

Til Vestby kommune  
post@vestby.kommune.no

Dato: 10.09.2021

## Innspill til kommuneplan for Vestby kommune - Området Labo Skog

På vegne av Syd-Øst Eiendom AS, oversendes innspill til kommuneplan og planprogram for Vestby kommune.

**Forslagsstiller er Syd-Øst Eiendom ved Kristin Woje Ellingsen, [kwe@syd-ost.no](mailto:kwe@syd-ost.no) tlf 97042222**  
**Ansvarlig for innspillet er qdp Arkitekter ved Christian Brenden, [cb@qdp.no](mailto:cb@qdp.no) tlf 92050280**

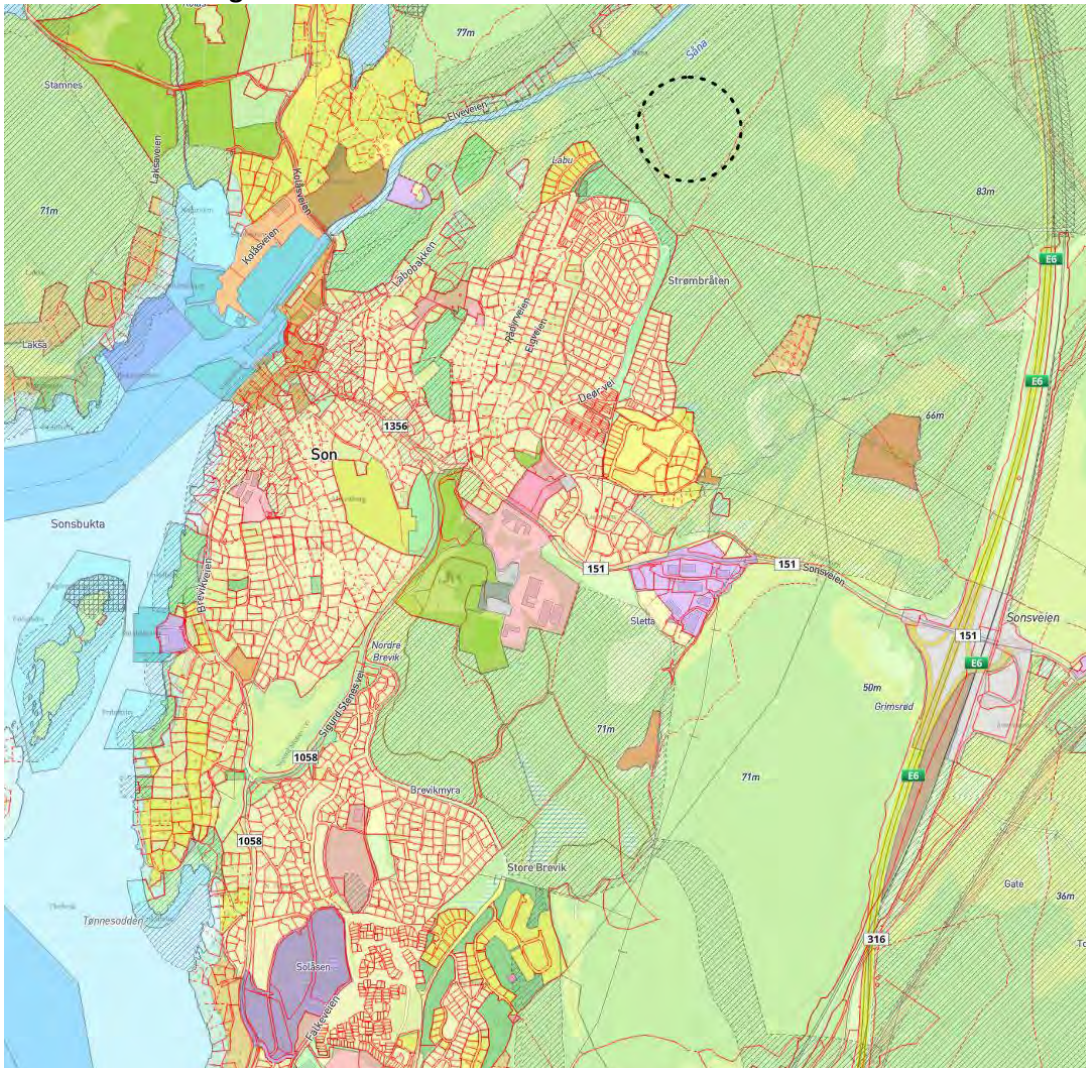
Innspillet omfatter området Labo Skog, gnr/bnr 134/26. Området ligger vestvendt mot Såna elven med et areal på ca 241 mål og består av barskog/blandingskog. Området er uregulert og avsatt til L NRF område i gjeldene kommuneplan (KPLAN2019). Grunneier er Bente Hedum.

### Hovedtrekk i innspillet

- Deler av området (105 mål) avsettes til arealbruk fremtidig bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Dette utgjør 43% av det totale arealet for Labo Skog.
- Ønsket utvikling av området er **demenslandsby, omsorgsboliger/seniorboliger og boligbebyggelse**.
- Restdel av området (136 mål) kan avsettes til **friområde** på kommuneplanen.
- Foreslått utvikling tilrettelegger for gang- og sykkelvei mellom Hølen og Son. Omlegging av turstier gjennom området vil ivaretas gjennom detaljregulering.
- Adkomst og veiforbindelsen fra Deør vei tenkes videreført ved dagens buss snuplass inn til området. Trafikkanalyse utført av Rambøll viser at det er kapasitet på Deør vei som kan utnyttes for felt A. Alternativ forbindelse via Labuåsen (Vedlegg 2 Trafikkanalyse Rambøll). Adkomst- og veiforhold for hele området utredes i detaljregulering.
- VA kapasiteter er kartlagt av Sweco og viser en restkapasitet på eksisterende VA nett fra Strømbråten for felt A (Vedlegg 3 Sweco VA notat). Infrastruktur for øvrige felter avklares i detaljregulering.
- Området ligger i kort avstand til offentlig transport, nærmeste buss stopp er 320m unna Labo Skog. Området vil kobles til eksisterende gang- og sykkelvei nett.
- Området ligger i kort avstand til Solhøy/Vestby syd hjemmehjelpsenters. Det er kun 900 m fra Labo Skog til Solhøy via Deør vei.

- Mulighetsstudie viser at tomten egner seg godt til utbygging i tråd med innspillet. Området ligger nord for et etablert boligområde på Strømråten og Mølleråsen, og rett øst for Labuåsen som er under utvikling med nye boligtomter som har vist seg å være svært populære.
- Ønsket utvikling av området vil også kunne tilby deponi for rene masser ihht kommunens ønsker. Området vil kunne ta imot rene masser for å fylle ut det kupert terrenget. Løsningsalternativ vil kunne utredes i en detaljregulering.

### Området Labu Skog sett i forhold til Son



Kartutsnitt fra KPLAN med området Labu Skog markert

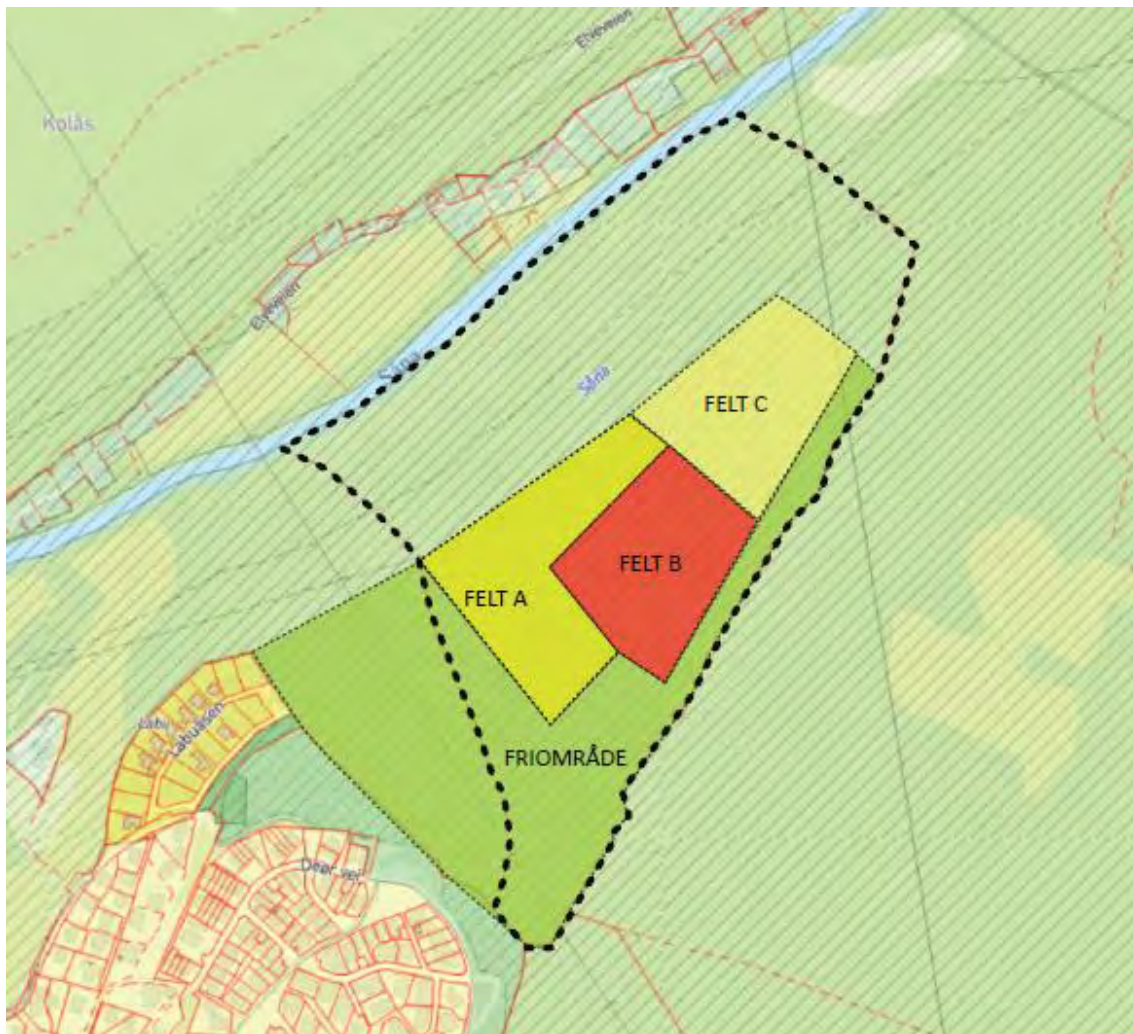
### Risiko og sårbarhet:

Området som er foreslått utbygget inngår ikke i aktsomhetsområdet for flom. Det er registrert mulighet for forekomster av marin leire i den nordøstlige og østlige delen av eiendommen. Kartlegging av aktsomhetsområder områder i Vestby kommune og Son viser at aktsomhetssonene knytter seg til Såna elva nedenfor og opp mot Hølen. Grunnforhold vil bli nærmere utredet i en detaljregulering.



### Ønsket utvikling og arealbruk for området

Foreslått utvikling for Labo Skog viser arealbruk for bebyggelse på 43% av eiendommen avsatt til bolig og offentlig/privat tjenesteyting på felt A, B og C, og et større område eventuelt avsatt til friområde. Størrelse kartlegges gjennom detaljregulering.



#### **FELT A – BOLIG (arealbruk boligbebyggelse):**

Feltet (25 mål) foreslås endret til arealformål fremtidig boligbebyggelse fordelt på to områder: Boligbebyggelse med 18 eneboliger med utsikt mot Sana elven og 7 tomannsboliger med utsikt mot Labuåsen og Sonsbukta. Feltet kommer ikke i konflikt med hensynssonen bevaring naturmiljø og hensynssonen bevaring kulturmiljø.

#### **FELT B – DEMENSLANDSBY (arealbruk offentlig eller privat tjenesteyting):**

Feltet (41 mål) foreslås utviklet i landsbyform og tilpasset brukere med demens.

Tall fra Folkehelseinstituttet viser at: *«andelen som har demens øker kraftig med alderen, fra anslagsvis*

**0,7 prosent i aldersgruppen 65-69 år til 48 prosent blant personer 90 år og eldre (Gjøra, 2020). Totalt har 8 prosent av nordmenn over 59 år demens (6,8 prosent av mennene og 9,1 prosent av kvinnene)».**

Videre skriver nasjonal kompetansetjeneste for aldring og helse, 2020, i sin rapport «Forekomst av demens i Norge»: **«Det totale antallet av personer med demens i Norge var estimert til å være 101 000 tilfeller i 2020, en mer enn fordobling av dette tallet til 2050 til 235 000 personer med demens, og for året 2100 vil antallet være nærmere fire ganger større enn i 2020 til 380 000 personer med demens».**

Helsedirektoratet vurderer at det vil bli en **fordobling av personer med demens frem mot år 2040**, ettersom forekomsten av demens øker med alderen. Denne enorme økningen vil resultere i behov for økt kapasitet, kompetanse og omsorgstjenester, og ikke minst vil det stille helt andre krav til fysisk utforming av boliger og arkitektur.

En mulig utvikling av området til demenslandsby vil legge til rette for å møte det økende behovet for alternative boformer for personer med demens. I forslaget til arealbruk for demenslandsby vil bygningskroppene legges slik at de omkranser landsbyen og gi åpne områder hvor beboerne har mulighet til å gå fritt omkring, og hvor alt foregår i trygge og tilrettelagte omgivelser. Feltet vil ha uteområder med store hager og vandreløyper, og brukerne vil ha tilbud som f.eks. butikk, restaurant og frisør og verksted, som gir de mulighet til å leve så normalt som mulig på tross av at de bor på institusjon. Demente som får bo og leve nærmest som normalt gir en høyere livskvalitet, og en god utnyttelse av deres kapasitet.

Demenslandsby er et godt utredet og testet konsept blant annet i Nederland, (De Hogeweyk) og ved 4 sykehjem i Oslo. Sykehjemmet Dronning Ingrid Hage på Lille Tøyen i Oslo har allerede planlagt og regulert tilsvarende demenslandsby for 130 beboere. Furuset Hageby i Oslo utvikler tilsvarende demenslandsby og skal være innflyttingsklart i 2023.

#### **FELT C – SENIORBOLIGER/OMSORGSBOLIGER (arealbruk offentlig eller privat tjenesteyting):**

Feltet (39 mål) foreslås utnyttet til omsorgsboliger/seniorboliger.

Det er forventet en kraftig økning av antall eldre i kommunen de neste 30 årene, og beregninger viser at det allerede i løpet av de neste 5 år vil være for lite omsorgsplasser i kommunen. Planlagte utbygginger innen omsorgssektoren er ikke tilstrekkelig for å oppnå dekningsgraden på 21% som har vært det historiske behovet. Kommunens handlingsprogram 2021-2024 bekrefter at det må bygges ytterligere institusjonsplasser allerede fra 2026 så langt ikke kommunen lykkes med å endre eldreomsorgen fra å være institusjonsbasert til å klare seg i egen bolig.

Utdrag fra kommunens handlingsprogram 2021-2024, vedlegg 2:

**«Det blir en sterk øking av personer på 80+ fra 596 i 2020 til 2293 i 2050, en øking på 1697 personer tilsvarende 285 %. Antall eldre øker i høyt tempo gjennom hele framskrivingsperioden. Fram til 2023 har kommunen 104 heldøgns omsorgsplasser. Fra 2023 øker kapasiteten til 171 plasser. Det planlegges videre med 24 nye plasser fra 2024, men med en dekningsgrad på 21%, som har vært det historiske behovet, vil det bli for få plasser igjen allerede fra 2026.**

**Behovet som er angitt her tar ikke hensyn til at den generelle helsesituasjon for eldre bedres gjennom framskrivingsperioden. Behovet tar heller ikke hensyn til vridningen fra institusjonsbasert omsorg til hjemmebasert omsorg som ble startet i handlingsprogrammet for 2020-2023. Kommunen må enten lykkes med å endre eldreomsorgen fra å være institusjonsbasert til å bli i mye større grad basert på at eldre klarer seg i egen bolig, eller så må det bygges ytterligere institusjonsplasser allerede fra 2026.»**



Dersom kommunens målsetting om å endre institusjonsbasert omsorg til hjemmebasert omsorg skal lykkes, vil det være behov for flere boliger som er tilpasset eldre med livsløpsstandard. Å tilpasse en eldre bolig med trappeheis, løfteslynger og rullestoltilpasning vil være tidkrevende og kostnadsdrivende for kommunen.

De senere årene er det utviklet seniorboligkonsepter blant annet av Doyen på Grev Wedels plass i Drammen og på Eidsvoll, hvor det er bygget leiligheter med livsløpsstandard med en høy grad av fellesfunksjoner som treningssenter, bibliotek, spisesal/restaurant og «concierge service» for fellesaktiviteter. Konseptet baserer seg på private pluss boliger som er selveiet, men hvor sameiet disponerer store fellesarealer som kan benyttes til ulike sosiale aktiviteter. Studier viser at en slik felles sosial boform kan utsette behov for institusjonsbaserte tjenester med inntil 10 år.

Ønsket utvikling for området vil kunne tilby attraktive seniorboliger (evt. omsorgsboliger) som vil kunne dekke kommunens behov for omsorgsplasser.



#### FRIOMRÅDE

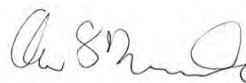
Et større område kan avsettes til friområde. Området Nordre Labo skog er registrert som svært viktig friluftsområde. Eksisterende turstier og turstier som evt. omlegges i detaljregulering, vil kunne merkes og skiltes som turstier i kommunen etter ønske og krav fra fylkeskommunen. Hensiktsmessig størrelse på friområdet kartlegges gjennom detaljregulering.

På vegne av Syd-Øst Eiendom ber vi om at innspillet blir inkludert i planarbeidet for ny kommuneplan for Vestby.

med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kristin Woje Ellingsen'.

Kristin Woje Ellingsen  
Daglig leder/Partner  
Syd-Øst Eiendom AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Brenden'.

Christian Brenden  
Arkitekt MNAL  
qdp arkitekter

Vedlegg til innspillet:

Vedlegg 1 Presentasjon innspill til kommuneplan Labo Skog

Vedlegg 2 Trafikkanalyse Rambøll

Vedlegg 3 Sweco VA notat





# INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN

## LABO SKOG

Syd-Øst Eiendom



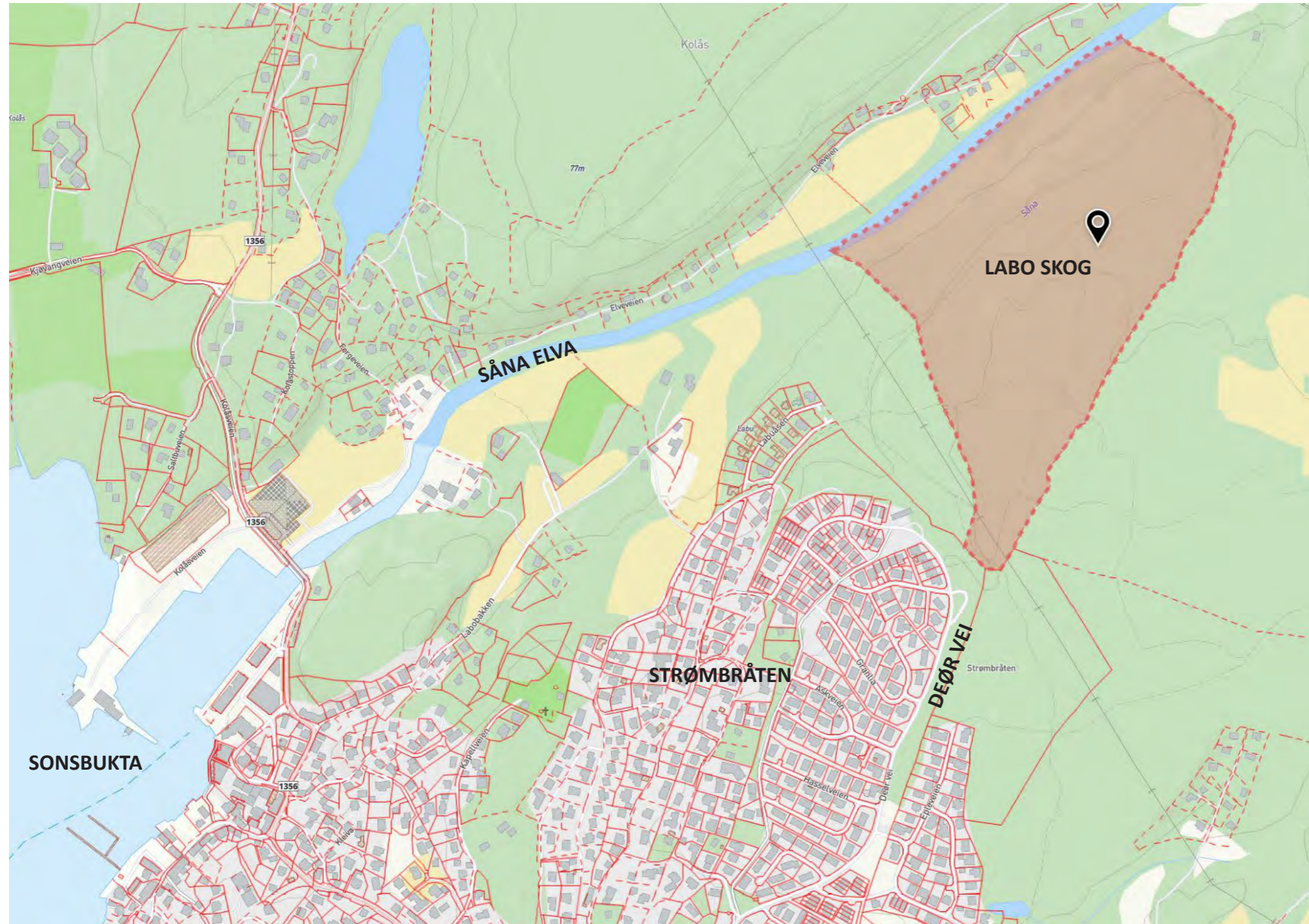


# I N T R O D U K S J O N :

- Forslagstiller er Syd-Øst Eiendom AS.
- Mulighetsstudie utviklet av qdp arkitekter AS.
- Området ligger nord for et etablert boligområde på Strømbråten og Mølleråsen. Siste utvidelse i området er Labuåsen, hvor det nylig er utviklet 18 boligtomter. Samtlige tomter på er solgt og boliger er i ferd med å oppføres.
- Ca. 241 mål tomt. Grunneier er Bente Hedum.
- LNRF område i gjeldende kommuneplan.
- Forslag om utvikling av området i 3 felt:
  - Felt A - Eneboliger/Tomannsboliger.
  - Felt B - Demenslandsby med et senter for behandling og pleie.
  - Felt C - Omsorgsboliger/seniorboliger.



# BELIGGENHET :





# KARTLEGGING AV OMRÅDET:

## Kulturminner:

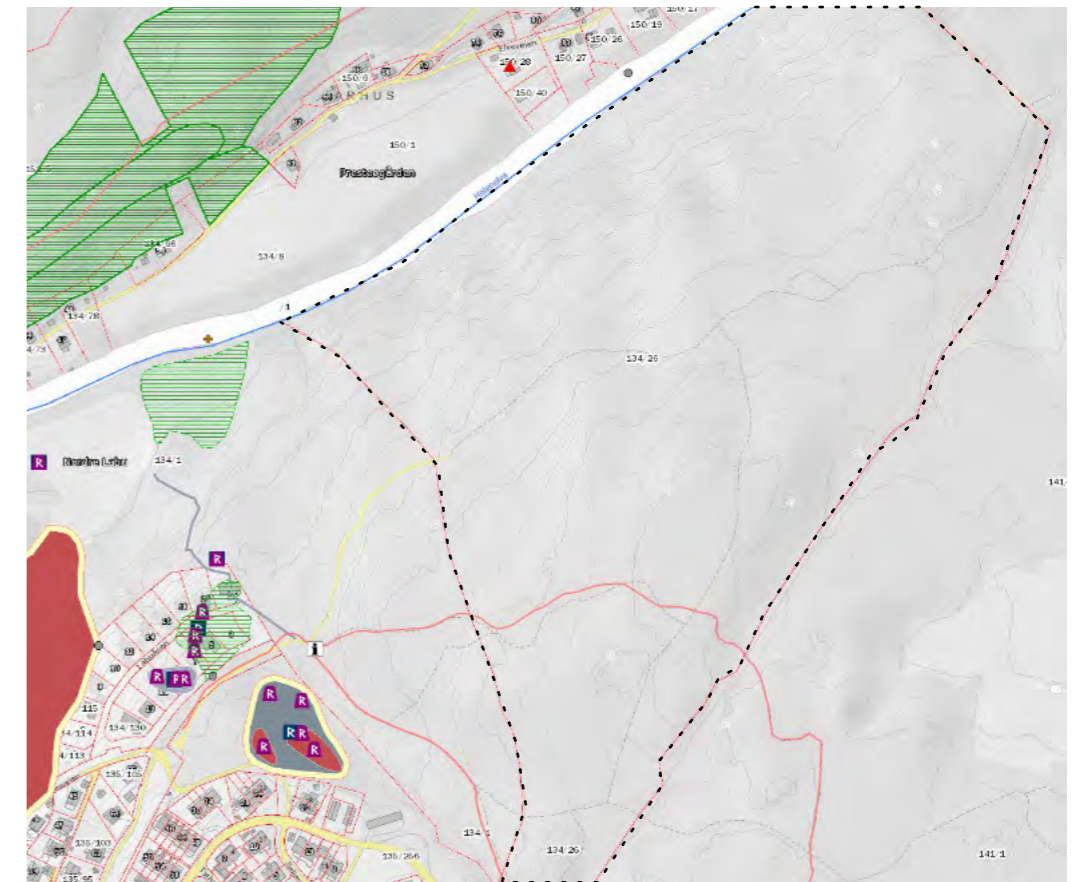
Tomten har ingen kulturminner kartlagt i relevante kartbaser (se kartutsnitt).

Nærmeste område som er kartlagt er på Deør skog og Labuåsen.

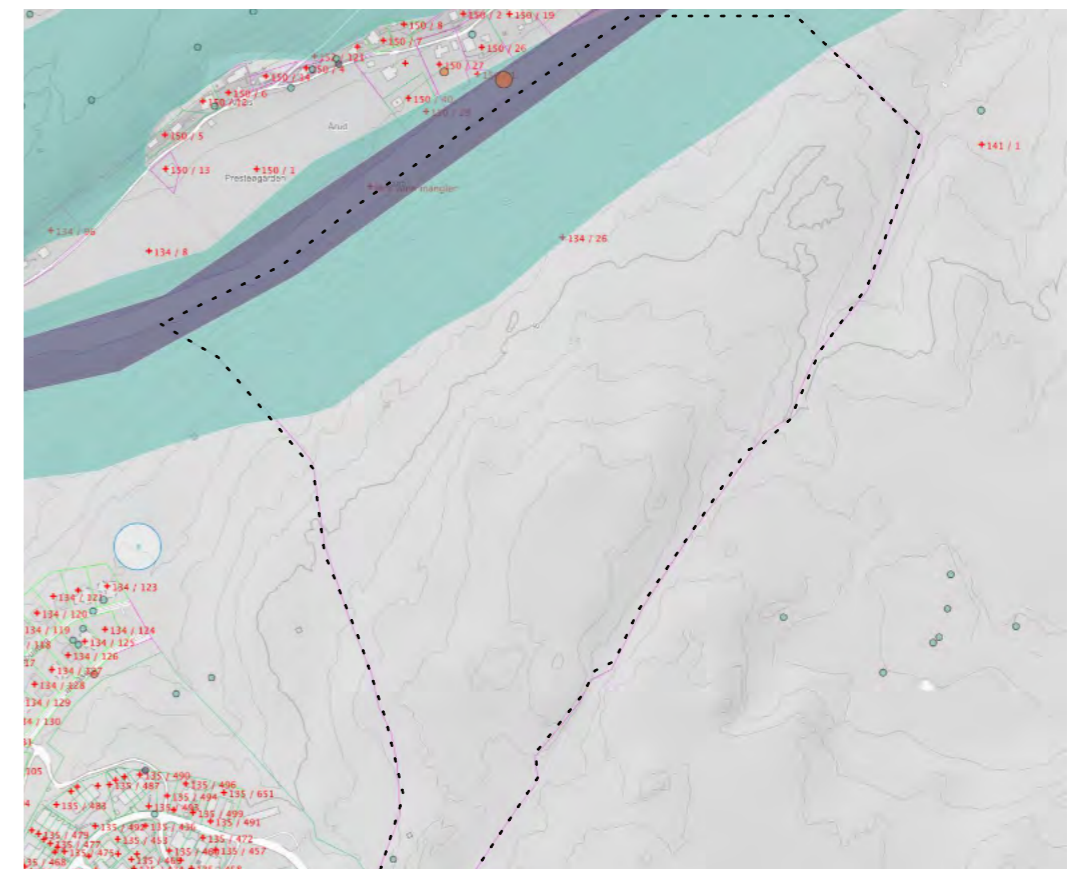
Det er registrert en tursti gjennom området i naturbase.

## Artsmangfold:

Ikke registrert noen artspesifikke typer for området i Artsmangfold database (se kartutsnitt).



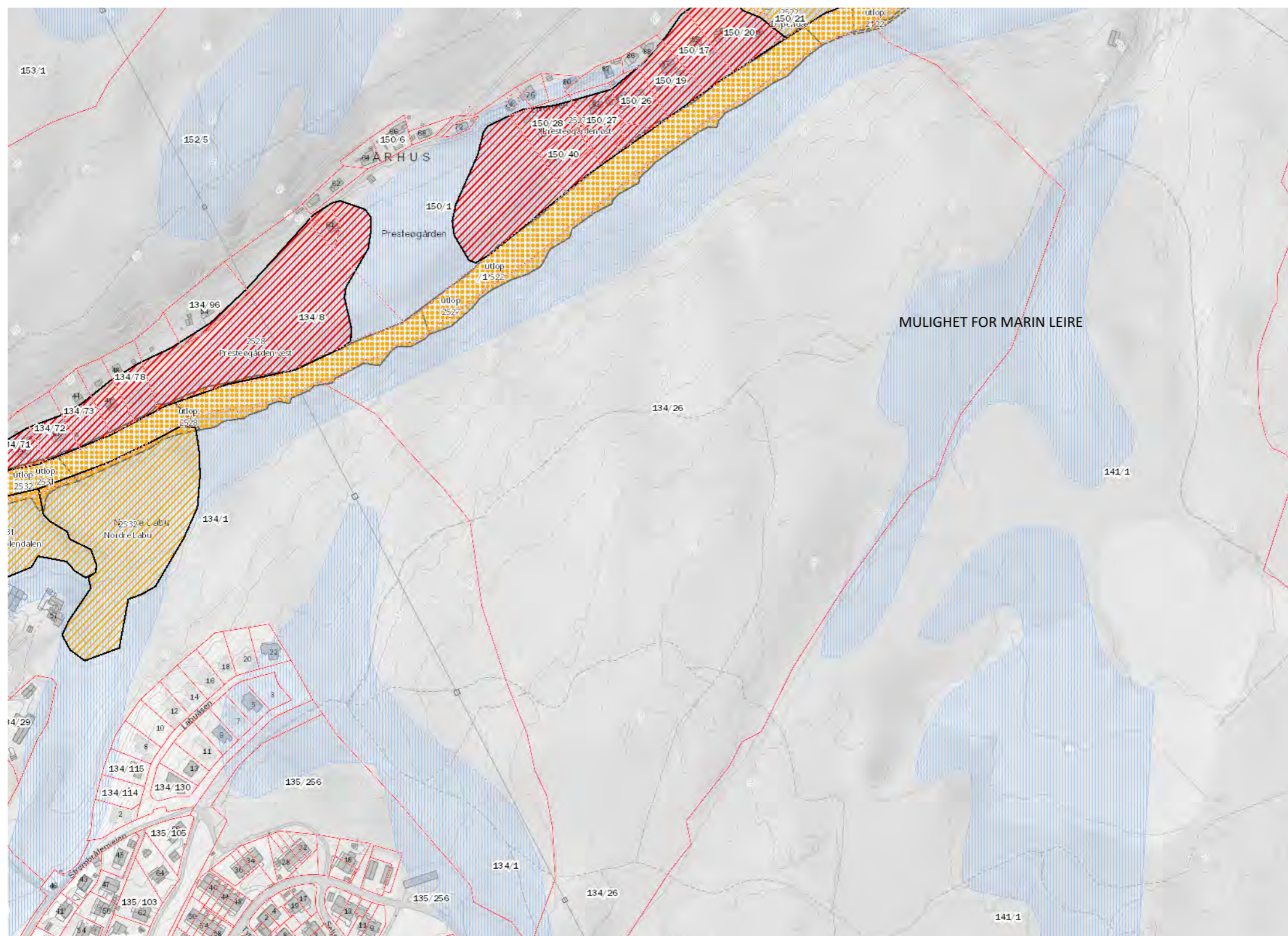
KILDE: Naturbase/Miljødirektoratet. Kartlag for Kulturminner og turstier.



KILDE: Artskart GBIF. Kartlag for artsmangfold



# KVIKKLEIRE :



Det er registrert mulighet for forekomster av marin leire i den nordøstlige og østlige delen av eiendommen.

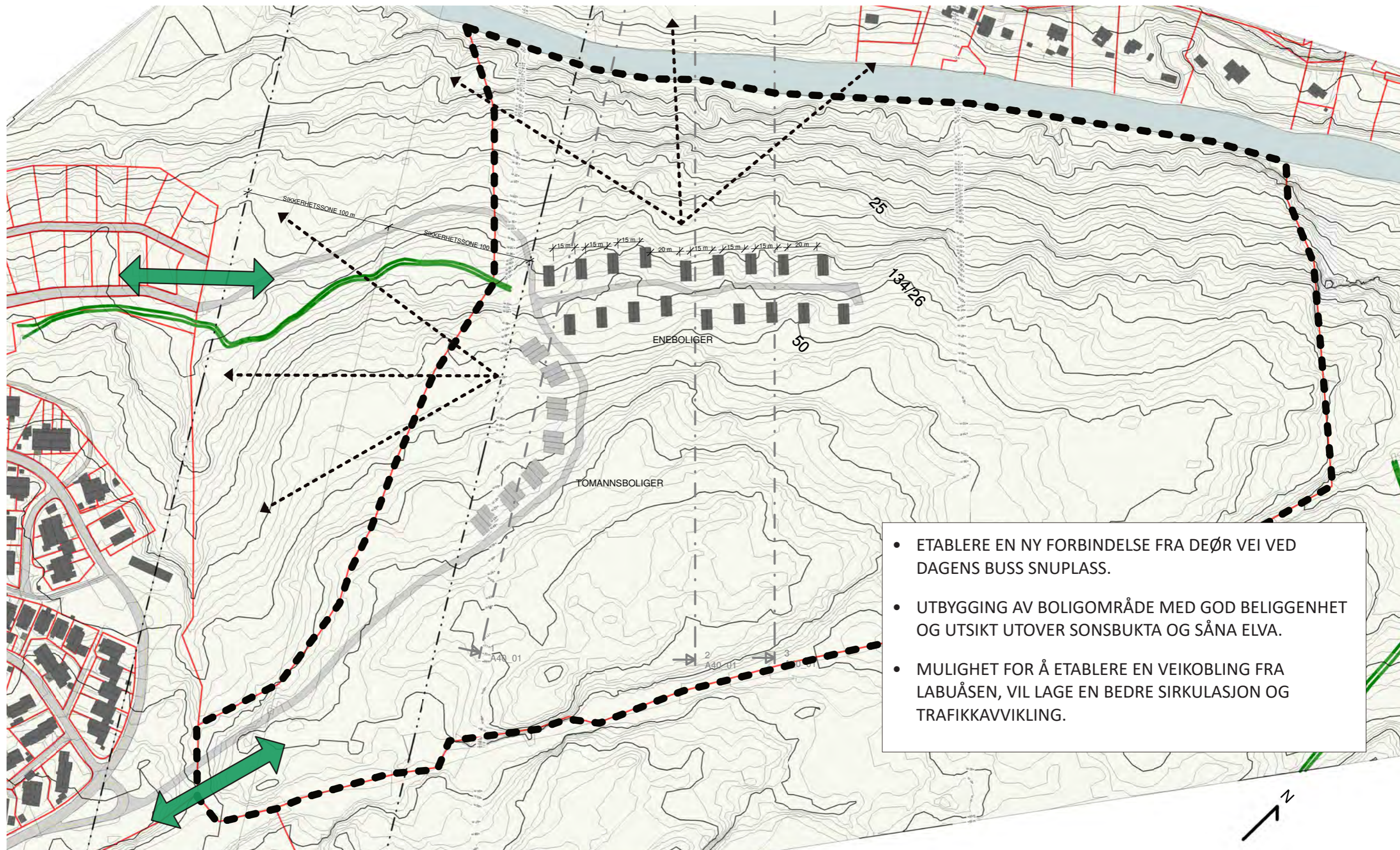
Grunnforhold avklares i en detaljregulering.

## BESKRIVELSE NVE:

Disse områdene er generert fra NGUs kart «Mulighet for marin leire» (MML). Områdene som vises er en sammenslåing av lagene i MML kartet som viser mulighet for sammenhengende forekomster marin leire (Svært stor mulighet, stor mulighet og middels mulighet). Lokale/tynne forekomster er ikke tatt med, og blir dermed ikke markert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Les mer om usikkerhetene knyttet til MML-kartet. For områder hvor det ikke er detaljert løsmassekartlegging vises ikke mulighet for marin leire, men alt areal under marin grense markeres som aktsomhetsområde.

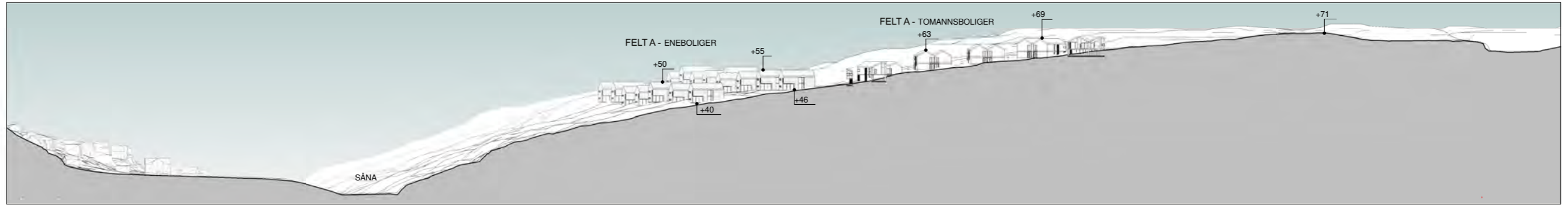


# KARTLEGGING AV OMRÅDET:

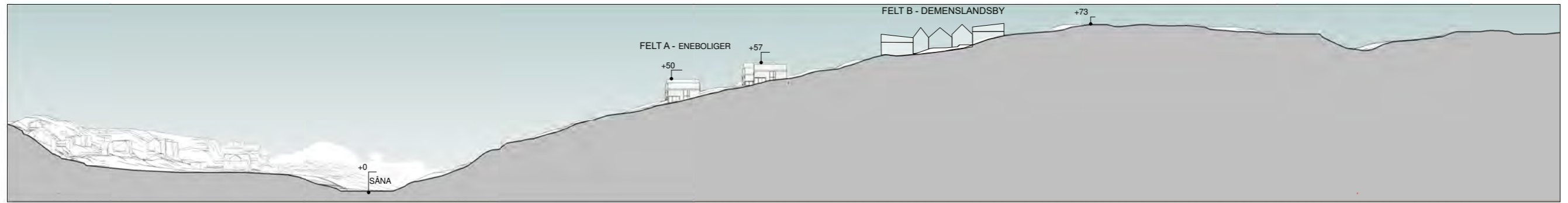


- ETABLERE EN NY FORBINDELSE FRA DEØR VEI VED DAGENS BUSS SNUPLASS.
- UTBYGGING AV BOLIGOMRÅDE MED GOD BELIGGENHET OG UTSIKT UTOVER SONSBUKTA OG SÅNA ELVA.
- MULIGHET FOR Å ETABLERE EN VEIKOBLING FRA LABUÅSEN, VIL LAGE EN BEDRE SIRKULASJON OG TRAFIKKAVVIKLING.

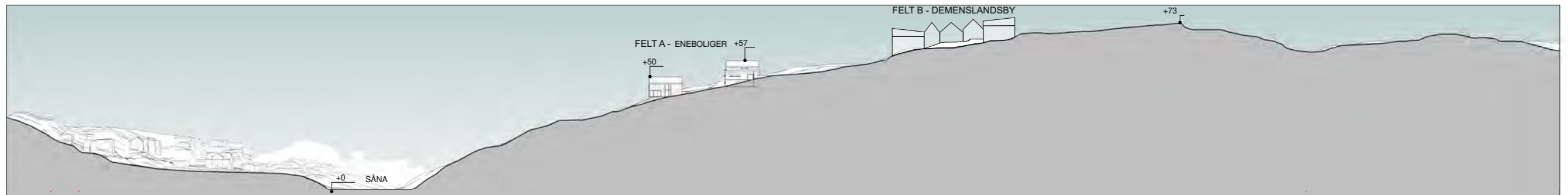




SNITT 1  
1 : 1000



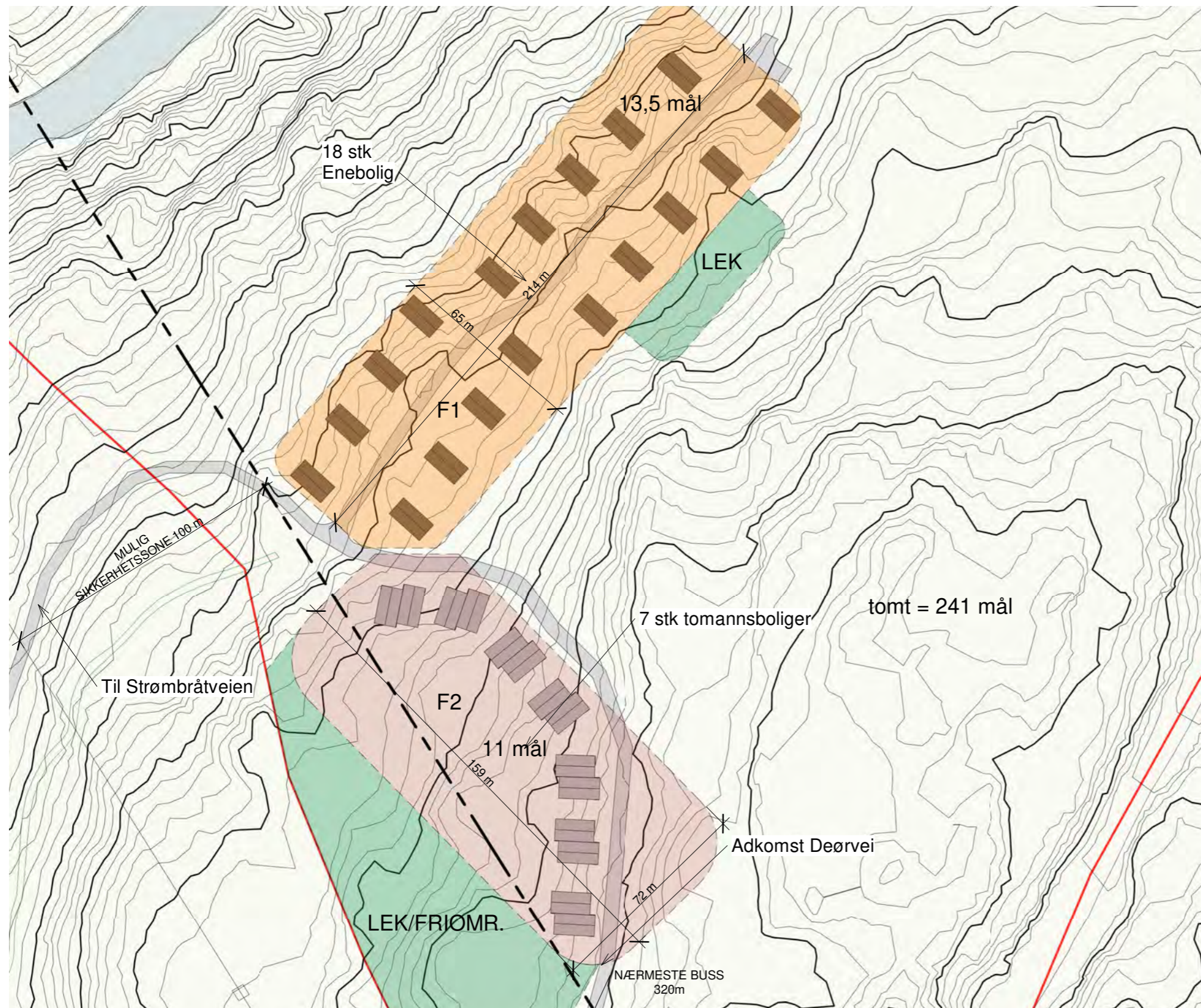
SNITT 2  
1 : 1000



SNITT 3  
1 : 1000



# FELT A MULIG UTNYTTTELSE:



## FELT A BOLIG

OMRÅDE FOR ENEBOLIGER 13,5 mål:

18 Eneboliger  
ca 750m<sup>2</sup> pr boligtomt  
Boliger illustrert er 230 m<sup>2</sup> BRA

OMRÅDE FOR TOMANNSBOLIGER 11 mål:

7 Tomannsboliger (14 enheter)  
Tomannsbolig illustrert er 180 m<sup>2</sup> BRA



# KAPASITETER :

## Vei til området Felt A:

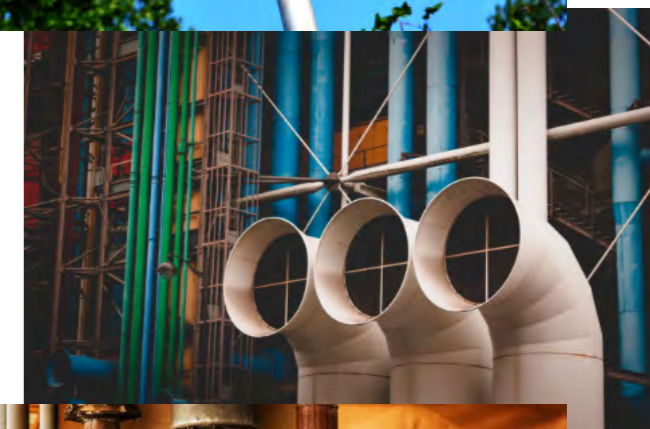
Det er utført en trafikkanalyse av Rambøll som viser at det er en restkapasitet på Deør vei som kan utnytted (Se egen rapport fra Rambøll, Vedlegg 2).

**Sammendrag Rambøll:** «Planforslaget vil i liten grad påvirke trafikkavviklingen i området. Endringen i trafikkmengder er marginal, og det kan ikke forventes fremkommelighetsproblemer for biltrafikk. Det foreslås enkelte tiltak for å sikre trafiksikkerhet og tilgjengelighet til eksisterende gang- og sykkelnett i kommunen».

## VA for området Felt A:

SWECO er engasjert for å vurdere hvilke VA kapasiteter som finnes i dag og dokumentere eventuelle behov for oppgradering av infrastruktur. Rapporten viser at det er en restkapasitet på allerede eksisterende ledningsnett (Se egen rapport fra Sweco, Vedlegg 3).

**Sammendrag Sweco:** «Et boligområde på 32 enheter genererer er gjennomsnittlig spillvannsproduksjon på 0,2 l/s. Det vurderes foreløpig at eksisterende spillvannssystem som hovedsaklig består av 200mm og 160mm PVC-Spillvannsledninger har restkapasitet til å motta dette».

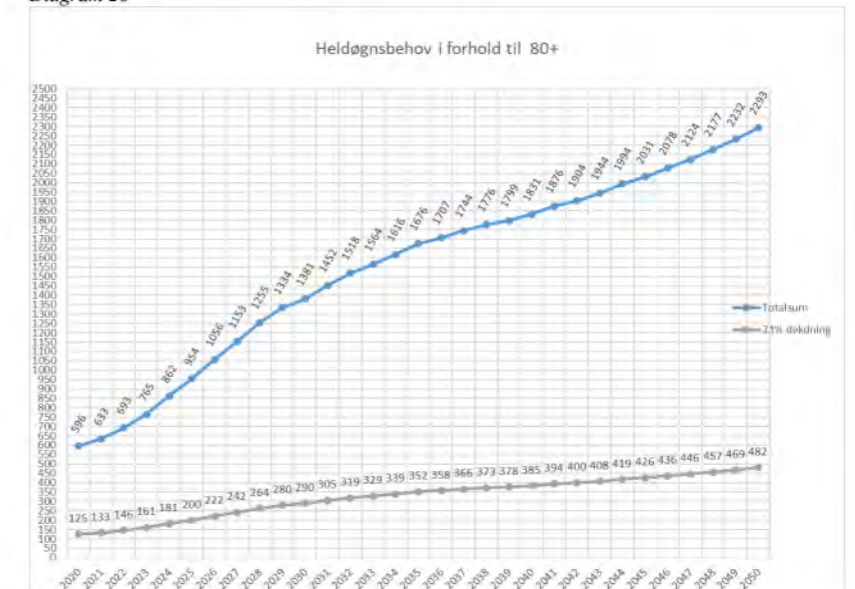


# HVORFOR UTVIKLE LABO SKOG?

- SON er et **attraktivt** boområde.
- Utbygging av **Follobanen** medfører kort reisetid til Oslo.
- Kort avstand til **offentlig transport**, 320m til nærmeste buss stopp.
- Gode **sykkelsti og gangveier** allerede etablert.
- **Kort avstand** til sentrum og butikker.
- Umiddelbar nærhet til Vestby syd hjemmehjelpssenter på Solhøy. **Synergi** mellom lokasjon av senter for hjemmehjelp og boenheter på Labo skog.
- Området egner seg for **renmassemottak**, som er i henhold til kommunens behov.
- Den **skjermede lokasjonen** gjør området ideelt til demenslandsby.
- Omsorgsboliger/seniorboliger vil **frigjøre eneboliger til yngre** innflyttere og småbarnsfamilier.
- Det forventes en **sterkt økning i aldersgruppen 80+** i årene fremover. Kommunen må tilby omsorgsbolig/seniorbolig som alternativ til institusjoner. Kilde: KOMPAS.

## 4.4 Eldre (80+) i hele kommunen

Diagram 26



Kilde: KOMPAS



# UTVIKLING I FASER:

## FELT A Eneboliger og tomannsboliger

18 Eneboliger med god beliggenhet med utsikt over Såna Elva og Sons bukta. Labuåsen byggefelt er utsolgt og det viser at det er et behov for eneboligtomter i området.

7 stk tomannsboliger med fin beliggenhet ut mot skogen.

Boliger med en kort reisevei til jobb for ansatte på Demenslandsby.

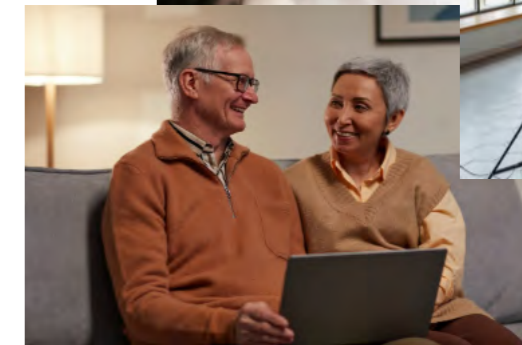
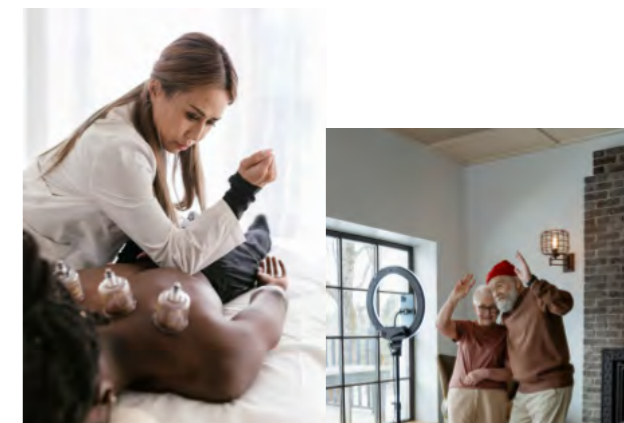
## FELT B Demenslandsby

Velykkede forsøk i Oslo, Bærum og utlandet, viser at demente kan få en bedre hverdag i en demenslandsby. Økt bevegelsesfrihet og mer gjenkjennelighet skaper tryggere rammer enn sykehusmiljøet. Vestby kommune og Son kan bli en av de første som tilbyr en slik løsning.

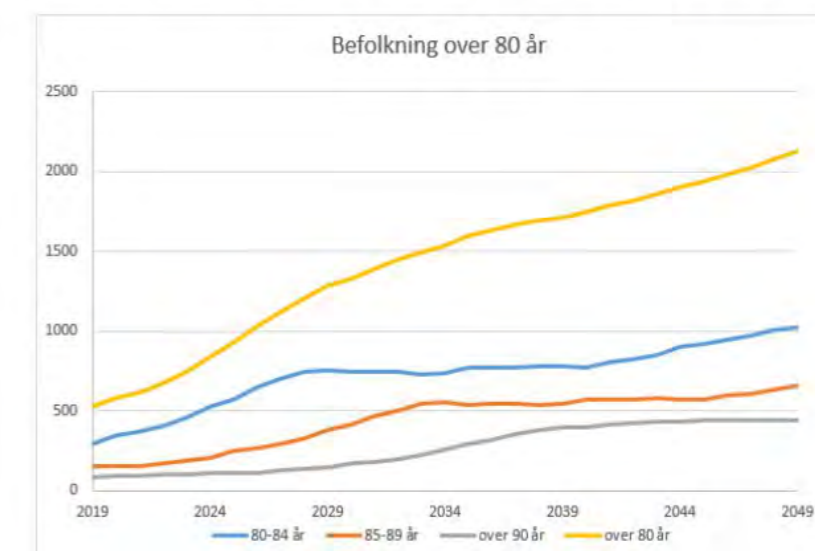
Kort reisevei for besøkende fra sentral østlandet med bil og kollektivt til Labo Skog.

## FELT C Omsorgsboliger/Seniorboliger

Flytting til felleskap i omsorgsboliger/seniorboliger utsetter behov for sykehjems plass. Utbyggingen av Solhøy gir en kapasitet på kun 67 boenheter. På Labo skog vil man kunne tilby en langsiktig opparbeidelse av omsorgsboliger etter kommunens behov.

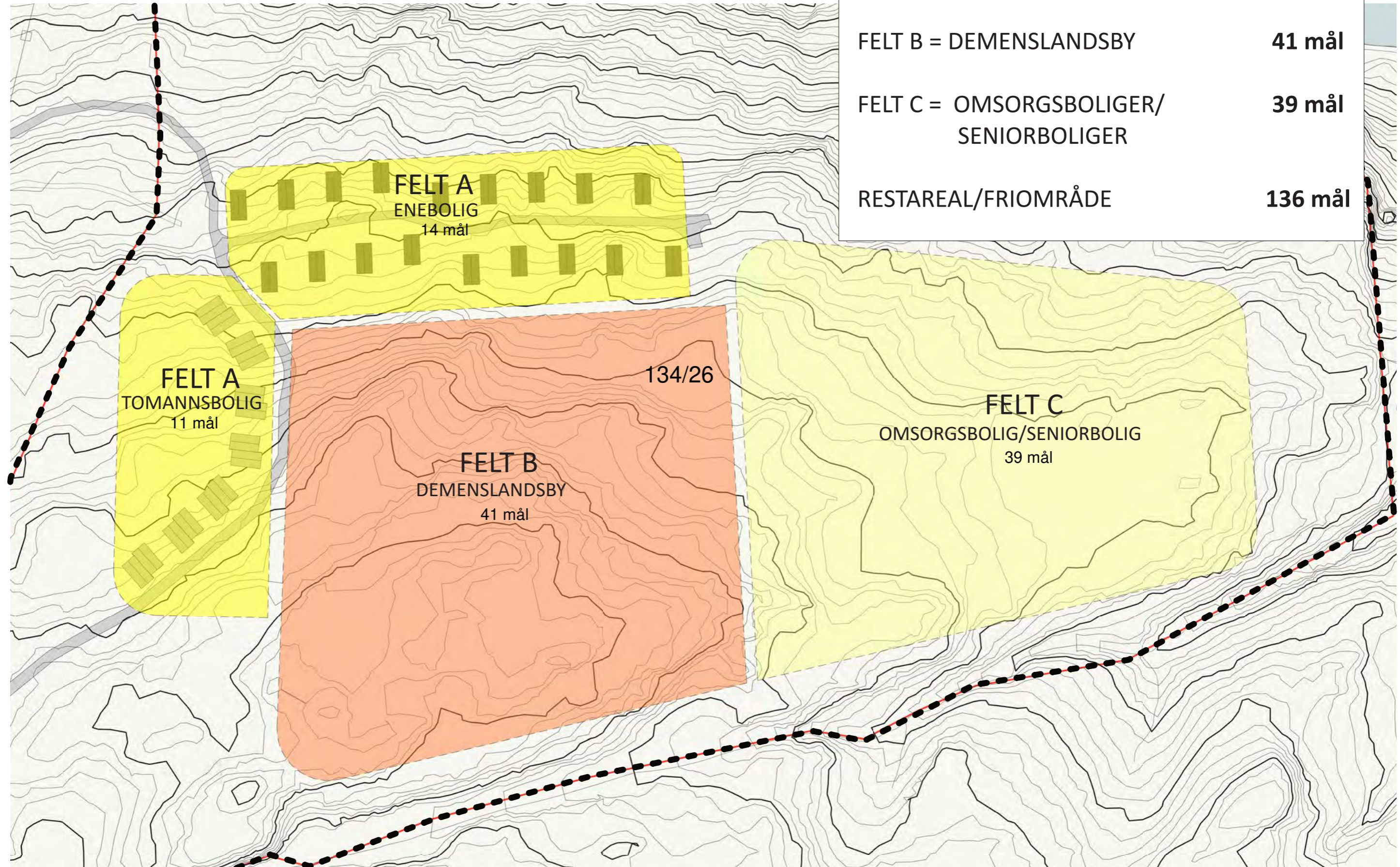


- Stor vekst i antall eldre over 80 år



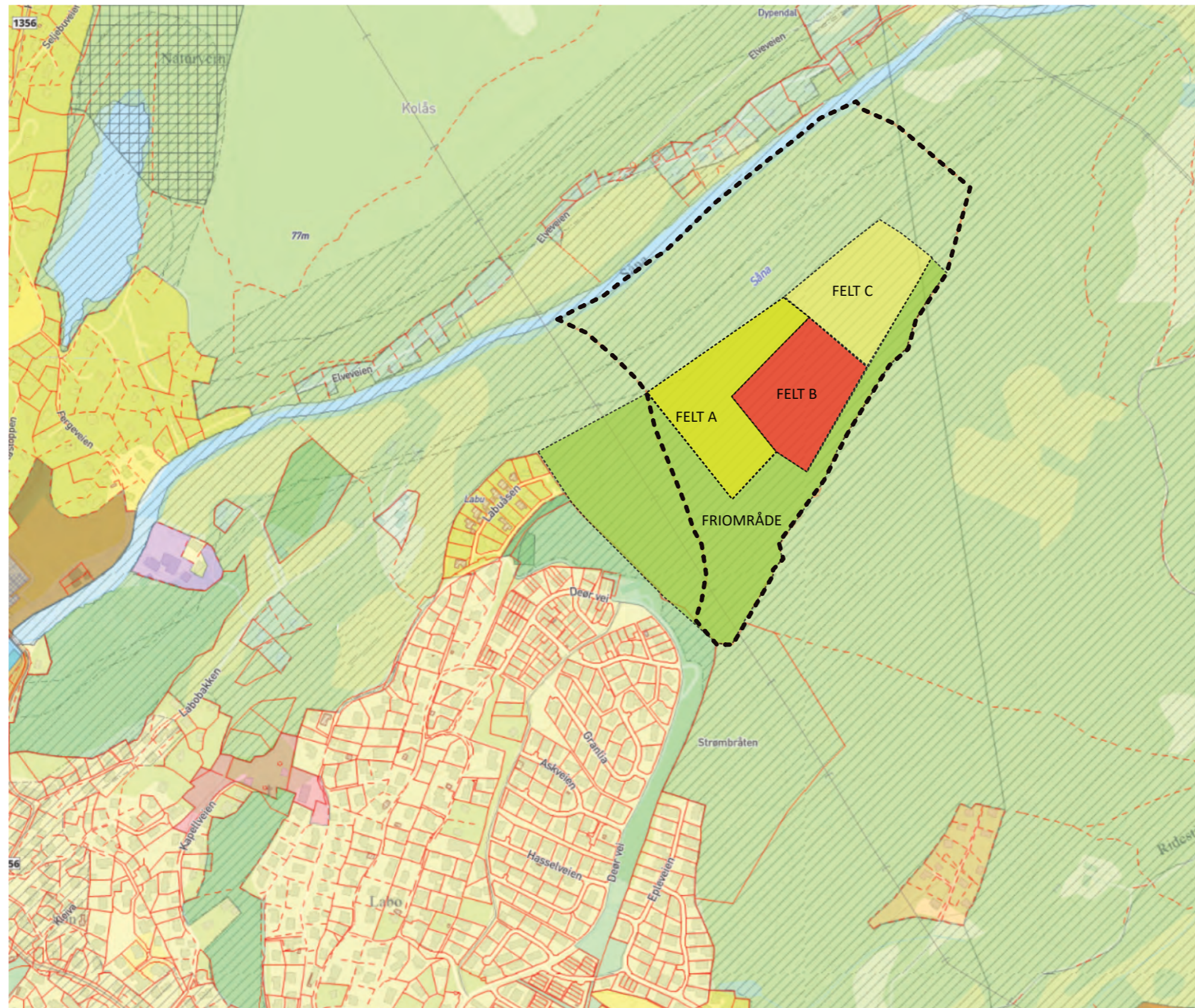


# MULIG UTBYGGING:





# FORSLAG TIL AREALBRUK





# ILLUSTRASJON: FELT A BOLIGER





# ILLUSTRASJON: FELT A BOLIGER





# REFERANSE: FELT B DEMENSLANDSBY



Illustrasjoner fra Architema: Lille tøyen demenslandsby i Oslo



# REFERANSE: FELT C SENIORBOLIGER



Illustrasjoner fra EFFEKT: Naturevillage





INNSPILL TIL KOMMUNEPLAN

LABO SKOG

Syd-Øst Eiendom





Beregnet til  
Syd-Øst Eiendom AS

Dokument type  
Trafikkanalyse

Dato  
Mars, 2021

# TRAFIKKANALYSE LABO SKOG





# TRAFIKKANALYSE LABO SKOG

Oppdragsnavn Trafikkanalyse Labo skog  
Prosjekt nr. 1350044402  
Mottaker Syd-Øst Eiendom AS  
Dokument type Trafikkanalyse  
Versjon 1.0  
Dato 9.3.2021  
Utført av Hans Cats  
Kontrollert av Magne Fjeld  
Godkjent av Magne Fjeld

Rambøll  
Hoffsveien 4  
Postboks 427  
Skøyen  
N-0213 Oslo

T +47 2251 8000  
<https://no.ramboll.com>



## INNHOILDSFORTEGNELSE

1.	Innledning	2
1.1	Bakgrunn	2
2.	Dagens situasjon	4
2.1	Planområdet	4
2.2	Arealbruk	4
2.3	Vegforhold	4
2.4	Trafikkmengder/-kapasitet	5
2.5	Gående og syklende	7
2.6	Trafikkulykker	8
2.7	Kollektivtilbud	10
2.8	Vurdering av veistandard / tilknytning til planområdet	10
3.	Generering av bilturer	11
3.1	Dagens trafikk til/fra planområdet	11
3.2	Framtidig trafikk til/fra planområdet	11
4.	Trafikale konsekvenser	14
4.1	Trafikkavvikling	14
4.2	Gående og syklende	14
4.3	Trafikksikkerhet	14
4.4	Kollektivtrafikk	14
4.5	Atkomst og renovasjon	14
4.6	Anleggsfase	14
5.	Tiltaksbehov	15
6.	Sammendrag	17



# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Vestby kommune vil rullere sin kommuneplan. Oppstart av arbeidet er forventet i 2021.

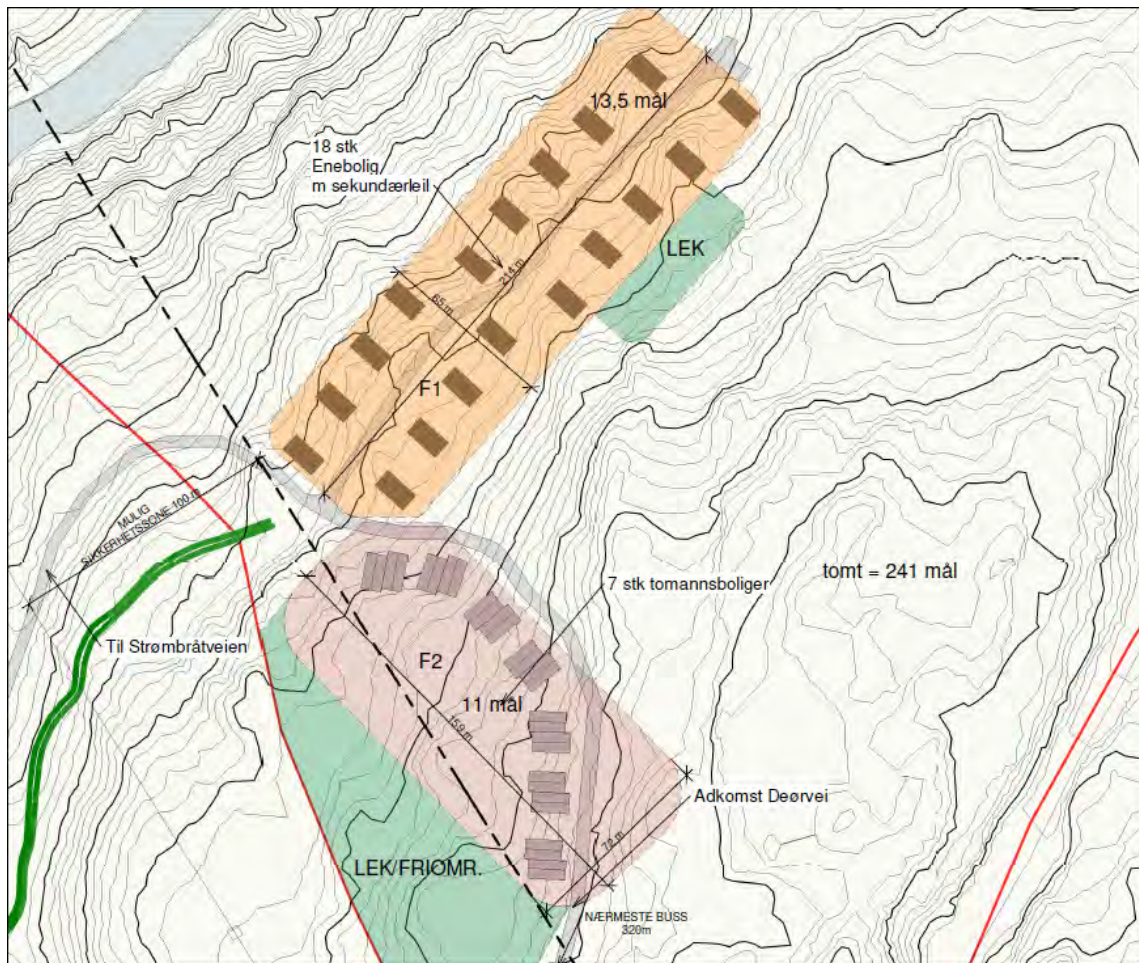
Syd-Øst Eiendom har opsjon på et område Labo i Son, som ligger i forlengelsen av Deør Skog. Området er på totalt 241 dekar. Området er i dag uregulert og i gjeldende Kommuneplan avsatt til LNFR-område. Området er uten veiforbindelse. Syd-Øst Eiendom AS ønsker å spille inn 32 boenheter til rulling av kommuneplanen. Dette utgjør kun en mindre del (ca 25-30 dekar) av eiendommen.

I Figur 1 vises en skisse av tenkt situasjon med landskap og bebyggelse. Planforslaget innebærer 7 stk nye tomannsboliger samt 18 eneboliger med sekundærbolig.

Området som spilles inn til kommuneplanen ligger vestvendt til nordvestvendt i skrånende terreng.

Rambøll Norge AS er blitt engasjert til å gjennomføre en trafikkanalyse. Trafikkanalysen vil belyse og vurdere innspillet trafikkale konsekvenser på det offentlige veinettet.





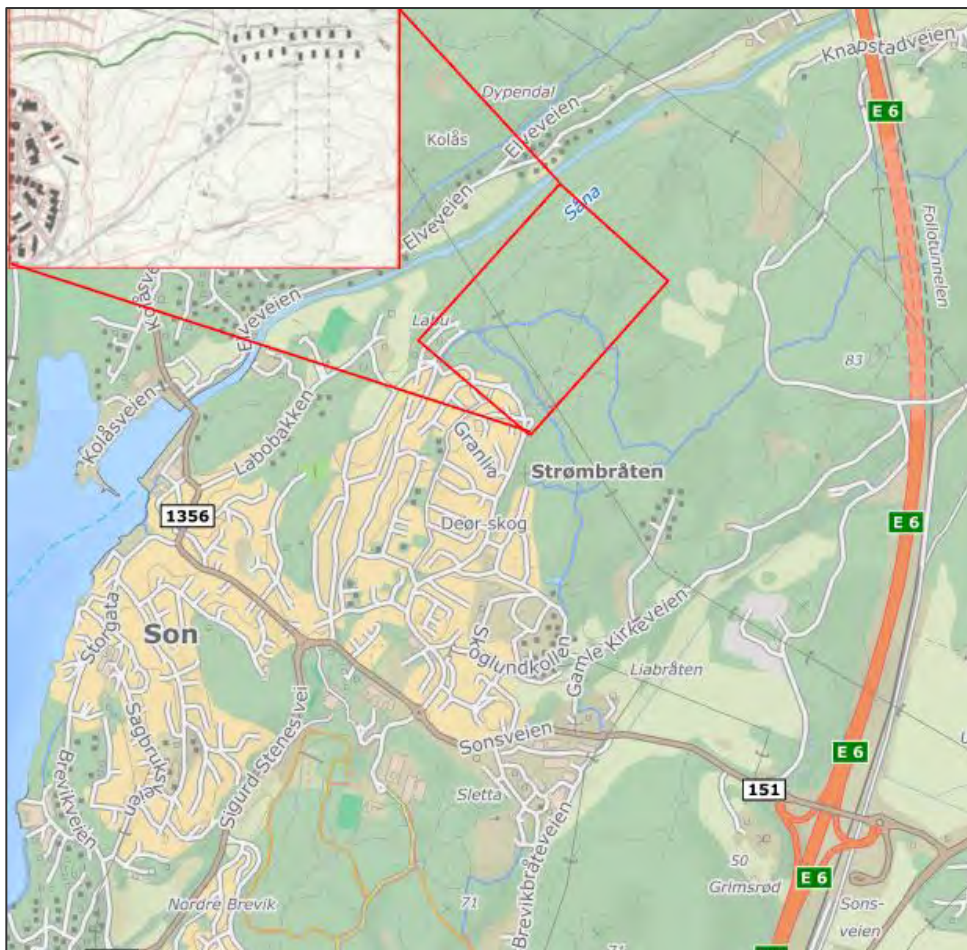
Figur 1 Foreløpig situasjonsplan for innspillet med atkomstveier til Deør vei i sørøst og Strømbråtneveien/Labuåsen i sørvest. (Figur: Syd-Øst Eiendom AS)



## 2. DAGENS SITUASJON

### 2.1 Planområdet

Planområdet ligger som en forlengelse av Dør Skog. Omtrentlig plassering er vist i Figur 2.



Figur 2 Områdets omtrentlige plassering. (Kart: Finn.no / Syd-Øst Eiendom AS)

### 2.2 Arealbruk

Området er i dag et skogsområde. Det går en skogssti gjennom området.

### 2.3 Vegforhold

Området har i dag ingen veiforbindelse til øvrig veinett.

#### Dør vei

Regulert: 5,5 meter kjørebane med 2,5 meter fortau.

Dagens standard: 5,5 meter kjørebane.

#### Strømbråtenveien

Øvre del av gata er regulert som boliggate med 4,3 meter kjørebane og 2,5 meter fortau. Gata er opparbeidet som regulert. Sør for privat traktorvei til Labobakken er Strømbråtenveien regulert med 7 meter bredde inkl. veiskulder. Gata er opparbeidet med ca. 5 meter kjørebane. Kommunen bekrefter i epost 16.2.2021 at det ikke skal utføres ytterligere oppgradering av Strømbråtenveien.



Gang og sykkelvei Deør skog



Figur 3 En gang- og sykkelvei gir gode forhold for gående og syklende mellom Elgveien og Deør vei i nord (Foto: Rambøll)

#### 2.4 Trafikkmengder/-kapasitet

Planforslaget ansees som en forlengelse av bebyggelsen i Deør skog og Strømbråtenveien/Labuåsen.

Nasjonal veidatabank (NVDB) har inneholder ikke opplysninger om trafikkmengder for lokalveinettet i Deør skog eller Strømbråtenveien/Labuåsen. Trafikkanalyse for Labuåsen (Sweco, 2016) oppgir at Strømbråtenveien ved Sonsveien etter utbyggingen av Labuåsen vil ha ÅDT 750. Trafikkanalyse for Solhøy omsorgsboliger (Multiconsult, 2018) oppgir ÅDT i Deør vei til 1750, men at denne stiger etter utbygging (planlagt utført i løpet av 4. kvartal 2022) til 2400. ÅDT blir lavere jo høyere opp i de respektive gatene man kommer.

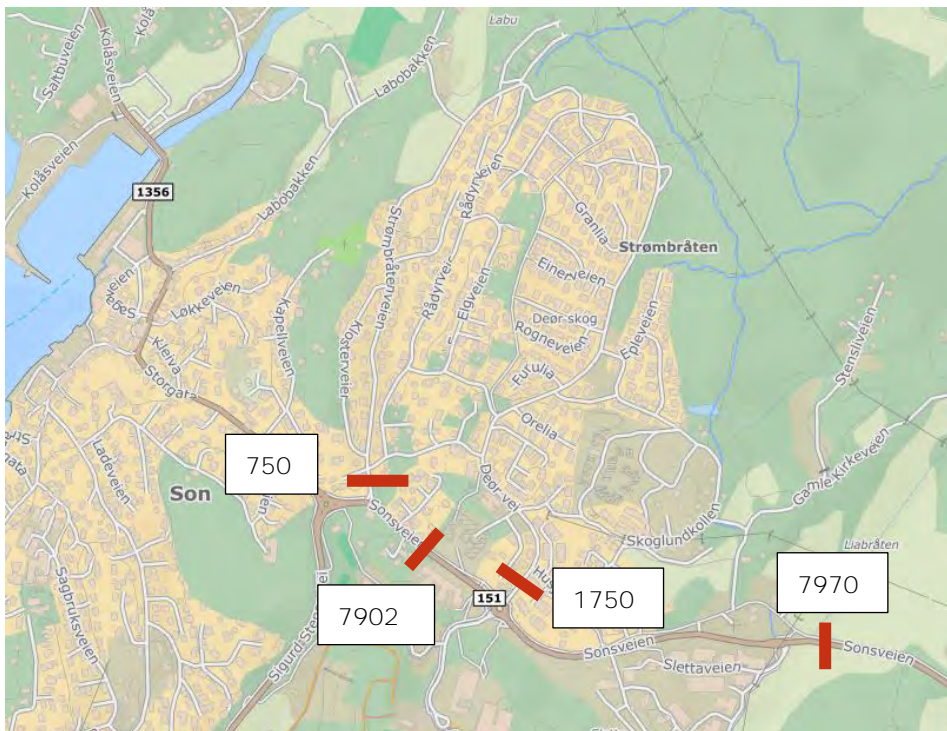
Lokalveinettet er knyttet til øvrig veinett via Sonsveien. NVDB oppgir ÅDT for Sonsveien (2019) å være 7902 mellom rundkjøring Sonsveien x Sigurd Stenes vei og Sonsveien x Deør vei, og ÅDT 7970 mellom rundkjøring Sonsveien x Deør vei og E6. Tallene vurderes som representative også i 2021.

#### Kapasitet

Norsams analyse gjort for Skoglundkollen viser at belastningsgraden i rundkjøring Deør vei x Sonsveien er lav, med høy kapasitetsreserve.

Rambølls trafikkanalyse for Son sentrum (2018) har gjort kapasitetsberegninger for rundkjøring Sonsveien x Sigurd Stenes vei. Beregningene viser at det i dagens situasjon ikke er noen kapasitetsproblemer i noe av kryssene, selv med noe ny utbygging i perioden 2018-2021.

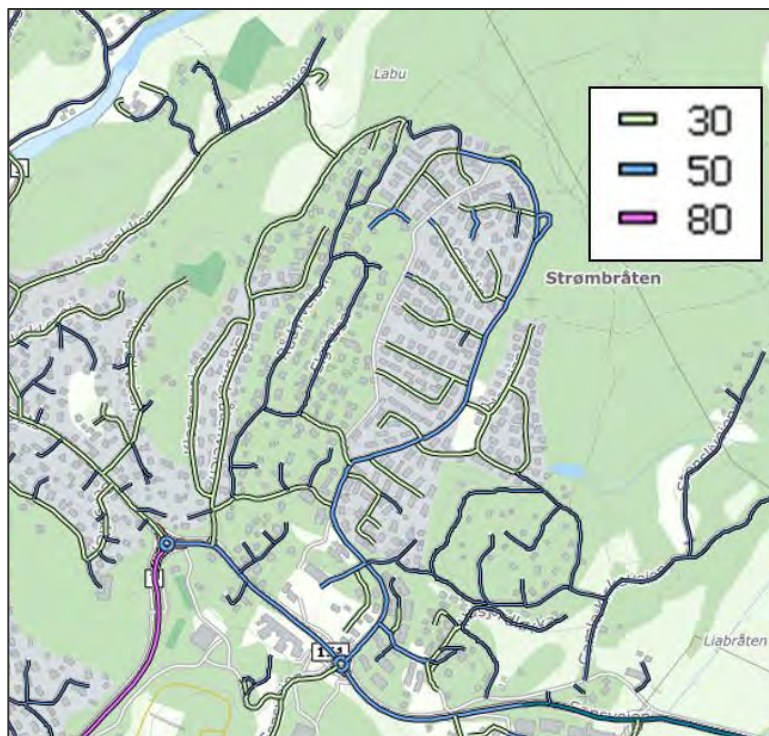




Figur 4 Trafikkmengder (ÅDT) i utvalgte snitt etter utbygging av Skoglundkollen og Solhøy.

#### Fartsgrenser

Det er tatt ut informasjon om skiltete fartsgrenser i Son fra Norsk vegdatabank. Dette er illustrert i Figur 5.



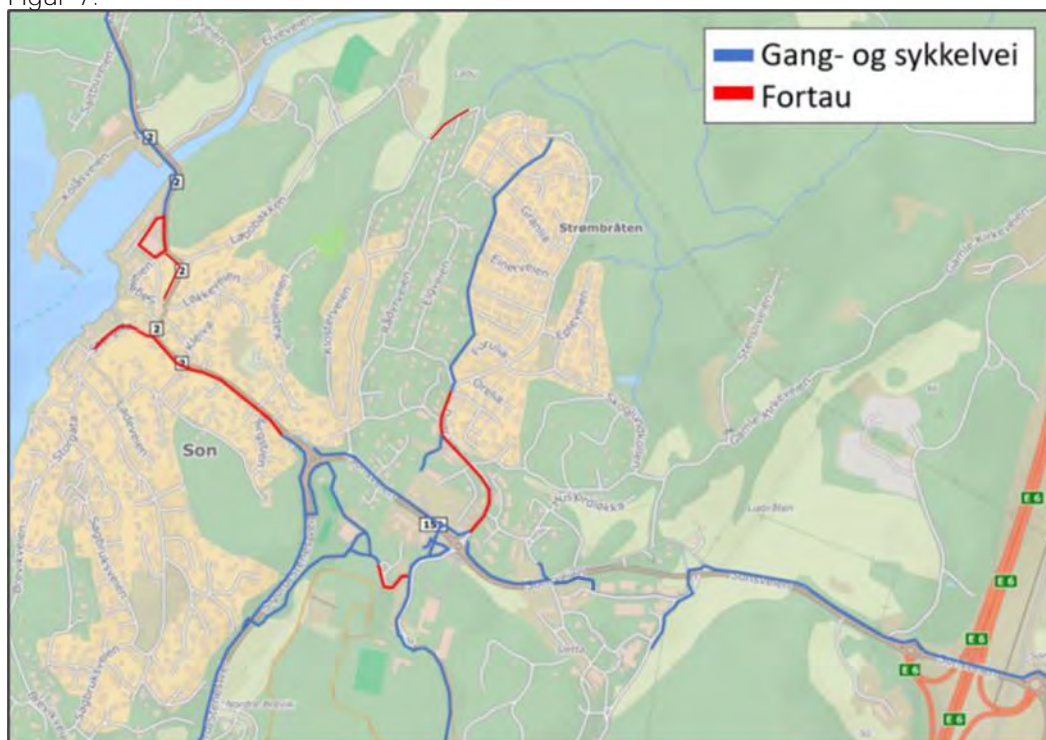
Figur 5 Oversikt over fartsgrenser i området (Kilde: NVDB).







Tilrettelegging for gående og syklende i form av gater med fortau og gang- og sykkelvei er vist i Figur 7.



Figur 7 Tilrettelegging for gående og syklende. (Bakgrunnskart: Finn.no)

Lokalt er gangvegaksen sentralt i området vurdert som tilfredsstillende for myke trafikanter, men kun fortau på nedre del er en løsning som er lite tilpasset syklister. Syklistene henvises da til blandet trafikk i kjørebanelen. Dette kan være i strid med Statens vegvesens håndbok N-100 som gjelder primært for nye veier og som sier:

*«Gang/sykkelveg bør bygges hvis ÅDT er over 1000 og hvis potensiale for gående og syklende er over 50 i et normaldøgn, eller hvis strekningen er skoleveg.»*

Dette er riktig nok knyttet opp mot en hastighet på 60 eller 80 km/ og ikke som her på 50 km/t.

## 2.6 Trafikkulykker

Vi har hentet ulykkesdata fra NVDB for perioden 01.01.2001 fram til i dag. I løpet av disse 20 årene er det ikke registrert ulykker i nærheten av planområdet.

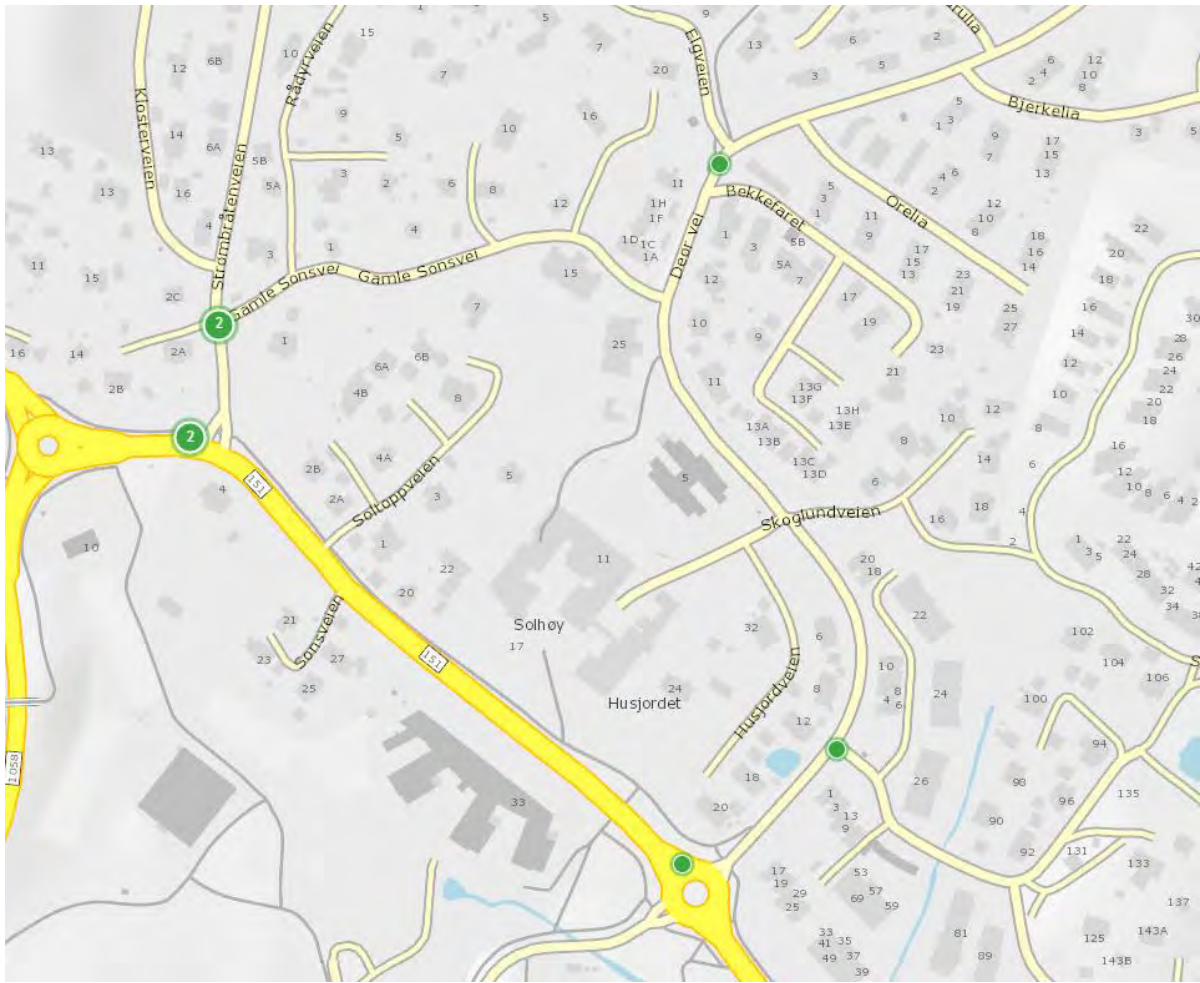
Det er registrert to ulykker i Deør vei. En sykkelulykke hvor syklist veltet i krysset Deør vei x Elgveien, og en ulykke i krysset Deør vei x Husjordløkka mellom to kjøretøy hvor det ble foretatt venstresving foran kjørende i motsatt retning (brudd på vikeplikt).

Det er registrert to ulykker i Strømbråtenveien kryss Gamle sonsvei. En ulykke hvor fotgjenger gikk langs vegen og ble påkjørt av ryggende kjøretøy og en sykkelulykke hvor det ble foretatt venstresving foran kjørende i samme retning (brudd på vikeplikt).

Det er i tillegg registrert 3 ulykker i Sonsveien.

Ulykkesbildet er omtrent som man kan forvente for områder og veger av denne typen, og med tilsvarende trafikkmengder.



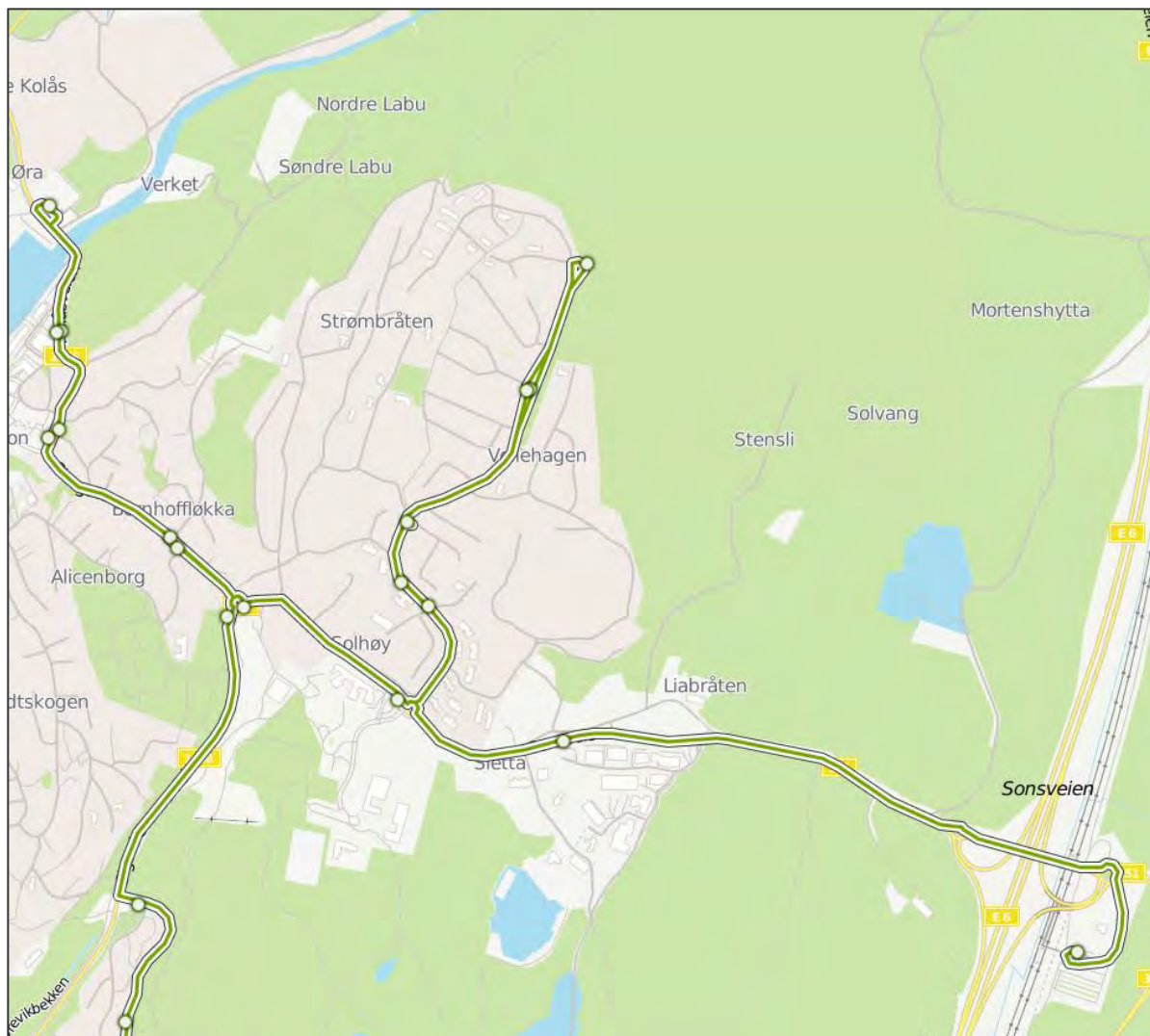


Figur 8 Oversikt over ulykkespunkt siste 20 år (Kilde: NVDB)



## 2.7 Kollektivtilbud

I Figur 9 vises kollektivtrafikktilbudet som betjener Deør skog. Ruters linje 540 forbinder Deør skog med Son sentrum, Sonsveien stasjon og Moss.



Figur 9 Trase for Ruters busslinje 540 (Kilde: Ruter/Moovit).

Linje 540 har våren 2021 halvtimesfrekvens i rushtidene og timesfrekvens utenfor rushtidene. Fra planområdet er det 500-600 meter å gå til nærmeste holdeplass, Deør skog.

For reisende i retning Oslo er kollektivtilbudet via Sonsveien stasjon, enten med matebuss (linje 540), med sykkel eller bil og innfartsparkering. Lokaltoglinje L21 har halvtimesavganger mellom Moss og Oslo i rush og timesavganger ellers.

Kollektivtilbudet ansees som middels godt.

## 2.8 Vurdering av veistandard / tilknytning til planområdet

Dagens kjørebanebredder er tilpasset trafikkgrunnlaget og både Deør vei og Strømbråtenveien er etablert som boligater. Nord i Strømbråtenveien er kjørebanen 4,3m, en utforming som tilsier at denne skal være en blindveg eller sløyfe. I Statens vegvesens håndbok N100 heter det at gater med slik utforming «bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m» og at ÅDT ikke bør være større enn 300.



### 3. GENERERING AV BILTURER

Trafikkbelastningen i lokalveinettet øker som følge av den nye trafikken som skal til og fra eiendommene. For å vurdere de trafikale konsekvensene av forslaget brukes erfaringstall for hvor mye trafikk som kan forventes å skapes av foreslåtte planforslag, sammenlignet med gjeldende regulering og aktivitet. En eiendoms evne å skape trafikk er en funksjon av type aktivitet og eiendommens størrelse (m<sup>2</sup> eller annen entydig enhet, for eksempel antall parkeringsplasser). Statens vegvesens håndbøker og rapporter fra PROSAM har en del erfaringstall for turgenerering. Erfaringstallene suppleres med eget skjønn og erfaring opparbeidet fra mange års erfaring av tilsvarende vurderinger.

#### 3.1 Dagens trafikk til/fra planområdet

I dagens situasjon er det ingen, eller helt ubetydelig rekreasjonstrafikk, til planområdet og skogen rundt. Denne påvirkes ikke av utbyggingen.

#### 3.2 Framtidig trafikk til/fra planområdet

##### Parkeringsplasser

Planforslaget legger opp til 18 eneboliger med sekundær leilighet samt 14 enheter i tomannsbolig. Ny bebyggelse ligger i kategori «Frittliggende småhusbebyggelse» hvor «Forskrift om parkering i Vestby kommune» stiller krav til følgende krav:

§ 1. Parkeringsdekning	
Ved nybygging, bruksendring og ombygging settes det følgende minimumskrav til antall parkeringsplasser som skal opparbeides:	
Frittliggende småhusbebyggelse:	
Enebolig og tomannsbolig	2 plasser pr. boenhet
Sekundærleilighet under 70 m <sup>2</sup>	1 plass pr. boenhet

Totalt vil dette innebære krav om følgende antall parkeringsplasser:

Bebyggelse	Antall boenheter	Antall parkeringsplasser
Enebolig	18	36
Tomannsbolig	14	28
Sekundærleilighet	18	18
SUM	50	82

Figur 10 Antall parkeringsplasser som etableres ved full utbygging



### Personturer

Vi antar at det i gjennomsnitt er bosatt 2,5 personer i enebolig og tomannsbolig. For sekundærbolig antar vi at det i snitt er bosatt 2 personer.

Med bakgrunn i data fra reisevaneundersøkelsen i 2013 / 2014 er det antatt at det skapes 3,11 personturer pr. person pr. døgn (YDT) får vi følgende beregning:

Personturer	Antall bosatte	Antall personturer pr. person pr. hverdagsdøgn
Enebolig	45	140
Tomannsbolig	35	109
Sekundærbolig	36	112
SUM	116	361

Figur 11 Beregning av personturer som skapes av planforslaget

Det er beregnet at bosatte i planområdet vil skape ca. 361 personturer ved full utbygging.

### Bilturer

Prosam-rapport 137 «Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus» gir grunnlag til å finne bilturproduksjonsfaktoren for bolig. Vi klassifiserer boligene til å ligge i et område som ifølge rapporten kan karakteriseres som «lav tetthet» og «over 20 km fra Oslo sentrum». Prosam rapport 137 gir følgende bilturproduksjonsfaktorer for antall bilturer per ukedag (mandag-fredag), også kalt YDT:

- 2 personer i husholdet: 3,5 – 5,4 bilturer per bolig per ukedag
- 3 personer i husholdet: 5,1 – 7,4 bilturer per bolig per ukedag

Vi har valgt å bruke en bilturproduksjonsfaktor på 5,5 bilturer per enebolig og tomannsbolig per ukedag. Dette tallet tilsvarer noe høyere enn intervallet med 2 personer i husholdet, men ligger lavt i intervall for 3 personer i husholdet. For sekundærbolig har vi valgt å bruke en bilturproduksjonsfaktor på 4,5, som tilsvarer gjennomsnittet i intervallet med 2 personer i husholdet.

Årsdøgntrafikken (ÅDT) utgjør 90 % av YDT.

Arealbruk	Antall	Bilturer pr.		Bilturproduksjon	
		virkedøgn	årsdøgn	virkedøgn	årsdøgn
Enebolig	18	5,5	5	99	90
Tomannsbolig	14	5,5	5	77	70
Sekundærbolig	18	4,5	4	81	72
			<b>SUM</b>	<b>257</b>	<b>232</b>



#### Antall bilturer sammenlignet med antall p-plasser

En sammenligning med antall p-plasser gir følgende alternative betraktning: Det antas at hver parkeringsplass skaper 3,5 bilturer pr plass. Dette gir en YDT på 287 bilturer. Dette er meget nært beregningen over, og indikerer at antall -plasser ikke er begrensende for trafikkgenereringen.

#### Antall bilturer basert på nasjonale Reisevaneundersøkelse

En tredje beregningsmåte baseres på antall personturer beregnet foran (361 personturer) og en bilandel hentet fra siste nasjonale Reisevaneundersøkelse (2018/19) presentert som Prosamrapport 242. Denne gir en bilandel på 49% for hele Follo, men 59% for Moss. Vi antar at Son har en bilandel maksimalt på ca. 60%. Dette gir med forutsetningene foran en YDT på 217 bilturer. Dette er noe lavere enn alternative beregningsmetoder vist foran, men datagrunnlaget for nasjonal RVU er ikke detaljert nok for enkeltområder utenfor byene til at man kan fastlegge nøyaktig bilandel for Son. Tallet er dermed usikkert.

Med de usikkerhetene som de ulike beregningsmetodene som er benyttet foran er det likevel rimelig å anta at utbyggingen vil skape under 300 bilturer i et normalt hverdagsdøgn.

I henhold til våre beregninger vil planforslaget derved skape noe mer trafikk. Ny bebyggelse knytter seg til eksisterende veier Strømbråtenveien og Dør vei. Kjøreavstand til Son via Strømbråtenveien vil være kortere enn Dør vei, men siden veistandarden i Dør vei er bedre og skiltet hastighet er 50 km/t er det sannsynlig at nær alle bilturer benytter Dør vei. Hensyn tatt til at noe av biltrafikken ikke vil komme ut på hovedvegnettet er det grunn til å anta at trafikkveksten inn mot rundkjøring kryss Sonsveien vil være på ca. 250 bilturer i døgnet.



## 4. TRAFIKALE KONSEKVENSER

### 4.1 Trafikkavvikling

Planforslaget vil i liten grad påvirke trafikkavviklingen i området. Endringen i trafikkmengder er marginal.

Boligtrafikk har ifølge SVV håndbok V713 en makstime på 16% mellom klokken 15.30 og 16.30. Det vil si at planforslaget gir en vekst i antall biler i makstimen på ca. 36 biler. Dette vil ikke være merkbart.

Det er ikke registrert utfordringer med kapasitet i rundkjøring Deør vei x Sonsveien. Det er vurdert at det ikke er behov for kapasitetsberegninger av krysset. Øvrige kryss har trafikkmengder som tilsier at det ikke er utfordringer med kapasitet.

### 4.2 Gående og syklende

Planforslaget forventes å ha liten innvirkning på forholdene for gående og syklende i området.

Adkomst til planområdet vil krysse turstier/langrennsløype.

### 4.3 Trafikksikkerhet

Størrelsen av trafikkveksten ansees ikke å føre til noen betydelig endring i trafikksikkerhetsbildet i området.

### 4.4 Kollektivtrafikk

Planforslaget forventes å føre til en beskjeden vekst i antall reisende med kollektivtrafikken. Veksten forventes likevel ikke å føre til behov for endringer i kollektivtrafikktilbudet.

### 4.5 Atkomst og renovasjon

#### Atkomst

Det forutsettes at atkomst til bebyggelse skjer iht. kommunale krav.

#### Renovasjon

Det forutsettes at renovasjon forgår på privat grunn.

Det forutsettes at snuplass/vendehammer etableres i enden av bomvei og at denne er dimensjonert for lastebil.

### 4.6 Anleggsfase

Forslagsstiller vil på et senere stadium i planprosessen (eksempelvis ved rammesøknad) måtte utarbeide mer konkrete planer for anleggstransport. Kommunelege vil kunne stille krav til tider på døgnet trafikk ikke kan skje.

Det forutsettes at maskiner og utstyr vaskes og/eller at vegger kostes/vaskes ved behov.

Anleggsområder må sikres i forhold til gående og syklende langs anlegget.



## 5. TILTAKSBEHOV

Eksisterende topografi gjør at stigningsforhold på adkomstveien til området *kan* være utfordrende og det må forventes at deler av ny vei legges på fylling. I den forbindelse bør det sikres god sikt der stier krysser ny vei.

Det anbefales at det etableres gatelys på holdeplass/snuplass for buss, og på ny vei mellom ny bebyggelse og Deør vei/snuplass.



Figur 12 Dagens snuplass for buss i Deør vei. Planforslaget foreslår ny vei som forlengelse av dagens snuplass. (Foto: Rambøll)

Det anbefales at det gjennomføres tiltak mellom snuplass i enden av Lindeveien og gang- og lokal sykkelvei slik at det er tilrettelagt for gående og syklende mellom disse veiene. Dette er et tiltak det er behov for i dagens situasjon og som bør gjennomføres uavhengig av planforslaget.

Grunnet tiltakets beskjedne omfang og ubetydelige endring i trafikkmengder foreslås ikke øvrige utbedringer av eksisterende gang- og sykkelveisystem, som ansees å fungere tilfredsstillende.





Figur 13 Bildet viser tilrettelegging mellom Tyriveien og gang- og sykkelvei, samt manglende tilrettelegging mellom gang- og sykkelvei og Lindeveien. bildet er tatt fra Tyriveien mot Lindeveien (Foto: Rambøll)

Det forutsettes at krav til tilgjengelighet / universell utforming ivaretatt ved detaljprosjektering av bygninger og anlegg i senere planfase.



## 6. SAMMENDRAG

Planforslaget vil i liten grad påvirke trafikkavviklingen i området. Endringen i trafikkmengder er marginal, og det ikke kan forventes fremkommelighetsproblemer for biltrafikk.

Det foreslår enkelte tiltak for å sikre trafiksikkerhet og tilgjengelighet til eksisterende gang- og sykkelnett i kommunen.

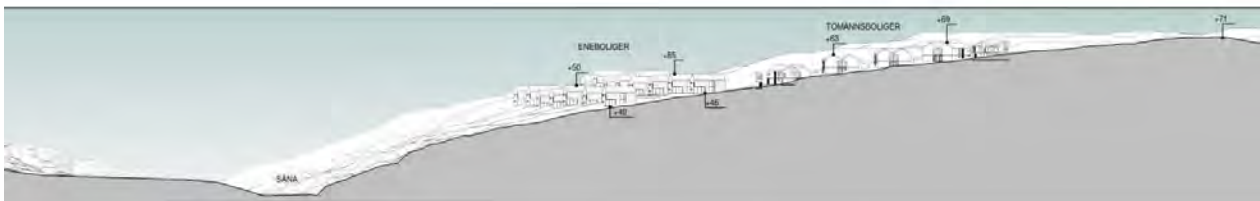


## NOTAT

<b>Prosjekt</b> Labo Skog - Innspill VA	<b>Prosjektleder</b> Ole Einar Garder	<b>Dato</b> 08.09.2021
<b>Prosjektnummer</b> 10226478	<b>Opprettet av</b> Ole Einar Garder	<b>Rev. Dato</b>
<b>Distribusjon</b>	<b>Firma</b> Syd-Øst Eiendom AS	<b>Navn</b>

Kopi til

### Labo Skog – Vurdering av mulighet for tilknytning av vann og avløp, samt prinsipper for overvannshåndtering



Figur 1 Utsnitt, mulighetsstudie Labo Skog, QDP arkitekter

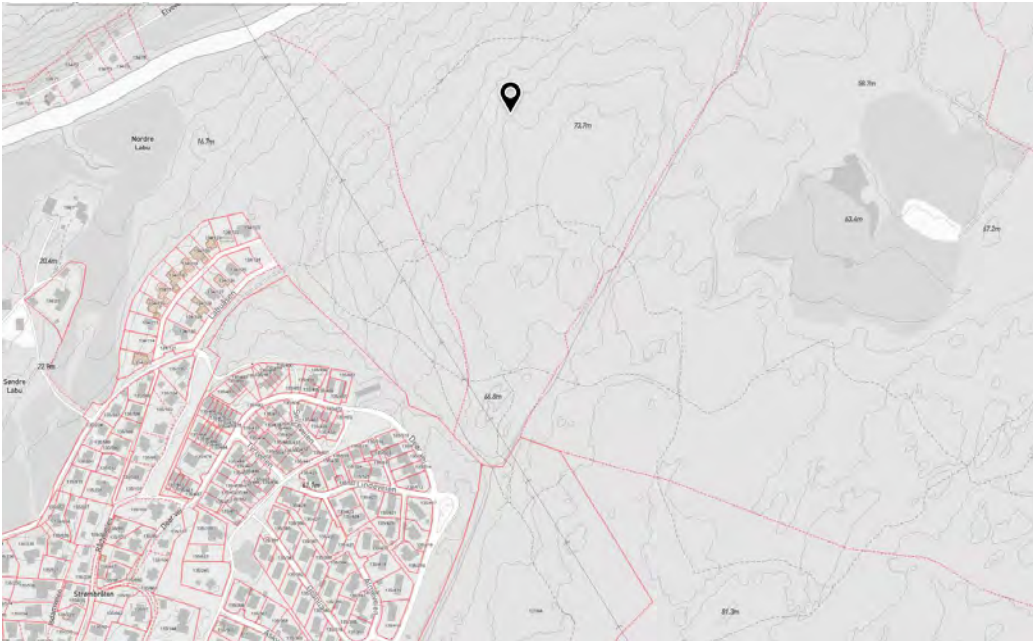
### Bakgrunn

Syd Øst Eiendom gjør et mulighetsstudie for området Labo Skog og ønsker å spille inn området i forbindelse med rullering av kommuneplanen med tanke på utvikling av området til boligformål. Sweco Norge bistår her med tidligfase vurdering av tilknytning for vann- og avløpsanlegg, samt prinsipper for håndtering av overvann fra området.

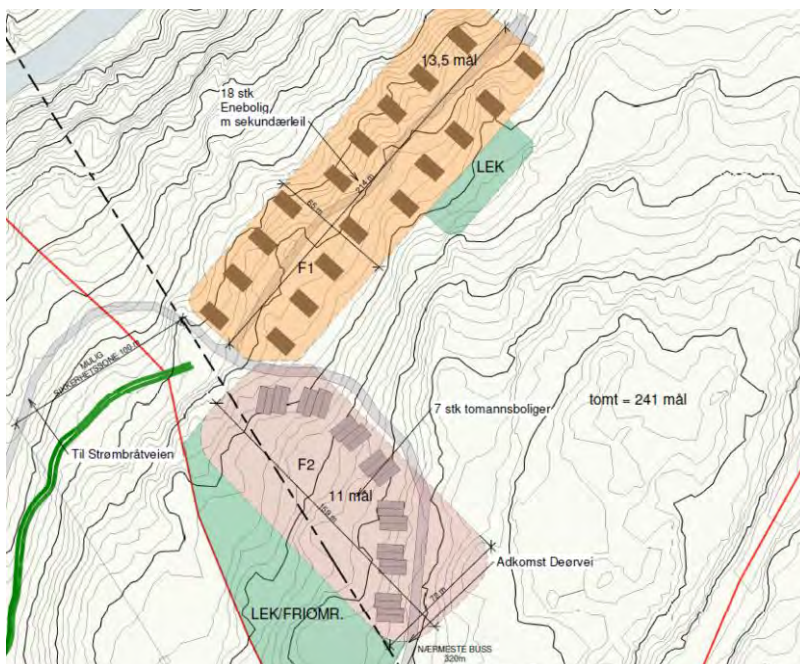
Det aktuelle området ligger øst for Døer, Labuåsen og Nordre Labu, syd for Såna og øst for Son sentrum. Området er i dag skogkledd skrånende i nordvestlig retning mot Såna. Adkomst til området er foreslått via Døer vei og Strømbråtenveien, se egen trafikkvurdering av Rambøll.

Det spilles i forslaget inn en ny bebyggelse på 32 enheter i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Dette er fordelt mellom 18 eneboliger og syv tomannsboliger.





Figur 2 – Utsnitt av kart over området, kommunekart.com, Norkart AS.



Figur 3 – Foreløpig situasjonsplan for innspillet med adkomstveier til Dør vei i sør og Strømbråtneveien/Labuåsen i vest. Syd-Øst Eiendom AS.

### Dagens situasjon

Det aktuelle området er uten vann- og avløpsnett. Det er kommunalt nett i de fleste veier på Dør skog. Dette er hovedsakelig fra utbyggingen av feltet på 70-tallet, mens noe er oppgradert med nytt anlegg de senere år.

Spillvannet på den vestlige delen av Dør skog renner mot Labo pumpestasjon som pumper dette videre i Strømbråtneveien før spillvannet renner mot Nordre Brevik pumpestasjon og derfra pumpes det opp mot Brevikfeltet før det renner videre mot Søndre Brevik pumpestasjon. Spillvannet pumpes herfra videre mot Kambo renseanlegg.





Figur 4 – Utsnitt av kommunens VA-ledningskart.

Vannforsyningen på Deør har større ringledninger og dimensjoner som sikrer brannvannsdekning for bebyggelsen på Deør og god kapasitet for vannforbruket i området. Vestby kommune har under planlegging et nytt høydebasseng i Son/Brevik i forbindelse med forsterkning av vannforsyningen fra Vansjø Vannverk. Dette vil styrke vannforsyningen i hele den sydlige delen av kommunen.

Overvannet fra området renner i dag ned skråningen mot Såna. Det er lite annet areal som drenerer inn mot og gjennom området. En bekk som renner mot Såna avgrenser området i syd og øst.

### Tilknytning av området til kommunalt vann- og avløpsnett

Et boligområde på 32 enheter genererer en gjennomsnittlig spillvannsproduksjon på 0,2 l/s. Det vurderes foreløpig at eksisterende spillvannssystem som hovedsakelig består av 200 mm og 160 mm PVC-spillvannsledninger har restkapasitet til å motta dette. Aktuelt tilknytningspunkt vil være kommunalspillvannsledning i Strøbråtenveien.

Boligområder med småhusbebyggelse vil ha behov for vann til brannslukking og det er dette behovet som vil være dimensjonerende for vannforsyningen. Undersøkelser av ledningsdimensjoner og trykkforhold på Deør tyder på at det er kapasitet til å dekke brannvesenets behov for slukkevann også for feltet som spilles inn. Det bør legges opp til tosidig forsyning ved å tilknytte forsyningen til ledningsnettet i både Deør vei og Strøbråtenveien.





Figur 5 – Aktuelle tilknytningspunkter for vannforsyning og spillvann som rød sirkel. Kommunalt VA-kart.

### Prinsipper for overvannshåndtering

Det legges opp til lokal håndtering av overvann i det foreslåtte planområdet der overvann håndteres forsinkes før det føres videre mot resipient. Her vil resipienten være Såna som renner videre ut i Sonskilen. Flomveier kartlegges og sikres i planområdet.





Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 Vestby  
e-post [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

Vestby, 10. september 2021

## HØRINGSNOTAT PLANLPROGRAM 2023-2034

Vi viser til høring av nytt Planprogram for Vestby kommune, med høringsfrist den 10. september 2021. Nedenfor følger merknader fra Vestby Senterutvikling AS, eier av Vestby Storsenter:

Vi støtter hovedintensjonene i Planprogrammet 2023-2034 om å utvikle sentrum på en måte som prioriterer fotgjengere, syklistar og kollektivtrafikk. Dette berger for god og miljøtilpasset sentrumsutvikling, noe som vil være viktig for Vestby kommune, både mtp tilflytting og etablering av nye arbeidsplasser.

Når det gjelder fasene/tidspunktet for utbygging i Vestby Sentrum ber vi om at B9 Vestby Storsenter primært flyttes fra fase 3 til fase 1, sekundært til fase 2.

Denne anmodningen har tidligere vært bedt om i vårt merknadsbrev av 7. oktober 2016 vedr Områderegulering Vestby sentrum.

Reguleringsforslaget for disse feltene er en videreføring av de prinsipielle løsninger som ligger til grunn for någjeldende regulering for disse områdene samt for infrastruktur og bebyggelse. Feltet utgjør en selvstendig del av sentrumsutviklingen som allerede er delvis gjennomført. Det fremstår da som unaturlig å stanse videreutvikling av dette feltet og skyve denne ut til siste fase for sentrumsutviklingen av Vestby.

I denne sammenheng vil vi kort bemerke at det fremstår noe uhensiktsmessig at B9, og andre boligfelt for øvrig, i det hele tatt pålegges restriksjoner knyttet til generell utbyggingsrekkefølge. Utvikling av nærings- og sentrumsformål er i stor gra avhengig av at næringsgrunnlaget allerede er etablert, blant annet ved tilstrekkelig boligutbygging. Boligfeltene vil imidlertid kunne realiseres uten at nærings- og sentrumsformålene er realisert, og til og med bedre grunnlaget for investeringer i slike utviklingsformål. Dette gjelder særlig for de stasjonsnære områdene, som blant annet B9. I denne sammenheng gjentar vi at B9 er utviklingsmodent, både når det kommer til byggegrunn og infrastruktur. Dette i motsetning til en rekke andre områder som forutsetter gjennomføring av store kapitaltunge tiltak over flere år.

Vestby Senterutvikling har finansiert etablering av store infrastrukturtiltak i Vestby kommune. Vi nevner kort;

- Senterveien
  - Vei og fortau
- Rundkjøringer
  - I kryss Senterveien/Kirkeveien
  - Breddeutvidelse ut av rundkjøringen i Kirkeveien/Osloveien
- Kirkeveien
  - Bredde utvidelse og midtrabatt
  - Fortau på sørside
  - Undergang
  - Bussholdeplass
  - Fortau på deler av nordside
  - Undergang under avkjøring til bensinstasjon

- DNB NÆRINGSEIENDOM AS

- SERVICESENTERET

Postadresse:  
Bergen: Postboks 7505, 5020 Bergen  
Oslo: Postboks 1602, Sentrum, 0021 Oslo

Telefon 815 44 100  
Telefaks 67 10 62 29  
E-post: [servicesenter@dnb.no](mailto:servicesenter@dnb.no)

Foretaksregisteret:  
NO 936 237 592 MVA

[www.dnb.no](http://www.dnb.no)





- E6
  - Filterfelt Kirkeveien øst til påkjøringsrampe for E6
- Vestbyveien
  - Avkjørsel
  - Del av fortau mot sørside
  - Del av veibane øst og vest

Vi finner det også riktig å påpeke at varehandel og arbeidsplasser er satt under massivt press. Netthandel vokser i rekordtempo og fikk ekstra fart som en konsekvens av den pågående pandemien. Vi har som mål og ivareta de ca 250 arbeidsplassene som er på Vestby Storsenter og ikke minst utvikle senteret slik at ytterligere arbeidsplasser kan etableres.

Felt B3 og B4, Gartneritaket er nå ferdig regulert og er nabo til Vestby Storsenter. Det er vi selvsagt glade for. Men vi mener det er feil å betrakte Gartneritaket og Vestby Storsenter som to adskilte tiltak. Vi ser på dette som et sammenhengende prosjekt og mener derfor at det er urimelig å sette B9 i fase 3, noe som fremstår som en forskjellsbehandling av prosjektene.

Planlagt utbygging av B3 og B4, Gartneritaket, vil styrke sentrum og den ønskede utviklingen i dette området. Tilsvarende gjelder etter vår vurdering for felt B9 som bør kunne realiseres i Fase 1 alternativt Fase 2 slik at man oppnår å ferdigstille hele dette området innenfor samme periode. Dermed vil man kunne unngå at området i svært mange år fremstår som et byggeområde med den belastning dette vil innebære både for bomiljøet og øvrig næringsliv. I tillegg vil bygging over en lang periode vanskeliggjøre etableringen av et levende og godt sentrum.

Vi ber altså om at B9 primært flyttes fra fase 3 til fase 1, sekundært til fase 2.

Vennlig hilsen  
for Vestby Senterutvikling AS

Geir Kaland ( sign )  
Daglig leder

E-post: [geir.kaland@dnb.no](mailto:geir.kaland@dnb.no)  
Mob: 90 56 61 29

## Innspill til planprogrammet til kommuneplan for Vestby kommune 2023 - 2034

fra

Petter Andreas Olsen

Aslangasse 27

1190 Wien, Østerrike

petterolsen@utanet.at

Tel +43 676 3370900

Tor Martin Sønsteby

Bervens løkke 4, 0254 Oslo

soensteb@online.no

Aud Jorunn Sønsteby

Refsnesskogen 40b, 1512 Moss

audjorunnsonsteby@gmail.com

### Gjelder : gnr 10 bnr 5 og gnr 2 bnr 4

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

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

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

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

#### 1. Arealens egenskaper:

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



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

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

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

## **2. Kommunens areal og næringspolitikk:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 Ny avkjøring fra E6 til Vestby næringspark**

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

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

#### **3.2 «Askoveien»**

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

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

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

Fra saksutredning i PLM 21.10.2020:

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

#### **3.3 Gangavstand til kollektivknutepunkter i sentrum**

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

### **4. Nærhet til det lokale pukkverk**

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



## 5. Midlertidig deponi

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

## 6. Et næringsareal uten konflikt med jordvern

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

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

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

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

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

## 7. Utvidelsesmuligheter

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

**Konklusjon:**

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

med vennlig hilsen

Petter Andreas Olsen

Aud Jorunn Sønsteby

Tor Martin Sønsteby

Vestby , 08.09.2021

antall vedlegg: 2





Til Vestby kommune  
post@vestby.kommune.no

10.09.2021

## Innspill til planprogram og ny kommuneplan for Vestby kommune Mottak for rene overskuddsmasser ved Sletta i Son - gnr 136/bnr 2

Innspillet er på vegne av Wessel Eiendom ved Thomas Korneliussen, [thomas@jibbygg.no](mailto:thomas@jibbygg.no)  
tlf 917 20 292

Ansvarlig for innspillet er Hille Melbye arkitekter ved Kari Stamnes, [kari.stamnes@hmark.no](mailto:kari.stamnes@hmark.no)  
Tlf: 918 41 201

Grunneier er Marita Larsen (gnr 136 /bnr 2)

### Planprogrammet

Masseforvaltning er et fokusområde i kommuneplanen. Stor utbygging i Vestby og omkringliggende kommuner fører til et store mengder med overskuddsmasser. Så langt er det bare godkjent to områder i Vestby for mottak av rene overskuddsmasser. Det er ønskelig å tilrettelegge for flere godkjente anlegg.

Nye renmassedeponier må legges inn i plankartet. Under høringen av utkast til planprogram ber kommunen spesielt om innspill til slike områder.

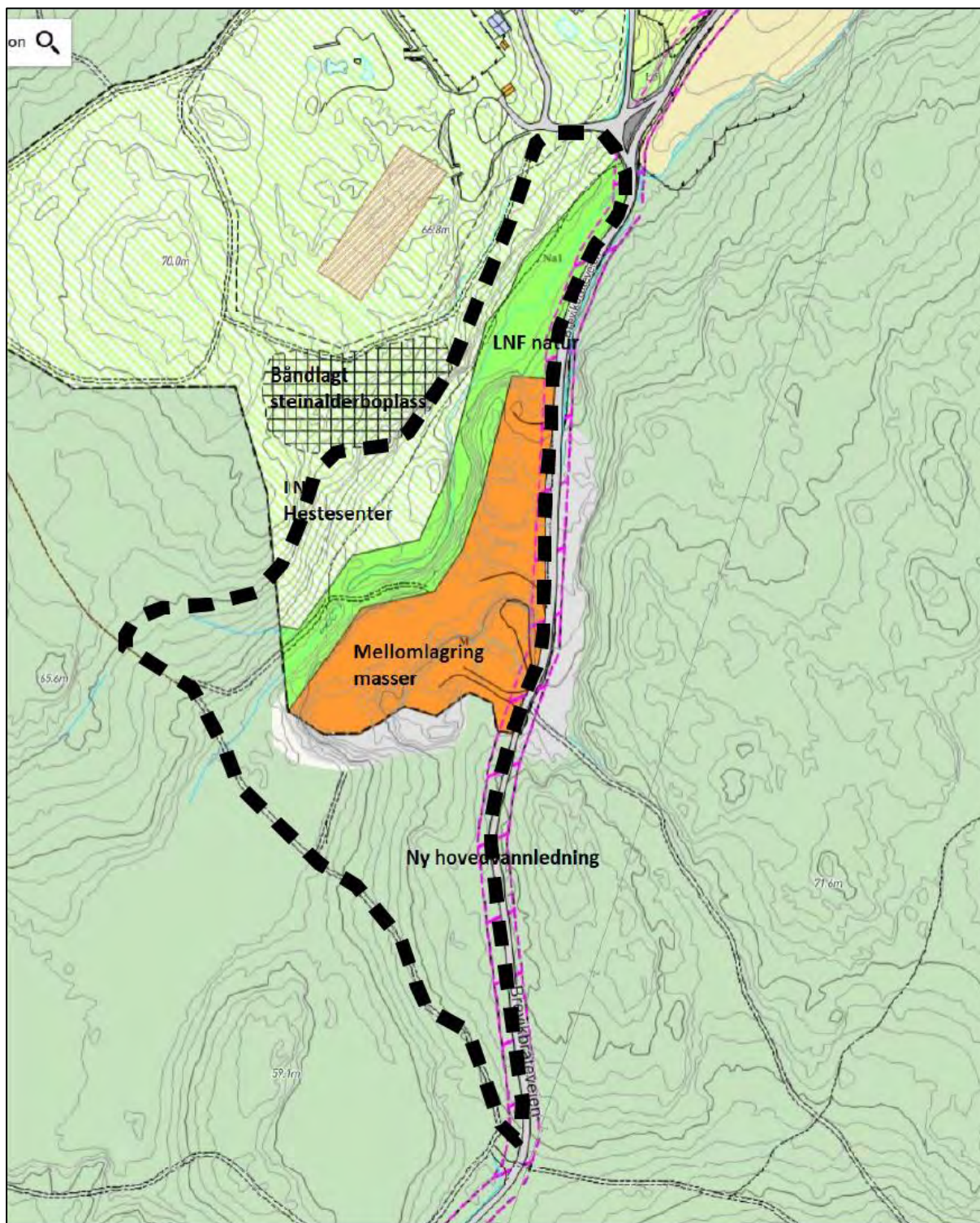
### Forslag til renmassedeponi ved Sletta i Son



Arealet er ca 50 daa. Mulig deponivolum er ikke beregnet. Hvis området blir vurdert som aktuelt som deponi kan vi beregne masser og også visualisere dette i 3D.

Etter at deponiet er fullt, planeres det. I forbindelse med utbygginger skal også jordbruksjord flyttes for å gjøre plass for nye bygninger og anlegg. Denne jorda kan fylles på de rene massene. Det kan da benyttes til nydyrking – altså nytt jordbruksland

### Gjeldene regulering



Gjeldene regulering sammenfaller med dagens kommuneplan.





10.09.21

Vestby kommune  
Postboks 144  
1541 Vestby

## Uttalelser fra Hvitsten Eiendom AS til planprogram

På vegne av Hvitsten Eiendom AS vil vi komme med følgende innspill:

Arealer som ønskes avsatt til bolig

- 1) Høyåsen – åpne for forsiktig utbygging primært for grunneiers familie.
- 2) Lysedalsskogen – mindre boligfelt
- 3) Idrettsplassen - Område til bolig og offentlig parkering

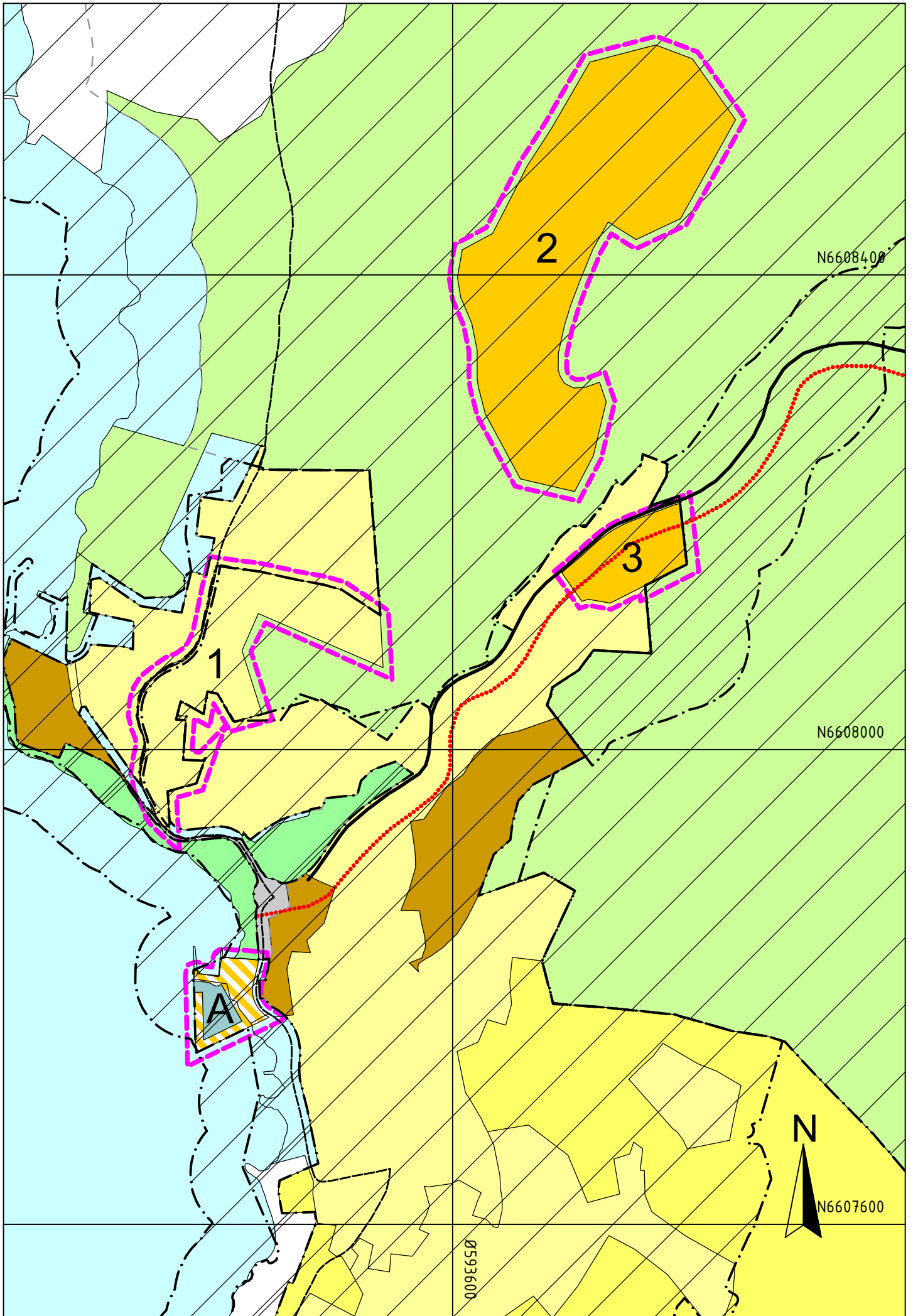
Annet som berører arealer

- A) Elementer/regulert arealbruk fra Reguleringsplan Hvitsten (ID 3019\_0121) tas inn kommuneplan

Annet som berører prosess

- I) Beregning av boligreserve
- II) Unntak fra plankrav
- III) Planfaglig spørsmål





## 1) Høyåsen

Det er primært et ønske om at arealet øst for Rammeveien og rundt Høyåsen får endret formål til *Boligbebyggelse*. I dag er formålet LNFR i Kommuneplan og Jord og Skogbruk i Reguleringsplanen.

Mesteparten av området er opparbeidet som hage/park, og det er ingen jord- og eller skogbruksvirksomhet i området. Det kan dokumenteres at området har vært opparbeidet slik i mer enn 70 år. LNFR som formål passer derfor dårlig med den historiske og reelle bruken av området.

Man ønsker ikke å endre formål for selve Høyåsen og for beltet avmerket med høy bonitet øst for Høyåsen.

Motivasjonen bak forslaget er å få fradelt et lite knippe eiendommer til grunneiers familie samt å gjøre noen av de eksisterende eiendommene mer hensiktsmessige. Det er et ønske om å bygge fem eneboliger nord for Høyåsen. Disse vil bli liggende tilbaketrasket fra sjøen og vil ikke ruve i landskapet.

Spesielt for eiendom med GBN 54/10 vil en justering av grenser gi rom for arkitektur som spiller på lag med landskapet og eksisterende bebyggelse. Eiendommen er smal og terrenget faller i tomtens lengderetning. Et bygg på eiendommen vil dermed ligge på tvers av kotene og vil lett komme til å ruve. I tillegg ligger tomten tett inntil rødmerket SEFRAK-registrert bygg.



Høyåsen



Ortofoto fra 1950. Den gang som i dag. Området har gressplen som slås, en frukthage og tennisbane.



NIBIO Gårdskart. Størstedelen av arealene hvor det ønskes nytt formål er oppført med lav bonitet.





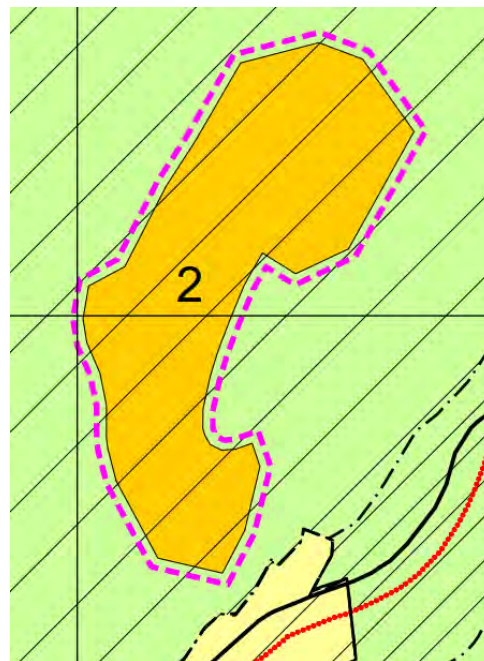
Visjon for Lysedalsskogen.

## 2) Lysedalsskogen

Som i innspill innsendt i 2018 ønsker Hvitsten Eiendom AS at Lysedalsskogen tas med til vurdering. Området har spesielt gode kvaliteter som boområde. Boliger her vil ikke gi økt trafikk gjennom Hvitsten.

Kommunen har en ambisjon om at 80% av framtidig boligbygging skal foregå i Vestby sentrum. Kommunen har også ønsker om å fremme folkehelse samt å håndtere utfordringene med en aldrende befolkning. Det oppgis at det for Strandåsen og Hvitsten er en betydelig boligreserve – nesten 650 boliger (boligreserven drøftes under I)). Konklusjonen i planprogrammet er at man skal unngå å sette av nye arealer til bolig utenfor sentrum.

80/20-satsingen er ikke uten risiko og ikke nødvendigvis i harmoni med andre målsettinger om helse og alderssammensetning. Man ser at det er en tendens til at personer på slutten av yrkeskarrieren forenkler livet ved å flytte til leilighet. Yngre mennesker prioriterer hvordan de bor blant annet ut fra hensyn til mulighet for lek og gode oppvekstvilkår. Det er derfor mulig at 80/20-satsingen gir en økning i tilflytting av eldre mennesker til kommunen, mens barnefamilieene velger å flytte til steder hvor de kan bo i enebolig eller lignende. En rett miks i boligtilbudet vil utligne risiko knyttet til skjev alderssammensetning.



Lysedalsskogen

Det er bekymringsfullt at boligreserven beregnes på en litt lettfattelig måte, ref. Punkt I) under. Da 80/20-satsingen i utgangspunktet er aggressiv er det viktig å påse at områdene utenfor sentrum får sine fulle 20%.

Det anføres følgende argumenter for utvikling av Lysedalsskogen:

- Vil tiltrekke yngre familier som ellers ville flyttet til boligfelt lenger sør og øst utenfor kommunen, som Moss, Fredrikstad, Sarpsborg, Mysen og Askim.
- Vil dempe press på Strandåsen som allerede er tett bebygget og har en rekke utfordringer knyttet til eventuell videre fortetting bl.a. grunnet topografiske forhold (mange svært bratte tomter) og mangelfull infrastruktur (meget smale og bratte veier som ikke er egnet for økt trafikk). Det er uttalt i planprogrammet at for Hvitsten og Strandåsen er boligreserven spesielt høy med et potensiale på nær 650 nye boliger innenfor vedtatte reguleringsplaner. Videre sies det i planprogrammet at det bør vurderes om det er riktig å legge opp til at en så stor del av utbyggingen utenfor sentrum skal foregå i Hvitsten, utenfor traseer for god kollektivtrafikk.
- En innstramning av mulighetene til videre utbygging av Strandåsen, og en bevaring av de kvaliteter Strandåsen har pr. i dag, fremstår som fornuftig. Et «bytte» av noe av det beregnede utviklingspotensialet for Strandåsen til et nytt og attraktivt boligfelt i Lysedalsskogen som ligger utenfor Hvitsten sentrum og nærmere Vestby sentrum, bør samtidig være et godt bidrag til hvilket boligtilbud som bør ligge innenfor 20%-delen av Vestbys fremtidige boligutbygging.
- Vil utgjøre en reell og god boligreserve, hvor nybygging vil belaste minimalt sammenlignet med saksbehandling av ombyggings- og fortettingssaker i Strandåsen, som må påregnes å kreve store ressurser i hver enkelt sak knyttet til infrastruktur, behov for fravik fra tekniske krav i eksisterende bebyggelse, håndtering av naboklager osv.

### 3) Idrettsplassen

Hvitsten Eiendom AS ønsker at det bygges boliger og offentlig parkeringsplass på dette arealet. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplan og regulert til offentlig parkering i reguleringsplan. Her vises det i øvrig til det private initiativet til detaljregulering som ble sendt inn i 2021, som også inkluderte bygging av rundkjøring ved stranden, S/G-vei og netto økning av parkeringsarealer.



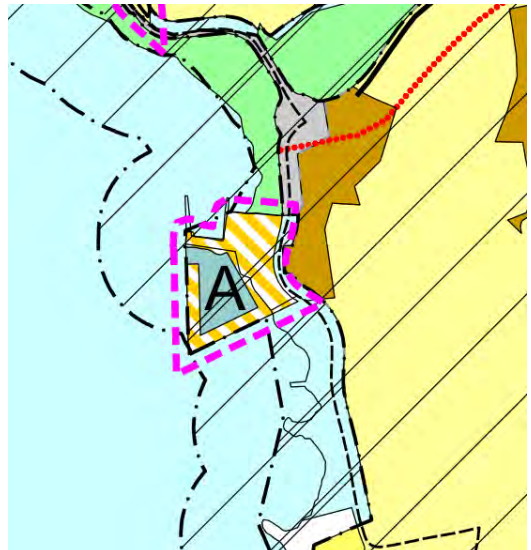
*Idrettsplassen*



## A) Reguleringsplan Hvitsten (ID 3019\_0121) tas inn kommuneplan

Det foreslås at området som i Reguleringsplan Hvitsten er avsatt til Båthavn/gjestehavn og molo (Bf/k/a 3) tas inn i kommuneplanen.

Det sees som viktig at denne arealbruken også forankres tydelig i overordnede planer, slik at den ikke utviskes med tiden. Alene det at båthavnen/gjestehavnen er regulert i reguleringsplanen for Hvitsten har en stor verdi for Hvitstensamfunnet da det er utfordrende i dag å få etablert denne typen anlegg. En framtidig realisering av et slikt prosjekt vil styrke stedet som destinasjon, og være til glede for lokalsamfunnet.



Området som er avsatt til Båthavn/gjestehavn og molo.

## I) Beregning av boligreserve

Kommunens boligreserve er en viktig styringsparameter. Det er avgjørende for beslutningstakere at tallene i boligreserven holder en tilstrekkelig høy kvalitet.

I handlingsprogrammet 2021-2024 ble boligreserven for Hvitsten anslått til 32 boliger (horisont 29 år). I planprogrammet er dette tallet oppjustert til 192 boliger (uviss horisont). Det er en påfallende forskjell. Tabellen på side 13 i planprogrammet viser ingen rådata. Eksempelvis har man blandet inn deling og grensejustering i "ubygde tomter". Sannsynligheten for at folk bygger sekundærbolig er satt til 50%. Det savnes en mer etterprøvable metode, gjerne basert på erfaringstall fra Vestby og sammenlignbare kommuner hvor man har startet på transformering av hyttefelt. En for tett utbygging av Strandskogen er neppe heller ønskelig.

## II) Unntak fra plankrav

De fleste kommuner har unntaksbestemmelser fra plankravet i tilfeller hvor tiltak ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaksbestemmelsene er tatt med av hensyn til ressursbruk og effektivitet. Hvitsten Eiendom AS foreslår at plankravet ikke skal slå inn ved første boenhet i tilfeller hvor tiltak ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Til sammenligning viser vi til hvilke unntak fra når plankrav som gjelder i sammenlignbare kommuner:

Moss: 2 boenheter

Fredrikstad: Oppføring og/eller fradeling til 1 bolig.

Sarpsborg: Inntil 3 boenheter.

Horten: Inntil 6 boenheter.

Tønsberg: Inntil 4 boenheter.

---

### CK Nor Bygg AS

Org.nr.: 912 418 804 MVA

Skjellvikaveien 12C

3237 Sandefjord

post@byggsoker.no

T: 412 66 783

www.norbyggsok.no

### III) Planfaglig spørsmål

Det finnes en rekke inneklemt arealer som har formål "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner". Vi mener at måten disse arealene er lagt ut på i kartet ikke er så intuitiv. Det foreslås derfor at man rydder i formålene i denne rulleringen.



\* \* \*

Hvitsten Eiendom AS ønsker kommunen lykke til med planprogrammet.

Axel Heyl  
Hvitsten Eiendom AS

Leif Erlend Hjelman  
Ck Nor Bygg AS