



## Saksutskrift

### Planprogram - Kommuneplan - Fastsettelse

Arkivsak-dok. 21/00595-321  
Saksbehandler Lars Grimsgaard

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	08.11.2021	87/21
2 Kommunestyret	22.11.2021	80/21

#### Kommunestyrets behandling 22.11.2021:

Repr. Åshild Fagerjord (H) ba kommunestyret vurdere hennes habilitet. Et enstemmig kommunestyre fant representanten habil.

Repr. Trond Finstad (Ap) fremmet følgende fellesforslag fra Ap, BYGDL, Sp, V, Sv og Rødt:

Kommunestyret fastsetter planprogram for kommuneplan 2023-2034, datert 25.10.2021 med følgende endringer:

1. Bylterud næringsområde tas ut (rådmannens forslag 134).
2. Søndre Bylterud renmassedeponi tas ut (innspill 71).
3. Prestegårdsskogen boligområde tas ut (innspill 42).
4. Sundby syd boligområde tas ut (rådmannens forslag 135).
5. Son teknologi og næringspark, Sletta, tas inn, men justeres slik at det ikke berører dyrka mark (innspill 59).
6. Norsk Gjenvinning tas ut (Innspill 73)
7. Nordlysveien tas ut (Innspill 136)
8. Vurdere bestemmelsene om parkering, inklusiv sykkelparkering.
9. Gjennomgang av bestemmelsene om leke- og oppholdsareal.

Repr. Eirin S.Bolle (BYGDL) fremmet følgende forslag fra BYGDL, Sv og Ap:

Kommunestyret fastsetter planprogram for kommuneplan 2023-2034, datert 25.10.2021 med følgende endringer:

Liabråten legges inn, innspill 38.

Repr. Pål Engeseth (H) fremmet følgende forslag:

Vestby Høyre legger rådmannens forslag til grunn, men legger til følgende endringsforslag av arealer som vi ønsker å få utredet:

- Legge inn innspill 21 Krogstad Vel Parkeringsplass

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

- Legge inn innspill 32 Peter stiftelsen fra næring til kombinert
- Legge inn innspill 38 Liabråten
- Legge inn innspill 44 og 69 Næringsområde
- Legge inn innspill 47 Brevikbråten - Fortetting
- Legge inn innspill 48 Husjordet - Fortetting
- Legge inn innspill 49 Bjørlistubben
- Legge inn innspill 53 Ny butikk sletta (konkurransse)
- Legge inn innspill 59 Son Teknologipark Sletta
- Legge inn innspill 66 Hellevik hus rett uten for sentrum Vestby
- Legge inn innspill 69 og 44 Næringsområde
- Legge inn innspill 118 Parkeringsproblematikk på Orelia/Bjerkelia
- Legge inn innspill 129 Grøntveien Store Brevik Fortetting
  
- Utrede Innspill 52 Vurdere boligreserven

Vestby Høyre oppfatter at grunneiere som ikke ønsker å få utredet sine områder, vil få oppfylt dette. Vi har derfor ikke spesifisert disse utspillene, da vi oppfatter at det er automatikk i at dette skjer når administrasjonen har fått beskjed om dette.

Høyre mener at vi kan pålegge noen av utbyggerne og selv gjennomføre en konsekvensutredning, dersom dette er mulig.

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

- Legge inn innspill 14: Innfartsparkering til Hvitsten - Hvitsten Vel
- Legge inn innspill 15: Ny omkjøringsvei, gang- og sykkelvei mellom Vestby og Hvitsten - Hvitsten Vel
- Legge inn innspill 20: Omkjøringsvei rundt Son - Soon og Omegns Vel
- Legge inn innspill 23 - Garder Vel
- Legge inn innspill 28 - Skogen Vel
- Legge inn innspill 32 - Peterstiftelsen
- Legge inn innspill 39 - Karl Erik Navestad, Krom Gård
- Legge inn innspill 40 - Hersleth Entreprenør
- Legge inn innspill 45 - Henning Larsen/Trysilhus Areal AS
- Legge inn innspill 50 - Hilde Melbye Arkitekter og Wessel Eiendom
- Utrede innspill 52 - Br. Thomassen Prosjekt AS og Wessel Eiendom AS
- Legge inn innspill 54 - Syd-Øst Eiendom
- Legge inn innspill 55 - DNB Næringseiendom AS
- Innspill 60 endres til - Utrede mulighet for økt parkeringsdekning
- Legge inn innspill 61 - Øyvind Stubberud
- Legge inn innspill 64 - Asplan Viak på vegne av Svein Stubberud
- Legge inn innspill 65 - Asplan Viak på vegne av Svein Stubberud
- Legge inn innspill 72 - Vibeke Dons Wankel
- Legge inn innspill 74 - Gry Nilsen
- Legge inn innspill 75 - Torleif Eriksen og Liv Sommerfeld
- Legge inn innspill 77 - Nils Børresen
- Legge inn innspill 78 - Dag Horth Oppegaard
- Legge inn innspill 79 - Hans Christian Haugen
- Legge inn innspill 82 - Steinar og Anne-Kirsti Lyby
- Legge inn innspill 85 - Joachim Sommerfelt

Legge inn innspill 86 - Gro Haugen Steffenrud og Jo Stian Steffenrud  
Legge inn innspill 93 - Atle Hauge  
Legge inn innspill 97 - Hilde Tannum  
Legge inn innspill 105 - Per Nicolai Scwabe  
Legge inn innspill 108 - Peter Paphalmy og Linda Denise Ødegård  
Legge inn innspill 112 - Daniel Bjerk  
Legge inn innspill 113 - Lene Ruud Sandberg  
Legge inn innspill 114 - Roar Ånesland  
Legge inn innspill 115 - Kjetil Brænd Andresen  
Legge inn innspill 120 - Jørn Morten Hansen  
Legge inn innspill 121 - Erik Lynne  
Legge inn innspill 129 - Marianne og Kristoffer Fledsberg  
Legge inn innspill 130 - Paul Erik Narozny og Gerd Irene Langli Johansen  
Legge inn innspill 131 - Hanne og Geir Magnussen  
Legge inn innspill 132 - Anne og Terje J. Eriksen

Ta ut innspill 42 - Prestegårdsskogen  
Ta ut innspill 46 - Gunvald Andersen  
Ta ut innspill 134  
Ta ut innspill 135

Dersom private/utbyggere står for konsekvensutredning av sitt prosjekt, så skal dette tas med videre.

Repr. Trygve Olsen (MDG) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret fastsetter planprogram for kommuneplan 2023-2034, datert 25.10.2021 med følgende endringer:

1. Følgende områder konsekvensutredes ikke

42 boliger Prestegårdsskogen  
46 boliger Sundby vest  
135 boliger Sundby syd  
134 næringsområde Bylterud  
136 næringsområde Nordlysveien  
57 rennassemottak Sletta  
70 rennassemottak Garderveien vest og øst  
71 rennassemottak Søndre Bylterud  
139 gang- og sykkelvei Bjørnstadveien-Hauerveien

2. Tas inn:

Forslag 32 Solåsen konsekvensutredes, under forutsetning av at utredningen inkluderer eiendommene 132/1017, 132/1018 og 132/1037. Formålet er å få en arealplan hvor Solåsen sees som et helhetlig grøntområde, der hoveddelen av de ubebygde eiendommene avsettes til LNF, samtidig som det åpnes for noe boligbygging og tjenesteyting på resterende arealer.

Andre forhold som bør vurderes i arbeidet:

3. Tilrettelegging for mikrohus på arealer avsatt til boligbygging  
4. Bruk av hensynssone friluftsliv for kartlagte og verdsatte friluftsområder

Repr. Louise Brunborg-Næss (MDG) fremmet følgende forslag:

Det er et viktig mål for utviklingen av Vestby kommune at alle innbyggere skal ha nærhet til natur og friluftsområder, også i fremtiden. Det bør være et bærende prinsipp for all arealplanlegging at alle boliger, skoler og barnehager skal ligge i gangavstand til grøntområder og turstier.

Repr. Pål Engeseth ba om gruppemøte.

**Votering:**

Repr. Trond Finstads fellesforslag:

Pkt 1

Bylterud næringsområde tas ut (rådmannens forslag 134), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 2

Søndre Bylterud renmassedeponi tas ut (innspill 71), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 3

Prestegårdsskogen boligområde tas ut (innspill 42), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt

4 Sundby syd boligområde tas ut (rådmannens forslag 135), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 5

Son teknologi og næringspark, Sletta, tas inn, men justeres slik at det ikke berører dyrka mark (innspill 59), ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG).

Pkt 6

Norsk Gjenvinning tas ut (Innspill 73), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 7

Nordlysveien tas ut (Innspill 136), ble vedtatt mot 10 stemmer (H og Frp).

Pkt 8

Vurdere bestemmelsene om parkering, inklusiv sykkelparkering, ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG).

Pkt 9

Gjennomgang av bestemmelsene om leke- og oppholdsareal ble enstemmig vedtatt.

Repr. Eirin S. Bolles fellesforslag ble vedtatt mot 10 stemmer (Sp, US, V, MDG og Rødt)

Repr. Kenneth Liens Steens forslag, utenom innspill nr 42 Prestegårdsskogen og nr 46 Aettergård, fikk 3 stemmer (Frp) og falt.

Rådmannens forslag til nr 46 Aettergård ble vedtatt mot 13 stemmer (MDG, Frp, BYGDL og Sp).

Repr. Pål Engesets innspill nr 32 Peterstiftelsen fikk 14 stemmer (H, MDG og Frp) og falt.

Repr. Pål Engesets innspill nr 53,66,69 og 44, 118 og 129 fikk 10 stemmer (H og Frp) og falt.

Repr. Pål Engeseths innspill 52 Vurdere boligreserven fikk 11 stemmer (H, Frp og US) og falt.

Repr. Trygve Olsens innspill 1 nr 57 fikk 4 stemmer (MDG) og falt.

Repr. Trygve Olsens innspill 1 nr 139 fikk 4 stemmer (MDG) og falt.  
Repr. Trygve Olsens innspill 3 fikk 6 stemmer (MDG, US og 1H) og falt.  
Repr. Trygve Olsens innspill 4 fikk 5 stemmer (MDG og US) og falt.  
Repr. Louise Brunborg-Næss forslag fikk 11 stemmer (MDG og H) og falt.

**Kommunestyrets vedtak 22.11.2021:**

Kommunestyret fastsetter planprogram for kommuneplan 2023-2034, datert 25.10.2021 med følgende endringer.

Pkt 1

Bylterud næringsområde tas ut (rådmannens forslag 134), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 2

Søndre Bylterud renmassedeponi tas ut (innspill 71), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 3

Prestegårdsskogen boligområde tas ut (innspill 42), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt

4 Sundby syd boligområde tas ut (rådmannens forslag 135), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 5

Son teknologi og næringspark, Sletta, tas inn, men justeres slik at det ikke berører dyrka mark (innspill 59), ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG).

Pkt 6

Norsk Gjenvinning tas ut (Innspill 73), ble vedtatt mot 7 stemmer (H).

Pkt 7

Nordlysveien tas ut (Innspill 136), ble vedtatt mot 7 stemmer (H og Frp).

Pkt 8

Vurdere bestemmelsene om parkering, inklusiv sykkelparkering, ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG).

Pkt 9

Gjennomgang av bestemmelsene om leke- og oppholdsareal ble enstemmig vedtatt.

Pkt 10

Innspill 38, Liabråten legges inn.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 23.november 2021

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### **Formannskapetets behandling 08.11.2021:**

Repr. Eirin Stuhaug Bolle (BYGDL) ba om gruppemøte.

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

Saken oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

### **Votering:**

Repr. Tom Anders Ludvigsen's forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Formannskapetets vedtak 08.11.2021:**

Saken oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

---

## Saksfremlegg

### **Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret fastsetter planprogram for kommuneplan 2023-2034, datert 25.10.2021.

### **Vedlegg:**

Planprogram - Kommuneplan 2023-2034

Sammendrag og kommentarer til innspill Planprogram.pdf

Kart - Foreslåtte områder for konsekvensutredning

## **Bakgrunn**

[Kommunestyret vedtok 21.6.2021](#) at arbeidet med rulleringen av både samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen skulle startes opp. Samtidig ble utkast til planprogram vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

Det ble sendt brev til alle hjemmelshavere registrert i matrikkelen, alle lag og foreninger registrert i enhetsregisteret, statlige og regionale myndigheter og nabokommuner. Det ble videre informert om høringen gjennom kommunens [hjemmeside](#), sosiale medier, pressemeldinger og avisannonser. Planprogrammet ble diskutert i [regionalt planforum 24.8.2021](#) og på seminar for kommunestyret 11.10.2021.

Planprogrammet lå ute på offentlig ettersyn fram til 10.9.2021. Det kom inn 132 merknader. Sammendrag, kart over arealinnspill og full tekst av alle merknader finnes på [kommunens hjemmeside](#).

## **Vurdering**

Vedlagt følger et sammendrag av alle innspill til planprogram med rådmannens kommentarer og vurderinger. Det er benyttet tre fargekoder: Grønn farge indikerer et nytt forhold som foreslås utredet. Gul farge indikerer innspill som tas med videre i planprosessen når selve planforslaget skal utarbeides. Rød farge indikerer et forhold som det foreslås å ikke bruke ressurser på å utrede.

### ***Nye boligområder***

Rådmannen mener kommunen bør holde fast på gjeldende politikk med å satse på utviklingen av Vestby sentrum og at minst 80 % av ny boligbygging bør skje her.

Når det gjelder boligreserven i Hvitsten har det kommet mange innspill på at dagens reguleringsplaner for Hvitsten og Strandåsen legger opp til en for høy fortetting. Enkelte mener at områdene fortsatt bør være hytteområder. Området mangler god kollektivdekning. Det er lange og trafikkfarlige veier til barne- og ungdomsskole. Hjemmehjelp og hjemmesykepleie har også lang vei for å utføre sine tjenester. Stedet har ingen butikker. På denne bakgrunn foreslås det utredet hvordan boligreserven i Hvitsten kan reduseres vesentlig.

For å kompensere for redusert boligbygging i Hvitsten bør enkelte nye områder vurderes. Ny boligbygging utenfor sentrum bør være med på å underbygge den vedtatte utviklingen i Vestby sentrum. Bygging av leiligheter bør legges til Vestby sentrum. Utenfor sentrum bør det legges til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus o.l.).

Ny boligbygging bør legges til områder som allerede i dag har god kollektivdekning og som har trafiksikker adkomst til barne- og ungdomsskoler uten behov for skoleskys.

På denne bakgrunn bør nye områder for småhusbebyggelse legges til Vestby og Bjørlien skolekrets. Foreslått gjennomgang av eksisterende hytteområder kan konkludere med at enkelte av disse bør omgjøres til boligbebyggelse.

Rådmannen foreslår at følgende områder for ny boligbebyggelse konsekvensutredes:

### ***Prestegårdsskogen***

Se innspill 42 som foreslår 350-400 boliger. Området ligger riktig plassert i forhold til infrastruktur og nærhet til skoler og barnehager. I dag er området et viktig nærturterreng for Pepperstad skog. På bakgrunn av konsekvensutredningen må det blant annet vurderes forholdet mellom boligbygging og nærfriluftsområdet. Det kan tenkes en konklusjon der bare deler av området brukes til boliger og resten beholdes som nærfriluftsområde.

#### *Sundby vest*

Se innspill 46 som foreslår 150 boliger som gjenbruk av historiske norske hus. Området har ikke kollektivdekning i dag, men Ruter har tidligere foreslått pendelbusser i Vestby istedenfor dagens ruter som ender ved Vestby stasjon. Da kan det være nærliggende og tenke seg en pendelbussrute mellom Pepperstad skog og Vestby Arena. I dag er området et viktig nærturterreng.

#### *Sundby syd*

Dette er et område foreslått av rådmannen (135) som ligger i skogen på vestsiden av Garderveien i forhold til innspill 46 – Sundby vest.

#### **Nye næringsområder**

Rådmannen mener kommunen bør holde fast på gjeldende politikk med både satsing på næringsutvikling og utvikling av Vestby sentrum. Arbeidsplassintensive virksomheter som kontor, handel, service og offentlig forvaltning bør plasseres i Vestby sentrum. Arealkrevende arbeidsplasser som produksjonsbedrifter, gods- og logistikkvirksomheter bør plasseres sør for Vestby sentrum i tilknytning til Vestby næringspark. Virksomheter i en mellomgruppe og handel med plasskrevende varer bør plasseres rundt Verpet i Vestby nord.

Rådmannen foreslår at følgende områder for næringsutvikling konsekvensutredes:

#### *Bylterud*

Dette er et område foreslått av rådmannen (134). Dette området foreslås til større plasskrevende næringsbygg tilsvarende Vestby næringspark. Området ligger inne i dagens kommuneplan som LNF og for renmassedeponi. For en mindre del av område foreslås det også konsekvensutredet et nytt område for renmassedeponi. Nøyaktig avgrensning av området må fastsettes på bakgrunn av konsekvensutredningen.

#### *Klever*

Se innspill 63 som foreslår inntil 5.000 m2 bygg for plasskrevende varehandel. Gjennomføringen av sentrumsplanen forutsetter at enkelte bedrifter i sentrum må flytte ut. Forslagstiller ønsker å legge til rette for at noen av disse kan bli værende i kommunen. Rådmannen foreslår området utvidet noe, slik at det også omfattes av tomta på vestsiden av Vestbyveien som i tidligere tider var bensinstasjon.

#### *Søndre Rød*

Se innspill 76 som foreslår område for næring/handel/lett industri. Området er ikke dyrka eller dyrkbar mark. Krysset E6 nord har god kapasitet. Rådmannen foreslår at området utvides noe slik at man kan utrede en adkomst til området via en fjerde arm på rundkjøringen ved E6.

#### *Nordlysveien*



Dette er et område vest for Møbelsenteret foreslått av rådmannen (136). Dette er tenkt for virksomheter som ikke passer inn i Vestby sentrum, men som heller ikke passer inn i et større næringsområde som Vestby næringspark.

### ***Nye renmassemottak***

Ved siste rullering av kommuneplanen var masseforvaltning et viktig tema og flere områder ble lagt inn i plankartet. Bare ett av de nye områdene er regulert og i drift i dag (Helgmyren). Det er behov for å tilby flere områder for mottak av renmasser.

Rådmannen foreslår at følgende områder for renmassemottak konsekvensutredes:

#### ***Sletta***

Se innspill 57. I dag er dette området regulert til mellomlagring av inerte masser. Området foreslås utvidet geografisk og til også å bli et renmassemottak, ikke bare mellomlagring. Dekker totalt ca. 50 daa.

#### ***Garderveien vest***

Se innspill 70. Dekker ca. 140 daa og kan ta imot ca. 500.000 m<sup>3</sup>. Foreslås drevet som en del av Vestby pukkverk med samdriftseffekt.

#### ***Garderveien øst***

Se innspill 70. Dekker ca. 96 daa og kan ta imot ca. 1.200.000 m<sup>3</sup>. Foreslås drevet som en del av Vestby pukkverk med samdriftseffekt.

#### ***Søndre Bylterud***

Se innspill 71. Dekker ca. 130 daa og kan ta imot ca. 500.000 m<sup>3</sup>. Dette arealet omfattes også av rådmannens forslag til nytt næringsområde.

#### ***Gamle Hobølvei***

Se innspill 73. Dekker ca. 675 daa og kan ta imot ca. 2.000.000 m<sup>3</sup>. I tillegg til renmassemottak foreslås det behandling og fragmentering av jord, stein, tegl, leca, asfalt og betong samt uttak av berg.

#### ***Helgmyren***

Se innspill 133 som innkam etter høringsfristen. Dekker ca. 250 daa og kan ta imot ca. 1.000.000 m<sup>3</sup>.

### ***Andre nye områder***

Rådmannen foreslår at følgende andre områder konsekvensutredes:

#### ***Barnehage Pepperstad skog***

Dette er et forslag fra rådmannen (137). Arealet er kjøpt opp av Vestby kommune og ligger på vestsiden av Johan Hermann Wessels vei like vest for det gamle forretningsområdet.

#### ***Småbåthavn Hvitsten***

Se innspill 58. Ny småbåthavn ligger inne i reguleringsplanen for Hvitsten, men den ligger ikke i kommuneplanen, der ligger bestemmelser om byggeforbud. Det betyr at det er motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan og da vil sist vedtatte plan, altså kommuneplanen være gjeldende. Det bør vurderes om småbåthavnen bør legges inn i kommuneplanen.

### *Gang- og sykkelvei Bjørnstadveien-Hauerveien*

Dette er et forslag fra rådmannen (139). Tiltaket ligger ikke inne i vedtatt sykkelstrategi. En slik gang- og sykkelvei på om lag 900 meter vil gi en enklere sykkelforbindelse mellom Vestby sentrum/Pepperstad skog og badeplassen på Emmerstadbukta.

### *Gang- og sykkelvei til Vestby Arena*

Dette er et forslag fra rådmannen (140). Tiltaket ligger ikke inne i vedtatt sykkelstrategi. Traseen vil gå fra Østbyveien og forbi folkehøgskolen. En slik gang- og sykkelvei på om lag 300 meter vil gi en alternativ adkomst for gående og syklende mellom Vestby sentrum og Vestby Arena.

### **Andre endringer i planprogrammet**

Rådmannen foreslår at det planprogrammet endres for også disse områdene utredes, men dette er forhold som ikke krever konsekvensutredning – Det betyr at utredningene kan være enklere:

#### *Redusert boligbygging i Hvitsten*

Punktet er omtalt over. Det foreslås utredet hvordan boligbyggingen i Hvitsten kan reduseres vesentlig gjennom endringer av kart og bestemmelser.

#### *Strandsonen*

Punktet om gjennomgang av strandsonen foreslås presisert hva som er hensikten med gjennomgangen av arealbruken - Å sikre/bedre tilgjengelighet, friluftslivsinteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser. 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.

#### *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Plankart og bestemmelser bør vurderes i forhold til kommunestyrets nylige gjennomgang av helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### *Framtidig utvidelse av Vestby sykehjem*

Området vest for sykehjemmet er i kommuneplanen avsatt til boliger og næring. Det bør vurderes om dette området bør avsettes til utvidelse av sykehjemmet.

#### *Ny skole i Vestby nord*

Denne skolen ble lagt inn i kommuneplanen ved siste rullering. Etter folketallsprognosene er det ikke nødvendig å starte bygge av denne skolen i denne kommuneplanperioden. Rådmannen ønsker å kvalitetssikre lokaliseringen gjennom et kostnadsoverslag over veier og bruer som må bygges inn til anlegget.

#### *Sentrumsformål Ørajordet*

Se innspill 51 som foreslår at eiendommen 152/135 som eies av Brødrene Thomassen Prosjekt AS endres fra boligbebyggelse til sentrumsformål. Det er gitt tillatelse for bruksendring fra landbruksbygning til forretningsbygg. En slik endring i kommuneplanen vil ikke konkludere med hvor stor utnyttelse tomten får – Det avklares gjennom reguleringsplan.

### *Faresone for kvikkleire*

Det bør vurderes bestemmelser til faresonene for kvikkleire.

### *Bekkelukning*

Det bør vurderes bestemmelser om forbud mot bekkelukning. Dette er viktig både for kapasitet i forhold til flom og for bevaring av biologisk mangfold.

### *Hensynssone langs vassdrag*

Se innspill 2 fra statsforvalteren. Det foretas en gjennomgang av utstrekningen av hensynssonen langs vassdrag. Det bør særlig se på om det er ørretførende vassdrag som ikke omfattes av hensynssonen i dag. Også bestemmelsene til hensynssonen bør vurderes.

### *Lysforurensning*

Se innspill 117. Det foreslås å vurdere juridiske og praktiske forhold om å ha en bestemmelse om lysforurensning.

### *Byggegrense langs fylkesveier*

Se innspill 1 fra Viken fylkeskommune. Det foreslås å vurdere å redusere byggegrensen langs sekundære fylkesveier fra 50 til 15 meter.

### *Bestemmelsene om sykkelparkeringsplasser*

Bestemmelsen om sykkelparkeringsplasser vurderes opp mot behovet ved større næringsbygg. Kravet om sykkelparkeringsplasser er knyttet til antall kvadratmeter bygg. Ved store bygg blir kravet ikke hensiktsmessig.

### *Synliggjøring av veier og jernbane*

Se innspill 3 fra Bane NOR. Det må foretas en vurdering om hvordan jernbane skal vises på plankartet. Samme vurdering bør også gjøres for veier. Uansett hvilket utsnitt som velges av det digitale plankartet, må formålene gå tydelig fram.

### *Navigasjonsinnretninger*

Se innspill 6 fra Kystverket. Det vurderes behovet for en egen bestemmelse om navigasjonsinnretninger.

### *Utredningstema ved konsekvensutredningene*

Se innspill 9 fra direktoratet for mineralforvaltning. Listen over utredningstema foreslås utvidet med konsekvensene for kjente mineralressurser.

### *Planprosess*

På bakgrunn av tilbakemelding fra kommunestyrets kommuneplanseminar foreslås at høringsperioden for planforslaget utvides slik at det blir i perioden juni – november 2022. Rådmannen mener likevel at det skal være mulig å holde fristen for endelig vedtak før sommeren 2023.

### *Boligbygging utenfor Vestby sentrum*

På bakgrunn i forslaget om å redusere vesentlig på boligreservene i Hvitsten og som følge av det forslaget om nye boligområder i Vestby nord, foretas det også en justering i teksten om dette under «Innhold arealdel».

### *Retting av diverse feil*

Berg var uteglemt i oversikten over boligreserven utenfor sentrum. Statsforvalteren har sendt nytt forventningsbrev etter det som er omtalt. Illustrasjonene til befolkningsutviklingen var ikke fra kommunens egne prognoser.

### **Alternativer**

I denne saken finnes det et ubegrenset antall alternativer. Det er opp til kommunestyret å legge til eller ta ut tema, uavhengig om det er foreslått gjennom innspill eller ikke. Det gjelder både forhold som skal utredes, forståelsen av utviklingstrekk og utfordringer, innholdet i kommuneplanen, planprosess og medvirkning.

### **Konklusjon**

Med disse endringene i planprogrammet mener rådmannen dette blir et godt dokument for videre prosess med rullering av kommuneplanen:

Nye områder som skal konsekvensutredes utvides med

- boliger Prestegårdsskogen
- boliger Sundby vest
- boliger Sundby syd
- næringsområde Bylterud
- næringsområde/forretning Klever
- næringsområde/forretning Søndre Rød
- næringsområde Nordlysveien
- renmassemottak Sletta
- renmassemottak Garderveien vest
- renmassemottak Garderveien øst
- renmassemottak Søndre Bylterud
- renmassemottak med behandlingsanlegg Gamle Hobølvei
- renmassemottak Helgmyren
- barnehage Pepperstad skog
- småbåthavn Hvitsten
- gang- og sykkelvei Bjørnestadveien-Hauerveien
- gang- og sykkelvei til Vestby Arena

Andre forhold som bør endres i planprogrammet er å vurdere

- redusert boligbygging i Hvitsten
- gjennomgang av arealbruken i strandsonen for sikre/bedre tilgjengelighet, friluftslivsinteresser, naturmiljø, kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser.
- bestemmelser og kart i forhold helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse
- framtidig utvidelse av Vestby sykehjem
- ny skole i Vestby nord
- sentrumsformål Ørajordet
- bestemmelser til faresoner for kvikkleire
- bestemmelser om forbud mot bekkelukning
- hensynssone langs vassdrag
- bestemmelser om lysforurensning
- bestemmelser om redusert byggegrense langs fylkesveier
- bestemmelser om sykkelparkering, særlig i forhold til større næringsbygg
- synliggjøring av veier og jernbane
- navigasjonsinnretninger

- utredningsbehov ved konsekvensutredning utvides med virkninger for kjente mineralressurser
- høringsperioden for planforslag utvides til juni-november 2022
- justert formuleringen om boligbygging utenfor Vestby sentrum
- retting av diverse feil