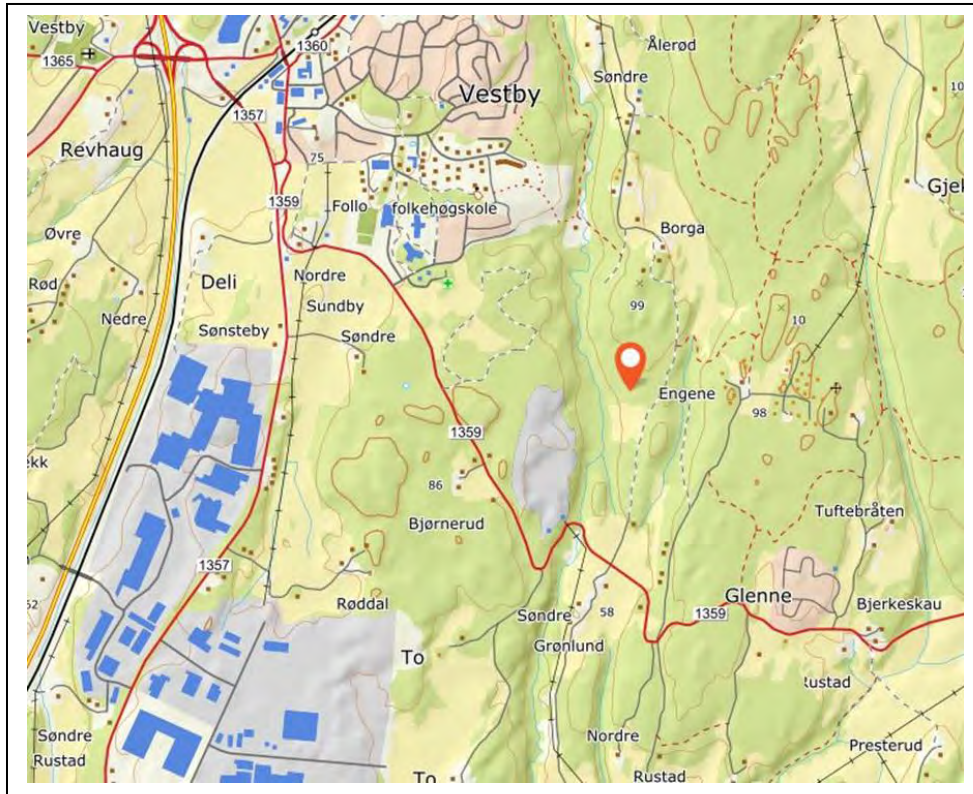
Antatt areal som vil omfattes av Deponi Garderveien Øst er vist med gult.

Skolt Pukkverk AS har inngått skriftlig avtale med grunneier til eiendommen i sakens anledning, og har i hht avtalen rett til å utvikle arealet til formålet.

Deponi Garderveien Vest

Deponiområdet omfatter deler av eiendommen gnr. 84/bnr. 3.

Deponiet omfatter et område på ca. 140 daa, med et beregnet voluminnhold på ca. 500.000 m³.



Deponiområdets beliggenhet øst for Vestby pukkverk og nord for Garderveien.

Beskrivelse av området:

Det aktuelle området ligger i en slak ås-side, øst for Grønlundbekken, opp mot en terrengrygg i landskapet mot øst. I sørvest har landskapet en mer kollete karakter.

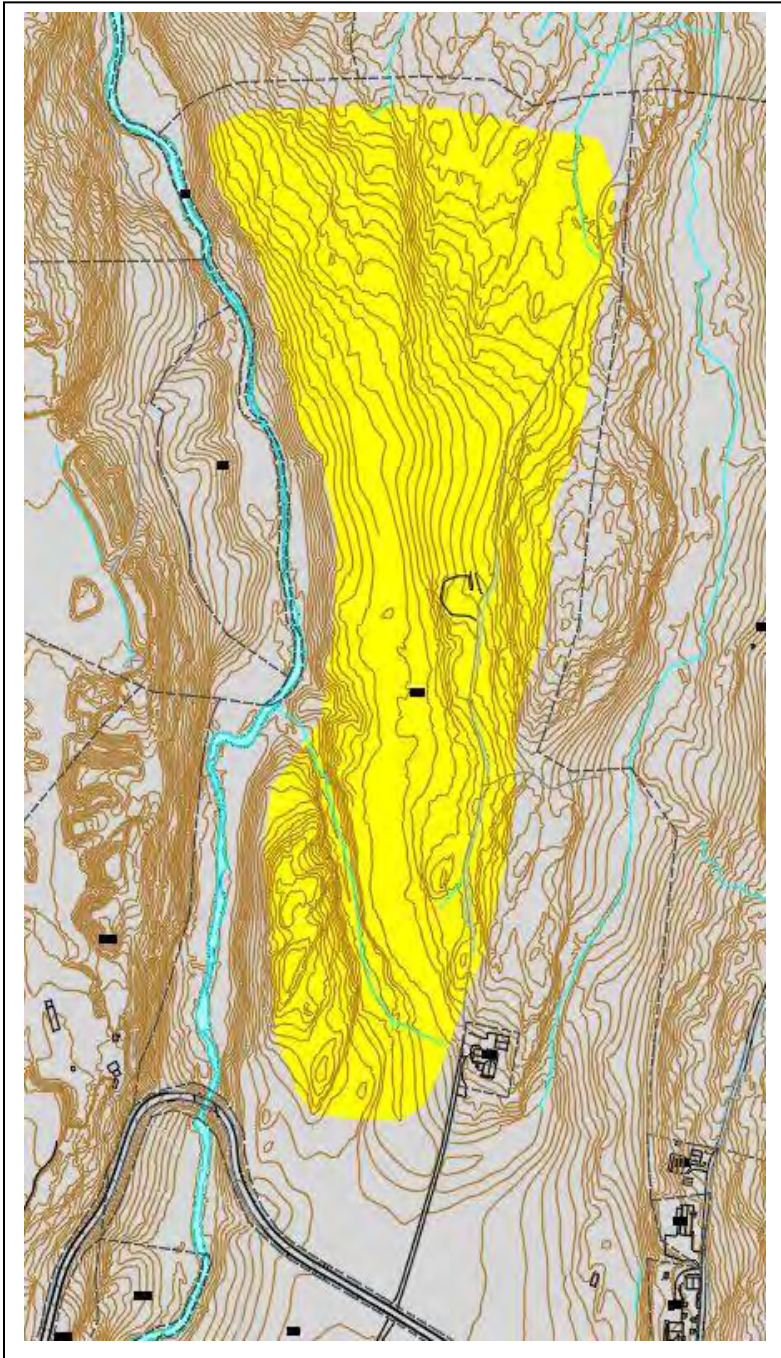
Det finnes dyrkamark ca. midt i deponiområdet og i den sørlige delen. Deponiet er tenkt utformet slik at eksisterende dyrkamark flyttes, og tilføres topplaget av deponiet. Ferdig deponi skal i hoveddel arronderes og tilføres toppmasser, slik at området tilbakeføres som dyrkamark.

Fra DOK-analyse fremkommer følgende for deponiområdet:

- MD- Nærturterreng med verdi viktig friluftsområde.
- NGU- Tynt dekke av organisk materiale over berggrunnen. Dyrkamarka ligger på hav- og fjordavsetning. Arealet ligger under marin grense. Det er ikke grunnvannspotensiale i løsmassene.
- FKB-AR5 – Området består av barskog med lav- og høy- bonitet. Eksisterende dyrkamark har i hovedsak svært god jordkvalitet.
- Riksantikvar- Ikke fredet rydningsrøys sør for jordet i nord.
- MD-naturtyper viser at det nord i området er registrert en nær true art; gubbeskjegg.
- NVE – Det finnes et mindre bekkesig sør i området.

Tilkomsten til arealet forutsettes etablert via/gjennom Vestby Pukkverk for å unngå en økt trafikkbelastning på en større del av Garderveien enn nødvendig.

Vi anser at en oppfylling av dette arealet med rene masser vil medføre et økt areal med dyrkbar jord ved ferdigstillelse. Grunneier har selv et ønske om at de to eksisterende jordene på arealet sammenføres til ett større jorde gjennom arrondering med rene masser. Topp-massene fra eksisterende jorder vil bli ivaretatt og benyttet som topplag etter endt oppfylling.



Antatt areal som vil omfattes av Deponi Garderveien Øst er vist med gult.

Skolt Pukkverk AS har inngått skriftlig avtale med grunneier til eiendommen i sakens anledning, og har i hht avtalen rett til å utvikle arealet til formålet.

Andre potensielle deponiområder

Vi har også registrert et større område sør for Garderveien som vi mener vil egne seg godt som rennmassedeponi, men vi har ikke hatt en tilstrekkelig dialog med og aksept fra berørte grunneiere til dette området for å kunne spille det inn i denne fasen.

Skolt Pukkverk AS benytter Feste NordØst AS v/landskapsarkitekt mmla Helge Bakke som vår plankonsulent i denne anledning.

Moss den 10.09.2021.

Med hilsen

Kjell-Arne Leinum
Salg – og markedssjef Skolt Pukkverk AS

Jostein Lunde
Driftsdirektør Skolt Pukkverk AS

Mottatt dato

17 SEPT. 2021

Sigve Bylterud
Rokkerveien 28

1544 VESTBY

6. september 2021.

Vestby kommune
Postboks 144

1541 VESTBY

Innspill til Vestby kommuneplan – Høring av planprogram.

Takk for brevet av 30.06.2021 hvor dere oppfordrer grunneiere til å komme med innspill til nye områder for renmassemottak.

Jeg eier Gnr. 106 Bnr. 1 Bylterud Søndre. Rokkerveien 28.

Melder inn følgende område for renmassemottak:

Området ligger øst for Osloveien/gang- og sykkelstien, syd/øst for Rokkerveien og vest for naboeiendommen Gnr. 106 Bnr. 3.

Se vedlegg 1. Kart.

Ca. 130 dekar.

Anslår at det kan tas imot ca. 500.000 m³ rene masser.

Området er i dag skog. Gran 72 %. Furu 23 %. Lau 5 %.

På store deler av området er alderen på trærne 90 år og eldre. Skulle egentlig vært hogd.

Ligger sentralt ca. 5 km syd for Vestby sentrum.

Etablert adkomstvei og sikker avkjøring fra Osloveien.

Er ikke i konflikt med boligområder.

Er ikke i konflikt med turområder. Ingen turstier.

Ligger inntil og delvis inn på deponi som i dag er i ferd med å avsluttes og skal beplantes med gran.

Høyspentlinja er revet.

Kulturminner:

Det er registrert et kulturminne i ytterkant av området mot øst.

Nr. R 158176 som er automatisk fredet.

Det ble satt 14 prøvestikk og tre var positive. 2 stk. fragmenter i flint 1,7 -0,7 cm.

1 stk. fragment i flint 1,7 – 1,2 cm. 1 stk. mikroflekke i flint 1,3 – 0,4 cm.

Etterbruk: Planter med gran.

Skogbunnen består i dag av en del fjell i dagen og tynt jordsmonn.

Ved påfylling av rene masser vil vekstforholdene bli mye bedre og produksjonsevnen vil øke betraktelig.

Med vennlig hilsen



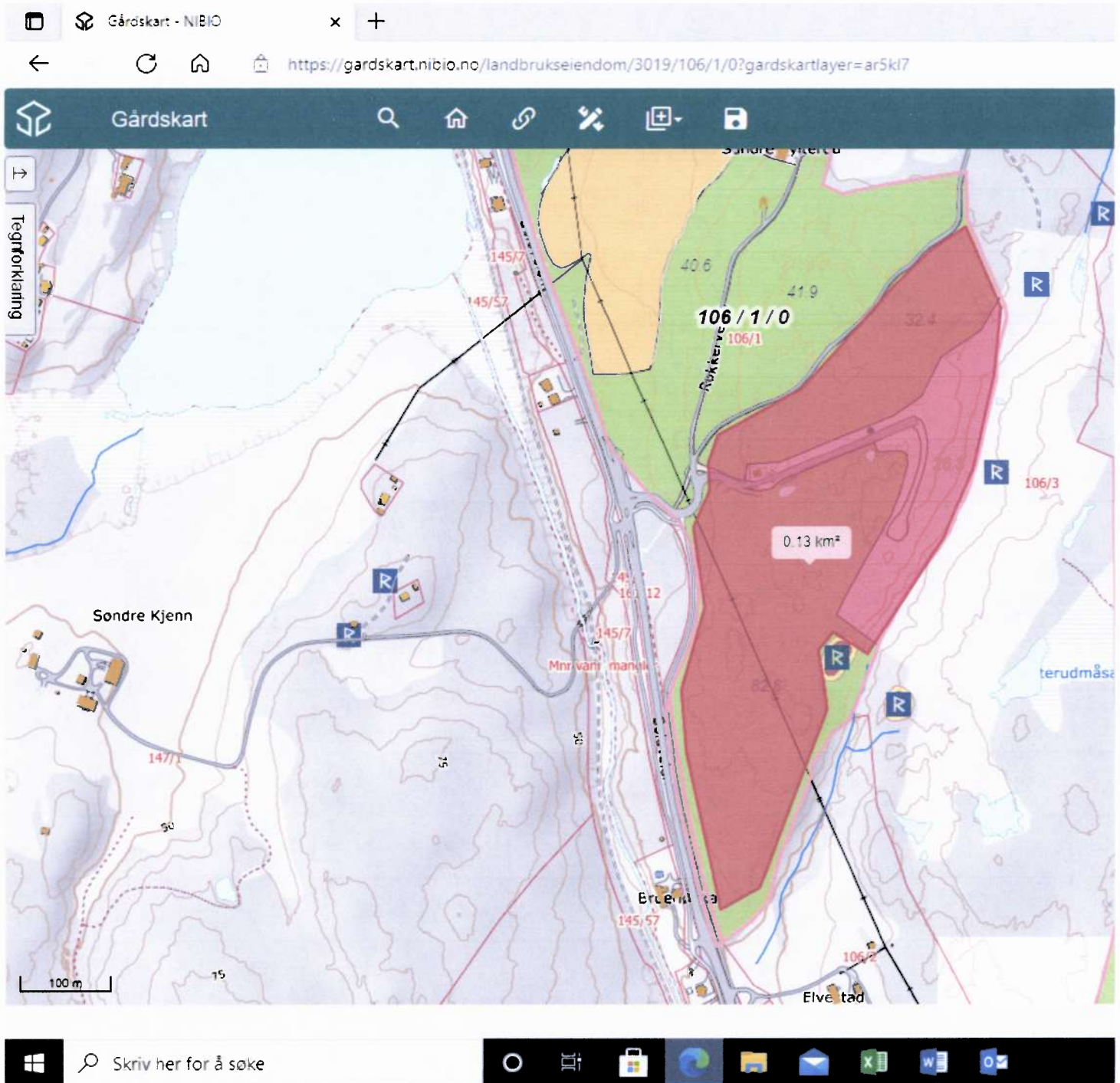
Sigve Bylterud

Tlf.: 906 95 842

E-post: k-bylte@online.no

Vedlegg: Kart over området.

Vedlegg 1. Kart.



Dato: 31. august 2021
Herregårdsveien 35
1538 Moss

Vestby kommune
Postboks 144
1541 Vestby

Innspill til planprogram for rullering av kommuneplan i Vestby

Som eier av eiendom i Moss og Vestby har Kambo gård følgende innspill til planprogrammet for rullering av Vestbys nye kommuneplan.

Område 131/6, som er et uregulert LNF område på 250 dekar og som grenser til Moss i syd, bes omdefinert til fremtidig boligområde.

Området eies av Kambo gård.

Begrunnelse:

Området, som i dag for det meste er dekket av hogstmoden skog, har en meget sentral beliggenhet med god tilgang til infrastruktur og kort avstand til kollektive trafikkløsninger med buss og jernbane. Det er ca. 2,5 km til Sonsveien stasjon og ca. 2 km til Kambo stasjon, se Vedlegg 1.

Naboområdet i syd, som ligger i Moss kommune, er et område på 226 dekar som er under regulering. Her er det planlagt 700 boliger fordelt på eneboliger, rekkehus og leiligheter. Moss kommune og Viken fylkeskommune er sterkt involvert i reguleringen. En illustrasjonsplan for området i Moss er vedlagt som Vedlegg 2.

Med Hilsen

Vibeke Dons Wankel

Grunneier Kambo gård

vdwankel@wankel.no

Dato: 31. august 2021
Herregårdsveien 35
1538 Moss



Vedlegg 1: Tomteområde 131/6 bes avsatt til fremtidig boligområde.



Vedlegg 2: Tomteområde i Moss som grenser til Vestby 131/6, er under regulering.

Innspill til rullering av kommuneplanen 2023-2034 i Vestby Kommune.

Kontaktinformasjon og adresse (gnr./bnr.) for gjeldende eiendommer	
Forslagsstiller	Norsk Gjenvinning m3 på veiene av, Stein Johan Wines, Wenche Vines, Tor Aanerød og Bjørn Ove Gustavsen
Adresse	Gamle Hobølvei (Prosjekt navn Osloveien 935 mf)
Gårds- og bruksnummer	117/1. 118/1. 110/1 og 113/2

Generelle opplysninger – Fakta om arealinnspill	
Tema	Kommentarer til temaene
Eksisterende arealbruk, formål i gjeldende kommuneplan, evt. reguleringsstatus for området, evt. om det foreligger hensynssoner	LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag. utkanten av gnr 117 bnr 1, er det visse naturtyper av viktig verdi.
Gi en beskrivelse av beliggenhet og dagens bruk av området, samt redegjør for arealer området grenser til og evt. tilstøtende reguleringsplaner	Området ligg syd øst i Vestby kommune på grensen mot hobøl kommune. Området ligger mellom Hobølveien Fv 151 og Brandstadveien. Området benyttes i dag til skogbruk og jakt. Deler av området er dyrketmark hvor det dyrkes gras.
Areal på området (størrelse i daa)	675
Nytt forslag til arealformål og formål med endring	Etablering av Miljøpark med behandling/fragmentering av jordstein,tegel,leca,asfalt og betong samt uttak av berg og etablering av Inerte massemttak på ca 2 mil m ³ .
Tenkt utbyggingspotensial, omfang, utnyttelse, antall boenheter	Området skal ikke bebygges men tilbakeføres etter endt tiltak til LNFR.

Fortetting av eksisterende bebyggelse eller transformasjon av et område	Ikke aktuell.
Forhold til nasjonale og regionale føringer og retningslinjer	Resikrulering av masser som gjenntvinnnes, ombruk av masser fra bygg og anlegg.
Gi en beskrivelse av hvordan innspillet er i tråd med arealstrategiene i gjeldende kommuneplan	Vestby kommune har ifb med rullering av kommuneplanen yttret spesielt ønske om innspill til ny områder for massemttak.
Eventuell annen relevant informasjon	Etablering av en Miljøpark med inert massemttak vil være ett samfund og bærekraftig formål.

Natur, klima, miljø, samfunnssikkerhet		
Tema	Kommentarer til temaene	Relevante nettsider og planer
Naturverdier – Er det naturverdier i området? Er det viktige/truede naturtyper eller arter? Skriv inn hvilken verdi. Ligger området i et ravinelandskap? Berøres vann- og vassdrag? Ligger det innenfor verna område eller i marka? Skriv inn hvor stort areal som berøres.	Ingen arter av stor eller nasjonal forvaltingsinteresse. Såna, Hølselva og Gaarder bekken: moderat til dårlig økologisk tilstand, ingen kjemisk tilstandsklassifisering gjennomført. Området er ikke vernet eller innfor mark.	Naturbase Artsdatabanken
Landskap – Vil tiltaket gi endringer i landskapet og medføre store inngrep i terreng?	Dagens landskaps form for inert massemttak vil heves med 4 meter. Området hvor utttak av berg/Stein som vil medføre ett søkk i terrenget vil tilbakeføres til opprinelig kontur.	
Jord- og skogressurser – Berøres dyrket mark, beitemark? Berøres skogressurser? Skriv inn hvor stort areal som berøres.	På Gnr 110/1 berøres ca 50 daa dyrket mark, dette området er imidlertid noe uskikker med tanke på Geotekniskeforhold. Ca 635 daa	Gardskart Søk gård (nibio.no)
		Kommunedelplan for landbruk

<p>Forurensning/spesielle miljøforhold – Er området støyutsatt, ligger området nær høyspentlinje, er det evt. forurensset grunn, luftforurensning? Evt. om forslag til arealformål vil medføre økt støy eller luftforurensning?</p>	<p>Området er i dag ikke støyutsatt. Området ligger ikke in nærheten av høyspentlinje. Det er ikke registrert noe forurensset grunn innen for området. Fremsatt forslag til arealformål vil kunne med føre til mere støy og dette må utredes i en eventuelt detaljregulering.</p>	<p><u>Miljøstatus</u> Kommunens kartløsning (støykart)</p>
<p>Klimautslipp – Vil forslag til arealformål få konsekvens for klimagassutslipp?</p>	<p>Dette må utredes i en eventuelt detaljregulering.</p>	<p><u>Miljøstatus</u></p>
<p>Samfunnssikkerhet - (Skred- og flomfare, grunnforhold) – Er området flom- eller rasutsatt? Ligger det innenfor aktsomhetssoner for ulike skredtyper? Har det vært skredhendelser innenfor området tidligere? Hva slags løsmasser består grunnen av? Ligger området under marin grense?</p>	<p>På Gnr 110/1 er det registrert kvikkleire (2121Anerud) i kl 2. Resterende del av området ligger på fjell og er ikke flom eller ras utsatt. Området ligger under marine grense.</p>	<p><u>Miljøstatus</u> <u>Skredatlas</u> NGU – Geologiske kart</p>

Kulturminner, kulturmiljø, friluftsliv

Tema	Kommentarer til temaene	Relevante nettsider og planer
<p>Kulturminner/ kulturmiljø – Er det registrert kulturminner/kulturmiljø innenfor området? Er det freda kulturminner innenfor området eller tilgrensende området? Beskriv hva slags type kulturminner/kulturmiljø</p>	<p>Det er p.t ikke registrert noen kulturminner innen for foreslått området.</p>	<p>Kulturminnesøk</p> <p>Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer</p>
<p>Friluftsliv/</p>	<p>Ikke verdisatt friluftslivsområde.</p>	<p>Naturbase</p>
<p>grønnstruktur – Ligger området innenfor kartlagte friluftslivsområder? Evt. hvilken verdi er fastsatt? Vil forslaget få innvirkning på turområder/ grønnstruktur? Vil forslaget gi økt/ redusert mulighet for rekreasjon/friluftsliv?</p>	<p>Nei ikke ifølge Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Vestby 2020-2031</p>	<p>Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv</p>

Barn og unge, universell utforming, tjenestefunksjoner, kollektivdekning, forbindelseslinjer

Tema	Kommentarer til temaene	Relevante nettsider og planer
<p>Barn og unge – Beskriv avstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole, leke- og aktivitetsområder i nærheten</p>	<p>Avstand til Hølen barne skole: 3,3 km Avstand til Vestby Ungdomsskole: 11,3 km Avstand til Vestby Videregående skole: 10,9 km Avstand til Lek og aktivitetsområde i nærheten: Branstad stadion 3,8 km. Hølen barnehage 3,6 km.</p>	<p>Kommunens kartløsning (Her kan man evt. måle avstander i kart, men det finnes også andre steder man kan gjøre dette, f.eks google maps)</p>
<p>Friluftsliv/rekreasjon/ idrett – Beskriv avstand til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, turområder</p>	<p>Branstad stadion: 3,8 km. Hølen: 3,3 km DRETTSANLEGG Fotballbane gress 1 Petanquebane 3 Skateanlegg 1 TOTALE NÆRMILJØANLEGG FRILUFTSAREALER Smålensbanen med turruter videre. Kjennstjernet. Gapahuker og bålplasser. Skiløyper til Ødemørk og Son. Mulighet for skøytebaner</p>	<p>Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)</p>
<p>Universell utforming - Mulighet for å tilrettelegge for universell utforming? Er det tilgang</p>	<p>Ikke aktuell.</p>	<p>Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)</p>
<p>til offentlige friområder?</p>		
<p>Tjenestefunksjoner – Beskriv avstand til ulike tjenestefunksjoner, som f.eks, offentlige tjenestefunksjoner, handelsfunksjoner, etablerte møteplasser, osv. Er det gang- og sykkelavstand?</p>	<p>Avstand til Sonsvein stasjon: 3,9 km Avstand til Vestby Sentrum: 10 km Det er ikke gang og sykkelvei på Hobølveien fv 151.</p>	<p>Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)</p>
<p>Kollektivdekning/ tilgjengelighet – Ligger området nær kollektivknutepunkter? Er det god kollektivdekning/bra kollektivtilbud i tilknytning til området? Er det gangavstand/ tilgjengelighet til holdeplasser? Skriv inn avstanden.</p>	<p>Ikke aktuell.</p>	<p>Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)</p> <p>Ruter (kollektivtilbud kan evt. sjekkes her)</p>

Forbindelseslinjer – Ligger området i tilknytning til eller i nærheten av gang- og sykkelvei? Skriv inn avstanden.	Ikke aktuel.	Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)
--	--------------	---

Trafikksikkerhet, adkomst og teknisk infrastruktur		
Tema	Kommentarer til temaene	Relevante nettsider og planer
Trafikksikkerhet – Er området trafikkutsatt? Er det registrert ulykker? Medfører forslaget økning i trafikkmengde og behov for trafikksikring?	Adkomst via Fv 151 og inn på Gamle Hobølveien . Miljøparken og masseinntaket vil generere mere trafikk og dette må utredes i en eventuelt detaljregulering.	Vegkart
Vei (privat/offentlig)/ adkomst – Beskriv mulig adkomstløsning og avstand til fylkesvei/kommunal vei?	Adkomst til Miljøparken via Hobølveien fv 151 inn på kommunal vei Gamle Hobølvei. Det opparbeides egen anleggsvei parallelt med gamle hobølvei, anleggsveien svinger så av mot øst.	Kommunens kartløsning (Måling av avstander i kart)
Vann og avløp – Er det tilgjengelighet til slik infrastruktur?	Nei det er ingen kommunale vann og avløpsledninger i området som foreslås til Miljøpark og inert Masseinntak.	

Med Hilsen

Norsk Gjenvinning m3
Pb 567 Skøyen
0214 Oslo

Stein Johan Wines
Hobølveien 60
1550 Hølen

Wenche Vines
Osloveien 935
1550 Hølen

Tore Aanerød
Gamle Hobølveien 34
1550 Hølen

Bjørn Ove Gustavsen
Hobølveien 211
1550 Hølen

Fra: Lars Grimsgaard
Sendt: 26. august 2021 13:34
Til: 'Gry Nilssen'
Emne: Svar - Re: Svar - Re: Svar - Spørsmål om områderegulering - Utskilling av tomter på eiendom - Gnr 49 Bnr 5 - Hvitstenveien 224

Hei

Du trenger ikke gjøre noe mer. Jeg har allerede registrert epostene du har sendt som merknad til planprogrammet.

Med hilsen
Lars Grimsgaard
kommuneplanlegger
Resultatområde Plan, bygg og geodata
Tlf: 64 98 02 69/ 905 29 043
E-post: lars.grimsgaard@vestby.kommune.no



Vestby kommune
Rådhusgata 1, 1540 Vestby
Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)

*Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.
Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.
journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.*

Fra: Gry Nilssen <gry@hestebutikk.no>
Sendt: tirsdag 20. juli 2021 13.36
Til: Lars Grimsgaard <Lars.Grimsgaard@vestby.kommune.no>
Emne: Re: Svar - Re: Svar - Spørsmål om områderegulering - Utskilling av tomter på eiendom - Gnr 49 Bnr 5 - Hvitstenveien 224

Takk for svar igjen.
Hva skal jeg gjøre nå for å få området inn som merknad/forslag til planprogrammet? Er det noe spesielt formular til dette?
Mvh
Gry Nilssen

Den 16.07.2021 09:40, skreiv Lars Grimsgaard:

Hei

Første fase i en utbygging er å få området avsatt i kommuneplanen til boligformål.
Jeg har tolket innspillet ditt som et ønske om dette. Så langt er dette kostnadsfritt og det er ikke behov for mer profesjonell hjelp. Ved behandlingen av forslaget til

planprogram sa kommunestyret at det ikke er behov for nye områder til utbygging av boliger utenfor Vestby sentrum. Dersom kommunestyret ved endelig behandling av planprogrammet kommer fram til at de likevel ønsker å legge ut dette aktuelle område til boligbygging, vil vi komme tilbake til hvordan videre prosess vil være. Da vil det være nødvendig med profesjonell hjelp.

Med hilsen

Lars Grimsgaard

kommuneplanlegger

Resultatområde Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 02 69/ 905 29 043

E-post: lars.grimsgaard@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

Fra: Gry Nilssen <gry@hestebutikk.no>

Sendt: torsdag 8. juli 2021 14.37

Til: Lars Grimsgaard <Lars.Grimsgaard@vestby.kommune.no>

Emne: Re: Svar - Spørsmål om områderegulering - Utskilling av tomter på eiendom - Gnr 49 Bnr 5 - Hvitstenveien 224

Hei

Takk for tilbakemelding.

Hva er videre saksgang da for min del? Jeg er dessverre ikke kjent med det kommunale byråkratiet og det virker jo nesten helt uoverkommelig for en privatperson å forstå saksgangen i det hele. Om jeg skal sende en søknad om omregulering koster det rimelig mye for å få et evt avslag. Det er mye penger for en innbygger med normal inntekt. Etter det jeg har lest meg til kreves det at man har profesjonelle med i utarbeidelsen av denne. Merknaden til planprogram, vil det si en søknad om omregulering, eller hva?

Mvh

Gry Nilssen

Den 07.07.2021 09:47, skreiv Lars Grimsgaard:

Hei

Takk for e-post. Jeg har valgt å tolke denne som et innspill til planprogram for kommuneplan der du ønsker et nytt boligområde på 10-15 boligtomter.

Alle merknadene til planprogram vil bli vurdert. Dette vil skje i forbindelse med at rådmannen skriver en politisk sak med forslag til et endelig planprogram. Behandlingen av dette vil sannsynligvis skje i formannskapet 18. oktober og kommunestyret 1. november 2021.

På bakgrunn av fastsatt planprogram vil administrasjonen utarbeide et forslag til ny kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel. Dette forslaget vil bli behandlet av kommunestyret i juni 2022. Forslaget vil så bli lagt ut på høring. Endelig vedtak av ny kommuneplan er forventet i 2023.

Med hilsen

Lars Grimsgaard

kommuneplanlegger

Resultatområde Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 02 69/ 905 29 043

E-post: lars.grimsgaard@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Gry Nilssen <gry@hestebutikk.no>

Sendt: tirsdag 22. juni 2021 15.12

Til: Postkasse Vestby kommune <post@vestby.kommune.no>

Emne: Utskilling av tomter på eiendom 49/5, Hvitstenveien 224

Hei,

Jeg lurer på hvordan kommunen stiller seg til en omregulering av et område rundt Hvitstenveien 222A til boligtomter.

Det er pr nå gitt tillatelse til påbygg/tilbygg på 49/6 Hvitstenveien 220 med utslippstillatelse for etablering av privat vannforsyning via borebrønn og midlertidig privat anlegg for håndtering av avløp (tett tank) og kum for tilknytning til evt. kommunalt vann/avløp

Infrastrukturen kommer nærmere og nærmere disse adressene og dere har vell noen tanker om videre utvikling av området i og med en midlertidig tillatelse for tett tank.

Om en vidreføring av kommunalt vann/avløp blir lagt til under Hvitstenveien ligger forholdene til rette for en moderat bebyggelse i området (10-15 tomter på 700-1000m²). Kommunen har jo selv en eiendom i nevnte området 49/7. Finnes det noen planer for denne eiendommen?

Nevnte område har ingen landbruksmessig/skogbruksmessig verdi.

Kommuneplanen er ute til høring, er dette noe som evt kan tas med der?

Mvh

Gry Nilssen

Fra: Lars Grimsgaard
Til: "Gry Nilssen"
Emne: Svar - Innspill planprogram - Kommuneplan 2023-2034
Dato: fredag 17. september 2021 13.10.06
Vedlegg: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.jpg](#)

Hei

Takk for innspill til planprogram for kommuneplan.

Alle merknadene til planprogram vil bli vurdert. Dette vil skje i forbindelse med at rådmannen skriver en politisk sak med forslag til et endelig planprogram. Behandlingen av dette vil sannsynligvis skje i formannskapet 18. oktober og kommunestyret 1. november 2021.

På bakgrunn av fastsatt planprogram vil administrasjonen utarbeide et forslag til ny kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel. Dette forslaget vil bli behandlet av kommunestyret i juni 2022. Forslaget vil så bli lagt ut på høring. Endelig vedtak av ny kommuneplan er forventet i 2023.

Med hilsen

Lars Grimsgaard

kommuneplanlegger

Resultatområde Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 02 69/ 905 29 043

E-post: lars.grimsgaard@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

Fra: Gry Nilssen <gry@hestebutikk.no>

Sendt: onsdag 8. september 2021 11.48

Til: Lars Grimsgaard <Lars.Grimsgaard@vestby.kommune.no>

Emne: Fwd: Omregulering av Hvitstenveien 220 (49/6) og 222A (49/5), planforslag, vedlagt kart

----- Vidaresend melding -----

Emne: Omregulering av Hvitstenveien 220 (49/6) og 222A (49/5)

Dato: Wed, 1 Sep 2021 17:09:47 +0200

Frå: Gry Nilssen <gry@hestebutikk.no>

Til: peter.sjoglott@live.no

Planforslag til kommuneplanens høring.

Omregulering av nevnte områder til boligbygging.

Infrastrukturen ligger til rette og kan vidreføres ved bygging av ny butikk rett over veien.

Avkjøring til området burde være innenfor de krav som stilles.

I området ved 222A kan det tenkes mellom 7-15 tomter fra 700 - 1000m².

(2 kart vedlagt)

Emne:

Dato: Wed, 1 Sep 2021 13:47:53 +0000

Frå:

Til:

cid:image001.png@01D7ABC5.2D3453B0

cid:image002.png@01D7ABC5.2D3453B0



