



Vestby
kommune



Planprogram

Vestby kommuneplan 2023 – 2034
Areal- og samfunnsdel

Fastsatt av kommunestyret 22.11.2021

Innhold

| | |
|---------------------------------------|----|
| Forord | 3 |
| Overordnede føringer | 4 |
| Utviklingstrekk og utfordringer | 7 |
| Innhold samfunnsdel | 20 |
| Innhold arealdel | 22 |
| Utredningstemaer til arealdelen | 25 |
| Planprosess | 27 |
| Medvirkning | 28 |

Forord

Kommunestyret har gjennom kommunal planstrategi bestemt at både arealdelen og samfunnsdelen i kommuneplanen skal rulleres i denne kommunestyreperioden. Dette dokumentet er planprogrammet for denne rulleringen.

Planprogrammet er en plan for planarbeidet. Hensikten er å styrke den innledende fasen av planarbeidet. Det skal legges til rette for en bred og åpen diskusjon om hvordan planarbeidet skal gjennomføres.

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til kommunens langsiktige utfordringer. Den skal fastsette langsiktige mål og strategier for Vestbysamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen skal ligge til grunn for kommunens virksomhet og planlegging.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i bruken av arealene innenfor kommunen. Arealdelen gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Arealdelen består av en planbeskrivelse, et plankart og bestemmelser. Arealkart og bestemmelser er juridisk bindende. Enkelte av bestemmelsene gjelder for all utbygging, selv om det også foreligger reguleringsplan.

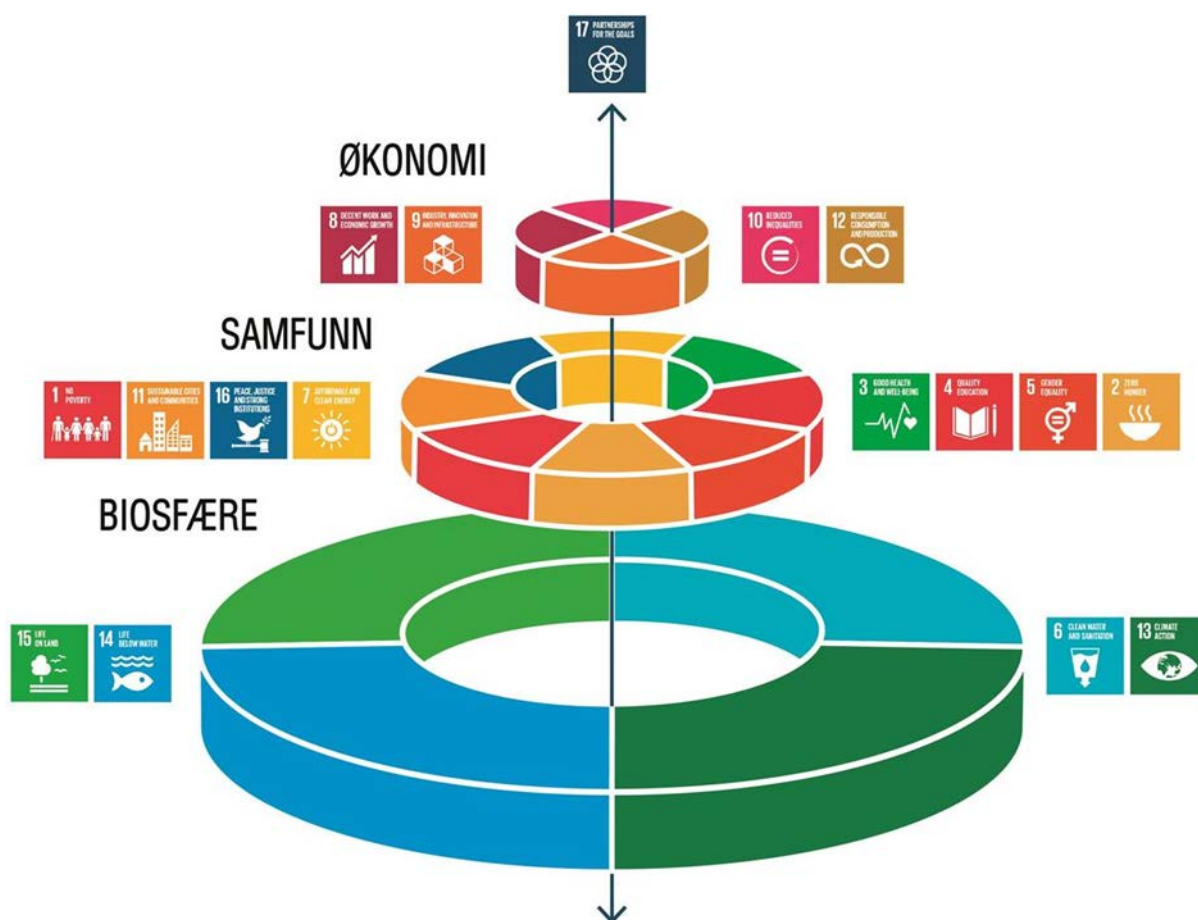
Overordnede føringer

FNs bærekraftsmål

[FNs bærekraftsmål](#) er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Bærekraftig utvikling består av tre dimensjoner: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. FNs bærekraftsmål er basert på disse dimensjonene. Planen består av 17 mål og 169 delmål. Målene er valgt på en demokratisk måte basert på innspill fra alle land i verden og en spørreundersøkelse hvor 7 millioner personer fikk sagt sin mening. Noe av det grunnleggende i disse målene er at ingen skal utelates, og at de mest sårbare skal prioriteres (For eksempel minoriteter, jenter, flyktninger og personer med nedsatt funksjonsevne).

FNs bærekraftsmål er førende for alle land, også Norge.



Nasjonale føringer

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

[Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging](#) legger vekt på at vi står overfor utfordringer med å skape

- et bærekraftig velferdssamfunn
- et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- et sosialt bærekraftig samfunn
- et trygt samfunn for alle

I [statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#) fokuserer staten på viktigheten av kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap, barn, unge og familier i vanskelige livssituasjoner, barnehage og grunnopplæring, barnevernsreformen, helse og omsorgstjenester, lokale tiltak for å «Leve hele livet», habilitering og rehabilitering, kvalifiseringsprogrammet, sosial boligpolitikk, bærekraftig utvikling og klimaendringer, avløp, naturmangfold, jordvern, arealplanlegging m.m. Med forventningsbrevet fulgte et [utdypende vedlegg knyttet til arealplanlegging](#). Hensikten med vedlegget er å

- klargjøre og videreformidle prioriterte nasjonale føringer for arealutviklingen
- presisere kommunens ansvar som planmyndighet
- tydeliggjøre Fylkesmannens rolle i planprosessene
- presentere en oversikt over dokumenter med føringer og veiledning innenfor Statsforvalterens fagområder

Regional føringer

Viken fylkeskommune har gjennom [Regional planstrategi for Viken 2020-2024](#) vedtatt fem langsiktige utviklingsmål:

- Natur, klima og planetens tålegrense
- God livskvalitet og like muligheter
- Grønn og rettferdig verdiskapning
- Omstilling og tillit
- Sammen skaper vi Viken

De har også vedtatt at gamle regionale planer skal oppdateres i tre nye regionale planer:

- Regional plan for økt livskvalitet, deltagelse og likeverd
- Regional plan for kompetanse og verdiskapning
- Regional plan for areal og mobilitet

Frem til nye regionale planer er vedtatt i Viken fylkeskommune gjelder de [regionale planer](#) som er vedtatt i tidligere fylke. Regional planbestemmelse er juridisk bindende og overstyrer både kommuneplan og reguleringsplan. Regional plan ellers er ikke juridisk bindende.

Frem til nye planer er vedtatt i Viken fylkeskommune gjelder også de [sektorplaner og strategier](#) som er vedtatt i tidligere fylke.

Lokale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt av kommunestyret 18.3.2019. Innsigelser ble avgjort ved departementets vedtak 17.2.2020.

I gjeldende kommuneplan er det fem fokusområder:

- Sentrumsutvikling
- Næringsutvikling
- Landbruk, natur- og kulturmiljø
- Klima og energi, klimatilpassing og samfunnssikkerhet og beredskap
- Masseforvaltning

Utviklingstrekk og utfordringer

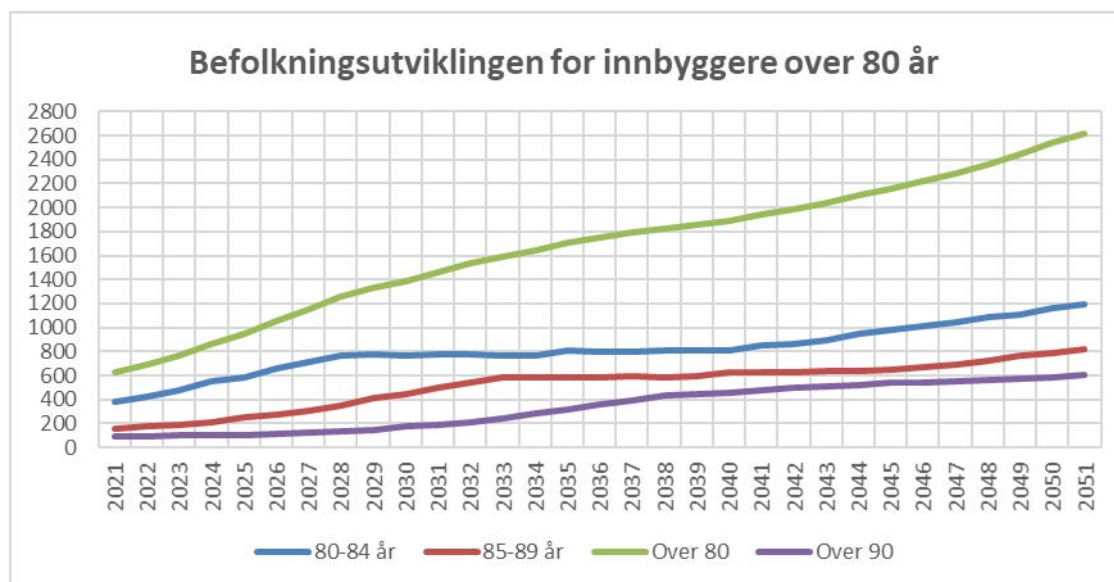
Befolkningsutvikling

Vestby har en relativt ung befolkning sammenliknet med snittet av andre kommuner.

Antallet eldre er relativt lavt, men dette tallet vil øke kraftig i årene framover. Særlig gjelder det antall personer over 80 år. Frem mot 2050 forventes antall personer over 80 år å stige med over 300 prosent. Det betyr også en økning av personer med sammensatte lidelser og aldersrelaterte sykdommer som demens.

Det totale folketallet i kommunen vil øke med om lag 60 % mot 2050. De ti første årene øker befolkningen med ca. 6.100 personer (33 %).

Alle disse tallene baseres på kommunens egne prognoser på bakgrunn i forventet boligbygging.



Kommunens tjenester må tilpasses befolkningsutviklingen.

Det er en nær sammenheng mellom boligbyggingen og befolkningsutviklingen. Skjer boligbyggingen raskere enn boligprognosene tilsier, vil også befolkningsveksten bli større.

Skal kommunen lykkes med sin sentrumsutvikling og beholde en god styring på økonomien, er vi avhengig av befolkningsvekst.

Folkehelse

Utfordringsbildet for Vestby kommune viser store endringer i demografi og i sykdomsbilde når det gjelder levekårsutfordringer. De kommende tiårene vil antallet alderspensjonister øke raskere enn antallet i arbeid. De eldre vil kunne utgjøre en ressurs i samfunnsutviklingen, men dette vil også øke den årlige forsørgerbyrden for den arbeidende delen av befolkningen. Samtidig vil det gi finansierings- og prioriteringsutfordringer og påvirke verdiskapingen og velferdsutviklingen.



Aktivitetsmønsteret i befolkningen er svært variert, men i et folkehelseperspektiv er inaktivitet en økende utfordring. Samfunnsutviklingen har bidratt til at mange daglige gjøremål ikke innebærer fysisk aktivitet og tid i ro har økt. Selv om flere trener langt mer enn før, veier ikke treningen opp for periodene i ro uten aktivitet, for flertallet av befolkningen. Folk flest er for lite fysisk aktive.

Ny forskning på fysisk aktivitet og helse gjennom hele livet viser at fysisk aktive vil ha langt bedre fysisk og psykisk helse enn fysisk inaktive. Bare noen få minutters daglig fysisk aktivitet, tilsvarende rask gange, har stor helsegevinst. Overdreven fysisk aktivitet gir ikke nødvendigvis økt helsegevinst.

I Folkehelsemeldinga – Gode liv i eit trygt samfunn, framgår det at regjeringen vil løfte fram og støtte utviklingen av aktivitetsvennlige bo- og nærmiljøer og lokalsamfunn i handlingsplan for fysisk aktivitet. Gåvennlighet og å bevare områder under press, som blant annet lekeområder, nærnatur, parker, grøntområder og stier der folk bor vektlegges.

Å være aktiv bør ses på i et livsløpsperspektiv hvor kommunen er med på å tilrettelegge og stimulere til å være aktiv gjennom hele livet. Interesser varierer med alder, og faser i livet, og de fleste vil ha behov for å være aktiv på ulike måter gjennom de ulike fasene. For at det være enkelt å være aktiv i kommunen må det være varierte tilbud innen organiserte, og semiorganiserte aktiviteter, og reelle muligheter til å velge egenorganisert, spontane og hverdagslige aktiviteter som frister.

Kommunens arbeid med folkehelse skal bidra til å fremme befolkningens helse og livskvalitet. Det er 2019 utarbeidet et [oversiktsdokument](#) over helsetilstander og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Det er også laget en [folkehelseprofil for Vestby kommune for 2020](#).

Et godt oppvekstmiljø er viktig for barn og unges utvikling. [Oppvekstprofilen for Vestby 2020](#) viser noen av kommunens styrker og utfordringer, og kan benyttes i planarbeidet for barn og unge og deres oppvekstmiljø.

Oppvekst

Barn og unge er kommunens framtid. Forebyggende arbeid er viktig for å sikre god helse og forutsetninger for videre oppvekst.

I 2022 trer barnevernsreformen i kraft. Formålet er at barn som trenger det, skal få hjelp til rett tid. Kommunene får et større ansvar for barnevernet, og det forebyggende og tverrsektorielle samarbeidet må styrkes. Barnevernsreformen er derfor også en oppvekstreform.



Helse og omsorg

I takt med en større andel eldre i Vestby kommune vil pleie og omsorgsbehovet øke.

Regjeringen gjennomfører kvalitetsreformen Leve hele livet. Målet er at alle eldre skal få bedre hjelp og støtte til å mestre livet. Leve hele livet handler om de grunnleggende tingene som oftest svikter i tilbudet til eldre: mat, aktivitet og fellesskap, helsehjelp og sammenheng i tjenestene. Uten en implementering av reformen i kommuneplanen mister kommunen mulighet for å få støtte gjennom tilskuddsordninger.

Kommunene får mer ansvar for pasientoppfølging og sykdomsbildet blir mer komplekse. Det er også en utvikling at flere overlever alvorlig sykdom, får psykiske helseutfordringer og får kroniske livsstilsrelaterte sykdommer. Gapet mellom behovene og de tilgjengelige ressursene kommer til å øke.

For å klare denne utviklingen må kommunen effektivisere sine helse- og omsorgstjenester. Det vil også være en utfordring å rekruttere og beholde helsepersonell i tiden som kommer.

Vestby sentrum

I sentrumsplanen legges det til rette for å skape et levende sentrum gjennom en bymessig utvikling. Planen åpner for bygging av 6.500 nye boliger i gangavstand til Vestby stasjon. Åpne aktive fasader med forretninger, kultur og service, samt møteplasser og brede fortau skal være med på å generere byliv i sentrum. Byggingen av nytt kulturhus i sentrum har startet opp.



Økt trafikk skal skje gjennom gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det skal bygges nye gater, sykkelveier, gangveier, parker og plasser. Utbyggere er med på dekke kostnadene med denne utbygging gjennom en finansieringsmodell. Gjennomføringen av denne utbyggingen har startet opp.

Kommunen har fastsatt at minst 80 % av boligbyggingen i Vestby skal skje innenfor grønn grense i Vestby sentrum. Dette er i samsvar med [Regional plan for areal og transport](#). Det er fremdeles en utfordring at en for stor del av boligbyggingen skjer utenfor Vestby sentrum.

Vestby ligger i et felles bo- og arbeidsmarked for Oslo-området. I årene framover vil det her være et stort behov for mange nye boliger. Særlig vil etterspørselen av leiligheter med rask reisevei til Oslo være stor. I likhet med Vestby, vil mange andre kommuner rundt Oslo legge forholdene til rette for slik boligbygging.

Områdereguleringen for Vestby sentrum setter ingen krav til størrelser på boliger eller grenser for mange boliger som kan bygges i Vestby sentrum. I utgangspunktet vil det være markedet som styrer dette. Det eneste er krav knyttet til at utbyggingen skal skje innenfra og ut.

Kommunen har foretatt en ny gjennomgang av boligreservene innenfor grønn grense for Vestby sentrum. Den viser at det er mulig å bygge i overkant av 8.000 nye boliger i Vestby sentrum i henhold til kommuneplan og reguleringsplaner (se tabell). Tallet baserer seg på grove anslag i forhold til vedtatte planer.

| Boligreserver i Vestby sentrum | | |
|--|--------------|-----------------------------|
| Område | Boligreserve | Merknad |
| Wessel Park | 101 | Ferdigstillelse 2021 |
| Gartneritaket | 491 | Ferdig regulert |
| S5 Hersleth | 24 | Avventer reguleringsforslag |
| S7 - S9 | 36 | |
| S11/S21 Grønnsakshandleren/Mølla | 200 | Avventer reguleringsforslag |
| S8 Vestby kommune | 130 | |
| B5 Gamle Vestby skole | 175 | |
| S24/BT1 | 600 | |
| S12 JI-bygg | 50 | Avventer reguleringsforslag |
| S13 Bane NOR | 200 | |
| S22 Berntzen | 45 | |
| S1 | 70 | |
| Sentrumsplan fase 1 | 2122 | |
| S19 | 500 | |
| S17/S18/S10 Coop | 600 | |
| B/T2 | 40 | |
| B1 JI-bygg | 130 | |
| S14 Fredensborg | 150 | |
| S16 Vestby kommune | 110 | |
| B6 | 510 | |
| Sentrumsplan fase 2 | 2040 | |
| S20 | 600 | |
| B9 Vestby storsenter | 180 | |
| B8 Schau | 425 | |
| B10 Umi eiendom | 450 | |
| B11 Vestby kommune | 150 | |
| B13 Monter | 600 | |
| B12 Vestby stadioen | 630 | |
| B14 Grusbanen videregående skole | 125 | |
| Sentrumsplan fase 3 | 3160 | |
| Vestbyhagen | 180 | |
| Randemjordet | 8 | |
| Randem/Støttumveien småhus | 10 | |
| Sole skog IV + B12 og B13 | 770 | |
| Grøstad/Sole småhus | 40 | |
| Andre områder innenfor grønn grense | 1008 | |
| Boligreserve innenfor sentrum totalt | 8330 | |
| Boligreserve = Anslag fra en utbygger, eller i forhold til maksimal BRA og snitt på boliger på 80 m2. Ved sentrumsformål 80 % boliger. | | |

Boligutvikling utenfor Vestby sentrum

Til [handlingsprogrammet 2021-2024](#) er det utarbeidet en oversikt over forventet boligbygging. I denne kommunestyreperioden forventes det bygget 636 nye boliger. Av disse forventes at 47 % blir bygget utenfor Vestby sentrum. Dette samsvarer ikke med kommunen ønske om at minst 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum.

Kommunen har foretatt en ny gjennomgang av boligreserver utenfor Vestby sentrum. Den viser at det er mulig å bygge i overkant av 2.000 nye boliger utenfor Vestby sentrum i henhold til kommuneplan og reguleringsplaner (se tabell). Tallet baserer seg på at ubebygde tomter bebygges, store tomter deles opp og grensejusteres, hytter gjøres om til boliger og at det bygges sekundærboliger i 50 % av tilfellene der det er mulig.

For Hvitsten med Strandåsen er boligreserven spesielt høy med et potensiale på nær 650 nye boliger innenfor vedtatte reguleringsplaner.



| Boligreserve utenfor sentrum | | | | | |
|---|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| | Total bolig- reserve | Ubebygde tomter | Omgjøring hytter | Sekundær- bolig | Merknad |
| Randem/Verpet/Åsveien | 17 | 11 | 0 | 6 | |
| Sorgenfri | 45 | 29 | 1 | 15 | |
| Bjerkeskaug | 5 | 2 | 1 | 2 | |
| Vestby skolekrets utenfor grønn grense | 66 | 42 | 2 | 22 | |
| Pepperstad nord | 139 | 139 | 0 | - | |
| Pepperstadkollen | 118 | 118 | 0 | - | |
| Krusebyen | 35 | 23 | 0 | 12 | |
| Hvitsten | 192 | 64 | 64 | 64 | |
| Strandåsen | 455 | 215 | 88 | 152 | |
| Berg | 119 | 67 | 12 | 40 | |
| Bjørlien skolekrets | 1057 | 626 | 164 | 227 | |
| Hølen | 182 | 117 | 4 | 61 | |
| Bruer/Brandstad | 24 | 14 | 2 | 8 | |
| Bruer/Brandstad | 3 | 2 | | 1 | Uregulert |
| Hølen skolekrets | 209 | 133 | 6 | 70 | |
| Son indre | 38 | 19 | 6 | 13 | |
| Son ytre | 105 | 48 | 22 | 35 | |
| Kolås | 155 | 85 | 70 | - | Under regulering |
| Saltbuveien/Ørajordet | 60 | 54 | 6 | - | Under regulering |
| Alicenborg | 35 | 35 | - | - | Under regulering |
| Nordre Labo | 8 | 5 | - | 3 | |
| Labo | 36 | 14 | 10 | 12 | |
| Strømbråtenfeltet | 6 | 3 | 1 | 2 | |
| Skoglundkollen | 89 | 45 | 14 | 30 | |
| Brevikmyra | 6 | 4 | 0 | 2 | |
| Tønnesmarka | 125 | 45 | 38 | 42 | |
| Son skolekrets | 661 | 357 | 167 | 137 | |
| Furustubben | 26 | 8 | 9 | 9 | |
| Søndre Brevik m/båthavn | 179 | 67 | 52 | 60 | |
| Store Brevik | 68 | 68 | - | - | |
| Liaveien | 9 | 5 | 1 | 3 | |
| Gartnerveien/Eikeliveien | 19 | 11 | 8 | - | Uregulert |
| Brevik skolekrets | 300 | 159 | 70 | 71 | |
| Boligreserve utenfor sentrum totalt | 2292 | 1317 | 409 | 527 | |

Kolonnen "Ubebygde tomter" omfatter også deling og grensejusteringer. Kolonnen sekundærbolig forutsetter at 50 % av nye boliger velger å bygge en sekundærbolig hvis reguleringsplanen åpner for det.

Eksisterende hytteområder

Vestby kommune har om lag 1.600 hytter. Dette er alt fra attraktive hytter i strandsonen til enkle, rimelige hytter i skogsområder.

Mange hytter blir benyttet som helårsbolig uten nødvendig tillatelse. En del av disse hyttene ligger i områder som er regulert til helårsbolig og hvor en omgjøring til helårsbolig vil være en kurant prosess.

Likevel er det mange som har fast bopel i områder avsatt for hytter i kommuneplanens arealdel. Mange av disse boforholdene tilfredsstillter ikke dagens krav til hverken boforhold eller miljøforhold. Dette kan være utfordrende arbeidsmiljøet når kommunen yter hjemmetjenester. De som bor på hytte har blant annet ikke krav på bostøtte.

Kommunens hytteområder bør gjennomgås med tanke på om det er flere områder som bør omgjøres til boligområder.



Næringsutvikling

Vestby kommune har gjennom de siste 30 årene arbeidet bevist for å legge forholdene til rette for etablering av nye arbeidsplasser i kommunen. Kommunen scorer høyt på næringsattraktivitet og vekst i antall arbeidsplasser.

Vestby næringspark er viktig for kommunens næringsutvikling med gods- og logistikkvirksomheter og produksjonsbedrifter. Ved siste rullering av kommuneplanen ble det lagt inn en mindre utvidelse av næringsparken. Kommunen har kjøpt området og startet opp med regulering. Ut over dette området har kommunen ikke ledige næringsstomter for salg.

Nye boliger i sentrum og befolkningsvekst vil skape kundegrunnlag for et større mangfold av handel og service.

Det ble i 2019 utarbeidet en [Konseptutredning for godsterminalstruktur i Oslofjordområdet](#). Vestby et av alternativene som er vurdert, enten som en ny hovedterminal eller som en avlastningsterminal i tillegg til Alnabru.

Pendling



Natur- og friluftsområder

Naturområdene i kommunen er viktige både som leveområder for dyr og planter, i klimasammenheng, som rekreasjonsområder og som ressurs for jord- og skogbruk. Det er viktig å ha kunnskap om kvalitetene og verdiene i disse områdene når kommunen står ovenfor videre vekst og utvikling.

Gjennom flere år har kommune systematisk bekjempet fremmede arter. Dette arbeidet har gitt positive resultater. Kommunen har også gjort et godt stykke arbeid med registrering av viktige naturtyper. Enkelte naturtyper som dammer med salamander og større eiketrær er under et særlig press i kommunen.

Det er satt i gang et arbeid med en egen plan for naturmangfold. Konklusjoner fra det arbeidet bør innarbeides i kommuneplanen.

Kommen har mange attraktive friluftsområder til forskjellig bruk. Disse er kartlagt og verdisatt. Det er en utfordring at adkomsten fra boligområder til attraktive friluftsområder ikke er god nok. Det kan være manglende snarveier eller snarveier som blir bygd ned. Særlig barn og eldre som blir hemmet av små hindringer. Det er satt i gang et arbeid for en helhetlig merking av stier. I dag er det en overmerking i enkelte områder.

Økt befolkningsutvikling i Vestby og i resten av Follo betyr økt press på særlig fellesareal langs sjøen. I den sammenheng bør det vurderes en sterkere sikring av flere strandområder.

Ingen av vannforekomstene som berører Vestby kommune oppnår i dag miljømålet for om god økologisk tilstand. Det er i den sammenheng utfordringer knyttet til landbruk og avløp.



Jordvern

Vestby kommune har store areal med verdifull dyrka mark og et gunstig klima for matproduksjon. Kommunen har et særlig ansvar for å ta vare dyrka og dyrkbar mark, både som en ressurs og et grunnlag for arbeidsplasser. Der dyrka og dyrkbar mark unntaksvis tas i bruk til viktige samfunnsmessige tiltak har kommunen bestemt at det skal utarbeides jordvernplaner for å sikre at jorda blir benyttet til jordforbedring eller nydyrking.



Kulturminnevern

Kommunen har mange viktige kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Det er laget en egen kulturminneplan. Med bakgrunn i denne planen er det tatt inn en ny bestemmelse i arealdelen. Den er i hovedsak tenkt som en midlertidig bestemmelse inntil aktuelle reguleringsplaner for Son, Hølen og Hvitsten blir oppdatert.

Klima og energi

Gjennom kommuneplan og vedtatt klima- og energiplan har kommunen satt mål om reduksjon i klimagassutslippene. Det gjelder både for egen virksomhet og kommunen som helhet. Kommunen har de siste årene fått betydelig bedre datagrunnlag når det gjelder utslipp av klimagasser. Veitrafikk står for tre firedeler av alle klimagassutslippene i Vestby kommune og gjennomgangstrafikken står for en vesentlig del av dette igjen. Arbeidet med en revisjon av klima- og energiplan er startet opp. Viktige elementer fra dette arbeidet må tas inn i det videre arbeidet med kommuneplan.

Vestby kommune må også tilpasse seg endringer i klimaet i årene som kommer.

Mobilitet

Gjennom sentrumsplanen forutsettes det at all transportvekst i Vestby sentrum skal tas gjennom gange, sykling og kollektivtransport. Bakgrunnen for dette er todelt. For det første ønsker kommunen å utvikle et attraktivt sentrum hvor mennesker og byliv settes i fokus. For det andre vil dette være med på å redusere utslippene av klimagasser.

Ved å legge forholdene til rette for økt gange, sykling og kollektivtransport også andre steder i kommunen, kan dette føre til reduserte klimagassutslipp og bedre folkehelse.

Masseforvaltning

Masseforvaltning er et fokusområde i kommuneplanen. Stor utbygging i Vestby og omkringliggende kommuner fører til et store mengder med overskuddsmasser. I forbindelse med rullering av forrige kommuneplanen ble det utarbeidet et [Grunnlagsdokument for masseforvaltning](#). Enkelte områder er lagt inn i kommuneplanen. Så langt er det bare godkjent to områder i Vestby for mottak av rene overskuddsmasser.

Kommunen står foran mange større utbygginger og behovet for mottak og eventuelt sortering av rene masser er stort. Det er ønskelig å tilrettelegge for flere godkjente anlegg.

Samfunnssikkerhet

Helhetlig ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) ble oppdatert 2.11.2020 og behandlet i kommunestyret 6.0.2021. Detaljer rundt oppfølging er ikke avklart. ROS-analysen er et viktig beslutningsgrunnlag ved utarbeidelse av planer i kommunen. Denne analysen må ligge til grunn for arbeidet med revisjon av kommuneplan.

Store deler av Vestby kommune er aktsomhetsområde for kvikkleire. Før utbygging er det viktig å vurdere områdestabilitet, altså faren for leirskred. Grunnundersøkelser og kartlegging de siste årene har gitt kommunen mer informasjon om spesielt utsatte områder. Det må vurderes hvordan dette bør tas inn i arealdelen.

Økonomisk handlingsrom

Vestby kommune har en god styring på økonomien med overskudd alle år siden 2004. Resultatområdene har lang tradisjon for å holde budsjettene sine. Fondssituasjonen har vært svært tilfredsstillende, men handlingsprogram 2021-2024 innebærer at fondsbeholdningen framover vil være på et mer vanlig nivå for kommunesektoren.

Lånegjelden er høy og er således sårbar for renteøkninger. Handlingsprogram 2021-2024 legger opp til en ytterligere økning av lånegjelden.

Vestby kommune har relativt lave netto driftsutgifter for de fleste tjenestene sammenlignet med andre kommuner, herunder også administrasjon. Det er kun innenfor skole vi ligger en del høyere. Samtidig er det ingen indikasjoner på at Vestby kommune leverer tjenester med en lavere kvalitet enn sammenliknbare kommuner.

Kraftig økning av eldre innbyggere, kvalitetsreformen for eldre, oppvekstreformen, mer komplekse helseoppgaver og utfordringer med å skaffe helsepersonell er eksempler på forhold som vil føre til store utfordringer for kommunens økonomi og hvordan kommunen løser sine oppgaver i årene framover.

Globale megatrender

Verden er i stadig endring. En rekke grunnleggende trender påvirker utviklingen – såkalte globale megatrender. Når vi skal fastsette kommunens utvikling er det viktig å kjenne til slike trender som for eksempel:

- Digitalisering
- Globalisering
- Urbanisering
- Ubegrenset tilgang på informasjon

Kunnskapsgrunnlag ellers

Viken fylkeskommune har utarbeidet et grundig [grunnlagsdokument](#) om miljøtilstanden og den økonomiske utviklingen i regionen. Dokumentet er også nyttig for å vurdere utviklingstrekk og utfordringer for Vestby kommune. I tillegg finnes det mer statistikk på fylkeskommunens hjemmeside om [«Analyse, statistikk og kart»](#).

Innhold samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til kommunens langsiktige utfordringer. Den skal fastsette langsiktige mål og strategier for Vestbysamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen skal ligge til grunn for kommunens virksomhet og planlegging.

Utviklingstrekk og utfordringer

Utviklingstrekk og utfordringer fra planprogrammet skal utdypes i planforslaget.



Målstruktur

Det er ønskelig med en mer systematisk målstruktur og bedre sammenheng mellom samfunnsdelen og handlingsprogrammet. Målstrukturen i samfunnsdelen skal følge FNs bærekraftsmål. Det bør vurderes hvilke av FNs bærekraftsmål som er viktigst for kommunen å følge opp.

Vestby kommune skal ikke fokusere på alle disse målene, men må likevel ha disse som et bakteppe. Like rettigheter, fravær av fattigdom, like muligheter til god utdanning og god helse, og reduksjon av klimautslipp er noen av bærekraftsmålene. Vestby kommunes virkeområde er lokalt i kommunen, og målene våre må derfor gjenspeile hva som er relevante og oppnåelige mål i Vestby. Visjonen vår skal synliggjøre hva som er det overordnede målet for kommunen og ligger som et bakteppe for de øvrige målsettingene og strategiene i planen.

Målstrukturen skal gi føringer for

- kommuneplanens arealdel
- årlig rullering av handlingsprogram
- utarbeidelse og rullering av kommunedelplaner og temaplaner
- drift og utvikling av kommunen som organisasjon og samfunn



Innhold arealdel

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i bruken av arealene innenfor kommunen. Arealdelen gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Arealdelen består av en planbeskrivelse, et plankart og bestemmelser. Arealkart og bestemmelser er juridisk bindende. Enkelte av bestemmelsene gjelder for all utbygging, selv om det også foreligger reguleringsplan.

Sentrumsutvikling

Utviklingen av Vestby sentrum har en høy prioritet. Det er likevel ikke behov for vesentlige endring i kommuneplanens arealdel for å sikre gjennomføringen av denne utviklingen videre, ut over enkelte justeringer i bestemmelser.

Hvitsten

Det skal utredes hvordan boligreserven i Hvitsten kan reduseres vesentlig.

Risiko- og sårbarhet

Det skal utredes om det er forhold i nylig utarbeidet helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse som bør følges opp gjennom arealdelens kart og bestemmelser.

Kart

Mye av dagens arealplankart er blitt utarbeidet i en tid da det ikke var mulighet for detaljert visning i kartportal. Kartet må gjennomgås slik at det blir mer entydig og lettere å avklare om en arealdisponering i reguleringsplan er i motstrid med kommuneplanen:

- Formålsgrenser må følge sikre eiendomsgrenser og formålsgrenser fra reguleringsplaner.
- LNF m spredt bebyggelse må gjennomgås slik at bare områdene for eksisterende tomter omfattes. Ubebygde tomter, landbruksareal, naturområder og annen utmark må vises som rene LNF-områder.
- Det må vurderes hvordan vei og jernbaneformål skal vises på plankartet.

Plankartet må oppdateres med nye forhold om:

- IKEA-jordet tilbakeføres til LNF. Grønn grense for Vestby sentrum må justeres tilsvarende.
- Ny avkjøring fra E6 til næringsområdet utredes og legges inn.
- Kjente faresoner for kvikkleire legges inn med hensynssone.
- Oppdatere kartet etter tiltak foreslått i sykkelstrategien.
- Plankartet foreslås utvidet inn i hytteområdet ved Loska som ligger i Indre Østfold kommune. Både Vestby kommune og Indre Østfold kommune er positive til et forslag til grensejustering i

dette området. Dersom denne grensejusteringen vedtas før kommuneplanen vedtas kan også ny arealdel bli gjeldende for dette området.

- Det må foretas en gjennomgang av behovet for å legge inn eller justere nye områder for barnehager, skoler, kulturanlegg, omsorgsboliger m.m.
- Det må foretas en gjennomgang av arealbruken i strandsonen for å sikre/bedre tilgjengelighet, friluftslivsinteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen. Byggeforbudsområdet vurderes utvidet fra 50 til ca. 100 meter, men den nøyaktige avgrensningen tilpasses lokale forhold. Bestemmelsene vurderes samtidig for å gjøre det litt enklere å gjennomføre mindre tiltak på eksisterende boliger/hytter i strandsonen.
- Det må foretas en gjennomgang av hytteområder i arealdelen med tanke på en langsiktig bruk av disse områdene. Dette må sees i sammenheng med en ulovlig bruk av enkelte områder til boligformål.
- Befolkningsvekst i Vestby og resten av Follo fører til økt press på friluftsområder langs sjøen. Det må vurderes om det er behov for offentlig sikring av flere friområder langs sjøen.
- Det skal vurderes endringer i kart for å sikre framtidige utvidelser av Vestby sykehjem.
- Lokaliseringen av ny skole i Vestby nord skal kvalitetssikres gjennom kostnadsoverslag over veier og bruer som må bygges inn til anlegget.
- En endring av eiendommen 152/135 ved Ørajordet fra boligformål til sentrumsformål vurderes.
- Vurdere omfanget av hensynssonen langs vassdrag.

Det er i dag boligreserver på vel 10.000 boliger i Vestby kommune. Innenfor grønn grense i Vestby sentrum er boligreservene på ca. 8.000 boliger. Utenfor Vestby sentrum er det boligreserver på vel 2.000 boliger. Dette stemmer i utgangspunktet godt med fordelingen 80 % boligbygging i sentrum og 20 % utenfor sentrum. Utfordringen vil være om kommunen klare å påvirke slik at den faktiske utbyggingen i årene framover vil forholde seg 80 – 20 fordelingen. Så langt har utbyggingen i Vestby sentrum så vidt begynt. Med bakgrunn i ønsket om å redusere på boligreserven i Hvitsten er det dermed rimelig at det åpnes for noe mer småhusbebyggelse i Vestby nord. Fortsatt skal forholdene legges til rette for at minst 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum.

Bestemmelser

Det kan være vanskelig å finne fram i dagens bestemmelser og forstå alt innholdet. Utformingen av bestemmelsene må likevel ikke gå ut over den ønskede juridiske virkningen av bestemmelsene.

Bestemmelsene skal gjennomgås på områder som:

- Bedre struktur og en mer logisk oppbygging
- Et klarere språk
- Gjennomgang av bestemmelsene om plankrav og hva som kan bygges uten plan. Iblant annet hytteområder bør det vurderes hvilke tiltak som kan gjennomføres uten krav om plan.
- Gjennomgang av bestemmelsene om leke- og oppholdsareal.
- Vurdere en bestemmelse om blågrønn faktor istedenfor bestemmelsen om overvann.
- Gjennomgang av bestemmelsene om kulturminner.
- Gjennomgang av bestemmelsene om avkjørsler.
- Vurdere bestemmelser om naturmangfold på bakgrunn i arbeidet med naturmangfoldplan.
- Bestemmelsen om opparbeidelse av offentlig vei må vurderes å tas ut da den trolig mangler en hjemmel. Det vil medføre at alle saker knyttet til veifond må behandles som dispensasjonssaker.

- Ta inn bestemmelse om avvikssone for støy for Vestby sentrum, slik at det blir enklere å tillate boligbygging her.
- Vurdere bestemmelser til faresone for kvikkleire.
- Vurdere bestemmelse om forbud mot bekkelukning.
- Vurdere bestemmelse om lysforurensning.
- Vurdere bestemmelse om redusert byggegrense langs sekundære fylkesveier.
- Vurdere bestemmelsen om parkering, inklusiv sykkelparkering.
- Vurdere bestemmelser om navigasjonsinnretninger.
- Vurdere bestemmelsene knyttet til hensynssonen langs vassdrag.

Retningslinjer

I dag har Vestby kommune ingen retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å utforme slike retningslinjer. Retningslinjer er veiledende og kan benyttes ved vurdering av dispensasjoner og for bedre å forstå hvordan bestemmelsene skal forstås og tolkes.

Kommunen har i dag en veileder til bestemmelsene i kommuneplanen. Denne må oppdateres og forenkles slik at den kan bli en god hjelp både for byggesaksbehandlere og kunder for å forstå innholdet i de enkelte bestemmelsene og bakgrunnen for bestemmelsene. Den må utarbeides slik at den er tilgjengelig når utkast til kommuneplan blir lagt ut til offentlig ettersyn. Det må vurderes hvordan eventuelle retningslinjer kan samordnes med en slik veileder.

Utredningstemaer til arealdelen

Alle nye områder for utbygging i arealdelen skal konsekvensutredes.

Nye områder som skal utredes

- Ny avkjøring fra E6 til Vestby næringspark
- 46 Boliger Sundby – Aettegården
- 38 Boliger/friområder Liabråten
- 63 Næringsområde/forretning Klever
- 76 Næringsområde/forretning Søndre Rød
- 59 Næringsområde Son teknologipark, justert slik at det ikke berører dyrka mark
- 57 Renmassemottak Sletta
- 70 Renmassemottak Garderveien vest
- 70 Renmassemottak Garderveien øst
- 133 Renmassemottak Helgmyren
- 137 Barnehage Pepperstad skog
- 58 Småbåthavn Hvitsten
- 139 Gang- og sykkelvei Bjørnstadveien-Hauerveien
- 140 Gang- og sykkelvei til Vestby Arena

Utredningsbehov og metoder

Konsekvensutredningen skal utrede virkninger for

- barn og unge
- næringsliv og sysselsetting
- trafikk
- støy, luftkvalitet og annen forurensning
- massebalanse
- naturmangfold
- friluftsliv
- folkehelse
- universell utforming
- kulturminnevern
- kulturlandskap og estetikk
- landbruk
- risiko og sårbarhetsanalyse
- kommunens økonomi
- offentligrettslige virkninger
- privatrettslige og privatøkonomiske virkninger
- energibruk
- klima
- vann og avløp
- kjente mineralressurser

Konsekvensutredningen skal i utgangspunktet kun ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Ellers skal utredningene basere seg på kommunens veileder for private reguleringsplaner. Ut over dette skal følgende utredes:

- For ny avkjøring fra E6 til Vestby næringspark skal det utarbeides tegninger på kommuneplan-nivå som viser at løsningen er realistisk, kostnadsoverslag og trafikkanalyser i forhold til framkommelighet og trafiksikkerhet.

Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Planprosess

| Planprosess | | |
|---|---|--|
| 2021 7. juni 21. juni Juni - september 24. august 16. august 31. august 1. september 2. september 10. september 11. oktober 8. november 22. november | Aktivitet Planoppstart/forslag planprogram Planoppstart/forslag planprogram Høring av planprogram Regionalt planforum Høringsfrist planprogram Seminar Fastsettelse planprogram Fastsettelse planprogram | Politisk organ Formannskapet Kommunestyret Plan- og miljøutvalget Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Eldrerådet Vestby ungdomsråd Kommunestyret Formannskapet Kommunestyret |
| 2022 Juni Juni Juni - november August September September September September November | Planforslag Planforslag Høring av planforslag Regionalt planforum Høringsfrist planforslag | Formannskap Kommunestyret Plan- og miljøutvalget Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Eldrerådet Vestby ungdomsråd |
| 2023 Mai Mai | Vedtak kommuneplan Vedtak kommuneplan Eventuell innsigelsesprosess Kunngjøring av vedtak | Formannskap Kommunestyret |

Medvirkning

Informasjon før kommunestyrets oppstartvedtak i juni 2021:

- informasjon på kommunens hjemmeside
- pressemelding om planprosess
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt 22. april om bakgrunn og framdrift
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt 10. juni om FNs bærekraftsmål
- orientering internt i administrasjonen i Vestby kommune

Varsling av høring av planprogram – Juni 2021:

- brev til statlige og regionale myndigheter, nabokommuner, lag og foreninger og andre organisasjoner
- brev til alle kommunens hjemmelshavere
- informasjon på kommunens hjemmeside med mulighet for innspill
- informasjon der kommunen deltar i sosiale medier
- vurder bruk av SMS for informasjon
- pressemelding om hva kommunen ønsker innspill om i forbindelse med planprogram
- annonser i Vestby Avis og Moss Avis
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt 24. juni
- orientering internt i administrasjonen i Vestby kommune
- be spesielt om innspill på nye rennedeponier
- lys ut etter deltagelse i en referansegruppe som inviteres til oppfølging og dialog om kommuneplan

Medvirkningsprosesser under høring av planprogram – Juli/september 2021:

- dialog i regionalt planforum 24.8.2021 med statlige og regionale myndigheter
- direkte kontakt med statlige og regionale myndigheter ved behov
- Folloregionen (FIPR)/Mossregionen (MIPR)/Mossregionens næringsutvikling (MNR)
- vurder hvordan dialogen med barn og unge skal gjennomføres (f.eks. elevråd, ung arena, ungdomsrådet)
- vurder hvordan dialogen bør skje med andre grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte
- delta på møter med lag og organisasjoner etter behov
- orientering og behandling i eldrerådet, ungdomsrådet, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og plan- og miljøutvalget
- diskusjon i opprettet referansegruppe av innbyggere
- intern medvirkning i administrasjonen
- offentlige folkemøter, både fysiske og på Teams
- vurder bruk av spørreundersøkelse
- vurder åpne kontordager for innspill og dialog
- mulighet for å avtalte møter på rådhuset for innbyggere og utbyggere
- skriftlige innspill som epost, brev eller via hjemmeside
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt 19. august og 9. september
- dialog i kommunens egen administrasjon
- tilbakemeldinger fra planprosesser som kommunen er i gang med
- seminar for kommunestyret
- formell behandling i formannskapet og kommunestyret

Varsling av høring av planforslag – Juni 2022:

- brev til statlige og regionale myndigheter, nabokommuner, lag og foreninger og andre organisasjoner
- brev til alle kommunens hjemmelshavere
- informasjon på kommunens hjemmeside med mulighet for innspill
- informasjon der kommunen deltar i sosiale medier
- vurder bruk av SMS for informasjon
- pressemelding med forklaringer om innholdet i planforslaget og hvordan høringen av planen skal gjennomføres
- annonser i Vestby Avis og Moss Avis
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt
- orientering internt i administrasjonen i Vestby kommune

Medvirkningsprosesser under høring av planforslag – Juli/november 2022:

- dialog i regionalt planforum med statlige og regionale myndigheter
- direkte kontakt med statlige og regionale myndigheter ved behov
- Folloregionen (FIPR)/Mossregionen (MIPR)/Mossregionens næringsutvikling (MNR)
- vurder hvordan dialogen med barn og unge skal gjennomføres (f.eks. elevråd, ung arena, ungdomsrådet)
- vurder hvordan dialogen bør skje med andre grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte
- delta på møter med lag og organisasjoner etter behov
- orientering og behandling i eldrerådet, ungdomsrådet, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og plan- og miljøutvalget
- diskusjon i opprettet referansegruppe av innbyggere
- offentlige folkemøter, både fysiske og på Teams
- vurder bruk av spørreundersøkelse
- intern medvirkning i administrasjonen
- vurder åpne kontordager for innspill og dialog
- mulighet for å avtalte møter på rådhuset for innbyggere og utbyggere
- skriftlige innspill som epost, brev eller via hjemmeside
- dialog i kommunens egen administrasjon
- tilbakemeldinger fra planprosesser som kommunen er i gang med
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt
- formell behandling i formannskapet og kommunestyret

Informere om vedtatt plan – Juni 2023:

- brev til statlige og regionale myndigheter, nabokommuner, lag og foreninger og andre organisasjoner
- informasjon på kommunens hjemmeside
- informasjon der kommunen deltar i sosiale medier
- brev til alle kommunens hjemmelshavere
- pressemelding om vedtatt plan og konsekvensene av den nye planen
- annonser i Vestby Avis og Moss Avis
- informasjon på kommunens midtside i Vestby Nytt
- orientering internt i administrasjonen i Vestby kommune