



## Saksutskrift

### Kommuneplan 2023-2034 - Forslag til Høring

Arkivsak-dok. 21/00596-31  
Saksbehandler Lars Grimsgaard

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	30.05.2022	49/22
2 Kommunestyret	20.06.2022	44/22

#### **Kommunestyrets behandling 20.06.2022:**

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

Rådmannens forslag til kommuneplan datert 16.5.2022 med plankart datert 23.5.2022 legges ut til høring med slike endringer:

1. Oversikt over planlagte gang- og sykkelveier legges inn i arealdelen.
2. Gang- og sykkelvei Berg-Pepperstad legges kun inn på østsiden av Erikstadveien i henhold til vedtaket i PLM.
3. Friområdet på Rammestranda endres med angivelse av adkomst slik kart datert 1.6.2022 viser.
4. I tillegg til foreslått ny kyststi forbi Ramme gård, beholdes kyststien slik den ligger inne i dagens plankart – vist på kart datert 1.6.2022.

Repr. Trond Finstad (Ap) fremmet følgende forslag fra Ap:

5. Nytt areal for godsterminal og innlandshavn som vist på kart 1.6.2022 legges inn. Nytt areal for godsterminal og innlandshavn konsekvensutredes før hele kommuneplanen legges ut på høring. Frist for merknader er 1. november 2022.
6. Liabråten legges inn som boligområde med unntak av områdene 3 og 4 som beholdes som LNF

Repr. Pål Engeseth (H) fremmet følgende forslag:

Tillegg

- Området regulert til bolig på Berg 59-3 endres til boligbebyggelse. Området konsekvens utredes før høring.
- Pk 58 Småbåthavn Hvitsten tas Inn

Repr. Trygve Olsen (MDG) fremmet følgende forslag:

Rådmannens forslag til kommuneplanens arealdel legges ut på høring med følgende endringsforslag: Prosjekt Ættegården tas ut av planen Prosjekt Son teknologi og

næringspark tas ut av planen Smørbekksvingen tas med i forslaget som legges ut på høring Ørajordet foreslås tilbakeført til LNF To-eiendommen (VEstby Næringspark Øst) Salamanderdammen tilbakeføres til LNF, eventuelt med nytt næringsareale nord for næringsparken som erstatning. Ny formulering i kapittelet om arealstrategier: "Arealendringer skal gjennomføres slik at ingen innbyggere får mer enn 500 meter til grøntområder og turstier."

Repr. Tone Skretting (Sp) fremmet følgende forslag:

Rådmannens forslag til vedtak støttes med følgende endringer:

- Område 46 Ættegård tas ut
- Område 63 Klever forretningsområde for plasskrevende varehandel utredes videre med mål om at dyrket mark ikke skal berøres.
- Område 70 Garderveien renmassemottak Vest tas ut
- Område 133 Helgemyren renmassemottak utredes med mål om at dyrka mark ikke berøres
- Innspill 141 Ny avkjøring fra E6 til Vestby Næringspark tas ut
- Ørajordet tilbakeføres til LNF-område

Repr. Eirin Bolle (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Rådmannens forslag støttes med følgende endringer:

- Område 46 Ættegården tas ut.
- Område 63 Klever forretningsområde for plasskrevende varehandel utredes videre med mål om at dyrket mark ikke skal berøres.
- Område 133 Helgemyrveien renssemottak utredes med mål om at dyrka mark ikke berøres.
- Liabråten legges inn som boligområde med unntak av områdene 3 og 4 som beholdes som LNF. Målet er at også 3 og 4 skal vernes for fremtiden.
- Område 70 Garderveien renmassemottak vest tas ut.

Tillegg til Ættegården:

Ættegården utredes ut fra fremlagt prosjekt, hvis prosjektet ikke er realiserbart legges området tilbake til LNF.

Ættegården tar hele område til barnehagene og skolen sitt turområde, samt hele område til Sole- og Grøstad innbyggere.

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

1. 29: Smørbekksvingen endres til bolig.
2. 32: Peterstiftelsen: Endres fra næring til kombinert bolig/tjenesteyting.
3. 75: Torleif Eriksen og Liv Sommerfeld: 6 hytter endres til bolig.
4. 84: Hege Svendsen med flere: 6 hytter endre til bolig.
5. 88-89-90: Endres til bolig på de eiendommer der beboerne har folkeregistrert adresse der
6. Ingen eiendommer skal endres fra LNF til bolig, eller fra bolig til LNF, mot grunneiers vilje
7. § 9 Parkering: Strykkes

Repr. Kenneth Lien Steen (Frp) ba om gruppemøte.

Repr. Arjo van Genderen (V) fremmet følgende forslag:

Pkt .1 Rådmannens forslag til kommuneplan datert 16.05.2022 med plankart datert 23.05.2022 legges ut til høring med følgende endringer. Frist for merknader er 1. november 2022

- a. forslag 29, eksisterende bebyggelse på Smørbekksvingen reguleres til boligformål
- b. forslag 46, boliger Sundby - Ætegaarden, tas ut
- c. forslag 59, Son teknologi-og næringspark, Sletta i Son, tas ut
- d. Ørajordet tilbakeføres fra sentrumsformål til LNF

Nytt punkt i fellesbestemmelser, paragraf 1:

Alle nye reguleringsplaner skal stille krav om at bygg- og anleggsplasser skal være fossil- og utslippsfrie.

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

### **Bestemmelser:**

Forslag til vedtak (nytt punkt)

“I det videre arbeidet med planen bes rådmannen komme med forslag til bestemmelser som sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon, samt god massebalanse og mest mulig skånsomme terrenginngrep i alle byggeprosjekter”

### **Samfunnsdel**

**Vestby MDG foreslår at følgende mål for utviklingen av Vestby legges ved som et tillegg til rådmannens forslag når kommuneplanen legges ut på høring:**

- 4) Vestby må bli en foregangskommune på klima og miljø
- 5) Vi må redusere press på naturarealer og jobbe mot å bli en arealnøytral kommune
- 6) Vi skal stimulere til grønn næringsutvikling og et sirkulærøkonomisk skifte i kommunen

### **Endringsforslag:**

**Under kapittel to, “muligheter og utfordringer” legges følgende formulering inn:**  
*Press på naturarealer og kollaps i Oslofjordens økosystemer er utfordringer som antagelig vil være enda mer komplisert og kanskje også dyrere å håndtere for kommunen enn eldrebølgen, og som vi må starte å håndtere i den neste perioden.*

**Under kapittel 3.1 “Mål for barn og unges oppvekstmiljø” legges det til følgende delmål:**

- Alle barn i kommunen får lovpålagt skolegang
- Alle barn har god tilgang til anlegg for egenorganisert aktivitet

**Under kapittel 3.2. Strategi for barn og unges oppvekstmiljø” legges det til følgende strategi:**

- Digital skole på småtrinnet og mellomtrinnet skal evalueres

**Under kapittel 5.1 legges det til følgende delmål:**

- Både barn, unge og voksne skal ha tilgang på lavterskel psykisk helsehjelp

#### **Under kapittel 6. 1 legges det til følgende delmål:**

- Kommunens virksomheter skal driftes karbonnøytralt

#### **Under kapittel 6.2 legges det til følgende strategi:**

- Det skal utarbeides en kommunal tiltakspakke for å redde Oslofjorden
- Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan for verneverdige bygg i kommunens eie

#### Repr. Jan-Henrik Palnes (H) fremmet følgende forslag:

Det opprettes et nydyrking fond, der utbyggere innbetaler kr 30.000,- pr mål som tas av dyrket mark ved utbygging. Dette må ikke være en måte og frikjøpe seg, men der hvor dette er nødvendig. Bøndene i Vestby kan søke i om midler til randsone og nydyrking som erstatning for ned bygging av dyrket mark i Vestby.

#### **Votering:**

Repr. Trond Finstads fellesforslag pkt 1,2,3 og 4 ble enstemmig vedtatt.

Repr. Trond Finstad forslag pkt 5 ble vedtatt mot 4 stemmer.

Repr. Trond Finstads forslag fra Ap pkt 6 ble vedtatt mot 9 stemmer.

Repr. Pål Engesets forslag kulepunkt 1 ble vedtatt mot 7 stemmer.

Repr. Pål Engeseths forslag kulepunkt 2 fikk 10 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 1 fikk 15 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 2 fikk 16 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 3 fikk 13 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 4 fikk 14 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 5 fikk 3 stemmer og falt.

Repr. Tone Skrettings forslag til kulepunkt 6 fikk 9 stemmer og falt.

Repr. Eirin Bolles forslag vedrørende Liabråten fikk 6 stemmer og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 1 ble vedtatt mot 15 stemmer.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 2 ble vedtatt mot 16 stemmer.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 3 fikk 14 stemmer og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 5 fikk 15 stemmer og falt.

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 4 fikk 15 stemmer og falt

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 6 fikk 10 stemmer og falt

Repr. Kenneth Lien Steens forslag pkt 7 fikk 13 stemmer og falt

Repr. Trygve Olsens forslag fikk 5 stemmer og falt.

Repr. Trygve Olsens forslag (Salamander) fikk 5 stemmer og falt.

Repr. Trygve Olsens forslag (Arealendringer) fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag (Samfunnsdel) fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 1 fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 2 fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 3 fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 4 fikk 4 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 5 fikk 8 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 6 fikk 5 stemmer og falt.

Repr. Louise Brunborg-Næss forslag 7 fikk 5 stemmer og falt.

Repr. Arjo van Genderens forslag Om nytt punkt i fellesbestemmelser ble enstemmig vedtatt.

Repr. Jan-Henrik Palnes forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunestyrets vedtak 20.06.2022:**

1. Rådmannens forslag til kommuneplan datert 16.5.2022 med plankart datert 23.5.2022 legges ut til høring med følgende endringer:
  - Oversikt over planlagte gang- og sykkelveier legges inn i arealdelen.
  - Gang- og sykkelvei Berg-Pepperstad legges kun inn på østsiden av Erikstadveien i henhold til vedtaket i PLM.
  - Friområdet på Rammestranda endres med angivelse av adkomst slik kart datert 1.6.2022 viser.
  - I tillegg til foreslått ny kyststi forbi Ramme gård, beholdes kyststien slik den ligger inne i dagens plankart – vist på kart datert 1.6.2022.
  - Nytt areal for godsterminal og innlandshavn som vist på kart 1.6.2022 legges inn. Nytt areal for godsterminal og innlandshavn konsekvensutredes før hele kommuneplanen legges ut på høring. Frist for merknader er 1. november 2022.
  - Liabråten legges inn som boligområde med unntak av områdene 3 og 4 som beholdes som LNF
  - Området regulert til bolig på Berg 59-3 endres til boligbebyggelse. Området konsekvens utredes før høring.
  - 29: Smørbekksvingen endres til bolig.
  - 32: Peterstiftelsen: Endres fra næring til kombinert bolig/tjenesteyting.
  - Nytt punkt i fellesbestemmelser, paragraf 1:  
Alle nye reguleringsplaner skal stille krav om at bygg- og anleggsplasser skal være fossil- og utslippsfrie.
  - Det opprettes et nydyrking fond, der utbyggere innbetaler kr 30.000,- pr mål som tas av dyrket mark ved utbygging. Dette må ikke være en måte og frikjøpe seg, men der hvor dette er nødvendig. Bøndene i Vestby kan søke i om midler til randsone og nydyrking som erstatning for ned bygging av dyrket mark i Vestby.
2. Frist for merknader er 1. november 2022.
3. Under høringen arrangerer kommunen folkemøter i nord og sør. I tillegg gjennomføres det en konkurranse for beste slagord for Vestby kommune.
4. Etter høringen gjennomføres det et seminar for kommunestyret på bakgrunn i innkomne merknader.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 22.juni 2022

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Tidligere behandlinger

### **Formannskapetets behandling 30.05.2022:**

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 30.05.2022:**

Saken oversendes kommunestyret uten realitetsbehandling.

---

## Saksfremlegg

### **Rådmannens innstilling:**

1. Rådmannens forslag til kommuneplan datert 16.5.2022 med plankart datert 23.5.2022 legges ut til høring. Frist for merknader er 1. november 2022.
2. Under høringen arrangerer kommunen folkemøter i nord og sør. I tillegg gjennomføres det en konkurranse for beste slagord for Vestby kommune.
3. Etter høringen gjennomføres det et seminar for kommunestyret på bakgrunn i innkomne merknader.

### **Vedlegg:**

Oppfølging av merknader til planprogram  
Konsekvensutredning nye områder - Kommuneplan - Asplan Viak 2022  
Nytt E6 kryss - Asplan Viak 2022  
Nytt E6 kryss - Kostnadsoverslag ensidig kryss - Asplan Viak 2022  
Nytt E6 kryss - Kostnadsoverslag fullt kryss - Asplan Viak 2022  
Adkomst ny skole Kromskogen - Kostnadsberegning - Asplan Viak 2022  
Planprogram - Kommuneplan 2023-2034 - Fastsatt av kommunestyret  
Kommuneplanens samfunnsdel Rådmannens forslag 16 mai 2022  
Kommuneplanens arealdel Rådmannens forslag 16 mai 2022

Selve plankartet vil bli ettersendt – både som en pdf-kopi datert 23.5.2022 og som en link til kommunens kartportal.

## Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 21.6.2021 at arbeidet med rulleringen av både samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen skulle startes opp. Samtidig ble utkast til planprogram vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn. Det ble blant annet sendt brev til alle hjemmelshavere registrert i matrikkelen, alle lag og foreninger registrert i enhetsregisteret, statlige og regionale myndigheter og nabokommuner. Det kom inn 132 merknader.

Kommunestyret fastsatte planprogrammet 22.11.2021. Planprogrammet fastsetter en rekke nye områder, tiltak og forhold som skal utredes og vurderes.

## Samfunnsdel

Link til samfunnsdelen i Framsikt:

<https://pub.framsikt.net/plan/vestby/plan-ddf7f543-bd03-4ee3-8b36-7f308d432257-19496/>

Samfunnsdelen finnes også som et pdf dokument under vedlegg.

Forslaget til samfunnsdel må sees på som et diskusjonsgrunnlag som ikke har fått den grundige gjennomarbeidingen som hadde vært ønskelig. Den er likevel et godt grunnlag for videre diskusjon under høringen.

Samfunnsdelen legger opp til fire satsingsområder:

- Trygg oppvekst
- Attraktive arbeidsplasser
- Aktiv hele livet
- Helhetlig og framtidig Vestby

Hvert satsingsområde har sitt hovedmål og flere delmål. I tillegg er det utarbeidet forslag til strategier for å nå disse målene.

## Arealdel

Link til arealdelen i Framsikt:

<https://pub.framsikt.net/plan/vestby/plan-08866ddf-6ac4-434c-b66c-40bc673e0492-19805/>

Arealdelen finnes også som et pdf dokument under vedlegg.

### *Arealstrategier*

I forslag til samfunnsdelen ligger det inne ulike arealstrategier. For å få sammenhengen mellom samfunnsdelen og arealdelen blir disse fulgt opp i arealdelen:

- ***Vestby sentrum fortettes bymessig med høy kvalitet. Det legges til rette for liv i sentrum med attraktive møteplasser, gode bomiljøer, kultur og næringsliv.***
- ***Inntil 20 % av kommunens boligbygging kan skje utenfor Vestby sentrum.***
- ***Det legges ut nye areal for næringsutvikling.***

- **Det etableres et nytt kryss på E6 for direkte tilknytning til Vestby næringspark og ny godsterminal.**
- **Strandsonen langs sjø og vassdrag skal bevares. Natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser skal sikres.**
- **Utvidelser av Vestby sykehjem.**
- **Framtidig trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk.**

#### *Konsekvensutredning nye områder*

På bakgrunn av planprogrammet har Asplan Viak utarbeidet en konsekvensutredning for nye områder og tiltak.

På bakgrunn av kriterier er områdene utredet. Konsekvenser av utbygging er vist som grønn – Ingen vesentlige negative konsekvenser. I noen tilfeller kan det også være positive konsekvenser.

gul – Moderate negative konsekvenser som antas å kunne løses gjennom reguleringsplan.

Rød – Klare negative konsekvenser. Ofte kan disse bedres gjennom avbøtende tiltak eller justering av areal.

Det kan se dramatisk ut med mye gult og rødt i konsekvensutredningen. Vi må da være klar over at det er mange kriterier som er vurdert. Alle er ikke like viktige. Konsekvensen blir også ofte gul dersom det mangler detaljerte utredninger. Konsekvensen blir rød eller gul selv om kun en liten del av fysiske området blir berørt. Mange negative konsekvenser kan bedres gjennom en justering av grensene eller ved å gjennomføre avbøtende tiltak. Det som er viktig er at det foreligger nok opplysninger til å fatte beslutningen om et område skal med eller ikke. Selv om et område er vist som rødt eller gult kan det tas med. Det er en oppveining mellom negative og positive konsekvenser.

Rådmannen foreslår at alle nye områder og tiltak som er konsekvensutredet tas med i planforslaget – Bortsett fra:

- Område 38 boliger/friområde Liabråten. Det foreslåtte boligområdet vil kunne gi opp mot 470 boliger. En slik stor boligbygging utenfor Vestby sentrum er ikke forenlig med målet om at 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum. I tillegg er dette et svært viktig nærturterreng for eksisterende bebyggelse. En utbygging vil også ha negative konsekvenser for naturmangfold. Det er ikke dokumentert at en utbygging i dette området kan gjennomføres uten fare for områdeskred. Negative konsekvenser i forhold til storulykke vil kunne løses ved å flytte den aktuelle bedriften til et annet sted. Rådmannen anbefaler at området ikke legges inn i forslag til ny arealdel.
- Område 58 småbåthavn Hvitsten. En småbåthavn her vil ha negative konsekvenser for en svært viktig lokalitet for ålegras, et svært viktig friluftsområde og vil berøre et svært viktig strøk for bevaring med blant annet sjøbodene i Hvitsten. I tillegg vil en småbåthavn skape økt trafikk til Hvitsten sentrum som ikke er ønskelig. Rådmannen anbefaler at området ikke legges inn i forslag til ny arealdel.



### *Andre forhold som er utredet*

Kommunen har selv vurdert en rekke andre forhold:

- 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. Det er også foreslått at sentrum blir et avviksområde for støy.
- Nytt E6 kryss for Vestby næringspark er grovprosjektert av Asplan Viak. Det er mange forhold som ikke er avklart og usikkerheten i et slikt prosjekt er fremdeles usikker. Kostnad er vurdert til å ligge mellom 204 og 409 millioner kroner. Den rimeligste løsningen er kun knyttet til nordgående kjørefelt.
- For Hvitsten foreslås det en kraftig reduksjon i muligheten for boligbygging. Det er lagt ned byggeforbud i området og arbeidet med en områderegulering har startet opp. Ved å innføre forbud mot deling, kun en bolig på hver tomt over 600 m<sup>2</sup>, større begrensninger i strandsonen og fjerne noen enkelt-tomter vil boligreserven kunne reduseres fra 650 til ca. 180. Detaljer må avklares gjennom arbeidet med områderegulering.
- Rundt Ramme gård er det i plankartet lagt til rette for å sikre allmennhetens friluftsliv i strandsonen. Byggeforbudsområdet er utvidet ut over 100 meter for å sikre adkomsten forbi Ramme gård. Rammestranda er lagt inn som forslag til offentlig friområde.
- I helhetlig ROS for Vestby kommune er det pekt på viktigheten med videre arbeid for å kartlegge kvikkleire. Nye hensynsoner er lagt inn. Innenfor disse hensynssonene påligger det vesentlige utredningskrav for private utbyggere i henhold til teknisk forskrift. Dette vil også gjelde for mindre tiltak på allerede utbygde tomter. Kjente faresoner for kvikkleire er lagt inn som Faresone kvikkleire 1 – I disse områdene vet vi at det finnes kvikkleire som kan utløse områdeskred. I tillegg er områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire lagt inn som Faresone kvikkleire 2 – I disse områdene kan det være kvikkleire med fare for områdeskred. Det er ikke foreslått konkrete bestemmelser for områdene.
- Byggeforbudsbeltet i strandsonen er økt til i hovedsak 100 meter. Dette vil da stort sett sammenfalle med plan- og bygningslovens § 1-8. I enkelte områder skiller byggegrensen seg fra 100 meter – Enten lengre eller kortere.
- Kommunens hytteområder er gjennomgått. Det konkluderes med at hytter som ligger mindre enn 2 km langs trafikksikker vei til skole, barnehage og dagligvare, mindre enn 1 km til holdeplass med god kollektivdekning og ellers er tilrettelagt for et godt bomiljø bør kunne omgjøres til helårs bebyggelse. Det gjelder i hovedsak B2 Damåsen. Med en bolig per hyttetomt vil boligreserven her ligge på om lag 250. Detaljer må avklares gjennom en områderegulering. I tillegg gjelder det Stensli hyttefelt og enkelte andre tomter.
- Hytteområdene som ikke foreslås omgjort til helårsbebyggelse blir opprettholdt. Her fjernes plankravet og bestemmelsene blir enklere slik at eksisterende hytter på visse vilkår kan påbygges. Samfunnsdelen foreslår at det arbeides videre med å finne akseptable tiltak for å unngå at hytter ulovlig blir brukt til helårs boliger.
- Statsforvalteren behandler for tiden en søknad om grensejustering ved at et areal i Indre Østfold kommune overføres til Vestby kommune. Alle eiendommer med hytter i Loska i Indre Østfold avsettes som hytter. Ubebygde eiendommer i området avsettes som LNF. Om denne delen blir med i endelig vedtatt kommuneplan vil avhenge av at grensejustering mellom kommunene blir vedtatt tidsnok.
- IKEA-jordet foreslås tilbakeført til LNF i samsvar med kommunestyrets vedtak. Dette vil også få konsekvenser for reguleringsplaner som for tiden er under utarbeidelse i området. Det gjelder planen for ny rundkjøring på Osloveien som uten en arm til

IKEA vil få en mindre trafikkbelastning. I tillegg gjelder det detaljreguleringen for S17 og S18 som kan forholde seg til dagens trase for Osloveien og ikke trenger planlegge for en adkomst til IKEA. Etter høringen av kommuneplanen kan kommunestyret likevel endre standpunkt og holde fast på dagens planstatus med utbygging på IKEA-jordet. En eventuell slik beslutning om ett år kan medføre konsekvenser for framdriften av de andre reguleringsplanene som er under arbeid i området i dag.

- Eiendommen 152/135 ved Ørajordet (Brødrene Thomassen Prosjekt AS) er i dag avsatt til boligformål. Det er tidligere gitt tillatelse til bruksendring av landbruksbygg til næringsbygg på eiendommen. Rådmannen foreslår at denne eiendommen endrer formål fra bolig til sentrumsformål. Dette er i praksis kun en mindre justering av grensen mellom rent boligformål og sentrumsformål. Dette samsvarer med dagens bruk. Detaljer for utnyttelse m.m. avklares i reguleringsplan.
- Vannressursloven setter krav om at kantvegetasjonen langs vassdrag skal tas vare på. Kommunen har hjemmel til å fastsette denne bredden. Langs utvalgte bekker er denne sonen i dag på 8 meter. Den foreslås økt til 15 meter. Bakgrunnen for dette er å gi et bedre vern av naturmangfoldet. Dette får ikke virkning for på områder som er dyrka mark i dag.
- Asplan Viak har foretatt en kostnadsberegning for adkomst skole Krom skog. Det gjelder kjøre- og gangadkomst fra Randemfaret og gangadkomst i bro over til Vestbyhagen. Beregnet kostnad for disse to tiltakene ligger på til sammen 43 millioner kroner. Det er stor usikkerhet knyttet til tallen på grunn av usikre grunnforhold i bekken. Rådmannen tar beregningen til etterretning og foreslår å beholde foreslått nytt skoleområde, men at gangveien mot sør justeres inn til Vestbyhagen. På den måten sikrer vi at den kan få en tilfredsstillende utforming som en gang- og sykkelvei. Det haster ikke med utbyggingen av denne skolen nå. Eventuelle endringer i lokalisering kan vurderes ved neste rullering av kommuneplan.

### *Plankart*

Mye av dagens plankart er blitt utarbeidet i en tid da det ikke var mulighet for detaljert visning av kommuneplanen i en kartportal. Kartet er gjennomgått slik at det blir mer nøyaktig og entydig. Det er blitt mindre usikkerhet og motstrid mellom planer. Formålsgrenser følger blant annet sikre eiendomsgrenser og formålsgrenser fra reguleringsplaner.

Det er foreslått en rekke endringer på plankartet som for eksempel:

- Nye områder fra konsekvensutredningen er lagt inn med de unntak som er beskrevet over.
- Tidligere områder for LNF med spredt utbygging endres til byggeområder for enten bolig, hytter, næring eller tjenesteyting. Formålet tas fra bruk av grunn som er registrert i matrikkelen. I disse områdene kan utbygging skje direkte etter bestemmelsene i kommuneplanen.
- Det legges inn flere hensynssoner for natur i byggeforbudssonen langs sjøen og rundt dammer med salamander.
- Siden det generelle plankravet er tatt bort, er uregulerte byggeområder blitt tydeligere avgrenset for å unngå bygging på for eksempel dyrka og dyrbar mark, innenfor viktige naturområder, på kulturminner eller områder som er viktig for ferdsel.

- Regulert ballslette vest for rundkjøringen Brevikveien x Sigurd Stenes vei tas bort da denne i hovedsak var foreslått lagt på dyrka mark.
- Avsatt areal til friområde Maritangen er trukket bort fra dyrka mark.
- Myrområdet som i hovedsak berører eiendommen 132/1017 på Store Brevik foreslås tilbakeført fra næring til LNF for å redusere kommunens CO2 utslipp.
- Vei og jernbaneformål vises som områder.
- Sikringssone over jernbanetunnel utvides til også å omfatte tunell over E6.
- Vendespor Sonsveien stasjon tas ut av plankartet. Bane NOR oppgir at dette ikke er et aktuelt prosjekt. Området blir liggende som vei- og jernbaneformål avhengig av eierforhold.
- Gang- og sykkelveier fra vedtatt sykkelstrategi legges inn i plankartet. Det gjelder Støttumveien – Tvetter og Pepperstad skog – Vestby næringspark. Her er det snakk om opprustning og avtaler med grunneiere.
- Gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien mellom innfartsparkering og Thomas Olsens vei i Hvitsten tas ut av plankartet. Prosjektet ligger ikke inne i kommunens sykkelstrategi. Det er ikke realistisk å finne penger til et slikt prosjekt. Det er likevel avsatt et areal langs bebygde boligtomter der det kan være aktuelt med en slik trase i framtiden.
- Alle alternativer for gang- og sykkelvei mellom Berg og Pepperstad skog som er under vurdering gjennom reguleringsarbeidet legges inn.

### *Bestemmelser*

Bestemmelsene foreslås endret vesentlig. De er bygget opp på en enklere og mer logisk måte. Et klart og tydelig språk ligger i bunn.

Det følger også med en ny veileder til bestemmelsene. Her beskrives hensikten med hver enkelt bestemmelse. Den juridiske hjemmelen klargjøres. I tillegg er det en utfyllende veiledning rundt bestemmelsen og annet tilhørende regelverk.

Det er klare begrensninger om hva det kan vedtas bestemmelser om. Det er heller ikke nødvendig å lage nye bestemmelser der det allerede finnes et annet regelverk. Tvert imot kan det ofte føre til usikkerhet om hva som er gjeldende bestemmelser. Det meste av unødvendig tekst er tatt ut av selve bestemmelsene.

Det er foreslått en rekke endringer i bestemmelsene som for eksempel:

- Det generelle plankravet fjernes. Isteden settes det plankrav til konkrete områder. Dette kan enten være en kommunal eller privat reguleringsplan. I alle andre uregulerte områder kan utbygging skje innenfor bestemmelsene til arealdelen.
- Kravet om leke- og uteoppholdsareal forenkles og blir mindre strengt.
- Bestemmelsene om støy er justert.
- Ny bestemmelse om utendørs belysning.
- Flere og strengere bestemmelser om naturmangfold, både i LNF-områder og særlig i strandsonen.
- Bestemmelsene om kulturminnevern er justert.
- Nye bestemmelser og vann og avløp
- Ny bestemmelse om forbud mot å legge bekker i rør.
- Kravene til parkering justeres noe. Kravet til sykkelparkering for næring reduseres og gjøres avhengig av antall årsverk. Bestemmelsen om krav til elbilkontakter er tatt ut fordi det er innført omtrent tilsvarende bestemmelser i teknisk forskrift.

- Bestemmelsene om avkjørsler konkretiseres og gjøres også gjeldende for enkelte kommunale veier.
- Bestemmelsen om byggegrense til E6 endres til også å omfatte andre veier. Den generelle byggegrensen langs fylkeskommunale veier på 50 meter endres til 15 meter.
- Bestemmelsene om gesimshøyde og beregning av bruksareal under terreng endres til å gjelde for hele kommunen.
- Bestemmelsene om skilt og reklame justeres.
- I uregulerte boligområder blir maksimum BRA=30 % og BRA=400 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke nye boenheter.
- I uregulerte hytteområder kan eksisterende hytter påbygges til inntil BRA=80 m<sup>2</sup>. Riving og gjenoppbygging tillates ikke. Det tillates ikke nye bruksenheter.
- I uregulerte områder for næring og tjenesteyting er maksimum BRA=30 %.
- I byggeforbudsområdet langs sjøen er mulighetene for å gjennomføre tiltak for friluftslivet tatt ut. Slike tiltak kan kun gjennomføres i områder som er avsatt til friområder. Utenfor disse områdene mener rådmannen det ikke er nødvendig med spesielle tiltak for tilrettelegging for friluftslivet.
- Innføring av en avvikssone for støy i Vestby sentrum. Det betyr at det gjennom reguleringsplan kan aksepteres reduserte krav til støy.
- Vestby kommune har gjennom mange år hatt en praksis med å tilby en ordning om innbetaling til veifond istedenfor krav om veiopparbeidelse som plan- og bygningsloven krever. På denne måten påtar kommunen seg ansvaret for å opparbeide veier som normalt ligger til den private utbygger. Ved siste rullering av kommuneplanen ble det vedtatt en bestemmelse som skulle gjøre saksbehandlingen enda enklere for utbygger. Statsforvalteren har gitt beskjed om at det ikke er hjemmel for en slik bestemmelse. Bestemmelsen må derfor tas ut og kommunen må gå tilbake til tidligere ordning hvor det må søkes om dispensasjon dersom utbygger ønsker å benytte ordningen med veifond. Utbygger vil alltid ha anledning til å unngå ordningen med veifond ved selv å opparbeide veien i henhold til plan- og bygningsloven og eventuelt kreve refusjon fra andre som har nytte av veien.
- Det er åpnet for anlegg for navigasjonsmessig bruk både i LNF og innenfor området for byggeforbud i strandsonen.
- I forholds til trafiksikkerhet foreslås det et rekkefølgekrav om at gang- og sykkelvei langs Erikstadveien til Pepperstad skog må være opparbeidet før videre utbygging av boliger på Berg. Dette vil få konsekvenser for de som ønsker å bygge boliger på Berg i henhold til gjeldende reguleringsplan.

## Prosess

### *Merknader fra høring av planprogram*

Merknader som kom inn under høringen av planprogrammet er gjennomgått på nytt. Listen er oppdatert.

### *Høring*

Rådmannen foreslår at planforslaget legges på høring med høringsfrist 1. november 2022.

Forslag til samfunnsdelen må sees som et skisseforslag. Det er likevel et godt grunnlag for diskusjon under høringen. I denne delen av kommuneplanen kan det gjøres en god del endringer uten at det vil kreve en ny utleggelse til offentlig ettersyn.

Forslaget til arealdel med kart, bestemmelser og veileder er godt gjennomarbeidet. Også her er det ønskelig med innspill under høringen. Mindre endringer kan gjøres ved sluttbehandlingen uten krav om ny høring. Vesentlig endringer etter høringsrunden vil kreve en ny høring. I så fall vil det bli vanskelig å holde ønsket framdrift. Alle nye byggeområder vil være en vesentlig endring. Plankartet vil bli tilgjengelig gjennom kartportalen. Der kan alle gå inn å se detaljert på hva som ligger i forslaget. Rådmannen vil anbefale alle grunneiere å søke opp sin eiendom for å se om det er noen feil eller at man ikke er enige i foreslått arealbruk.

### *Folkemøter*

Mens kommuneplanen er på høring arrangerer kommunen folkemøter i nord og sør.

### *Slagord – Vestby kommune*

Rådmannen foreslår en konkurranse om beste slagord for kommunen vår. For inspirasjon fra resten av landet se [kommuneslagord.no](http://kommuneslagord.no).

### *Seminar kommunestyret*

Rådmannen foreslår at det kan arrangeres et seminar for kommunestyret etter at alle innspill etter høringsrunden foreligger og før endelig planforslag skal utarbeides.

## **Alternativer**

I denne saken finnes det en rekke alternativer. Rådmannen vil særlig peke på følgende forhold som det er nærliggende å tenke seg som aktuelle alternativer.

### *IKEA-jordet*

IKEA-jordet beholdes som forretningsområde. Etter en omfattende planprosess ble Dehlijordet lagt inn som et byggeområde for et IKEA varehus. IKEA eier jordet i dag, men har sagt at de ikke ønsker å bygge et varehus. Kommunestyret har sagt at arealet derfor skal tilbakeføres til LNF. Området ligger tett opp til Vestby sentrum. Det meste av infrastruktur blir opparbeidet gjennom utviklingen av Vestby sentrum. Blir arealet tilbakeført til LNF vil det trolig være vanskelig å ta det inn igjen som byggeområde på et senere tidspunkt.

### *Liabråten boliger*

Liabråten legges inn som boligområde. Kommunestyret vedtok gjennom kommuneplanens planprogram at dette området skulle utredes som et mulig område for boligbygging. Det kan bygges om lag 470 boliger i området. Dette medføre blant annet utfordringer med å nå målet om at maksimum 20 % av boligbyggingen kan skje utenfor Vestby sentrum.

### *Småbåthavn i Hvitsten*

Småbåthavn legges inn i Hvitsten. Kommunestyret vedtok gjennom planprogram at dette området skulle utredes. Bakgrunnen for dette er blant annet at tiltaket vil ha negative konsekvenser for bevaringsområdet med blant annet sjøbodene som ville ha

blitt nærmeste nabo til anlegget. Tiltaket vil også skape økt biltrafikk til Hvitsten torv og berøre en viktig lokalitet for ålegras på sjøbunnen.

### *Størrelse på hytter*

I dag følger det av bestemmelsene til arealdelen at hytter på Pytt skog og Stjernåsen kan utvides til 100 m<sup>2</sup>. For resten av hyttene i kommunen er vesentlige tiltak ikke tillatt før det er blitt utarbeidet en reguleringsplan. Det foreslås nå en bestemmelse om at hytter kan utbygges inntil 80 m<sup>2</sup>. Det foreslås altså at kravet om reguleringsplan faller bort. Det er et ønske om at hyttene ikke blir for store slik at utfordringen med ulovlig beboelse øker. Det kan være et alternativ at maksimum BRA settes til for eksempel 90 eller 100 m<sup>2</sup>.

## **Konklusjon**

I denne rulleringen av kommuneplanen er det foretatt mange vesentlige endringer fra tidligere plan. Hovedtrekkene i politikken opprettholdes. Gode tjenester til innbyggerne og videre utvikling av Vestby sentrum videreføres. Næringsutvikling er fortsatt viktig.

I samfunnsdelen er det lagt mer vekt på å få en målstruktur som kan være mere helhetlig for kommunen. Det er ønske om en rød tråd i målhierarkiet gjennom alle kommunale planer. Forbindelsen mellom samfunnsdelen og arealdelen blir tydeligere.

Arealdelen får en mer presis utforming. Regelverket blir enklere. Det er et ønske om at behovet for dispensasjoner reduseres. Strandsonevernet blir styrket. Enkelte hytteområder foreslås omgjort til helårsbebyggelse.

Rådmannen håper utkastet vil være et godt grunnlag for diskusjon under høringen.