



## Saksutskrift

### 2. gangs behandling kommuneplan Vestby 2019 - 2030

Arkivsak-dok. 16/04698-224  
Saksbehandler Ragne Storsul

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	25.02.2019	8/19
2 Kommunestyret	18.03.2019	

#### Formannskapets behandling 25.02.2019:

**Rådmann Sjur Authen fratradte som inhabil, jfr Forvaltningslovens § 6.a).  
Setterrådmann Audun Fiskvik tiltrådte til saken.**

#### **Rådmannen endret sin innstilling pkt 1 i møtet:**

1. Kommuneplan for Vestby 2019-2030 datert 01.02.2019 med samfunnsdel, bestemmelser og plankart datert 25.02.2019 vedtas.

#### **Repr. Annette Mjåvatn (Ap) fremmet følgende forslag:**

Rådmannens innstilling punkt 1 vedtas med følgende endringer:

- a. Alicenborg videreføres som i Kommuneplanen Vestby 2014-2026 uten foreslåtte endringer. Det vedtas et nytt ledd i bestemmelsenes §13 som skal lyde: « Innenfor område Alicenborg kan det i detaljregulering ikke oppføres mer enn 35 boliger.»
- b. På området 117 vedtas arealformål idrettsanlegg og arealformål offentlig/privattjenesteyting. Sentrumsformål vedtas ikke, men legges inn som idrettsanlegg på den sydlige halvdel og offentlig/privat tjenesteyting på den nordlige halvdel. Det vedtas et nytt ledd i bestemmelsenes §13 som skal lyde: «Innenfor område for idrettsanlegg på Deli kan det i detaljregulering tillates hotell, som en del av idrettsanlegget/ i tilknytning til idrettsanlegget.
- c. Vestby kommune skal jobbe med Statens Vegvesen for å finne en løsning for avkjøring kun for tungtransport fra E6 til næringsområde Deli skog/Vestby Næringspark Øst.

#### **Repr. Tone Skretting (Sp) fremmet følgende forslag:**

Rådmannens forslag vedtas med følgende endringer under pkt 1

Alicenborg videreføres som i Kommuneplan Vestby 2014-2026 uten foreslåtte endringer. Det vedtas et nytt ledd i bestemmelsenes § 13 som skal lyde: Innenfor

område Alicenborg kan det i detaljregulering ikke tillates oppfør mer enn 35 nye boliger.  
Utvei fra dette feltet skal gå i Sigurd Stenes vei.  
Kartområde 64 Framtidig adkomstvei tas ut.  
Kartområde 65 Næring bebyggelse tas ut.  
Kartområde 66 tas ut.  
Kartområde 117 til LNF.  
Området tiltenkt IKEA reguleres til LNF hvis ikke IKEA bygger der.  
Området for den opprinnelige sentrumsplan beholdes.

**Repr. Arjo Van Genderen (V) fremmet følgende forslag:**

1. Kartområde 63 tas ut og beholder dagens formål.
2. Kaerområde 64 tas ut.
3. Kartområde 65 tas ut og beholder dagens formål.
4. Kartområde 66 tas ut.
5. Kartområde 17 tas ut og beholder dagens formål.
6. Kartområde 18 endres til «andre typer bebyggelse og anlegg.
7. Kartområde 117 tilbakeføres LNF.

**Repr. Eirin Bolle (BYGDL) fremmet følgende forslag:**

Rådmannens innstilling pkt 1 Kommuneplan for Vestby 2019-2030 datert 01.02.2019 med samfunnsdel, bestemmelser og plankart datert 25.02.2019 vedtas, med følgende endringer:

1. Område 65, utvidelse av Vestby Næringspark Øst tas ut av planen.
2. Område 64, Ny adkomstvei tas ut av planen.
3. Område 17, Alicenborg endres ikke til LNF, beholdes som nåværende fritidsbebyggelse, maks 35 enheter.
4. Område 18, Petersstiftelsen/Solåsen endres ikke til LNF. Området beholdes som det er.

**Votering:**

Repr. Annette Mjåvatns forslag a) ble enstemmig vedtatt.

Repr. Annette Mjåvatns forslag b) ble vedtatt mot 4 stemmer (BYGDL, V, Sp og MDG).

Repr. Annette Mjåvatns forslag c) ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag pkt 2 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Repr. Arjo van Genderens forslag ang kartområde 63 fikk 3 stemmer og falt (V Sp og MDG)

Repr. Arjo van Genderen, Eirin Bolle og Tone Skrettings forslag ang kartområde 64 fikk 4 stemmer og falt (V, BYGDL, SP og MDG).

Repr. Arjo van Genderen, Eirin Bolle og Tone Skrettings forslag ang kartområde 65 fikk 4 stemmer og falt (V, BYGDL, SP og MDG).

Repr. Arjo van Genderen og Tone Skrettings forslag ang kartområde 66 fikk 4 stemmer og falt (V, BYGDL, SP og MDG).

Repr. Arjo van Genderen og Eirin Bolles forslag ang kartområde 18 følger protokollen og behandles uten realitetsvotering.

Repr. Arjo van Genderen og Tone Skrettings forslag ang kartområde 117 fikk 4 stemmer og falt (V, BYGDL, Sp og MDG).

Repr. Tone Skrettings forslag ang området tiltenkt IKEA reguleres til LNF hvis ikke IKEA bygger der ble trukket og området for den opprinnelige sentrumsplan beholdes ble også trukket.

### **Formannskapetets vedtak 25.02.2019:**

1. Kommuneplan for Vestby 2019-2030 datert 01.02.2019 med samfunnsdel, bestemmelser og plankart datert 25.02.2019 vedtas med følgende endringer:
  - a. Alicenborg videreføres som i Kommuneplanen Vestby 2014-2026 uten foreslåtte endringer. Det vedtas et nytt ledd i bestemmelsenes §13 som skal lyde: « Innenfor område Alicenborg kan det i detaljregulering ikke oppføres mer enn 35 boliger.»
  - b. På området 117 vedtas arealformål idrettsanlegg og arealformål offentlig/privattjenesteyting. Sentrumsformål vedtas ikke, men legges inn som idrettsanlegg på den sydlige halvdel og offentlig/privat tjenesteyting på den nordlige halvdel. Det vedtas et nytt ledd i bestemmelsenes §13 som skal lyde: «Innenfor område for idrettsanlegg på Deli kan det i detaljregulering tillates hotell, som en del av idrettsanlegget/ i tilknytning til idrettsanlegget.
  - c. Vestby kommune skal jobbe med Statens Vegvesen for å finne en løsning for avkjøring kun for tungtransport fra E6 til næringsområde Deli skog/Vestby Næringspark Øst.
  
2. Uløste innsigelser søkes løst gjennom mekling med de respektive innsigelsesinstanser. Eventuelt meklingsresultat skal godkjennes av kommunestyret. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres gjenværende innsigelse(r) av departementet.
3. Planen trer i kraft straks med unntak av område(r) med uløst(e) innsigelse(r), som trer i kraft ved egengodkjenning i kommunestyret etter mekling, eller ved avgjørelse av departementet dersom enighet ikke oppnås gjennom mekling.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 26.februar 2019

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

1. Kommuneplan for Vestby 2019-2030 datert 01.02.2019 med samfunnsdel, bestemmelser og plankart datert 08.02.2019 vedtas.
2. Uløste innsigelser søkes løst gjennom mekling med de respektive innsigelsesinstanser. Eventuelt meklingsresultat skal godkjennes av kommunestyret. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres gjenværende innsigelse(r) av departementet.
3. Planen trer i kraft straks med unntak av område(r) med uløst(e) innsigelse(r), som trer i kraft ved egengodkjenning i kommunestyret etter mekling, eller ved avgjørelse av departementet dersom enighet ikke oppnås gjennom mekling.

### Vedlegg:

Kommuneplan for Vestby 2019 - 2030

Kommuneplan\_forslag\_8feb2019\_uten\_nummer

Innspill høring og offentlig ettersyn kommuneplan 2019-2030

Kommuneplan\_forslag\_8feb2019

Kartendringer\_kommuneplan2018

Trafikkanalyse Multiconsult

2018-03-23 Vestby kommuneplan konsekvensutredning med vedlegg

Kommuneplanens arealdel for Vestby kommune - vurdering av mottaksområder for masser

Grunnlagsdokument - Masseforvaltning

Strategi\_landbruk

Veileder-overvann-180925-endelig

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Etter høring og offentlig ettersyn fremmes kommuneplan for Vestby 2019-2030 til sluttbehandling. Det foreligger innsigelse til arealdelen fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) til bestemmelsene vedrørende kvikkleireskredfare, innsigelse fra Akershus fylkeskommune (AFK) til utvidelse av Vestby næringspark øst – benevnt som område 65, innsigelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) til utvidelse av Vestby næringspark øst (område 65), til utvidelse av ASKO (område 63 med tilhørende kryss og vei benevnt som område 64), samt til omdisponering av Deli til byggeformål (område 117) og innsigelse fra Statens Vegvesen Region Øst (STVØ) til omdisponering av Deli til byggeformål (område 117). Det er totalt kommet 57 innspill til høringsforslaget. Det er innhentet ytterligere to utredninger etter offentlig ettersyn, en trafikkanalyse av de trafikale konsekvensene av høringsforslaget, og en juridisk vurdering av varselet om erstatningskrav mot kommunen dersom området Alicenborg tas ut som formål boligbebyggelse fra kommuneplanen.

Etter høringsperioden er det gjort endringer i planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling. Det er foreslått en bestemmelse om kvikkleireskredfare som imøtekommer innsigelsen fra NVE, utbygging på Deli foreslås tatt ut av planen for å imøtekomme innsigelser fra STVØ og FMOA, mens områdene 63, 64 og 65 foreslås beholdt i planen. Dersom planen vedtas som foreslått må det mekles med AFK og FMOA (Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOV) - fra 1.1.2019) om disse områdene. Planen for øvrig kan vedtas av kommunestyret, mens områdene med innsigelser ikke vil være gyldig før endelig vedtak foreligger, enten av kommunestyret etter enighet ved mekling med innsigelsesmyndighetene eller ved avgjørelse av departementet.

Videre er det gjort noen endringer etter offentlig ettersyn i planen som nå fremmes til sluttbehandling. Det er lagt inn hensynssone brann- og eksplosjonsfare omkring to storulykkanlegg med samtykke fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB), det er lagt inn hensynssone sikring i traséen over jernbanetunnelen ved Stavengåsen, videre er det gjort en del justeringer av unøyaktige formålsgrenser hvor det har vært utilsiktet manglende sammenfall mellom formålsgrensene i kommuneplanen og reguleringsplaner fra tidligere. En tomt i Garder som var foreslått tatt ut av kommuneplanen har blitt bebygd som følge av allerede gitt dispensasjon og er derfor gitt formål spredt bolig i LNF, mens en ubebygd eiendom inntil Osloveien som i høringsforslaget var blitt feilaktig lagt ut som spredt bolig i LNF er rettet til LNF, som var intensjonen. Endringen vurderes å være så liten at den ikke er sendt på ny høring, da eiendommen heller ikke med formål spredt bolig i LNF ikke kunne blitt bebygd uten ny detaljregulering. Eier av eiendommen er klar over at eiendommen som følge av høringsforslaget ikke kan bebygges, og er således klar over konsekvensen av kommuneplanen, om enn ikke enig. Enig er heller ingen av de andre grunneierne hvor det er foreslått å endre formål fra framtidig bolig til LNF, uten at deres ønsker om å beholde byggemuligheten er blitt etterkommet i planforslaget.

Det er også foretatt noen justeringer i bestemmelsene etter offentlig ettersyn. De viktigste endringene er ny § 22 om hensynssone sikring i forbindelse med jernbanetunnel i Stavengåsen etter innspill fra Bane NOR, endret overvannsbestemmelse i §§ 18 og 13 i samsvar med veileder om overvann for Morsa, endring i § 16 om kulturminner etter innspill fra AFK, endring i § 14 1. avsnitt om at stikkledninger til offentlig vann og avløp tillates i områder med formål LNF, endring i §

13 om innbetaling til jordfond som alternativ til jordvernplan, nytt strekpunkt i § 13 med krav om kartlegging av kvikkleireskredfare, justering av ordlyd i § 11 om byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag i samsvar med lovhjemmel, i § 8 er det satt inn veinavn på fylkesveg 151 i parentes, videre er det gjort noen justeringer i parkeringsbestemmelsene i § 7, det er fjernet en overflødig formulering uten selvstendig innhold i § 6 om MUA, det er tilføyd en henvisning til lovhjemmel i overskriften til § 5 om utbyggingsavtaler, ordet «eksisterende» er fjernet fra §§ 2 og 3, bestemmelsene gjelder også for tiltak uten krav om reguleringsplan i framtidige områder, og i § 1 er ordene «eksisterende og framtidig» fjernet da de er overflødige, og en presisering om krav til reguleringsplan for skilt og reklame i områder for fritidsbebyggelse er tatt ut da det uansett ikke tillates etter § 9. Tillatt utnyttelse er endret fra 25 til 30 %BYA i § 2 for boligformål og i § 14 eiendommer hvor det tillates spredt boligbebyggelse i LNF.

Alle innspill er gjennomgått og vurdert, selv om ikke alle innspill er etterkommet i planforslaget. Det vises for øvrig til vedlegg med oversikt over alle høringsinnspill med rådmannens vurderinger knyttet til de enkelte innspill.

### **Bakgrunn for saken:**

I Planstrategi for Vestby 2016 – 2020 som ble vedtatt av kommunestyret 27.9.2016 ble det bestemt at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal rulleres i kommunestyreperioden. Planprogrammet for kommuneplanrulleringen ble vedtatt av kommunestyret 4.9.2017. Planforslag med konsekvensutredninger ble 1.gangsbehandlet 14.5.2018 av formannskapet og vedtatt lagt ut på høring og til offentlig ettersyn. Høringsfristen ble satt til 15.8.2018.

I høringsperioden har det kommet 53 innspill, i tillegg til 4 innspill etter høringsfristens utløp. Noen har i tillegg til innsendte innspill også sendt inn tilleggsinnspill etter fristen. Det har kommet innsigelser til arealdelen fra NVE, Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune. Alle innspill og innsigelser er oppsummert i eget vedlegg, med en administrativ vurdering av innspillene. De viktigste temaene omtales her i saksfremlegget, mens det henvises til vedlegg for øvrige innspill og vurderinger.

### **Innsigelser:**

Akershus fylkeskommune (AFK) har inngitt følgende innsigelse:

*«Den foreslåtte utvidelsen av Vestby næringspark, merket 65 på plankartet, bør avvente avklaringene i konseptvalgutredningen for godsterminalstrukturen i Oslofjordområdet. Utvidelsen har store konsekvenser for særlig jordvern og naturmangfold, men også for kulturminner og landskap. Utvidelsen bør vurderes begrenset i denne kommuneplanrulleringen, til den sørlige delen av gnr/bnr 81/1 (ca 170 daa), slik at man unngår arealbeslag på fulldyrka jord og i naturtypelokaliteter.»*

*Fylkesutvalget fremmer innsigelse til utbyggingsområdet på Deli merket 65 på plankartet.»*

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA) har inngitt følgende innsigelse:

*«Næringsområde 65 er vesentlig i strid med nasjonale jordverninteresser og kommer i konflikt med naturverdier av nasjonal og vesentlige regionale interesser. Næringsområde 63 med tilhørende adkomstvei 64 er vesentlig i strid med nasjonale og regionale jordvernsinteresser. Vi fremmer derfor innsigelse til disse arealforslagene.»*

*Området 117 ligger utenfor grønn grense, på det nærmeste omtrent 1 km fra togstasjonen i Vestby, og ligger på dyrket jord. Vi anser at forslaget er vesentlig i strid med nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanlegging og jordvern, og fremmer derfor innsigelse til forslaget.»*

Statens vegvesen (STV) har inngitt følgende innsigelse:

*«Som vegadministrasjon på vegne av Akershus fylkeskommune, og som statlig sektormyndighet, fremmer Statens vegvesen innsigelse til foreslått utbyggingsområde nr. 117.*

*Som vegadministrasjon på vegne av Akershus fylkeskommune, fremmer Statens vegvesen innsigelse til foreslått næringsområde nr. 65.»*

Innsigelsene på vegne av fylkeskommunen er senere politisk behandlet i fylkesutvalget, og fremgår av Akershus fylkeskommunes innsigelse. Det er derfor kun innsigelsen fra Statens vegvesen som statlig sektormyndighet til utbyggingsområde nr. 117 som utgjør en selvstendig innsigelse fra Statens vegvesen etter den politiske behandlingen i fylkeskommunen, mens fylkeskommunen gjennom sin politiske behandling har opprettholdt innsigelsen til område nr. 65.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har inngitt følgende innsigelse:

*«NVE fremmer innsigelse til planen på grunnlag av at krav til utredning om eventuell kvikkleireskredfare ikke er tatt inn i planbestemmelsene. Inntil krav om dokumentasjon om geotekniske forhold ved byggetiltak er tatt inn i bestemmelsene vil NVE opprettholde sin innsigelse.»*

#### **Merknader fra offentlige myndigheter:**

##### **Akershus fylkeskommune (AFK):**

Fylkeskommunens innspill består av en administrativ utredning med innspill og vurderinger, og et politisk vedtak fra Fylkesutvalget. Fylkesutvalgets vedtak er som følger:

- 1. Fylkesutvalget mener det er gjort et grundig arbeid med kommuneplanen, som på en god og oversiktlig måte følger opp føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP).*
- 2. Fylkesutvalget er positiv til at kommunen har utarbeidet en langsiktig grønn grense rundt det prioriterte vekstområdet Vestby sentrum, og at det legges opp til en vekst i befolkning og arbeidsplasser i Vestby sentrum som imøtekommer RP-ATPs mål om vekstfordeling på 80/20.*
- 3. De foreslåtte nye byggeområdene til sentrumsformål, idrettsanlegg og offentlig/privat tjenesteyting på Deli, kommer utenfor den avsatte langsiktige grønne grensen rundt det prioriterte vekstområdet og vil kunne undergrave satsingen på Vestby sentrum. Utbyggingen er i strid med føringene i RP-ATP, og er uheldig også av hensyn til jordvern, kulturlandskapet og trafikale hensyn.*
- 4. Utvidelsen av Asko på Sønsteby, merket 63 på plankartet, ligger også i kulturlandskapet ved Deli gård. Utvidelsen innebærer at dagens etablerte grense mellom næringsområdet og kulturlandskapet flyttes nordover. Forslaget frarådes av hensyn til kulturlandskapet og jordvern.*

- 5. Den foreslåtte utvidelsen av Vestby næringspark, merket 65 på plankartet, bør avvente avklaringene i konseptvalgutredningen for godsterminalstrukturen i Oslofjordområdet. Utvidelsen har store konsekvenser for særlig jordvern og naturmangfold, men også for kulturminner og landskap. Utvidelsen bør vurderes begrenset i denne kommuneplanrulleringen, til den sørlige delen av gnr/bnr 81/1 (ca 170 daa), slik at man unngår arealbeslag på fulldyrka jord og i naturtypelokaliteter.*

*Fylkesutvalget fremmer innsigelse til utbyggingsområdet på Deli, merket 65 på plankartet.*

- 6. Det er positivt at kommuneplanen vektlegger betydningen av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i utviklingen av Vestby kommune.*

*Planbestemmelsene § 16 om bevaring bør presiseres; slik at de også gjelder for bebyggelse med verneverdi 2 og 3 innenfor bevaringsområdene. Det må også komme tydelig fram at bebyggelse som skal bevares ikke tillates revet.*

- 7. Kommunen har tatt inn masseforvaltning i kommuneplanen på en forbilledlig måte, og i tråd med regional plan for masseforvaltning.*

Fylkesrådmannen mener Vestby kommune har gjennomført en grundig planprosess og presenterer en kommuneplan med et omfattende og detaljert innhold.

Forslaget til ny kommuneplan har et potensiale på om lag 5.000 boliger innenfor vekstområdet i Vestby sentrum og 1.250 boliger i tettstedene Son, Pepperstad og Brevik inkludert noe vedlikeholdsvekst i Hvitsten og Hølen. Kommunens prognose for befolkningsveksten i planperioden 2019-2030 er en økning på 5.729 til 23.598 innbyggere. Det innebærer at boligreserven langt overskrider behovet for nye boliger, dersom man beregner 2,5 personer/bolig.

Fylkesrådmannen er positiv til at Vestby kommune i tråd med retningslinjer i RP-ATP har utarbeidet en langsiktig grønn grense rundt det prioriterte vekstområdet Vestby sentrum. Det går frem av tekstdelen til arealdelen at fremtidige boligområder og næringsarealer som vurderes å være naturlig tilknyttet et fremtidig sentrumsområde er inkludert og at det er lagt til grunn 10 minutters gangavstand til Vestby stasjon. Det vil være utfordrende å realisere veksten som kommuneplanen og områdeplanen for Vestby sentrum legger opp, men også å begrense forventningene om vekst i sør, bl.a. i Son og Brevik. Det er laget rekkefølgebestemmelser som skal sikre at utbygging skjer innenfra og ut, og kommunen forventer at 80/20 fordelingen oppfylles i planperioden.

Område 117 Deli ligger lett tilgjengelig for bil og for langt fra Vestby stasjon til at det er realistisk å forvente at besøkende går, sykler eller bruker kollektivtransport. Vestby har i de senere årene hatt en omfattende etablering av publikumsrettede virksomheter som tiltrekker seg besøkende, hvorav de fleste kommer i bil. Forslaget om etablering av nytt sentrumsområde, idrettsarena og offentlig/privat tjenesteyting på Deli innebærer at Vestby får enda mer av denne type etableringer, og plasseringen utenfor den avsatte langsiktige grønne grensen vil bidra til å undergrave satsingen på Vestby sentrum. Konsekvensutredningen som er gjort for området viser at det har betydelige negative konsekvenser, spesielt med tanke på transport/klimautslipp, naturmangfold, jordvern og RP-ATP/kommuneplanens arealstrategi, i tillegg til negative følger for kulturlandskapet



mm. Gravfeltet ID21729 og gravminne ID31590 må sikres uavhengig av fremtidig arealbruk.

Vedrørende forslag 63 utvidelse av ASKO samt etablering av nytt kryss på Osloveien innebærer at en etablert grense for næringsområdet brytes og forskyves nordover, inn i kulturlandskapet ved Deli gård. Fylkesrådmannen mener vern bør gå framfor vekst i dette området av hensyn til et kulturlandskap med stor tidsdybde og fredete gravminner. Forslaget innebærer også arealbeslag av ca 42 daa fulldyrka jord.

Regional plan for areal og transport (RP-ATP) legger opp til utvikling av et større terminalområde for gods og logistikkvirksomhet i Vestby/Deli Skog. Forslaget om å videreutvikle Deli Skog/Vestby næringspark øst som et regionalt næringsområde er i tråd med dette og støttes. Endelig avklaring av områdets plass i den fremtidige terminalstrukturen blir imidlertid ikke avklart før Statens vegvesens pågående arbeid med en konseptvalgutredning for godsterminalstrukturen i Oslofjordområdet er ferdigstilt. I påvente av KVUen mener fylkesrådmannen at Vestby kommune bør vurdere en mer begrenset utvidelse av næringsområdene enn det som er foreslått i kommuneplanen i arealinnspill 65. Det foreslåtte området vil ha store konsekvenser for særlig jordvern og naturmangfold, men også for kulturminner og landskap, og det vises til konsekvensutredningen hvor det foreslås å begrense utvidelsen til den sørlige delen av gnr/bnr 81/1 (ca 170 daa) for å unngå arealbeslag på fulldyrka jord og i naturtypelokaliteter.

Når det gjelder øvrige arealbruksendringer som foreslås i kommuneplanen har fylkesrådmannen ingen vesentlige merknader eller kommentarer.

Det er positivt at kommuneplanen vektlegger betydningen kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap har i utviklingen av Vestby kommune, og det er viktig at slike verdier blir godt integrert i arealplanleggingen, både i den overordnede kommuneplanen og i reguleringsplaner, og deretter fulgt opp i byggesaksbehandlingen. Fylkesrådmannen har noen merknader til § 16: Her heter det at bebyggelse med verneverdi 2 *utenfor* bevaringsområdene skal bevares, mens dette ikke er nevnt for bebyggelse med verneverdi 2 og 3 *innenfor* bevaringsområdene. Videre må det komme tydelig fram at bebyggelse som skal bevares ikke tillates revet (det er bare presisert for svært viktige strøk og for bygninger med verneverdi 1). Bestemmelsene for bevaringsområdene som nå foreslås i kommuneplanens arealdel er en forbedring i forhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, som mange tiltakshavere synes er vanskelig å forstå. Når reguleringsplanene for Son, Hvitsten og Hølen skal revideres kan bestemmelsene i kommuneplanens arealdel tas inn og eventuelt bearbeides og suppleres. Fylkesrådmannen anbefaler å vurdere nærmere hvor store bygninger man skal tillate i bevaringsområdene, og ikke bare vurdere det ut fra tomtestørrelse og % BYA.

Fylkesrådmannen ber om at alle automatisk fredete kulturminner synliggjøres med hensynssone D og tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. I henhold til kulturminneloven er alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 automatisk fredet. Kun en liten andel av disse erkjente og registrerte. Kommunen må påregne krav om registrering av automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven § 9 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og andre saker. Funn av automatisk fredete kulturminner vil kunne gi begrensninger for arealbruken der frigivning ikke innvilges.

Forslag til retningslinjer for jordforflytning/forbedring av og etablering av ny dyrket mark bør også sikre at hensynet til verdifulle kulturlandskap ivaretas. Vi forutsetter at disse tiltakene i tillegg vil bli oversendt fylkeskommunen for avklaring av forhold til automatisk fredete kulturminner. Avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner bør avklares tidligst mulig i planprosessen i områder for mottak av masser, og ved Bylterud (område 85) må det påregnes at det må avsettes en større hensynssone rundt kulturminnet med mindre det blir innvilget en dispensasjon fra fredningen. Innspill 84 ligger nær gravfelt ID 112675 og alle tiltak må vurderes i forhold til hensynet til kulturminnet.

Fylkesrådmannen mener at det er svært bra at kommunen har valgt å være så konkret i sitt planforslag vedrørende masseforvaltning, og fylkesrådmannen ser at kommunens erfaringer på dette området kan anvendes av andre kommuner.

Vedrørende folkehelse er det viktig å sørge for at oppdatering av helseoversikten skjer i forkant av utvikling av samfunnsplanen. Det savnes en mer konkret sammenheng mellom fokuset på psykisk helse blant hele befolkningen og de tiltakene som er listet opp. Det er viktig å se til kunnskapsgrunnlaget for å se hvordan de kan utvikle effektive tiltak, utover møteplasser.

#### Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA):

Etter fylkesmannens vurdering har kommunen tilstrekkelig potensial for boligbygging i kommuneplanen med det som ligger inne planforslagets beregningsgrunnlag for vekst, med 3050 boliger innenfor grønn grense for Vestby og 970 boliger i resterende tettsteder, som tilsvarer en 76/24 fordeling. Fylkesmannen mener kommunen har gjort en god jobb med å vurdere å ta ut områder som kan være i strid med regional plan, men mener området Kolås ikke er i samsvar med en 80/20-fordeling, og mener boligområdet ved Ramme ligger så usentralt at det ikke er i tråd med retningslinje R4 i den regionale planen.

Fylkesmannen mener kommunen gjennom bestemmelser til kommuneplanen bør sikre at det ikke kan etableres arbeidsintensive virksomheter i de nye områdene 61, 63 og 65 som i planforslaget er avsatt til formål næring.

Område 77 som er foreslått område for masseinntak ligger i nærheten av en naturtype dam med A-verdi. Arealforslaget kommer ikke i direkte konflikt med naturtypelokaliteten, men fylkesmannen anser at indirekte konsekvenser av en etablering vil kunne komme i konflikt med naturverdiene, og forutsetter derfor at det i reguleringsplanen tas hensyn til dammen.

Fylkesmannen vil berømme kommunen for å ha fulgt opp anbefalingen om at landbruket som næring bør behandles i planens samfunnsdel, og at jordvernet bør innarbeides som et tydelig element i kommuneplanens arealdel, ved at planutkastet har med landbrukskontorets redegjørelse om landbruket og dets samfunnsverdi som vedlegg, og i forslaget til kommunal jordvernstrategi. Krav til matjordplan i strategien er innarbeidet i forslaget til planbestemmelser § 13, tredje strekpunkt. Ved Stortingets behandling av nasjonal jordvernstrategi ble jordflytting og nydyrking pekt på som tiltak som bør vurderes dersom det er ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering er uunngåelig å omdisponere dyrka jord, men ikke som tiltak som kan begrunne omdisponering av slike arealer. Nydyrking kan ikke erstatte tapet av dyrka jord som uansett vil redusere samlet framtidig matproduksjonspotensial. Etablering av jordfond

for å finansiere flytting av jord og nydyrking ble ikke tatt inn som en del av nasjonal jordvernstrategi. Utredninger viser dessuten at jordflytting er komplisert og svært kostnadskreven, og fylkesmannen mener det er grunn til å spørre om kostnader med jordflytting, med eventuell finansieringsbistand fra et jordfond, i praksis vil kunne fungere som kompenserende tiltak der jordbruksarealer omdisponeres. Fylkesmannen presiserer derfor at vern av allerede dyrket og dyrkbar jord er de viktigste tiltakene for å følge opp nasjonal jordvernstrategi og sikre nok arealer for matproduksjon i fremtiden. Omfanget av omdisponering av dyrka jord i planforslaget er betydelig og konfliktfylt sammenholdt med nasjonal jordvernstrategi. Det er i planforslaget lagt ut nye byggeområder som omfatter i alt 455 dekar dyrka jord, og det tas ut byggeområder som omfatter 102 dekar dyrka jord, netto legger planforslaget til rette for omdisponering av ca. 350 dekar dyrka jord. Til sammenligning tilsvarer det i underkant av 10 % av det arealet som kan omdisponeres i løpet av ett år i Norge.

Fylkesmannen har ikke vurdert egnetheten for de enkelte arealene som er avsatt til massehåndtering, men anser at det på regionalt nivå er særlig viktig å avsette områder til mellomlagring og bearbeiding, slik at massene kan gjenbrukes. Overskuddsmasser anses som avfall. Gjenbruk og gjenvinning av overskuddsmasser er tiltak der overskuddsmassene kommer til nytte ved å erstatte materialer som ellers ville blitt brukt. Nyttiggjøring av masser skal skje med bakgrunn i et reelt behov for masser og ikke som et tiltak for å bli kvitt overskuddsmasser, og de områdene som Vestby kommune har plukket ut som utfyllingsformål må derfor oppfylle disse kravene. Ved bruk av overskuddsmasser må det utarbeides en stedsspesifikk miljørisikovurdering for blant annet å vurdere faren for forurensing. Dersom bruken medfører en fare for forurensing må det søkes om tillatelse etter forurensingsloven.

I Vestby kommune er det en storulykkevirksomhet. Fylkesmannen ber om at det avsettes en hensynssone til denne.

I sitt innspill til samfunnsdelen, har fylkesmannen merket seg at folkehelse er lagt til grunn i kommuneplanarbeidet, og at det er utarbeidet et oversiktsdokument over helsetilstand og påvirkningsfaktorer, og at dette er et grunnlag for de mål og tiltak kommunen vil sette i verk. Mange av de folkehelseiltak kommunen planlegger å sette i gang gjenspeiles i de utfordringene kommunen står overfor. Vestby kommune legger blant annet stor vekt på attraktive nærmiljøer, friluftsliv, sykkel-, gang- og turstier, økning av kollektivtransport, trafiksikkerhet, gode klima og miljøforhold. Mange av områdene er blitt vurdert gjennom konsekvensanalyser. Videre har fylkesmannen merket seg at kommunen har stor oppmerksomhet på økende sosiale og økonomiske forskjeller blant innbyggerne, særlig barnefamiliers levekår. Kommunen er opptatt av at alle skal være inkludert og mestre livet på en god måte. Likeledes er kommunen opptatt av å tilrettelegge boliger for alle grupper, dette er positivt og i tråd med Nasjonal strategi for Bolig for velferd (2014-2020).

Kommunen vil vektlegge tverrfaglig samhandling og tjenesteinnovasjon, samt prioritere forebygging i et livsløpsperspektiv ved å komme tidlig inn i forløpet. Dette er positivt og i tråd med regjeringens satsning med å følge opp utsatte barn og unge, slik at flere kan fullføre videregående opplæring for varig tilknytning til arbeidslivet. Kommunen skal utarbeide plan for bedre koordinerte tjenester for utsatte barn og unge. Dette er positivt. Det er nødvendig at helse- og omsorgstjenestetilbudet får tydelig forankring i samfunnsdelens mål og visjoner. Fylkesmannen savner en mer utfyllende omtale av

oppgavene og tilbudet i helsestasjons- og skolehelsetjenesten, jf. De nye retningslinjene til denne tjenesten.

Fylkesmannen mener Vestby kommune i hovedsak har gjort et godt arbeid med oppfølging av regional plan for areal og transport. Samtidig mener fylkesmannen at flere av arealforslagene kommer i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor fylkesmannens ansvarsområder, særlig jordvern.

#### Statens vegvesen (STV):

Statens vegvesen vil berømme Vestby kommune for jobben som er gjort med å gjennomgå ubebygde områder og enkelttomter som har vært avsatt til fremtidig boligformål. Det samme gjelder foreslått reversering av planlagte transformasjonsområder for fritidsbebyggelse. Planen fremstår som godt gjennomarbeidet og legger i stor grad opp til utviklingstrekk som samsvarer med overordnede nasjonale og regionale føringer. Statens vegvesens oppfatning er at Vestby kommune har lyktes med å synliggjøre sammenhengen mellom mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel, og foreslått arealbruk i arealdelen. Samtidig framhever STV at det foreligger det noen utfordringer og målkonflikter knyttet til enkelte av de foreslåtte utbyggingsområdene i planen, og STV mener også at de trafikale virkningene er for lite belyst og vurdert i planforslaget.

Vedrørende utbyggingsområde nr. 117 på Deli støtter Statens vegvesen konsekvensutredningens vurdering av forslaget, og mener det vil være svært uheldig å legge til rette for boliger, publikumsrettede tjenester og arbeidsplassintensive virksomheter i det aktuell området. Områdets karakter og beliggenhet tilsier at foreslått virksomhet i hovedsak vil bli bilbasert. Statens vegvesen peker på at det ligger utenfor foreslåtte grønne grense, er avgrenset av veganlegg, jernbane og tung industri, og vil kunne undergrave intensjonene og målsetningene bak vedtatt sentrumsplan, i tillegg til at det vurderes svært betenkelig å legge til rette for studentboliger og omsorgsboliger her. Det er allerede stor trafikkbelastning på fylkesvegnettet på fylkesveg 6, og tungbilandelen på strekningen er i dag 12 %. Trafikkmengden er ventet å øke betraktelig dersom vedtatt reguleringsplan for Ikea blir realisert, og ønsket videreutvikling av ASKO og Vestby næringspark øst vil kunne forsterke de trafikale utfordringene i området ytterligere.

Vedrørende utbyggingsområde nr. 65 utvidelse av Vestby næringspark øst påpeker Statens vegvesen at de trafikale virkningene av utbyggingsområdet utredes gjennom en trafikkanalyse, og at eventuelle behov for avbøtende tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Statens vegvesen oppfordrer kommunen til å avvente ferdigstillingen av en regional plan for gods- og logistikkområder i Akershus, da utvikling av et såpass omfattende næringsområde bør vurderes i en regional kontekst.

Når det gjelder utbyggingsområde nr. 61 Drøbakveien, forutsetter Statens vegvesen at forhold knyttet til atkomst, byggegrensener og grunnundersøkelser løses gjennom en egen reguleringsplanprosess.

Vedrørende utbyggingsområde nr. 63 Sønsteby og nr. 64 Sundby, hvor det foreslås utvidelse av ASKO og nytt kryss/rundkjøring med en vider kobling mot Garderveien, er det først og fremst de trafikale virkningene som er av betydning for Statens vegvesen. De kan ikke ta endelig stilling til ønsket kryssløsning mot fylkesveg 6 og videre kobling mot Garderveien før det foreligger en trafikkanalyse som redegjør for de trafikale

virkningene i området. Det foreligger allerede en rekkefølgebestemmelse knyttet til utbedring av krysset mellom fylkesveg 6 og Delitoppen som ikke er fulgt opp i forbindelse med gitte tillatelser innenfor planområdet til reguleringsplan «Del av ASKO», og det forutsettes at kommunen ryddes opp i eksisterende atkomstforhold før man eventuelt vurderer en ny atkomst fra fylkesveg 6.

Til utbyggingsområde nr. 67 Gateengen E6 hvor det er foreslått arealavsetning til et nytt vendespor for jernbanen, forutsetter Statens vegvesen at hensyn knyttet til Europavegen blir sikret gjennom en egen reguleringsplanprosess.

Vedrørende områder for massehåndtering hvor det skal foregå masseuttak, -bearbeiding, eller -lagring i nærheten av riks- eller fylkesveger, forutsetter Statens vegvesen at forhold knyttet til geotekniske undersøkelser, atkomst og byggegrenser avklares gjennom egne reguleringsplanprosesser.

Til planbestemmelsene § 7 hvor det står at «Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra regulert veggrunn.» er Statens vegvesen av den oppfatning av bestemmelsen, slik den er formulert, står i konflikt med veglovas byggegrensebestemmelser §§ 29 og 30, og må endres slik at det klart fremgår at avstandsbestemmelsen knyttet til oppføring av garasjer ikke gjelder eiendommer som grenser til riks- og fylkesveger.

Statens vegvesen mener kommunen bør vurdere å innarbeide en bestemmelse som omtaler byggegrenser langs fylkesveger. Differensierte byggegrenser langs fylkesvegene kan føre til et redusert antall dispensasjonssaker, da byggegrensene i større grad kan tilpasses lokale forhold.

Vedrørende satsing på gående, syklende og kollektivtransport, savner Statens vegvesen en beskrivelse av hvordan man kan gi innbyggere og arbeidspendlere en reell mulighet til å kunne velge kollektiv, sykling og gåing fremfor bil. Erfaringsmessig ser Statens vegvesen at det ikke er tilstrekkelig å tilrettelegge for syklist, gående og kollektivtrafikk, dersom det samtidig legges like godt/bedre til rette for biltransport. Flere tiltak, som for eksempel en mer restriktiv parkeringspolitikk, kan medvirke positivt til å få flere til å gå eller sykle, og ved å bedre koblingen mellom kollektivtransport og sykkel/gåing, vil man kunne fremme konkurranseevnen til de miljøvennlige fremkomstmidlene.

Når det gjelder universell utforming, skal alle anlegg for gående og syklende ha dette, og det er viktig å legge til rette for dette i en tidlig planfase. Statens vegvesen anbefaler kommunen å innarbeide en egen bestemmelse om dette.

Statens vegvesen mener det bør tas inn en bestemmelse som synliggjør viktigheten av å sikre tilfredsstillende luftkvalitet i planleggingen, og viser til Klima- og miljødepartementets retningslinjer (T-1520).

#### Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

NVE vurderer det som positivt at Vestby kommune i sitt planforslag har tatt inn nye bestemmelser og tilføyelser i eksisterende bestemmelser for noen tema som ikke har vært omfattet tidligere i kommuneplanens bestemmelser, deriblant sikkerhet mot havnivåstigning og stormflo, tiltak nær høyspenningsanlegg og naturmangfold. Videre er det positivt at en har satt krav om avklaringer knyttet til overvannshåndtering og vurdering av avbøtende tiltak i flomutsatte områder. Ut fra de NVE kan se har

kommunen ikke fulgt deres anbefaling ved varsel om oppstart om å ta inn en beskrivelse av grunnvannsforekomster i kommunen, samt en beskrivelse av hvordan disse forekomstene skal sikres.

NVE mener at kommunen må ta inn bestemmelser som setter krav om dokumentasjon av geotekniske forhold ved byggetiltak. Av vedlagte dokumenter går det fram at kommunen i forslag til kommuneplan har lagt ut områder som ifølge utarbeidet konsekvensutredning ligger i mulige kvikkleirutsatte områder. NVE krever med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-1 at kommunen i sin planbestemmelse setter krav om farevurdering i forbindelse med senere plannivå (områdeplan eller detaljreguleringsplan) og ved enkelttiltak når tiltaket kan vedtas igangsatt uten plankrav.

#### Kystverket Sørøst:

Kystverket Sørøst er tilfreds med at deres innspill vedrørende farledene, ved at disse er vist på plankartet med linjesymbol og arealformålet *ferdseil*. Videre mener Kystverket at deres innspill om å ta inn en bestemmelse som ivaretar behovet for nødvendig vedlikehold og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner er ivare tatt gjennom bestemmelsene § 11, 3. ledd som sier at byggeforbudet i strandsonen ikke gjelder for anlegg for navigasjonsmessig bruk.

#### Direktoratet for mineralforvaltning (DMF):

DMF påpekte i sin høringsuttalelse til kommuneplanen i 2014 at mineralske ressurser ikke var en del av planen. Ny kommuneplan følger i stor grad opp temaet gjennom et eget dokument og kapittel i planforslaget om masseforvaltning. Kommunen har fulgt opp Regional plan for masseforvaltning i Akershus og utarbeidet et grunnlagsdokument for masseforvaltning og en egen vurdering av mottaksområder for masser. DMF mener oppfølgingen av den regionale planen for masseforvaltning i Akershus er et hensiktsmessig utgangspunkt for å få til en god forvaltning av kommunens mineralske ressurser.

Vestby pukkverk ligger i kommuneplanen og sikres også i kommende planperiode. I grunnlagsdokumentet for masseforvaltning er det også tatt inn vurderinger av den framtidige situasjonen for uttaket, basert blant annet på vedtatt reguleringsplan. Kommunen anbefaler at området nord for uttaksområdet sikres med hensynssone, slik at tilgangen på ressurser også kan sikres på lengre sikt. Denne vurderingen er blant annet begrunnet med den regionale tilgangen på ressurser. Dette er i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging.

Ingen av de nye områdene avsatt i kommuneplanen berører kjente forekomster med viktige mineralske ressurser eller bergrettigheter. Dette blir ivare tatt blant annet ved at mineralressurser og grus og pukk er en del av kunnskapsgrunnlaget som inngår i vurderingene av tema naturressurser i konsekvensutredningen.

Vi kan ikke se at kommunen har en egen bestemmelse som stiller krav om reguleringsplan for nye områder, eller for utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning. DMF anbefaler at dette tas inn i kommuneplanbestemmelsene.

For øvrig er planen informativ og tar hensyn til kommunens mineralske ressurser, DMF har derfor ikke ytterligere kommentarer til høringen.

### Bane NOR:

*Vedrørende jernbanens arealbehov:* Bane NOR mangler en helhetlig framstilling av jernbanen i planforslaget. De savner arealformål for jernbanen (bortsett fra nytt areal for vendespor ved Sonsveien holdeplass) og planbestemmelser knyttet til den. Stasjonsområdet i Vestby er vist med sentrumsformål i planforslaget. Bane NOR noterer at avgrensningen av stasjonsområdet er avklart i sentrumsplanen (områdereguleringsplan for Vestby sentrum vedtatt 2016), men kan ikke se at det er noen planbestemmelser som ivaretar jernbanefunksjon innenfor sentrumsformålet i forslaget til kommuneplanen.

Bane NOR ønsker primært at all jernbanegrund som brukes i forbindelse med jernbanedriften vises med jernbaneformål i kommuneplanen. Nytt areal for eventuelt vendespor ved Sonsveien holdeplass er vist med baneformål og de mener at det er inkonsekvent at resten av jernbaneearealer vises kun med linjesymbol. Bane NOR anmoder om endring av planforslaget, slik at jernbanen vises enhetlig i plankartet og at planbestemmelsene justeres slik at jernbanens arealbehov er ivaretatt i kommuneplanen.

Videre minner Bane NOR om at jernbaneloven § 10 som fastsetter at alle byggetiltak innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje krever tillatelse fra Bane NOR uansett om det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense. Under behandling av søknaden om tillatelse etter jernbaneloven § 10 skal Bane NOR vurdere ytterligere om hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift, behovet for inspeksjon og vedlikehold mm. er ivaretatt og stille evt. Supplerende vilkår.

*Planer for nye jernbanetiltak:* Bane NOR opplyser at de ikke har noen konkrete planer for nye jernbanetiltak i Vestby kommune. Når det gjelder langsiktige tiltak, nevnes et mulig behov for forbikjøringsspor for godstog på strekningen Ski-Moss. Tidligere kapasitetsanalyser viser at det kan oppstå kapasitetsproblemer for godstog på dobbeltsporet mellom Ski og Ås som følge av innføring av flere tog til/fra Moss i rush, kanskje også i kombinasjon med egne grenseoverskridende persontog. Det kan derfor være aktuelt i fremtiden å vurdere forbikjøringsspor for godstog et sted mellom Ski og Moss.

Kommunen foreslår areal for nytt vendespor for jernbane ved Sonsveien holdeplass. Bane NORs foreløpige bedømmelse er at forslaget er uegnet til vending av tog. Et vendespor/vendeanlegg må alltid tilknyttes en stasjon, slik at vendesporet inngår i stasjonens sikringsanlegg. Sonsveien stasjon er en holdeplass (uten sikringsanlegg) og har en geografisk beliggenhet rimelig langt unna Vestby stasjon. Realisering av nye infrastrukturtiltak krever statlig prioritering og finansiering i Nasjonal transportplan. Bygging av vendespor i Vestby kommune er ikke omhandlet i handlingsprogram for jernbanesektoren, som fastsetter fordeling av midler til jernbaneformål for perioden 2018-2029. Bane NOR fremhever at kommuneplanen ikke er et riktig verktøy for å fremme ønsker om fremtidige jernbanetiltak, og kan skape urealistiske forventninger og forvirringer i den overordnede arealplanen for kommunen.

*Sikringsone i tunneler og kulverter:* Jernbanen går i tunnel ved Stavengåsen mellom Hølen og Sonsveien holdeplass. Tunnelen bør beskyttes mot inngrep fra overflaten i form av graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan føre til skade. Bane NOR mener det vil være hensiktsmessig å sikre tunnelanlegget i planforslaget, og

ber kommunen om å legge inn en hensynssone sikring i plankartet (kode H130) som et bredt belte over sporet, 30 meter på hver side regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I bestemmelsen knyttet til hensynssonen ber Bane NOR om at følgende legges inn: «Innenfor hensynssone for sikring – byggeforbud rundt bane (H130) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten».

Vedrørende nasjonale føringer for areal og transportpolitikk anser Bane NOR at planforslaget er i tråd med intensjonene i nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, og mener det er positivt at planen legger opp til at utbyggingen i sentrumsområdet skjer innenfra og utover, for at det skapes en kompakt sentrumskerne med gange- og sykkelavstand til togstasjon og andre tjenester og gjøremål. Bane NOR viser videre til at deres krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i deres veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging på <http://www.banenor.no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/>.

I tillegg har Bane NOR uttalt seg som grunneier til planen, for å ivareta sine interesser i plansaker som grunneier på linje med andre grunneiere:

Bane NOR Eiendom er en potensiell eiendomsutvikler i Vestby, og mener at planbestemmelser knyttet til parkering blir for detaljerte på kommuneplannivå. Bane NOR som grunneier og eiendomsutvikler mener at spesifikke krav til bebyggelsens utforming må fremkomme av detaljreguleringsplan, og at detaljerte og strenge krav i kommuneplanen vil kunne være en barriere for gjennomføring av fremtidige utviklingsprosjekter i Vestby sentrum.

#### Fiskeridirektoratet:

Fiskeridirektoratet opplyser at så vidt de kan se ivaretar Vestby kommune langt på veg hensyn til viktige marine naturverdier samt fiskeriinteresser i forslag til ny kommuneplan. De gjentar likevel at viktige naturverdier, som bløtbunnsområder og ålegrasenger, vektet som svært viktige – verdi A eller viktig – verdi B, altså nasjonale og viktige regionale interesser, med fordel kan vises som enten naturområde i sjø eller som hensynssoner, jf. Pbl § 11-8 c), eventuelt med retningslinjer og bestemmelser. Dette vil etter deres vurdering bidra til mer forutsigbar og effektiv arealforvaltning og – planlegging, og oppfordrer kommunen så langt det er råd å oppdatere arealdelen ift deres registreringer.

Fiskeridirektoratet region Sør ser positivt på at Vestby kommune skal legge til rette for et variert næringsliv basert på bærekraftige prinsipper. Det vil være avgjørende for videre utvikling av marine næringer at de omfattes av kommunens planer. Det samme gjelder for tilrettelegging for og muligheten for fritidsfiske og annen form for rekreasjonsbruk av kystene våre.

#### **Alternativer:**

Alternativ 1:

Eiendom gnr 52 bnr 10 i Grinda (del av endring nummer 91) videreføres med boligformål som i gjeldende kommuneplan som den siste gjenværende ubebygde eiendommen i det eksisterende boligfeltet i Grinda som en del av vedlikeholdsveksten i Hvitsten.



#### Alternativ 2:

Utvidelse av Vestby næringspark øst (område 65) begrenses i omfang slik at noe av arealet i den nordre delen av området tas ut, inkludert området bestående av dyrket mark.

#### Alternativ 3:

Areal avsatt til vendespor for jernbane ved Sonsveien (område 67) vedtas ikke, da Bane NOR ikke ser det som aktuelt å etablere et slikt vendespor her, og et hensettingsanlegg for Mosseregionen vil ivareta behovet.

#### **Vurdering:**

Det har kommet mange gode innspill ved høring og offentlig ettersyn, og det er flere forhold i det justerte planforslaget som er endret på grunnlag av mottatte innspill. Det er likevel ikke slik at alle innspill og ønsker har ført til endringer i planforslaget av ulike årsaker, herunder motstridende interesser, forhold som planforslaget allerede ivaretar, eller forhold som trenger ytterligere utredning. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Samfunnsdelen inneholder kommunens målsettinger og strategier, mens arealdelen med kart og bestemmelser er juridisk bindende, og grunnlag for enkeltvedtak. Planen spenner således fra de store linjene på et overordnet nivå til konkrete og detaljerte rammer for utøvelsen av den private eiendomsretten. Planen rommer alle tjenester kommunen yter til sine innbyggere, og mål for samfunnsutviklingen i kommunen vår. Handlingsdelen av kommuneplanen er det årlige handlingsprogrammet med budsjett, som konkretiserer gjennomføringen av planens mål og strategier. Noen av innspillene som har kommet i høringen inneholder konkrete ønsker om tiltak, stillingshjemler og lignende som hører hjemme i handlingsdelen, og må tas opp i den sammenheng.

#### Arealer med innsigelser

Etter høring og offentlig ettersyn er det innhentet en trafikkanalyse (vedlagt) for å belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget. Analysen tar utgangspunkt i en AIMSUN-modell som ble utarbeidet i forbindelse med områderegulering av Vestby sentrum, og bygger videre på denne modellen. Det er gjort simuleringer av trafikk i 2025 og i 2040. I 2025 ser det ikke ut til å være nevneverdig trafikale konsekvenser, men i 2040 ser det ut til å bli trafikale utfordringer dersom det ikke gjøres kompensierende tiltak for å avhjelpe trafikksituasjonen. Det er viktig å ha med seg at modellen ikke tar høyde for at trafikanter vil tilpasse seg trafikkbildet ved å endre kjøretidspunkt eller reisemidler, slik at det er grunn til å tro at utfordringene nok vil bli noe mindre enn det trafikkanalysen indikerer. Begrensning i parkeringstilgangen i sentrum vil også kunne påvirke reisevanene og begrense noe av biltrafikken til og fra sentrum ved at flere kan komme til å velge buss, sykkel eller gange framfor å kjøre til stasjonen og sentrum og parkere gratis som i dag. Virkningene av bedre tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange og at en større andel av befolkningsveksten vil komme i sentrum hvor flere kan klare seg uten bil enn hva tilfellet har vært tidligere, fanges heller ikke opp av modellen. I tillegg til disse faktorene er det flere grep som kan gjøres som kompensierende tiltak.

Rundkjøring ved IKEA er regulert med ett felt og vil være en betydelig kapasitetsbegrensning, omregulering til to felt inn i rundkjøringen fra Osloveien og fra Garderveien vil kunne bidra til å øke kapasiteten i rundkjøringen. Nytt kryss ved ASKO og ny veiforbindelse til Garderveien er også illustrert med rundkjøringer med ett felt inn i rundkjøringene, og kan få økt kapasitet ved å etableres med to felt.

For å begrense tap av matjord som følge av omdisponering til utbyggingsformål er det lagt inn et krav om matjordplan i forbindelse med regulering som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen. Som et tillegg ble det lagt til en setning om at matproduksjonsarealet alternativt kan opprettholdes gjennom en utbyggingsavtale som sikrer innbetaling til et jordfond som benyttes til nydyrking og jordforbedringstiltak. Utfordringen med den siste setningen er som flere høringsinstanser har påpekt, er at nydyrking av annen dyrkbar mark og jordforbedringstiltak av annen matjord ikke medfører at matproduksjonsarealet opprettholdes. Slik bestemmelsen er utformet, vil slik innbetaling være i stedet for en matjordplan som skal sikre ivaretagelse av matjord på det arealet som skal omdisponeres, og matjord vil dermed gå tapt. Det er her ikke foreslått noe skille mellom ulike arealer og den siste setningen åpner for at tapet av matjord kan bli betydelig større enn etter første setning. Det foreslås derfor å ta andre setning ut av bestemmelsen, slik at det blir krav om matjordplan. En matjordplan kan inneholde både flytting av matjord med nydyrking et annet sted, nydyrking av dyrkbar mark med eventuell jordforbedring ved bruk av matjord fra det omdisponerte arealet eller jordforbedringstiltak av dyrket mark andre steder ved bruk av matjord fra det omdisponerte arealet, men å unnta fra dette kravet anbefales ikke. Utbyggingsavtale med innbetaling til jordfond kan uansett inngås som et *tillegg* til at det utarbeides en matjordplan. Hjemmel for inngåelse av utbyggingsavtale følger av kommuneplanens § 4 første ledd. Kommunen kan ikke ensidig kreve at en utbygger inngår en slik utbyggingsavtale, det må være basert på frivillighet. Det er ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å vedta kommuneplanbestemmelser som pålegger noen en handlingsplikt, som nydyrking vil være. Nydyrking av dyrkbar mark erstatter heller ikke tapt matjord, da den dyrkbare jorda er en eksisterende matjordressurs som kan nydyrkes uavhengig av annen matjord som går tapt. Matjord er i praksis en ikke fornybar ressurs, og lar seg slik sett ikke erstatte eller gjenopprette. Det beste tiltaket for å unngå tap av matjord og dyrket mark er derfor primært å unngå omdisponering. Statlige mål om reduksjon i tap av dyrket mark og statlige mål om økt matproduksjon er en viktig begrunnelse for innsigelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, fra Akershus fylkeskommune og påpekes i flere av høringsuttalelsene.

Samfunnets behov for infrastruktur, varer, tjenester og bebyggelse skal også ivaretas. Det oppstår interessekonflikter mellom mange ulike hensyn når pressområdene vokser inn i omkringliggende naturområder, kulturmiljøer og kulturlandskap og dyrket mark. Vekst og utvikling bør primært skje som fortetting, men i områder med stor vekst er ikke det tilstrekkelig. Fortetting må også skje på en bærekraftig måte, og med kvalitet. Dersom nye arealer skal tas i bruk må også disse gis en høyere utnyttelse enn det som har vært vanlig til nå, og det bør bygges smartere enn før. I den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus er Deli skog/Vestby næringspark øst pekt ut som et regionalt næringsområde. Den regionale planen bygger blant annet på Felles strategi for gods og logistikk i Osloregionen. Kartlegging av arealbehov og arealtilgang for gods- og logistikkbedrifter i Oslo og Akershus utført av Flowchange på oppdrag fra Akershus fylkeskommune som oppfølging av handlingsprogrampunkt H7 i den regionale planen, viser at Vestby er det området som har størst gjenværende potensiale i regionen. Utvidelsen av ASKO og Vestby næringspark øst er vist til i rapporten som utbyggingspotensial. Rapporten omtaler på bakgrunn av spørsmål fra oppdragsgiver (Akershus fylkeskommune) spørsmålet om avstanden til Oslo demper næringsarealenes egnethet for gods- og logistikformål. Rapporten viser der til at det vil være avhengig av logistikksenterets beliggenhet i forhold til varestrømmene som

betjenes, og for det transportintensive næringslivet har Vestby fortrinn framfor Gardermoen gjennom kortere avstand til havn og jernbane. Videre at Vestby har bedre geografisk plassering for distribusjon i Oslo og Akershus med sin plassering på «riktig» side av Oslo i forhold til inngående varestrømmer fra Østen og kontinentet, mens Gardermoen næringspark vil appellere mest til bedrifter som har transportbehov over lange avstander, behov for store arealer og et markedstygdepunkt nord for Oslo. Kartleggingen viser områdenes attraktivitet og potensiale uavhengig av den framtidige godsterminalstrukturen. En eventuell framtidig satellitt-terminal for jernbane vil således få ytterligere betydning for området, men området mister ikke sin geografiske plassering og egnethet for kategori C-bedrifter om det ikke etableres en terminalløsning for jernbane i tilknytning til området. En betydelig andel av godstransporten vil ikke kunne overføres til jernbane, og for disse varestrømmene vil området ha en ønsket plassering både geografisk og i forhold til eksisterende infrastruktur uten hensyn til de (stadig forsinkede) statlige utredningene på Alnabru og KVU for godsterminalstruktur.

I dette planforslaget er det ikke utredet eller foreslått etablert en ny avkjøring fra E6 inn på næringsområdet i planperioden. Dette fordi den nå snart 4 år forsinkede KVU for godsterminalstruktur på Østlandet fortsatt ikke har avklart en eventuell terminalløsning i Vestby og i så fall hvilken plassering en slik terminal i så fall bør ha, da en avkjøring fra E6 etter rådmannens syn ideelt sett bør samordnes med plasseringen av en slik terminal dersom det skulle bli aktuelt. En ny avkjøring fra E6 til næringsområdet bør etter rådmannens syn uansett utredes enten i neste rullering av kommuneplanen, eller som en egen kommunedelplan, også i de tilfeller at det ikke blir aktuelt med noen jernbanegodsterminal, eller at en slik avklaring drar seg enda lenger ut i tid. Ny avkjøring for godstransport til næringsområdet bør inngå i vurdering av planbehovet i kommende planstrategi som skal vedtas i løpet av det første året i neste kommunestyreperiode. Det kan i den forbindelse være aktuelt å vurdere om avkjøringen skal forbeholdes godstransporten gjennom for eksempel skilting, automatisk bom eller lignende smart-teknologi-løsninger, slik at man unngår at å få personbiltrafikken gjennom næringsområdet, og at man unngår godstransporten gjennom sentrumsområdet og rundkjøringene ved avkjøring fra E6 ved Vestby syd og gjennom rundkjøringen ved IKEA. Behovet for utvidelse av næringsarealet i Vestby næringspark øst og Deli skog knytter seg ikke til etablering av en mulig godsterminal for jernbane, men en godsterminal for jernbane er avhengig av samlokalisering med de store næringsaktørene for størst mulig samfunnsøkonomisk lønnsomhet og nytte av terminalen. Avklaringene i kommuneplanen vil kunne være et relevant og oppdatert informasjonsgrunnlag til de statlige fagetatene inn i arbeidet med KVU-en og som grunnlag for beregninger og vurderinger i arbeidet med kommende NTP.

På Vestby næringspark øst har kommunen stått som grunneier av det eksisterende arealet og har stått for regulering og grovplanering, samt bygging av infrastruktur fram til tomtene på området, og tomtene er solgt til utbyggere. Av de arealene som er solgt forventes det at resterende arealer blir enten utbygd eller igangsatt i løpet av 2019. Det gjenstår da et mindre areal på 88 daa som ikke er solgt (pr primo januar 2019), men det foreligger opsjonsavtaler med to aktører for det gjenværende arealet. Kommunen mottar stadige henvendelser fra interessenter i bransjen som ønsker å etablere seg på området, og det vi ser nå er en utvikling av at det er store sammenhengende arealer som etterspørres, det vil si arealbehov på opp mot 100 daa og større. Helt konkret foreligger henvendelser fra datalagringssselskaper som ønsker å etablere et datalagringsssenter, mulig etablering av nytt samlokalisert felles grossistlager for en hel bransje med et totalt arealbehov på nærmere 100 000 m<sup>2</sup>, i tillegg til konkrete

henvendelser fra flere store logistikkaktører med ønske om etablering på Vestby næringspark øst.

Det er etter offentlig ettersyn innhentet trafikkanalyse fra Multiconsult som belyser de trafikale konsekvensene av kommuneplanforslaget. Analysene viser at det i 2025 fortsatt vil være relativt problemfritt, men at det i 2040 vil bli betydelige konsekvenser av som følge av de nye arealene i høringsforslaget. De to områdene som gir størst trafikale konsekvenser er område 65 (utvidelse av Vestby næringspark øst) og område 117 (idrettsanlegg, barnehage/park og sentrumsformål på Deli). Analysen innebærer en betydelig usikkerhet med tanke på forventet trafikk til og fra områdene, og videre tar analysemodellen AIMSUN ikke hensyn til endret adferd hos trafikantene.

Tunnelstenging i Oslo har gitt erfaringer med at befolkningen i betydelig grad tilpasser seg endret fremkommelighet, ved at flere velger å gå, sykle og reise kollektivt, eller kjøre til andre tidspunkt. Varetransporten kan også styres til å unngå de mest belastede tidspunktene, en modell for smart trafikkstyring er under utprøving ved eksempelvis Moss Havn. I analysemodellen er det også lagt inn kun ett felt inn og ut av rundkjøringen ved IKEA, og det utgjør en betydelig begrensning i kapasiteten i rundkjøringen. Et viktig kompenserende tiltak vil derfor være at denne rundkjøringen bygges med flere felt inn mot rundkjøringen i Osloveien og Garderveien, eventuelt også sammen med andre kompenserende tiltak dersom det ikke er tilstrekkelig.

Område 65 er utvidelsen av Vestby næringspark øst. Trafikkanalysen viser at utbyggingen vil medføre trafikkøkning som følge av utbyggingen, men dette er trafikk som vil komme uansett hvor etableringene skjer, og tungtrafikken kan ikke erstattes av gange, sykkel og kollektivtransport. Rådmannens vurdering er fortsatt at regional plan for ATP og felles strategi for areal og transport i Osloregionen skal ligge til grunn for kommunenes planlegging i regionen, og denne utvidelsen vil medføre at man får samlet de store lager og logistikkutbyggingene i klynge framfor å fortsette med små lagerbygg spredt rundt omkring mer eller mindre tilfeldig plassert. Aktører som etablerer seg her har behov for plassering sør for Oslo langs E6 fra Sverige og Europa, med nærhet til Moss havn. Omdisponering av naturområder og landbruksområder vil være uunngåelig dersom man skal håndtere veksten i hovedstadsregionen. Plassering av kategori C-bedrifter kan ikke skje inne i sentrumsområdene, og flere sentrale arealer i Oslo med eksisterende næring konverteres nå til byutviklingsprosjekter. Rådmannen anbefaler ikke å ta innsigelsen til følge. Alternativt kan området reduseres noe i omfang i denne omgang, og ta ut noe av arealet lengst mot nord inkludert arealet med dyrket mark.

Område 63 er utvidelsen til ASKO. ASKO ØST AS etablerte seg i Vestby i 2003. I forkant av etableringen gjorde ASKO en grundig evaluering av alle større tomter til salg rundt Oslo for å finne den mest optimale lokaliseringen for sitt logistikk-knutepunkt som denne tomten skulle være. Det var viktig med stor fleksibilitet for fremtidig utvikling og behov, samt nærhet til E6, og valget falt på Vestby som det beste alternativet. Fra 2003 har anlegget vokst fra 30.000 m<sup>2</sup> bygningsmasse til dagens 108.000 m<sup>2</sup>, og fra ca. 230 årsverk arbeidsplasser til ca. 900 i dag, og en omsetningsvekst fra 2,5 MRD NOK til dagens omsetning på ca. 35 MRD NOK. Dagens anlegg består av fire virksomhetsområder for ASKO:

- ASKO ØST regionlager for servering til Østlandet og regionlager for dagligvare i Østfold
- Sentrallager for tørrvarer for hele ASKO i Norge
- Sentrallager for kjølevarer for hele ASKO i Norge

- ASKO Transport, samlastingsterminal for gods til hele Norge og ASKO sin enhet for styring av all transport til og mellom ASKO sine lager i hele Norge.

Anlegget er et av Norges største logistikkentre hvor flere av byggene er automatiserte med en høy grad av kompleksitet, ASKO har investert milliardbeløp i anlegget og det er et knutepunkt for hele vareflyten i Norge for ASKO. ASKO opplyser at de pr i dag ikke har konkrete planer for hvordan tomten skal utnyttes, men for å være rustet og sikret med tanke på fremtidig utvikling er det viktig for ASKO å ha stor fleksibilitet for å kunne takle fremtidige endringer og behov. Anlegget har stor betydning for den totale varestrømmen i ASKO gjennom samordning og sentralisering av funksjoner. Økonomisk og transportmessig er dette viktig for ASKO, men også miljømessig gir dette betydelige effekter gjennom redusert transport og miljømessige bygg og tiltak, hvor de er opptatt av å ha en optimal vareflyt hvor miljø og bærekraft er viktige prioriteringer. I dag er det kun på nordsiden av anlegget det er mulighet for videreutvikling, og det vil være av avgjørende betydning for ASKO at dette området i fremtiden blir omregulert til næringsformål. Videre opplyser ASKO at et av deres hovedprinsipper er at dyrkbar mark ikke skal benyttes til deres anlegg, og synes at situasjonen er uheldig, men mener at resultatet vil gi en positiv effekt for miljøet totalt sett ved at de ser det som selvsagt å reetablere eller gi tilskudd til reetableringsprosjekter tilsvarende den dyrkbare mark som blir bebygd. Trafikkanalysen viser at dette området har begrenset betydning for økning i trafikken. Det forutsettes at det eksisterende arealet blir utnyttet maksimalt, eventuelt gjennom reguleringsendring for å øke utnyttingsgraden av det eksisterende området før det tillates utbygging på det nye arealet. Ved detaljregulering må det kreves en høyere utnyttelse av også dette arealet. Rådmannen anbefaler ikke å ta innsigelsen til følge.

Område 64 er nytt kryss eller rundkjøring med endret atkomst til ASKO og atkomstvei mellom Osloveien og Sole skog. I innsigelsen pekes det på at det ikke bør tillates nytt kryss eller rundkjøring her uten at eksisterende kryss utbedres i samsvar med reguleringsplan for del av ASKO. Statens vegvesen har nå godkjent byggeplan for utbedring av krysset, og arbeidene ferdigstilles til sommeren 2019. Foreslått ny veiforbindelse er ikke for trafikken til og fra ASKO, men for trafikk til og fra Sole skog, Garder og foreslått ny adkomst til foreslått utvidelse av næringsområdet (område 65). Hensikten er å bedre trafikkavviklingen i planlagt rundkjøring ved IKEA og flytte gjennomgangstrafikken forbi barnehagen og gang- og sykkelveien som krysser eksisterende vei ved barnehagen, som også ligger midt i en sving og på en bakketopp. Rådmannen anbefaler ikke å ta innsigelsen til følge.

Område 117 er Deli gård. Utbyggingsforslaget er problematisk på flere måter. Også trafikkanalysen viser at utbyggingen vil medføre betydelig trafikkøkning, og sentrumsutbygging like utenfor sentrum er svært uheldig for utviklingen av sentrum og vil stride mot prinsippet om utvikling innenfra og ut, i tillegg til at det ikke er behov for ytterligere arealet til sentrumsutvikling i planperioden. Området ligger utenfor den grønne grensen og vil være bilbasert på grunn av litt for stor avstand til sentrum for at gange og sykkel vil være realistisk. Det er ikke nødvendig å omdisponere dyrket mark og viktig kulturlandskap til sentrumsformål så lenge det er store reserver som kan utnyttes innenfor den grønne grensen, som ikke kommer i konflikt med naturverdier, dyrket mark eller kulturlandskapshensyn. Nærheten til næringsområdet, omgitt av sterkt trafikkerte veier og litt for stor avstand til sentrum gjør området lite egnet til det foreslåtte formålet. Idrettsanlegget er av en slik størrelse at det ikke lar seg plassere i sentrum, men det er ikke utredet alternative plasseringer for et slikt anlegg, og det er derfor ikke sannsynliggjort at det er av avgjørende betydning å plassere anlegget som foreslått. Et

slikt anlegg bør vurderes i en større regional kontekst før plasseringen avgjøres, og det må vurderes alternative plasseringer som kan være mindre konfliktfylt enn det foreslåtte arealet. Rådmannen anbefaler å ta innsigelsen til følge, og har tatt området ut av planforslaget etter offentlig ettersyn.

### Brannstasjon

Det er ikke mottatt innsigelser under offentlig ettersyn av kommuneplanen til område avsatt til ny brannstasjon (område 96) på Såner. Området er under detaljregulering, og det har kommet innsigelser fra NVE og fra Fylkesmannen knyttet til forhold i reguleringsplanen under offentlig ettersyn av detaljreguleringen. Innsigelsene gjelder forhold på detaljreguleringnivå, og kommenteres derfor ikke nærmere her, men vil bli håndtert i reguleringssaken.

### Samfunnssikkerhet

NVE varsler innsigelse dersom det ikke tas inn en presisering i bestemmelsene om krav til farevurdering i senere planprosess eller ved enkelttiltak for å kartlegge kvikkleireskredfare.

Rådmannen foreslår at en presisering tas inn i bestemmelsene § 13 om krav til farevurdering i senere planprosess. Ved byggetiltak hvor det ikke kreves ny regulering må tiltak uansett prosjekteres, plasseres og utføres i samsvar med TEK-17 §§ 7-1 og 7-3. Det anbefales at kartlagte områder med kvikkleireskredfare samt grunnvannsforekomster gjøres tilgjengelig i kartportalen, og at hensynssoner for kvikkleireskredfare utredes nærmere og innarbeides ved neste rullering av kommuneplanen. I veiledningen til bestemmelsene kan det henvises til de kartlagte faresonene når disse er gjort tilgjengelige i kartportalen. Det bør informeres i veilederen om at det i alle områder markert i NGUs kart «muligheter for marin leire» må gjøres en vurdering av områdestabiliteten i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

NVE har bekreftet at de trekker innsigelsen dersom § 13 oppdateres som foreslått.

Det er gitt samtykke fra DSB til ytterligere et storulykkeanlegg etter offentlig ettersyn, og fylkesmannen ønsker at det avsettes hensynssone også til denne. Det finnes dermed to storulykkevirksomheter med samtykke fra DSB som har beliggenhet i Vestby kommune, og det er lagt inn sikringssone omkring disse på bakgrunn av tilbakemelding om dette i uttalelsen fra fylkesmannen under offentlig ettersyn for at sikkerheten blir vurdert og ivarettatt ved annen planlegging og enkelttiltak. Nødvendige avstander og differensierte sikkerhetssoner må fastsettes konkret ved regulering eller enkelttiltak som ikke krever regulering. Dette av hensyn til å skjerme informasjon som er unntatt offentlighet i forbindelse med slike virksomheter og anlegg, og de omtales derfor ikke nærmere her. Slike anlegg er underlagt reglene i Storulykkeforskriften som forvaltes av Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB), og er underlagt krav om samtykke fra DSB.

Kommuneplanens bestemmelser om overvann er justert noe for å forenkle og samordne bestemmelsene til å bli mest mulig brukervennlige, og samtidig samordnet med øvrige kommuner innenfor vannområde Morsa. Det er laget en felles veileder for overvann for kommunene i vannområde Morsa, og rådmannen foreslår derfor at kommuneplanens bestemmelser samordnes med dette. Veilederen vil da være direkte anvendbar for all planlegging og tiltak i Vestby kommune. Etter dialog med NVE og fylkesmannen i Oslo og Akershus er det avklart at bestemmelsen i

kommuneplanforslaget kan endres i samsvar med anbefalingene i Morsaveilederen uten ny høring. Kommuneplanbestemmelsen vil bli gjeldende for hele kommunen og går foran eldre reguleringsbestemmelser om overvannshåndtering.

#### Gravplasskapasitet

Fra Vestby kirkelige fellesråd er det kommet merknad om at det ved neste rullering av kommuneplanen vil være behov for utvidelse av Vestby gravplass nordover fra menighetshuset, og utvidelse av kapasiteten ved Strømbråten kapell.

Rådmannens vurdering er at behovet må vurderes på nytt i neste planstrategi, og utredes ved neste rullering av kommuneplanen. Deler av arealet som er avsatt i kommuneplanen ved Strømbråten kapell er uregulert, men delvis tatt i bruk. Det er fortsatt gjenværende kapasitet innenfor dette området, men området bør detaljreguleres for å sikre at arealet utnyttes på best mulig måte.

#### Naturverdier i sjø

Fiskeridirektoratet har i sin uttalelse bemerket at viktige naturverdier som bløtbunnsområder og ålegrasenger vektet som svært viktige – verdi A eller viktig – verdi B, bør vises som naturområde i sjø eller hensynssoner, jf pbl § 11-8 c), evt. med retningslinjer og bestemmelser, og at utvikling av marine næringer bør omfattes av kommunens planer, så som muligheten for fritidsfiske og annen form for rekreasjonsbruk av kystene våre.

Rådmannen foreslår ikke å tatt inn bløtbunnsområder og ålegrasenger vektet med verdi A og B som hensynssoner i arealplankartet nå, men anbefaler at det i forbindelse med neste planstrategi vurderes om det skal lages en egen temaplan for naturtyper og prioriterte arter i kommunen, hvor det gjøres konkrete vurderinger av verdier og vern samt mulige konsekvenser. Naturtypene er allerede i dag tilgjengelige i kommunens kartportal til bruk ved planlegging og byggesaksbehandling selv om de ikke er lagt inn som egne hensynssoner eller formålsområder i kommuneplankartet.

På bakgrunn av det foreslåtte forbudet mot fiske av torsk i Oslofjorden, og det oppstartede arbeidet med en forvaltningsplan for Oslofjorden, finner ikke rådmannen det hensiktsmessig å utrede nærmere marine næringer som fritidsfiske og lignende i denne planen.

#### Vestby mølle og kornsilo

Området er benevnt som nr. 61 i liste over endringer i kartet. Naboene Kari Bergitte og Thor Finstad mener at det er uheldig at området omdisponeres til næringsformål. Avkjøring fra Drøbakveien og Jegstadveien må dimensjoneres for den nye bruken, og det må etableres gang- og sykkelveg slik at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas. Det er viktig å bevare grensen mot Galbybygda mellom Drøbak og Hvitstenveien som LNF-område.

Vestby Mølle og Kornsilo SA ønsker at arealet utvides til å omfatte hele arealet mellom E6 og gårdsvei til Jegstad for å få nok plass, antatt behov vil være 20-30 dekar med effektiv utnyttelse. Endelig avklaring av arealbehov vil også avhenge av hvor og hvordan området kan bebygges.

Rådmannen vurderer at forholdene som naboene Finstad tar opp vil bli ivaretatt gjennom detaljreguleringen av området.

Arealet østover mot E6 består av en smal inneklemt stripe med ikke dyrkbar mark med noe skog, og en slik utvidelse vil fjerne den negative konsekvensen ved oppsplitting av skogsområdet både for skogsdrift og vilt som omtalt i konsekvensutredningen. Arealet må avgrenses av hensynet til byggegrense mot E6 og Drøbakveien, og innenfor den avgrensningen medfører utvidelsen ingen økte negative konsekvenser ved en slik justering av planområdet. Mulighet for å påtreffe forurensede masser innenfor det utredede arealet vil gjelde tilsvarende for det utvidede arealet. Utredning og kartlegging av eventuell kvikkleireskredfare må utføres i forbindelse med detaljregulering av området. Det må avsettes tilstrekkelig areal til at området kan benyttes til det planlagte formålet. Etter rådmannens vurdering er det ikke nødvendig med ny høring og offentlig ettersyn for å foreta justering av arealet inntil den regulerte byggegrensen mot E6. Rådmannen anbefaler at området utvides.

### Jernbane

Bane NOR SF ønsker primært at all jernbanegrunn som brukes i forbindelse med jernbanedriften vises med jernbaneformål i kommuneplanen, og at planbestemmelsene ivaretar jernbanens arealbehov. Videre minner Bane NOR om jernbaneloven § 10 som krever tillatelse fra Bane NOR for alle tiltak nærmere enn 30 m fra nærmeste spors midtlinje. Det er ønskelig med en hensynssone sikring med tilhørende bestemmelse over jernbanetunnelen i Stavengåsen. Bane NOR har ingen konkrete planer for nye jernbanetiltak i Vestby kommune. Det kan være aktuelt i fremtiden å vurdere forbikjøringsspor for godstog et sted mellom Ski og Moss.

Foreslåtte vendespor vurderes foreløpig å være uegnet, da slike anlegg må plasseres i tilknytning til en stasjon med sikringsanlegg, og Sonsveien er kun en holdeplass og ikke en stasjon, og er geografisk langt unna Vestby stasjon. Videre ligger det ikke inne noen planer om nytt vendespor i NTP, som er nødvendig for denne type tiltak. Bane NOR ser det som positivt at planen legger opp til utvikling av en kompakt sentrumskjerne med gange- og sykkelavstand til togstasjon og andre tjenester og gjøremål, og at denne utvikles innenfra og utover. Planen er i tråd med intensjonene i nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Bane NOR som grunneier og en potensiell eiendomsutvikler i Vestby har følgende merknader til planforslaget: Mener at parkeringsbestemmelsene i § 7 er for detaljerte på kommunenivå, og at spesifikke krav til bebyggelsens utforming bør avklares i den enkelte detaljregulering. Detaljerte og strenge krav i kommuneplanen vil kunne være en barriere for gjennomføring av fremtidige utviklingsprosjekter i Vestby sentrum.

Rådmannen vurderer at selv om eksisterende jernbaneanlegg er der i dag, vil grensedragningen mot tilliggende arealer likevel kunne berøre andre interesser, særlig i sentrum, men også andre steder langs jernbanen. Det foreslås derfor at jernbaneformål ikke legges inn uten at dette har vært gjenstand for utredning, høring og offentlig ettersyn. Områdeplan for Vestby sentrum er mer detaljert enn kommuneplanen, og ivaretar langt på vei jernbanen innenfor planområdet. Jernbaneloven § 10 gjelder uavhengig av detaljeringsgrad for arealinndelingen i kommuneplanen, slik at jernbanens anlegg uansett blir varetatt.

Sikringssone med tilhørende bestemmelse over jernbanetunnelen vurderes som hensiktsmessig uten å berøre andre interesser i vesentlig grad og anbefales lagt inn i kommuneplanen. Til Bane NORs bemerkning om at de ikke har konkrete planer om tiltak i Vestby kommune, bør tilføyes at det i ettertid har vært gjennomført et administrativt møte etter henvendelse fra Bane NOR vedrørende hensettingsanlegg for



tog, som primært er planlagt nærmere Moss stasjon eller sør for Moss stasjon, men hvor det nordlige alternativet ved Kambo vil ha et arealbehov over kommunegrensen inn i Vestby kommune. Hensettingsanlegg er langt mer arealkrevende enn et vendespor, og det ligger ikke inne arealer i planforslaget til et slikt hensettingsanlegg. Det er imidlertid pågående en egen kommunedelplanprosess i flere kommuner i regionen knyttet til dette anlegget. Den foreløpige vurderingen av arealet avsatt til vendespor tas til orientering. Kommunen er kjent med at det foregår statlige utredninger som gjennom neste NTP kan gi endrede prioriteringer for Bane NOR på sikt.

Bane NOR som et statsforetak omfattes av de statlige planretningslinjene, regionale og kommunale planer på lik linje med alle andre utbyggere, dette innspillet synliggjør en nasjonal utfordring med at statlige aktører har en utbyggingsstrategi som tidvis kan være i motstrid med statens egne strategier og føringer for arealplanlegging og arealbruk.

### Masseforvaltning

Område 90 ved Sletta Hestesenter er justert noe, slik at det sammenfaller med den reguleringsplanen for området. Område 84 sør for Vestby næringspark øst er tatt ut. Området var med innledningsvis i utredningsfasen etter innspill fra grunneier, men er senere trukket av grunneier og er derfor ikke lenger aktuelt. Grunneier av deler av område 87 har bemerket at han stiller seg positiv til forslaget, mens grunneier av område 85 Bylterud etter høring og offentlig ettersyn har bemerket at han mener området i utredningen og planforslaget ikke stemmer overens med det han ønsker avsatt til formål masseforvaltning, og påpeker videre at han ikke er enig i de vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen vedrørende naturverdier på den delen av arealet som ikke er avsatt i planforslaget. På dette arealet var det allerede den 15.1.2018 en forhåndsforeleggelse for Plan- og miljøutvalget i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljregulering, hvor utvalget stilte seg negative til videre arbeid med detaljregulering av området og anbefalte ikke at det arbeides videre med detaljreguleringen. I tillegg uttalte utvalget at eksisterende renmasseutfylling med tillatelse fylles opp, beplantes og at det deretter ikke tillates ytterligere fyllinger i området. Det foreligger også en mangelfull søknad om terrengregulering med søknad om dispensasjon fra plankravet for dette området. Kommunen har gitt foreløpig svar på søknaden i et mangelbrev med redegjørelse for mangler i søknaden og med informasjon om at det må påregnes avslag på søknaden om dispensasjon fra plankravet dersom søknaden opprettholdes. Rådmannen har ikke grunnlag for å sette til side konsekvensutredningen som er utført av Asplan Viak. Det har i forbindelse med konsekvensutredningen blitt justert litt på avgrensningen av området som ble utredet, uten at det har påvirket vurderingen av egnetheten og konsekvensene for området, og det konkluderes i rapporten med at området kan egne seg til formålet, men det vil ha større konsekvenser å ta i bruk ytterligere arealer enn å ferdigstille det eksisterende området hvor det pågår drift etter foreliggende tillatelse. Videre er området vurdert både til terrengoppfylling og til sorteringsanlegg, og ikke kun sorteringsanlegg selv om området kun omtales i den kategorien i konklusjonen. Vurderingen av egnethet begrenser seg ikke til det ene eller det andre av disse formålene. Rådmannen foreslår ikke å ta inn det avsatte området i planforslaget som grunneier har fremmet ønske om, uten at området har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn i planprosessen. Dersom det inn mot neste rullering av kommuneplanen viser seg at behovet for arealer avsatt til massehåndtering ikke er tilstrekkelig for å dekke behovet i et kommunalt og regionalt perspektiv, vil det igjen også være mulig å gi innspill til nye arealer i

forbindelse med neste kommuneplanrullering, og området vil da kunne vurderes på nytt i den sammenheng.

De øvrige arealene avsatt til masseforvaltning i høringsforslaget videreføres i planforslaget. Rådmannen presiserer at alle avsatte områder som ikke allerede er regulert må detaljreguleres i tråd med kommuneplanens bestemmelser før det kan omsøkes og igangsettes tiltak.

#### Boligformål og utbyggingspotensiale som tas ut av planen

Det har i høringsperioden kommet innspill fra flere grunneiere. Dette gjelder særlig områder og eiendommer med framtidig boligformål i gjeldende kommuneplan, som nå er foreslått tilbakeført til LNF (for ubebygde eiendommer) og til eksisterende fritidsformål (for eiendommer med eksisterende fritidsbebyggelse). Felles for tilbakemeldingene er at grunneierne ønsker sin eiendom eller det område hvor sin eiendom befinner seg videreført med framtidig boligformål.

Regionale og statlige myndigheter, interesseorganisasjoner og andre private har på den annen side uttalt seg positivt til at områdene og eiendommene er foreslått tatt ut av planen som byggeområde og tilbakeført til LNF. De har i den forbindelse uttalt at kommunen har gjort en god jobb med å tilpasse kommuneplanen til regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. I tillegg er det kommet tilbakemeldinger på at kommunen bør gå lenger enn det som ligger i planforslaget, og følgelig ta ut og tilbakeføre enda mer av det gjenværende potensialet for usentrale boligeiendommer til LNF.

En viktig intensjon i planprosessen er å oppfylle målet om 80/20-vekstfordelingen mellom Vestby sentrum og øvrige tettsteder i kommunen med god kollektivdekning. Oppfyllelse av denne fordelingen vil bero på hvor stor veksten i Vestby sentrum vil være i planperioden. Uansett er vekstpotensialet i gjeldende kommuneplan for nybygging og konvertering til boligformål langt høyere enn 20 % i tettsteder utenfor Vestby sentrum. Dersom ovennevnte vekstfordeling skal oppnås, må dermed en del av dette boligpotensialet tas ut av kommuneplanen ved denne rulleringen. Dette innebærer en rekke prioriteringer. De prioriteringer som ligger bak planforslaget er i samsvar med mål og strategier i samfunnsdelen av kommuneplanforslaget, og i samsvar med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, så vel som med Felles strategi for areal, transport og klima i Osloregionen, samt Statlige planretningslinjer for kommunal planlegging.

Høringsforslaget inneholdt ingen rene boligområder. Det er imidlertid ett område med framtidig sentrumsformål på Deli som gir rom for å inkludere boligformål. Området er ikke medregnet i boligpotensialet som er lagt til grunn i beregningsgrunnlaget for vekst, og som igjen er grunnlaget for fastsettelsen av den grønne grensen som avgrenser det prioriterte vekstområdet i Vestby. Området er heller ikke med i beregningsgrunnlaget som er utgangspunktet for vekstfordelingen på 80/20 mellom Vestby sentrum og øvrige tettsteder i kommunen. Området ligger heller ikke i sentrum eller et av tettstedene. Setterådmannen har vurdert det slik at det ikke er behov for eller ønskelig å åpne for ytterligere områder utenfor sentrum i kommuneplanen i denne planperioden. Utbygging på dette området vil stride mot strategien om å utvikle Vestby innenfra og ut. Plasseringen utenfor sentrum vil gjøre området bilbasert og bidra sterkt til tettsteds-/byspredning. Området er foreslått på dyrket mark, plassert i et kulturlandskap som binder sammen Vestby kirke og prestegård med de gjenværende landbruksområdene

sør for sentrum og markerer samtidig et skille mellom sentrum og næringsområdet. Dette er faktorer som samlet gjør dette området lite egnet til bolig- og sentrumsutvikling i planperioden. I tillegg kommer beliggenheten nær både næringsområdet og E6 med støyutfordringer som vektige grunner til at området ikke bør benyttes som foreslått. Det foreligger innsigelser til området fra Statens vegvesen og fylkesmannen, i tillegg til at Akershus fylkeskommune samt de fleste av interesseorganisasjonene som har inngitt merknader til høringsforslaget er negative til den foreslåtte omdisponeringen av dette området. Setterrådmannen fraråder sterkt omdisponering av området og fremmer derfor et planforslag uten omdisponering av Deli. Det innebærer at gjeldende formål LNF og framtidig formål godsterminal på deler av området som var foreslått til idrettsanlegg blir videreført.

Det er tre regulerte områder som er foreslått tilbakeført til LNF, mens øvrige områder og eiendommer som er foreslått tilbakeført til LNF er uregulerte. De tre regulerte områdene er Alicenborg, deler av Berg og deler av Solåsen. Sistnevnte er regulert til næringsformål, mens Berg og Alicenborg er regulert til boligformål.

På Berg (område med nr. 76 og 93) er det ett frittliggende boligområde med LNF omkring, hvor gjenværende ubebygde eiendommer er foreslått tilbakeført til LNF, og hvor disse blir sammenhengende med LNF-området som omkranser boligfeltet i dag. Også grunneiere som berøres på Berg har protestert på forslaget, mens regionale myndigheter og interesseorganisasjoner stiller seg positive til forslaget. Beboere som har protestert på endringene på Berg, har vist til at det etableres gang- og sykkelvei fra Berg til Pepperstad, at det foreligger offentlig vann- og avløp i området, at det generelt er et stort behov for boliger som følge av den forventede befolkningsveksten, at området er i gangavstand til sentrum osv. Rådmannen legger regional plan for areal og transport til grunn i sin avgrensning av sentrum. Berg befinner seg ca. 3 km fra den grønne grensen, som er tettstedsavgrensningen for sentrumsutviklingen i planperioden. Gangavstand er i regional plan for areal og transport beskrevet som inntil 1 km, som tilsvarer 5-10 minutter, avhengig av gangfarten. En gjennomgang av forskning på feltet gjort i Nasjonal gåstrategi viser at flere velger å kjøre bil framfor å gå dersom avstanden er over 1 km. Området Berg er dermed ikke et sentrumsområde, ei heller sentrumsnært. Det er heller ikke et av de større eksisterende tettstedene i kommunen med god kollektivdekning. I planforslaget ligger det fortsatt inne ca. 14 eiendommer med fritidsbebyggelse eller mindre bygninger uten boligformål som kan bruksendres til boliger eller bebygges med boliger i samsvar med reguleringsplanen på Berg. Dette vil dekke befolkningsveksten i området innenfor 20 % - andelen gjennom planperioden og antagelig langt ut over denne. Rådmannen opprettholder derfor sitt forslag og anbefaler at reguleringsplanen så snart som mulig etter endring av kommuneplanen endres i samsvar med denne. Selv om kommuneplanens formål vil gå foran reguleringsplanen ved motstrid, vil det erfaringsmessig kunne skape uklarhet med en reguleringsplan som ikke er i samsvar med kommuneplanen.

Området Alicenborg i Son er ett av de tre regulerte områdene som er foreslått omdisponert fra boligformål til LNF i høringsforslaget. Dette har grunneierne protestert på. Samtidig foreligger det positive tilbakemeldinger fra regionale myndigheter, interesseorganisasjoner og privatpersoner til forslaget. Området Alicenborg (område 17) er regulert til bolig gjennom reguleringsplan for Son Indre fra 1986. Utbyggingsområdet Alicenborg er fortsatt ubebygget, 33 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Reguleringsplanen inneholder arealer regulert til friområder. Det ble i 1995 inngått en avtale mellom grunneierne og kommunen om rettigheter til deler av disse arealene og

mulighet for opparbeidelse av gang- og sykkelvei gjennom området mot et vederlag. Denne muligheten har kommunen ikke benyttet, da planen aldri har blitt realisert. Kommunen ønsker å opprettholde området ubebygget med formål LNF. En konsekvens av dette forslaget, er at det ikke vil bli aktuelt å opparbeide denne infrastrukturen. Området vil bli liggende uopparbeidet og ubebygget. Forslaget vil gi mulighet for å opprettholde eksisterende vegetasjon. Store deler av det området som er regulert til bolig i reguleringsplanen består i dag av en lokalt viktig forekomst av gammel lauvskog som er kartlagt i 2004. Denne naturtypelokaliteten strekker seg ikke inn på friområdet i øst som kommunen har sikret gjennom avtalen i 1995. Dersom boligreguleringen opprettholdes og Alicenborg bygges ut, vil dermed naturtypelokaliteten forsvinne i sin helhet.

Grunneierne har hevdet at LNF ikke er det riktige arealformålet for dette området. De mener at arealet, dersom det ikke skal tillates utbygging, må avsettes til Overordnet grønnstruktur med underformål Friområde eller annet underformål i kommuneplanen i stedet for LNF som er foreslått i høringsforslaget. Alternativet til å avsette området til LNF vil altså være å avsette området Alicenborg (område 17) til formål Grønnstruktur - friområde i kommuneplanen. Eksisterende friområde innenfor området i kommuneplanen må i så fall utvides til å omfatte også området avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan. Området måtte i tilfelle blitt omregulert i samsvar med vedtatt kommuneplan.

Rådmannen vurderer det slik at LNF er det best egnede arealformålet for Alicenborg. Plan- og bygningsloven gir ingen konkrete føringer for hvilke formål som skal benyttes i ulike situasjoner. Lovens forarbeider og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel beskriver de ulike arealkategoriene og hvilke muligheter som ligger innenfor disse. Formålet grønnstruktur benyttes gjerne for vegetasjonspregede områder i tilknytning til byer eller tettsteder. Dette er områder som normalt opparbeides i noen grad. LNF brukes blant annet for områder som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget. LNF er dermed det åpenbare valget i sammenhengende naturområder og landbruksområder der det er lite bebyggelse, mens friområder benyttes i tilknytning til (og for å tjene) byggeområder.

Ut fra området karakter og ønsket bruk, mener rådmannen at LNF er det mest nærliggende formålet å benytte. Alicenborg har viktige naturverdier som kommunen ønsker å bevare. Topografisk ligger dette området på en høyde og skiller seg fra omkringliggende områder. Kommunen ønsker å beholde området som et fritt og urørt naturområde. Området skal ikke tjene en bestemt utbygging eller et byggeområde, men skal ligge i tilknytning til øvrige LNF-områder øst for Sigurd Stenes vei. Naturområdet skal være en del av kommunens samlede naturområder, og skal ikke tjene som grønnstruktur for nærliggende boligområder.

Området skal ikke ha turveier, benker eller annen parkmessig opparbeidelse. Dette er tiltak som ville vært aktuelt for å tjene et utbyggingsområde på Alicenborg. Uten en slik utbygging, er det ikke behov for opparbeidelse av området. Ved bruk av formål Grønnstruktur med underformål Friområde vil området ha mer karakter av et offentlig område, park eller turområde, noe som ikke er ønskelig og som en heller ikke ser behov for. Til sammenligning er det et regulert friområde beliggende på Strømbråten boligfelt lenger nord i Son, hvor det er avsatt til friområde med hensynssone friluftsliv i

kommuneplanen. Dette området skal tjene friluftslivet for befolkningen i området. Det samme er ikke tilfelle for Alicenborg. Det er ikke ønskelig med en opparbeidelse tilsvarende den på Grevlingen der det er opparbeidet slalombakke, lysløyper og turveier.

Friområdet som er sikret gjennom avtale (F6 og F8 i reguleringsplanen) med grunneierne på Alicenborg er avsatt til formål Friområde i gjeldende kommuneplan i samsvar med reguleringsplanen. Bakgrunnen for dette er nettopp at det i gjeldende reguleringsplan er regulert til friområde. Det er derfor foreslått å endre status også for dette området til LNF samtidig som boligformålet tas ut av kommuneplanen.

Når det ikke er ønskelig å opparbeide arealet, har kommunen heller ikke behov for å overta dette. Det vil på samme måte heller ikke pålegge noen vedlikeholdsplikt for grunneierne i et LNF-område, da inngrep i vegetasjonen vil kunne forringe verdien av området. Ved bruk av formålet friområde, er det naturlig at arealet reguleres og at kommunen overtar dette for videre drift, enten ved avtale eller ved å få arealet overdratt til seg. Det er ingen grunn til at kommunen skal overta eierskap til dette arealet. Det er dermed ikke behov for en videre regulering av arealet som gir kommunen rett til å overta arealet gjennom ekspropriasjon. Dette taler ytterligere for at Grønnstruktur/friområde ikke er et nødvendig eller riktig arealformål for området.

Slik rådmannen ser det, må den ønskede bruken av området, herunder behovet for å verne natur og vegetasjon, være avgjørende for valg av formål. Det kan ikke være avgjørende at området ligger nær sentrum. Plan- og bygningsloven forbyr ikke bruk av LNF-formålet i sentrumsnære områder. På samme måte som for mer sentrumsfjerne områder, må det være adgang til å bevare sentrale naturområder som kommunen mener har særskilt verdi. Det finnes også nærliggende områder hvor LNF-formålet er benyttet. Dette er områder på Nordre Brevik langs Sigurd Stenes veg og øst for Sigurd Stenes veg. Rådmannen er ikke enig i at det ikke er adgang til å benytte LNF-formålet. Formålet samsvarer med dagens bruk og ønsket bruk av området. Det er dermed ikke noe formelt til hinder for en slik arealdisponering. Dette er også bekreftet i telefonsamtale med fylkesmannen i Oslo og Viken ved avdeling for klima og miljø.

Når det gjelder grunneiernes ønske om å beholde området til boligformål, vil dette være i strid med 80/20-fordelingen mellom det prioriterte vekstområdet Vestby og øvrige tettsteder i kommunen. Det er ikke lenger en ønskelig utviklingsstrategi å bygge ned stadig større områder med arealkrevende villautbygging. Grunneierne fastholder i sin høringsuttalelse at de ønsker en høyere utnyttning av eiendommen enn det som følger av gjeldende reguleringsplan fra 1986. Reguleringsplanen stiller krav om bebyggelsesplan før utbygging, og etter dagens begrepsbruk i plan- og bygningslovgivningen vil det si detaljregulering. Området er således uansett ikke byggeklart uten ytterligere regulering selv etter dagens reguleringsplan. En detaljregulering som tillater en høyere utnyttelse med enda flere boenheter er klart ikke i samsvar med kommuneplanens strategier for arealutvikling i kommunen, som igjen bygger på regional plan for areal og transport og statlige planretningslinjer. En slik utbygging er dermed ikke forenlig med den ønskede samfunnsutviklingen.

På Solåsen (område 18) er det også kommet protester fra grunneierne som ønsker utbygging av området. Her er det i likhet med Alicenborg en eldre reguleringsplan, men formålet i reguleringsplanen er forretning/kontor på deler av området og allmennyttig formål på deler av området. Ingen deler av dette området er regulert til boligformål. I

gjeldende kommuneplan er hele området avsatt til formål framtidig næringsvirksomhet. Området er i likhet med Alicenborg foreslått tilbakeført til LNF i planforslaget for de deler av området som ikke er utbygd. De deler av området som er bebygget består av Solåsen Pilegrimsgård, og grenser til et område med fritidsbebyggelse i vest, et boligområde og Catosenteret i nord, et boligområde i øst og en barnehage, Brevik skole og grendesenter og et friområde i sør. I relativ nærhet ligger sjøen i vest, et LNF-område på Nordre Brevik i nord, et LNF-område på Store Brevik i sør og store sammenhengende LNF-områder øst for bebyggelsen på Store Brevik. Kommunestyret har i flere omganger avvist grunneiernes ønsker om utvikling av området, og er som følge av arealstrategien i regional plan for areal og transport så vel som kommuneplanens arealstrategi tatt ut av kommuneplanen og foreslått til LNF. Forslaget om å omgjøre området til LNF er derfor opprettholdt i planforslaget.

På Kromjordet ligger det ikke inne forslag om utbygging i høringsforslaget, og jordet er heller ikke konsekvensutredet til boligformål. Området ble konsekvensutredet til formål skole og barnehage, men utbygging her frarådes sterkt. Grunneier ønsker fortsatt å bygge ut boliger på Kromjordet, men dette er ikke vurdert som aktuelt i denne omgang. Det er store boligreserver som ligger i fortetnings- og transformasjonsområdene innenfor den grønne grensen, og disse må utvikles først. Videre utvikling av sentrum på lengre sikt må vurderes dersom det skulle bli behov for å endre den grønne grensen. Hvorvidt det da blir aktuelt å utnytte dyrket mark til boligbygging, må i tilfelle bli gjenstand for konsekvensutredninger i forbindelse med senere kommuneplanrulling dersom det skulle bli behov for å utvide sentrumsområdet i framtiden. Det er det ikke behov for i denne omgang.

#### Bestemmelsene til arealdelen

Det er gjort noen endringer i bestemmelsene etter offentlig ettersyn. Noen endringer er gjort på bakgrunn av innspill, mens andre endringer er forslag fra administrasjonen etter intern medvirkning med utvalgte fagmiljøer. NVE har fremmet innsigelse til kommuneplanen dersom det ikke tas inn en bestemmelse om kvikkleireskredfare. Etter dialog med NVE, er det foreslått en ordlyd som rådmannen anbefaler, og som NVE bekrefter at de aksepterer, og innsigelsen trekkes dersom bestemmelsen vedtas med foreslått ordlyd.

Det er foreslått en ny § 22 med bestemmelse til hensynssone sikring i forbindelse med jernbanetunnel i Stavengåsen etter innspill fra Bane NOR.

Videre er det gjort endringer i overvannsbestemmelsene i §§ 18 og 13 for at kommuneplanens bestemmelser skal være i samsvar med nylig utarbeidet veileder om overvann for kommunene i Morsa. Veilederen er utarbeidet etter et grundig faglig samarbeid, og følger de anbefalte normene for overvannshåndtering. Det er avklart med FMOA og NVE at endringen kan gjøres uten ny høring.

I bestemmelsenes § 16 om kulturminner gjort en tilføyelse etter innspill fra AFK om at riving av bevaringsverdig bebyggelse med verneverdi 2 og 3 ikke tillates uten ny regulering.

I § 14 1. ledd siste setning er det tilføyd at stikkledninger til offentlig vann og avløp tillates i områder med formål LNF. Dette for å unngå at alle vann- og avløpsledninger til offentlige ledninger vil være avhengig av dispensasjon, når det samtidig tillates

tilsvarende ledninger til separate anlegg uten dispensasjon, noe som ville blitt en utilsiktet forskjellsbehandling.

I § 14 3. ledd er tillatt utnyttingsgrad for eiendommer i LNF hvor det tillates spredt boligbebyggelse foreslått endret fra 25 %BYA til 30 %BYA. Tilsvarende endring er foreslått i § 2 for uregulerte eiendommer med formål boligbebyggelse. Endringen innebærer ikke at det samtidig åpnes for å tillate flere boenheter pr eiendom.

Det er gjort en endring i § 13 om innbetaling til jordfond som alternativ til jordvernplan, og lagt til et nytt strekpunkt i § 13 med krav om kartlegging av kvikkleireskredfare.

Videre er det gjort en justering av ordlyden i § 11 3. ledd om byggeforbud i strandsonen og langs vassdrag med rettet henvisning til ny lovhjemmel, samt at det er presisert at tiltak ikke må være til skade for også «svært viktige» områder for naturmangfold i tillegg til «viktige». I tillegg er 2.setning i 2. ledd om pløying er fjernet, da denne ikke omfattes av hjemmelen i vannressursloven § 11.

I § 8 er det satt inn veinavn på fylkesveg 151 i parentes for at det skal være lettere å vite hvor bestemmelsen gjelder.

Det er gjort noen justeringer i parkeringsbestemmelsene i § 7 for å forenkle og samordne bestemmelsene knyttet til bil og sykkelparkering og presisert at bestemmelsen om plassering av garasje langs offentlig vei ikke gjelder langs riks- og fylkesveger, der det gjelder egne byggegrenser.

En overflødig formulering uten selvstendig innhold i § 6 om MUA er fjernet, formuleringen inneholdt det samme som hovedregelen er etter teknisk forskrift (TEK17) § 5-6.

Det er tilføyd en henvisning til lovhjemmel i overskriften til § 5 om utbyggingsavtaler.

Ordet «eksisterende» er fjernet fra §§ 2 og 3, bestemmelsene gjelder også for tiltak uten krav om reguleringsplan i framtidige områder, og i § 1 er ordene «eksisterende og framtidig» fjernet da de er overflødige.

En presisering om krav til reguleringsplan for skilt og reklame i områder for fritidsbebyggelse er tatt ut da dette uansett ikke tillates etter § 9.

Til gjeldende kommuneplanbestemmelser ble det for første gang utarbeidet en egen veileder til bestemmelsene. Etter som bestemmelsene blir stadig mer omfattende, øker også behovet for veiledning. Det vil derfor bli utarbeidet en revidert veileder til kommuneplanbestemmelsene etter at disse er vedtatt. Veilederen vil primært forklare hvordan bestemmelsene skal forstås, og vil ikke bli en generell kommentarutgave til plan- og bygningsretten som sådan. Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven, og utfyller regelverket i loven med tilhørende forskrifter og sektorlover med tilhørende forskrifter. Lovforarbeider, veiledere, rettspraksis og forvaltningspraksis til plan- og bygningsloven med forskrifter samt til sektorlover med forskrifter vil derfor kunne legges til grunn også ved tolkningen av kommuneplanens bestemmelser.

## Plankartet

Det er gjort en del mindre feilrettinger og justeringer i plankartet etter offentlig ettersyn, alle endringer fremgår av liste over endringer til plankartet. Lista er også gjort litt mer utfyllende for at det skal være lettere å forstå hva endringene består i.

Det er lagt inn forslag til hensynssone brann- og eksplosjonsfare omkring to storulykkanlegg med samtykke fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap (DSB), det er lagt inn forslag til hensynssone sikring i traséen over jernbanetunnelen ved Stavengåsen, videre er det foreslått en del justeringer av unøyaktige formålsgrenser hvor det har vært utilsiktet manglende sammenfall mellom formålsgrensene i kommuneplanen og reguleringsplaner fra tidligere. En tomt i Garder som var foreslått tatt ut av kommuneplanen har blitt bebyggt som følge av allerede gitt dispensasjon og er derfor gitt formål spredt bolig i LNF, mens en ubebyggt eiendom inntil Osloveien som i høringsforslaget var blitt feilaktig lagt ut som spredt bolig i LNF er nå foreslått rettet til LNF, som var intensjonen. Endringen vurderes å være så liten at den ikke er sendt på ny høring, da eiendommen heller ikke med formål spredt bolig i LNF ikke kunne blitt bebyggt uten ny detaljregulering. Eier av eiendommen er klar over at eiendommen som følge av høringsforslaget ikke kan bebygges, og er således klar over konsekvensen av kommuneplanen, om enn ikke enig. Enig er heller ingen av de andre grunneierne hvor det er foreslått å endre formål fra framtidig bolig til LNF, uten at deres ønsker om å beholde byggemuligheten er blitt etterkommet i planforslaget.

## Virkning av planen og ikrafttreden

Etter PBL § 1-5, 1. ledd får kommuneplanens arealdel virkning etter reglene i PBL § 11-6 for. Hovedregelen er at planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16. De deler av planen det foreligger innsigelse til som skal avgjøres av departementet, får rettsvirkning fra departementets avgjørelse.

En begrensning følger av bestemmelsen i PBL § 21-7, 5. ledd. Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen for behandling av søknad om tillatelse til tiltak, skal ved overskridelse av fristen legges til grunn for avgjørelsen. Det vil si at dersom det foreligger ubehandlede søknader hvor saksbehandlingsfristen gikk ut før planen ble gjeldende, skal disse søknadene behandles etter det plangrunnlaget som var gjeldende når saksbehandlingsfristen gikk ut. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter er vedtatt innen åtte uker, jf. § 13-1 første ledd. Lengden på fristen for saksbehandling følger av PBL § 21-7 og Saksbehandlingsforskriften (SAK) kap. 7. Merk at i tilfeller hvor det er avtalt lengre frist enn lovens hovedregel i medhold av PBL § 21-7, 9. ledd, skal søknaden behandles etter det plangrunnlaget som var gjeldende når den avtalte fristen utløp.

Ved eventuell motstrid mellom ny plan og eldre planer går den nye planen foran, jf. PBL § 1-5, 2. ledd. Der det ikke er motstrid er områdeplan og detaljplan utfyllende og gjelder i tillegg til kommuneplanen.

## **Konklusjon:**

I planforslaget er innsigelse fra NVE løst, det samme gjelder innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen til utbygging på Deli (117). Det foreligger fortsatt innsigelse til utvidelse av Vestby næringspark øst (65) fremmet av Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune samt Fylkesmannen, og til utvidelse av ASKO (63) nytt kryss fra



Osloveien og ny veiforbindelse mellom Osloveien og Garderveien (64). Eiendommer og områder med boligformål som er foreslått tatt ut av kommuneplanen er opprettholdt, med unntak av en eiendom i Garder som er bebygd, og en ubebygd eiendom i Grinda i Hvitsten som den siste i et eksisterende boligfelt. Planforslaget forventes å møte kommunens boligbehov i planperioden, så vel som behov for næringsareal og arealer til masseforvaltning. Planen forventes å møte kommunens behov for arealer til barnehager, skoler, eldreomsorg, gravplasser og øvrig offentlig og privat tjenesteyting. Planforslaget skal gi grunnlag for å nå visjonen om at Vestby skal være en god og inkluderende kommune å bo, jobbe og leve i alle livsfaser, med et attraktivt sentrum, og i nært samspill med natur og kulturopplevelser, og hvor kommunen legger til rette for et variert næringsliv basert på bærekraftige prinsipper.

Fokusområdet sentrumsutvikling ivaretas gjennom avgrensningen av sentrumsutviklingen innenfra og ut og den grønne grensen som avgrenser det prioriterte vekstområdet for sentrumsutviklingen i planperioden. Fokusområdet næringsutvikling ivaretas gjennom å legge til rette for handel, service, tjenester og kulturtilbud i sentrum, i tillegg til videreutvikling og utvidelse av Vestby næringspark øst og utvidelse av område for ASKO som næringsklynge for lager, logistikk og produksjonsvirksomheter, i tillegg til masseforvaltning som eget fokusområde. Fokusområdet landbruk, natur og kulturmiljø ivaretas gjennom å inkorporere landbruk som tema i kommuneplanen til erstatning for tidligere kommunedelplan for landbruk, og med nye og endrede bestemmelser og hensynssoner for naturmiljø og kulturmiljø. Områder og enkelttomter for spredt utbygging og tettstedsspredning begrenses for å møte 80/20-vekstfordelingen, men også for å ivareta sammenhengende landbruksområder og natur- og kulturmiljø utenfor prioriterte vekstområder. Fokusområdet klima og energi, klimatilpasning og samfunnssikkerhet ivaretas ved bestemmelser og hensynssoner innenfor ulike temaer i arealdelen, men også gjennom arealdisponeringen i planforslaget, ved at utbyggingen konsentreres til de prioriterte vekstområdene, mens det strammes inn på utbyggingsmulighetene i kommunen for øvrig. Som man ser, oppfyller grepene i planen mange av fokusområdene og gir gjennom en helhetlig planlegging som skal ivareta samfunnets og fellesskapets behov og interesser, hvor mange ulike formål og interesser må avveies mot hverandre og tilpasses hverandre.