



Saksutskrift

2. gangs behandling - Solhøy omsorgsboliger

Arkivsak-dok. 16/04424-112
Saksbehandler Bente Lise Stubberud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	17.12.2018	61/18
2 Kommunestyret	11.02.2019	11/19

Kommunestyrets behandling 11.02.2019:

Repr. Bente Bakke (MDG) fremmet følgende forslag:

Plan- og miljøutvalgets innstilling om regulering for Solhøy omsorgsboliger med tilhørende plankart, vedtas ikke.

Kommunestyret ber om at alternativ 2, med 64 omsorgsboliger og bevaring av Solhøy gamle skole blir utredet.

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

Rådmannen bes utrede alternative tomter som har tilstrekkelig plass til inntil 120 heldøgnsomsorgsplasser med tilhørende støttefunksjoner og uteareal.

Votering:

Repr. Bente Bakkes forslag fikk 2 stemmer og falt (MDG).

Repr. Arjo van Genderens forslag fikk 1 stemme og falt (V).

Plan- og miljøutvalgets innstilling fikk 31 stemmer og ble vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 11.02.2019:

Detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger med tilhørende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 23.11.2018, egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 13.februar 2019

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	64 98 01 00	Org.nr.	943 485 437
Postboks 144	Rådhuset, Rådhusgt. 1	Telefaks	64 98 01 01	Bankgiro	1613.07.00342
1541 Vestby	1540 Vestby				
post@vestby.kommune.no	www.vestby.kommune.no				

Tidligere behandlinger

Plan- og miljøutvalgets behandling 17.12.2018:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 17.12.2018:

Detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger med tilhørende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 23.11.2018, egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger med tilhørende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 23.11.2018, egengodkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Innkomne merknader til offentlig ettersyn

Vedlegg 2 - Planbeskrivelse 23.11.2018

Vedlegg 3 - Tilhørende vedlegg til Planbeskrivelse for Solhøy omsorgsboliger

Vedlegg 4 - Plankart 23.11.2018

Vedlegg 5 - Reguleringsbestemmelser 23.11.2018

SAKSUTREDNING:

FØRSTEGANGSBEHANDLING I PLAN- OG MILJØUTVALGET 16.4.2018

Bakgrunn for saken:

Solhøytomta i Son ble i 2012 regulert med tanke på å legge til rette for enten boliger eller institusjon – eller en kombinasjon av disse. Med institusjon ble det ment sykehjem, aldersboliger eller omsorgsboliger. Befolkningsprognoser for Vestby kommune viser at det vil bli et stort behov for omsorgsboliger med heldøgns omsorg i årene som kommer. Det er derfor ønskelig å planlegge for bygging av flere omsorgsboliger på Solhøy enn gjeldende reguleringsplan fra 2012 legger opp til.

Etter plan- og bygningslovens § 4-1 skal det utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 31.5.2017. Plan- og miljøutvalget fastsatte planprogrammet 23.10.2017.

Det går fram av planprogrammet at følgende tre alternativer skulle utredes i konsekvensutredningen:

- Nullalternativet – 48 boliger i ett byggetrinn

Nullalternativet innebærer å videreføre dagens reguleringsplan. Dette innebærer også å utrede hva som kan tåles av tiltak innenfor hensynssonene for kulturmiljø og for naturmiljø etter gjeldende bestemmelser. Hvilke konsekvenser dette kan få for kommunens muligheter til å møte de lovpålagte tjenestene innenfor eldreomsorgen må utredes.

- Alternativ 1 – 88 omsorgsboliger i to byggetrinn

Alternativ 1 vil være å legge til rette for 120 omsorgsboliger innenfor planområdet. For å stå friere til disponering av tomten, innebærer dette alternativet at hensynssone H560_1 bevaring av naturmiljø, og hensynssone H570_2 bevaring av kulturmiljø fjernes. Det forutsettes da at gamle Solhøy skole kan rives og de verneverdige trærne hugges. Det må utredes hvilke konsekvenser en høyere utnyttelse av eiendommen får hva gjelder tomtens arrondering, de bebygde omgivelsene, plassering i landskapet, sol- og skyggeforhold o.l. Hvilke konsekvenser fjerning av hensynssone får for natur- og kulturmiljøet må utredes.

- Alternativ 2 – 64 omsorgsboliger i to byggetrinn

Alternativ 2 innebærer å justere en eller begge hensynssoner for å finne en løsning slik at den eldste delen av Solhøy skole og en så stor del som mulig av det bevaringsverdige naturmiljøet kan bevares. Det må utredes om den gamle skolen på hensiktsmessig vis kan restaureres og integreres i prosjektet og om den kan bli en ressurs for kommunen, lokalmiljøet og de framtidige beboerne i omsorgsboligene. Det må utredes hvilke fordeler og ulemper dette har for prosjektet, spesielt når det kommer til framdrift, kostnader, klima- og energi og brukervennlighet (drift).

Merknader til varsel om planoppstart

Planoppstart ble varslet samtidig med høring av planprogram. Nedenfor oppsummeres innkomne merknader til varsel om planoppstart:

Akershus fylkeskommune mener Solhøy skole er et verdifullt kulturminne både i lokal og regional sammenheng. Anlegget som helhet har også bevaringsverdi som bilde på skolehistorien gjennom 1900-tallet. Den eldste skolebygningen har spesielt stor lokalhistorisk verdi, og identitetsverdi for innbyggerne i Son og i nærområdet.

Fylkeskommunen anbefaler primært nullalternativet, evt. med noe justering av bestemmelsene for å tydeliggjøre mulighetene for tilpasning av ny bebyggelse, og for å få til et helhetlig prosjekt. Bevaring av den eldste skolebygningen vil gi området historisk forankring og arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Det er en forutsetning for bevaring av framtidig forvaltning at den gamle bygningen integreres i utbyggingsplanene med et tydelig formål. Noe av arealet som er markert med hensynssoner bør kunne brukes som grønne uteoppholdsarealer for beboerne, og slik få en funksjon. Utforming av ny bebyggelse, og tilpasning til det gamle, kan fylkeskommunen gi innspill til underveis i planarbeidet. Dersom kommunen velger å gå videre med alternativ 1, som innebærer at hensynssone bevaring av Solhøy skole tas ut og skolebygningen rives, vil fylkeskommunen legge planforslaget fram til behandling i fylkesutvalget, med forslag om innsigelse.

Rådmannens kommentar: Se under kommunens økonomi, samt vurdering lenger ned for en redegjørelse for hvorfor rådmannen ikke mener Solhøy gamle skole bør inkluderes i prosjektet. Dersom alternativ 2 vedtas, reguleres Solhøy gamle skole til kombinert bruk som bolig, kontor- og tjenesteformål, med bevaringshensyn. Dette åpner for at kommunen, dersom man finner egnet bruk, eller private kan benytte den gamle skolen.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener kommunen ikke bør tillate utbygging av omsorgsboliger i rød støysone og bør vise varsomhet ved utbygging i gul støysone, jf. T-1442/2016. Det vises også til tabell 3 i den samme retningslinjen som fastsetter anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Forekomster av hule eiker er av nasjonal interesse og fylkesmannen forventer at kommunen så langt det er mulig finner en løsning for utbygging som innebærer at treet blir bevart. Dersom kommunen mener at treet må felles forventes det at løsningen blir godt begrunnet og at alternativ som ikke innebærer hugging av treet er grundig vurdert.

Rådmannens kommentar:

Støy

Fagrapporten for støy viser at deler av omsorgsbygget vil bli liggende i rød og gul støysone (avhengig av hvilket alternativ som velges). I utgangspunktet bør det unngås å bygge i støyutsatte områder, men på sentrale tomter som Solhøy, med kort avstand til Son sentrum og Sonsveien stasjon, er det vurdert som forsvarlig å tillate ny bebyggelse. Dette er under forutsetning av at det stilles krav til bebyggelsen for å oppnå tilfredsstillende støynivåer på fasader og uteoppholdsarealer. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn et krav om at de boliger som ligger i områder med lydnivå over Lden 55 dB skal ha tilgang til stille side, tilstrekkelig god frisklufttilførsel og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Hul eik

I alternativ 1 er det forutsatt at den verneverdige vegetasjonen, inkludert en hul eik, innenfor dagens reguleringsplan fjernes. Det har i møte med eiendomsavdelingens konsulenter blitt diskutert om det kan la seg gjøre å bevare den hule eika. Treet står i sørøstre hjørnet av tomte og skisser for alternativ 1 viser at bebyggelsen ikke går så langt ned som til eika. Svaret fra konsulentene er at dette mest sannsynlig ikke vil la seg gjøre da det vil være behov for å komme til fra flere sider under utbyggingen, herunder også sydfra. Uteoppholdsareal for leilighetene på bakkeplan medfører at beredskapsveien som skal gå rundt bygget må skyves noe lenger unna enn skissene for alternativ 1 viser. Opparbeidelse av beredskapsveien innebærer også en fare for at grunnarbeider og graving vil måtte skje nærmere enn det som er anbefalt for å unngå skader på trets rotsystem.

Rådmannen ser at det kan være vanskelig å bevare treet, men er av den oppfatning at kommunen bør etterstrebe dette. Det legges derfor inn en bestemmelse om at dersom arealet ikke skal brukes til bygg eller anlegg, skal treet sikres med sperrebånd i samme diameter som trets dryppsoner (krone). Dersom det under arbeidene blir klart at det ikke er mulig å bevare treet, foreslås det i bestemmelsene at stammer og grener fra eiketrær som hogges innenfor planområdet skal legges på en soleksponert plass slik at insekter kan benytte de som levested.

Forholdet til naturmangfoldloven er kommentert i vedlagte fagnotat.

Statens vegvesen region øst mener planavgrensningen bør utvides slik at bussholdeplassen langs fylkesvegen blir innlemmet i arbeidet. Det er viktig at holdeplassen reguleres og utbedres i henhold til gjeldende krav om universell utforming. Dette bør sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse. Byggegrensen langs fv. 151 er regulert til 25 meter fra veiens senterlinje i gjeldende plan for Solhøy, denne bør videreføres i ny detaljregulering. Parkeringsområder, interne veier etc. omfattes av byggegrensen.

Det bør reguleres inn frisiktsoner for veier og avkjørsler internt i planområdet. I tillegg anbefales det at det tas inn en bestemmelse som sier at frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens plan. Det er viktig å legge til rette for beboere, besøkende og ansatte som benytter andre transportmiddel enn bil, jf. overordna mål om økt andel kollektivreisende, gående og syklende. Tilrettelegging for gående og syklende må også prioriteres internt i planområdet. Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og et maksimumskrav til antall biloppstillingsplasser. Sykkelparkeringsplasser bør være overdekket, plassert nær inngangspartier og ha låsemuligheter. Det bør også vurderes å tilrettelegge ladningspunkt for elsykler og elbiler.

Universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet og sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Reviderte retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging må ligge til grunn for utredning og beskrivelse av støy og annen forurensning. Det bør tas inn en bestemmelse som sikrer tilfredsstillende luft i planleggingen (retningslinje for behandling av luftkvalitet T-1520).

Rådmannens kommentar: Busslomme i Sonsveien inkluderes ikke i planforslaget da dette er et fylkeskommunalt ansvar. Atkomst til planområdet fra Sonsveien er vanskelig

å få universelt utformet uten å gjøre større terrenginngrep. Det er imidlertid mulig å følge fortauet langs Deør vei, eller benytte busstopp i Deør vei.

Når det gjelder parkering gjelder kommuneplanens bestemmelser om bl.a. sykkelparkering. Bestemmelser om frisikt er tatt inn. Det er regulert frisikt i Husjordveien, men frisikt ut i Deør vei forventes til kryssløsninger er avklart. Når det gjelder luftkvalitet er det tatt inn en bestemmelse om at det skal sikres tilstrekkelig god frisklufttilførsel. Dette må følges opp i byggesaken. Øvrige innspill tas til orientering.

Hafslund nett informerer om elektriske anlegg og eksisterende høyspenningskabler innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrænse og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner
- Nettstasjoner tillates også oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, dersom særskilte krav følges. Hovedregelen er at forslagsstiller selv må dekke kostnadene for tiltak som utløses i strømforsyningsnettet. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, spesielt høyspenningsanlegg. Hafslund nett ønsker at kommunen tar kontakt i god tid før utbygging starter for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Rådmannens kommentar: Det er avsatt plass til egen nettstasjon i bygget for det mest omfangsrike alternativet. Kommunen vil ta kontakt med Hafslund når anleggets effektbehov er kartlagt, dette vil skje i forbindelse med prosjektets forprosjektfase.

Miljørettet helsevern i Mossedistriktet bemerker at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging har blitt oppdatert og at kommunen bør henvise til denne. I alle større byggeprosjekter er det påkrevd å ha med støyprognoser/støyplan for bygge- og anleggsstøyen. Dette skal omfatte prognose, støyfaglige råd med kart, støyberegning og forslag til tiltak for å tilfredsstille støygrenser, vise hvem som er mest utsatt, arbeidets varighet som bestemmer støygrensene, driftsomfang og utstrålt støy pr. maskin. Det vises til Klima- og forurensningsdirektoratets rundskriv TA 2988/2012.

Rådmannens kommentar: Det henvises nå til oppdatert retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Støyprognoser/støyplan for bygge- og anleggsstøyen vil bli utarbeidet i forbindelse med forprosjektet.

Norges vassdrags- og energidirektorat minner om at det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Kommunen må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær. NVE har lagt ved en sjekkliste som gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner og anbefaler at denne benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen for planområdet. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til orientering.

Fortidsminneforeningen mener at Solhøy skole med dets kultur- og naturmiljø bør bevares som en del av de planlagte omsorgsboligene. Dette er i tråd med de føringer som vises til i forslag til planprogram. Fortidsminneforeningen mener det er bekymringsfullt at bygget har fått forfalle og håper at rehabilitering kan komme i gang så snart det er mulig. Skolen bør kunne brukes i det foreslåtte prosjektet, å bevare natur- og kulturmiljøet på tomta vil skape et godt bomiljø i det planlagte prosjektet.

Rådmannens kommentar: Se svar til Soon og omegns vel angående bruk av Solhøy skole, samt vurdering nedenfor.

Miljøpartiet de grønne er enig i at det er viktig å bygge omsorgsboliger med heldøgns omsorg i kommunen, men er skeptiske til at det planlegges for at alle disse boligene skal legges til Solhøytomten i Son og at alle sykehjemsplasser skal være i Vestby nord. Det foregår en kraftig befolkningsvekst og økning av eldre i Vestby kommune, og det ville være fornuftig å bygge omsorgsboliger også i Vestby sentrum. I tillegg bør det vurderes om en del av de planlagte omsorgsboligene på Solhøy i stedet bør bygges som sykehjemsplasser. Vestby MDG har forstått på rådmannen at kommunelegen ønsker sykehjemsplasser også i Son.

Vestby MDG slutter seg til de føringer som ligger for Solhøytomten, og peker på at både regionale og nasjonale føringer tilsier at det er viktig å bevare Solhøy gamle skole som en bruksressurs og grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Vestby MDG går inn for alternativ 2, og mener den gamle skolen må restaureres og integreres i prosjektet på en hensiktsmessig måte slik at den blir en ressurs for kommunen og de fremtidige beboerne. For eksempel kan den gamle skolen innredes som et rimelig bokollektiv for studenter som kunne forplikte seg å bruke et visst antall timer per uke til samvær med de gamle i omsorgsboligene. Dette kan skje i kommunal regi eller bygget kan selges for en symbolsk sum til private med en klausul om hvordan det skal restaureres og brukes. Vestby MDG frykter også at et vedtak om å rive skolen vil føre til innsigelser fra overordna myndigheter og forsinkelse av prosjektet.

Rådmannens kommentar: I henhold til kommunestyrets vedtak 25/4-16 og 7/11-16 omfatter tiltaket omsorgsboliger med heldøgns omsorg, jf. Helse – og omsorgstjenesteloven § 3-2a og §3. Dette er mandatet administrasjonen må forholde seg til.

Befolkningsprognosene viser at dersom Solhøy bygges ut vil behovet for heldøgns omsorgsplasser være dekket fram til 2027. Deretter bør det legges til rette for økning av antall plasser i Vestby sentrum, da de aller fleste brukerne vil være bosatt i Vestby og Bjørlien krets.

Soon og Omegns vel ser kun alternativ 2 som akseptabelt. Den gamle bygningen kan integreres i anlegget for eksempel til administrasjon og møtelokaler. Gamle bygninger er ikke bare et problem, men også en ressurs, noe Son sentrum er et eksempel på. Vellet kan i nødsfall akseptere at den verneverdige vegetasjonen fjernes, selv om det betyr forringelse av miljøet. Primært bør reguleringsplanen av 2012 beholdes. Det betyr færre enn 120 omsorgsboliger, men et bedre totalmiljø. Vestby kommune er i vekst, og det betyr sannsynligvis at heller ikke 120 omsorgsboliger vil være nok etter som årene

går og antall eldre øker. Kommunen oppfordres til å snarest vurdere også andre tomter for omsorgsboliger før arealene blir nedbygd av privat boligbygging.

Rådmannens kommentar: Det er for mye usikkerhet rundt kostnader knyttet til rehabilitering av den gamle skolen, samt hva som er hensiktsmessig bruk av den til at rådmannen kan anbefale å innlemme den i omsorgsboligprosjektet. Rådmannen er heller av den oppfatning at kommunestyret i en egen sak må vurdere bruken av Solhøy dersom alternativ 2 vedtas. Det kan også være et alternativ å selge skolen, og at den da benyttes som enten bolig eller tjenesteyting/kontor eller en kombinasjon av disse. Reguleringsbestemmelsene sikrer da at den bevares.

Når det gjelder vurdering av alternative tomter er dette beskrevet nærmere i planbeskrivelsen. Kort oppsummert ser ikke rådmannen at det finnes andre, tilgjengelige kommunale tomter med samme kvaliteter som Solhøytomta. Det er ønskelig å utnytte Solhøytomta så mye som mulig selv om kommunen i framtida sannsynligvis vil ha behov for flere omsorgsboliger. Det er i utgangspunktet ønskelig at disse dekkes innenfor områderegulering for Vestby sentrum/Vestby nord.

Theis og Gry de Mik, Dør vei 10, er i all hovedsak positivt innstilt til at området rundt Solhøy skole rehabiliteres. De Mik er bekymret for og stiller seg kritisk til endring/fjerning av hensynssoner og hvilke konsekvenser dette vil få for naturmangfoldet, spesielt de verneverdige trærne. Trærne er vakre å se på, virker støyreducerende, er en grønn oase i et stadig fortettet boligområde og gir skygge til barnehagen. De Mik er bekymret for om dette vil ha negativ innvirkning på deres boligverdi da utsikten vil byttes fra trær til kjedelig bygningsmasse. Mange barn bruker stien gjennom området som skolevei og det bes om at denne muligheten sikres i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Som beskrevet i planprogrammet og vurdert nedenfor er rådmannen av den oppfatning at det i dette tilfellet er viktigere å legge til rette for en høy utnyttelse av Solhøytomta enn å bevare naturverdiene i området. Selv om vegetasjonen blir fjernet for å kunne bygge alternativ 1, skal de fremtidige uteområdene opparbeides med beplantning og vegetasjon som på sikt vil være med på å skjerme bebyggelsen noe. Det er tatt med bestemmelser om dette under alternativ 1. Dersom alternativ 2 vedtas vil det ikke være behov for å fjerne vegetasjonen syd på tomta.

Når det gjelder bekymringen om omsorgsboliger på Solhøytomta vil ha negativ innvirkning på boligverdier i området, gjøres det oppmerksom på plan- og bygningsloven § 15-3, 5. avsnitt:

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en **vesentlig** bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt **betydelig** forringet, kan deres eiere eller fester ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt fram senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve

forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Rådmannen kjenner ikke til at kommunen har fått krav om erstatning etter denne bestemmelsen tidligere. Det er nok ikke sannsynlig at prosjektet på Solhøy vil være av en slik karakter at denne bestemmelsen kommer til anvendelse.

Deør barnehage er nærmeste nabo til Solhøytomta og blir svært berørt av arbeidet. All trafikk ut og inn av byggeplassen vil måtte forgå i umiddelbar nærhet til barnehagens utelekeplass. Leder er ikke bekymret for drift og samarbeid når prosjektet er ferdigstilt, men i perioden under byggeprosessen er det ønskelig at det tas hensyn til følgende i reguleringsarbeidet:

- Økt trafikk rundt barnehagen: Dette vil utfordre barnas sikkerhet, og medføre både støy, støv og eksos.
- Tunge kjøretøy: støyplager og utfordring med støv nær barnas lek ute. Her vil det bli behov for sikring slik at de kan bevege seg på turer i nærområdet og skjerming av utelekeplassen.
- Støy: Det vil bli støy knyttet til sprengning, kjøretøy og andre maskiner. Her vil det bli behov for støyskjerming av utelekeplassen.
- Støv: Det vil bli støv knyttet til sprengning og kjøretøy og andre maskiner.
- Sprengningsarbeid: det er nødvendig med god kommunikasjon i forkant av sprengningsarbeidet slik at vi får tatt dette med i barnehagens planer
- Behov for parkering for ansatte og foresatte under arbeidet

Videre, når det blir klart til utbyggingsarbeid, regner leder med at barnehagen og eiendomsavdelingen kan ha en god dialog og et godt samarbeid.

Rådmannens kommentar: Prosjektadministrasjonen tar sikte på et tett samarbeid med Deør Barnehage når forprosjektet settes i gang, samt løpende kontakt gjennom hele byggeprosjektet.

Utbyggingen av Solhøy omsorgsboliger vil medføre tap av et areal langs eiendomsgrensen i nord og et areal langs dagens parkeringsplass inne på tomta til barnehagen, ca. 440 kvm. Se planbeskrivelsen for nærmere vurdering og konsekvenser av dette. Oppsummert mener rådmannen at det arealet som barnehagen mister, kan fås igjen ved å utnytte barnehagetomten bedre da dagens uteområder er mindre enn tomten tillater. Ved å benytte regulert offentlig parkeringsplass, kan også en stor del av arealet som i dag benyttes til parkering heller benyttes til fordel for barna.

Son skole, ved rektor, ber om at det tas hensyn til gangveien som går over Solhøytomta da denne benyttes som skolevei for elevene på Son skole. Det føles tryggere for elevene å gå over Solhøytomta og når de går her faller det også naturlig å gå undergangen under Sonsveien for å komme til skolen. De elevene som kommer langs Deør vei krysser ofte i rundkjøringen, og dette anses som mindre trygt. Rektor ber også om å bli kontaktet før byggestart med tanke på sikring av skolevei og varsling ved eventuelle sprengningsarbeider.

Rådmannens kommentar: Muligheter for å gå over tomta sikres i reguleringsbestemmelsene. Prosjektadministrasjonen vil samarbeide og ha kontakt med Son skole, i likhet med Deør barnehage.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne (RFF) Vestby fikk ikke tilsendt varsel, og ønsker å bli tatt med i det videre arbeidet. RFF er opptatt av at behov, kvalitet og omfang av tenkte tjenester, omsorg og bomuligheter er avklart på forhånd og gir premisser for hvordan omsorgsboligene blir utformet. Etter rådets mening trengs langt bedre grunnlag enn man finner i den tradisjonelle «befolkningsvekst og samfunnsutvikling generelt». Rådet viser til andre prosjekter i inn- og utland for erfaringer og nytenkning innenfor dette feltet. Hva gjelder verneinteressene mener RFF at bevaring bare bør skje dersom det lar seg kombinere med omsorgsboligenes innhold, kvalitet og aktivitet for beboerne. Rådet er svært engstelig for det høye antallet boenheter og frykter at dette kan bli en «svært tung og stor institusjon», farlig nær et sykehjem. Det er behov for nærmere redegjørelse og begrunnelse for antall – innretning/valg av løsning mv., herunder en synliggjøring av hvilke alternativer kommunen har og hvordan dette vil se ut i praksis.

Rådet ønsker å være en aktiv medspiller for Vestby kommune og tror også at et samspill med kommunens eldreråd er ønskelig.

Rådmannens kommentar: Prosjektets mandat er utbygging av omsorgsboliger med heldøgns omsorg, jf. Helse – og omsorgstjenesteloven § 3-2a og § 3. Kommunen har plikt til å ivareta dette tjenestetilbudet, og så lenge antallet eldre øker er kommunen også nødt til å bygge ut tjenestetilbudet. Skisseprosjektene som er vedlagt planbeskrivelsen definerer antall, innretning, valg av løsninger osv. Alle alternativene er illustrert og viser maksimal utnyttelse. Det presiseres likevel at reguleringsplanen gir de ytre rammene, og at prosjektet kan endres innenfor disse rammene når forprosjekt settes i gang.

I reguleringsprosessen inviteres RFF og andre berørte til åpne møter og til å komme med innspill under offentlig ettersyn. Når det gjelder selve byggeprosjektet vil eiendomsavdelingen sørge for å sikre medvirkning fra relevante eksterne brukergrupper i tillegg til interne.

Eldrerådet fikk varsel om oppstart og planprogrammet på høring som orienteringssak i sitt møte den 6.6.2017.

Åpent informasjonsmøte

Tirsdag 26.9.2017 ble det avholdt et åpent informasjonsmøte om oppstart av reguleringsarbeidet i kultursalen på Grevlingen ungdomsskole i Son. Ca. 50 personer deltok i møtet, blant dem naboer, foreldre til barn i Deør barnehage, innbyggere i Son og politikere fra H, SV, V og MDG. Eiendomsavdelingen orienterte om bakgrunnen for prosjektet og prosjektets framdrift, planavdelingen informerte om planprosessen og arkitekten eiendomsavdelingen har knyttet til seg for å se på alternative utnyttelser av tomta, viste sine skisser. Det ble også åpnet for å ta imot spørsmål og innspill fra publikum i salen. Meningene var både sterke og delte om utnyttelse av tomta, alt fra at Solhøy er et bra og sentralt område å etablere omsorgsboliger til at det eneste tomte kan tåle er utbygging etter reguleringsplanen fra 2012.

Spesielt ble det delt bekymring for negative konsekvenser for barnehagen, naboer, brukere av omsorgsboligene og kulturminnevernet. 120 plasser virker for høyt, og nesten umulig å få bra til på denne tomte alene. Det ble stilt spørsmål om kommunen har vurdert andre lokaliseringer enn Solhøy. Det ble etterlyst hvordan medvirkning fra relevante eksterne brukergrupper skal sikres og det ble ytret ønske om at RFF og andre berørte brukergrupper blir invitert inn i prosessen på et tidligere tidspunkt. Begrunnelse av antall nødvendige plasser/omsorgsboliger samt en avklaring av botilbud, behov, kvalitet og omfang av tjenestene som skal tilbys bør tydeliggjøres.

Vurdering:

Planbeskrivelse med konsekvensutredning er vedlagt. Under oppsummeres de viktigste punktene som kommer frem av planbeskrivelsen:

Kun alternativ 1 eller 2 vurderes som realistisk å gå videre med

I fagutredningene er det lite som skiller alternativene hva gjelder støy, risiko og sårbarhet (ROS), trafikk og miljø og klima. Å videreføre dagens reguleringsplan, nullalternativet, er det alternativet som vil ha færrest negative konsekvenser for kulturlandskap og estetikk, naturmangfold samt kulturminner og kulturmiljøer, men det er også det alternativet som er minst egnet til å løse utfordringene med å møte behovet for heldøgns omsorg i kommunen. Innenfor nullalternativet kan det muligens, med noen endringer av bestemmelser om takvinkler/takform/høyder, bygges 48 omsorgsboliger fordelt på to etasjer. Rådmannen mener at et slikt prosjekt ikke er realistisk og vil være langt fra ønsket målsetting for omsorgsboliger på tomte.

Befolkningsprognoser for Vestby kommune viser at økningen i antall eldre over 80 år er raskere enn tidligere antatt og at kapasiteten på dagens sykehjem allerede er knapp. Det prekære behovet for omsorgsboliger med heldøgns omsorg i kommunen er så akutt at det vurderes at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med nullalternativet. Planbeskrivelsen har derfor kun beskrevet virkningene av alternativ 1 og 2. Fagnotatene, der nullalternativet er utredet, er vedlagt planbeskrivelsen.

Det vises til planbeskrivelse med konsekvensutredning (vedlagt) for virkninger av alternativ 1 og 2.

Nærmere om alternativ 1 og 2

- Alternativ 1

Dette alternativet legger til rette for 88 omsorgsboliger i to byggetrinn. Alternativet er nedjustert fra 120 da skisseprosjektet har vist at det å få inn 120 boenheter på tomte vanskelig lar seg realisere. I byggekomiteen ble det derfor vedtatt å redusere omfanget til 88 boliger for å få mer spillerom.

I dette alternativet fjernes eksisterende bygningsmasse og vegetasjon på tomte. Dette har negative konsekvenser for kulturminnevernet og det bevaringsverdige naturmiljøet. Dette alternativet er det eneste som dekker kommunens behov for omsorg med heldøgns bemanning. For rådmannen er det viktigst å finne løsninger for å kunne levere kommunens lovpålagte helse- og omsorgstjenester, og dette behovet veies derfor tyngre enn å bevare gamle Solhøy skole og naturmiljøet innenfor tomte. Med dette alternativet vil behovet for heldøgns omsorgsplasser være dekket fram til 2027.

- Alternativ 2

Dette alternativet legger til rette for 64 boliger i to byggetrinn. Alternativet innebærer at gamle Solhøy skole (unntatt fløyer) og det bevaringsverdige naturmiljøet på tomte bevarer, og utbyggingen vurderes derfor til ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for disse temaene. Med dette alternativet vil behovet for heldøgns omsorgsplasser oppstå tidligere enn 2027.

Bruk av Solhøy gamle skole

I planprogrammet ble det lagt opp til å forsøke å finne en egnet bruk av gamle Solhøy skole i forbindelse med prosjektet (kun aktuelt for alternativ 0 og 2). Det ble vurdert at et dagsenter var den eneste funksjonen det var realistisk å legge utenfor selve omsorgsbygget i og med at funksjonene beboerne trenger (kafé, aktivitetsrom, helse og velvære, treningsrom/fysioterapi, legesenter) må være sentralt plassert og lett tilgjengelig slik at flest mulig kan ta seg dit for egen maskin. Veldig mange av de som skal bo på Solhøy vil være i samme fysiske form som beboere på Vestby sykehjem, det vil si at mange vil ha problemer med å komme seg rundt og er avhengig av å ha det de behøver i umiddelbar nærhet. Veldig mange vil uansett likevel ha behov for å bli fulgt av personalet.

Videre ble det gjort en vurdering av hvor egnet den gamle skolen er som dagsenter. Det er mulig å tilpasse bygningen slik at den kan oppfylle de krav som settes til et dagsenter, men eiendomsavdelingens estimater viser at det vil koste kommunen ca. 25,5 millioner kroner å tilrettelegge for denne funksjonen. Kostnader ved rivning av tilbygg, øvrig infrastruktur, atkomst, parkering, opparbeidelse av sansehage og evt. asbestsanering kommer i tillegg. Til sammenlikning er det estimert en kostnad på ca. 10 millioner kroner for å integrere dagsenteret i nybygget.

Erfaringsmessig vil det koste mer å drifte et gammelt bygg, det vil også mest sannsynlig være mindre energieffektivt, mindre arealeffektivt og mer vedlikeholdskrevende. Tilpassing til universell utforming er svært kostnadsdrivende, men dette vil være et absolutt krav for bruk til offentlig tjenesteyting. Byggets fysiske utforming er av en slik karakter at det er lite arealeffektivt å utnytte i sin helhet, da det er konstruert for et annet formål.

For hjemmetjenesten og for drift og renhold av bygningsmasse, vil det være mest praktisk å integrere dagsenteret i det nye bygget. Dette vil gi bedre grunnlag for å kunne få helt tilpassede lokaler for brukerne, og de ansatte får større nærhet til kontorer, kantine og garderobefasiliteter.

Da det er såpass mange usikkerhetsmomenter knyttet til en evt. rehabilitering og bruk av skolen til kommunal tjenesteyting synes det mest fornuftig å se mulig bruk av bygget som et eget prosjekt. Dersom målet er å utarbeide en endelig vurdering av skolens bruksverdi for kommunen, bør dette ses i sammenheng med et mer kvalitetssikret kostnadsestimat.

I alternativ 2 legges det opp til bevaring av den gamle skolen. Reguleringsformålet åpner for en bruk av bygget til enten privat enebolig, kontor, privat/offentlig tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Bevaring av den eldste delen av skolen sikres gjennom hensynssone med bestemmelse om bruk og istandsetting. Atkomst gis via planlagt beredskapsvei. Dersom alternativ 2 vedtas, kan kommunestyret i en egen sak ta stilling

til videre bruk av den gamle skolen, og det kan undersøkes nærmere hva som er mest gunstig for kommunen. Blant annet bør det utredes om det er kommunale behov skolen kan dekke, eller om skolen bør selges.

Avklaringer som må gjøres under offentlig ettersyn

Like sør for atkomst til planområdet finnes atkomstvei til Skoglundkollen. Kryssene ligger med så kort avstand til hverandre at det bør ses på muligheter for enten å stramme opp kryssene for å etablere et X-kryss, eller å forskyve krysset Deør vei x Skoglundveien og Deør vei x Husjordveien så langt fra hverandre som mulig, slik at man får to T-kryss med nødvendig avstand. På den ene side anses det som bedre å stramme opp krysset til et X-kryss enn å ha to T-kryss uten tilstrekkelig avstand mellom hverandre. På den annen side har X-kryss flere konfliktpunkter enn T-kryss. Det kan også være mer utfordrende å tilfredsstille krav om sikt i krysset i og med at det skal være et kantstopp for buss i forbindelse med krysset. For å få en hensiktsmessig linjeføring vil etablering av et X-kryss mest sannsynlig medføre at kommunen må erverve noe areal i utkanten av to tilgrensende private boligeiendommer. For gnr. 135 bnr. 154, måler dette arealet ca. 63 kvm, og for gnr. 135 bnr. 532 måler arealet ca. 5 kvm. Nærmere vurderinger under offentlig ettersyn vil gi mer presise mål. En forskyvning av dagens kryss inn til Skoglundveien sydover, vil redusere friområdet, men arealet her eies av kommunen.

På nåværende tidspunkt er det ikke avklart hvilken løsning som bør opparbeides. I plankartene avsettes derfor kun et nødvendig trafikkareal. Arealet er stort nok til å gi plass til en av de to løsningene, men uten kvalitetssikring av detaljer som senterlinjer og radier. Under offentlig ettersyn vil eiere av gnr. 135 bnr. 154 og 532 tilskrives slik at de kan komme med sine merknader. Statens vegvesen oppfordres til å komme med sine anbefalinger.

Alternativer:

Plan- og miljøutvalget kan vedta å gå videre med alternativ 0. Det vil i all hovedsak være å beholde dagens regulering.

Konklusjon:

Forslag til reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger i to alternativer er godt opplyst gjennom planbeskrivelse og konsekvensutredning. Rådmannen er av den oppfatning at det kun er alternativ 1 som svarer på kommunestyrets bestilling i vedtak fra 25.4.2016, og som alene innfrir kommuneplanens behov/krav til antall omsorgsboliger i 2023. Rådmannen anbefaler likevel å legge både alternativ 1 og alternativ 2 ut til offentlig ettersyn.

Plan- og miljøutvalgets behandling 16.04.2018:

Repr. Bodil Holter (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 legges Alternativ 1 for detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 23.3.2018, ut til offentlig ettersyn.

Votering:

Repr. Bodil Holters forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 16.04.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 legges Alternativ 1 for detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 23.3.2018, ut til offentlig ettersyn.

2. GANGS BEHANDLING I PLAN- OG MILJØUTVALGET 17.12.2018

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 23.04.2018 til 08.06.2018. Det ble også avholdt et åpent informasjonsmøte om planen på Grevlingen ungdomsskole i Son den 22.05.2018.

Det har kommet inn 25 merknader til offentlig ettersyn. Til vanlig pleier rådmannen å gi et sammendrag av hver merknad og kommentere dette i saksframlegget. På grunn av det høye antallet har rådmannen heller valgt å samle alle merknadene i sin helhet i et vedlegg til saken og kommentere temaene som går igjen i saksframlegget. I noen av merknadene er det stilt konkrete spørsmål som ikke kan knyttes direkte til plansaken eller som ikke anses som relevant for andre enn avsender. Rådmannen vil besvare slike spørsmål direkte gjennom epost eller brev til avsender.

Kort oppsummert viser innkomne merknader at avsenderne er negative til planforslaget. Siden planen ble lagt ut til offentlig ettersyn har det blitt startet en underskriftskampanje for bevaring av Solhøy gamle skole. På det tidspunktet merknad til offentlig ettersyn ble oversendt, hadde kampanjen samlet inn 65 underskrifter på under ett døgn. Joakim Stai opplyser i epost pr. 19.11.2018 at kampanjen har samlet inn over 300 underskrifter. Rådmannen har ved utløp av skrivefristen ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmet innsigelse til planen med den begrunnelse at planen ikke sikret akseptabelt støynivå. Dette er nå løst og fylkesmannen har i brev mottatt 23.11.2018 trukket innsigelsen.

Fylkesrådmannen innstilte på at Akershus fylkeskommune skulle fremme innsigelse til planen, men fylkesutvalget fulgte ikke fylkesrådmannens innstilling. Det foreligger altså ingen innsigelse til planen.

Vurdering:

Følgende tema vil bli behandlet i dette saksframlegget:

1. Innsigelse fra Fylkesmannen om støy
2. Tap av kulturminne
3. Valg av tomt – alternative plasseringer
4. Estetisk og arkitektonisk kvalitet på prosjektet
5. Hensynet til naturmangfold – hul eik
6. Konsekvenser for nærmeste naboer – varsel om erstatningskrav
7. Konsekvenser for Deør barnehage
8. Innspill fra Eldrerådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
9. Trafikale konsekvenser

1. Innsigelse fra Fylkesmannen om støy

I merknad til offentlig ettersyn mente Fylkesmannen i Oslo og Akershus at planforslaget strider vesentlig mot føringene i støyretningslinjen T-1442/2016. Støyutredningen er mangelfull og store deler av bygningsfasaden for omsorgsboligene vil bli liggende i både rød og gul støysone uten at avbøtende tiltak er tilstrekkelig innarbeidet i planen. Fylkesmannen mente at det ikke er grunnlag for å avvike anbefalingene i T-1442/2016, og fremmet derfor innsigelse til planforslaget.

Rådmannens vurdering

Revidert støyutredning (vedlegg til planbeskrivelsen), samt forslag til ny støybestemmelse ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus 02.11.2018. De nye støybestemmelsene setter krav om lydnivå Lden < 65 dB for bygningen, og lydnivå Lden < 55 dB for støyutsatte balkonger. Utendørs oppholdsareal i atriet er skjermet av bygninger og har tilfredsstillende lydnivå. Uteoppholdsarealer mot nordvest, nordøst og hovedsakelig sørøst har tilfredsstillende lydnivå, mens lydnivået er over Lden < 55 dB mot sørvest. Bestemmelsene lister opp hvilke avbøtende tiltak som skal oppfylles for planen. Det må ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

Kommunen mottok brev fra fylkesmannen 23.11.2018 der det går frem at innsigelsen trekkes. Med dette foreligger det ingen innsigelser til planforslaget.

2. Tap av kulturminne

Innholdet i merknadene viser at det er et bredt ønske om bevaring av Solhøy gamle skole. Dette begrunnes blant annet med kommunens plikt og ansvar som lokal kulturminnemyndighet. Å rive Solhøy gamle skole anses ikke som en akseptabel forvaltning av kulturminneverdiene kommunen eier. Det vises til at Solhøy er et regionalt viktig nyere tids kulturminne, i tillegg til at det er identitetsskapende for Son som tettsted i og med at den rommer gamle minner for generasjoner med soninger. Solhøy oppleves som en viktig del av kulturmiljøet til innfarten av Son som innbyggerne kan være stolte over.

Plan- og miljøutvalget kritiseres for ikke å ha valgt å legge begge alternativer (1 og 2) ut til offentlig ettersyn. Flere mener det ville vært et godt kompromiss å gå videre med alternativ 2. Å integrere Solhøy skole i prosjektet blir trukket fram som positivt for prosjektet i seg selv og som et element som vil heve bokvaliteten for både beboere i omsorgsboligene og for lokalmiljøet rundt. Bevaring av Solhøy vil bety at det må bygges flere omsorgsboliger et annet sted, men dette er en situasjon kommunen selv har satt seg i og som kunne vært unngått dersom kommunen hadde vært proaktiv og klart å ivareta nødvendige aspekter av samfunnsutviklingen på et tidligere tidspunkt. Dette er en beklagelig virkning som kommunen nå må ta konsekvensen av. Kommunen får kritikk for å ikke greie å dekke omsorgsbehovet uten å ignorere sine resterende plikter som samfunnsutvikler.

Fortidsminneforeningen mener kommunen ikke har opplyst saken godt nok og derfor ikke oppfylt forvaltningslovens § 17. Bakgrunnen for dette er at det ikke foreligger noen ordentlig tilstandsvurdering av den gamle skolebygningen, og at skolebygningens dårlige tilstand brukes som argument for å rive den. Andre etterlyser dokumentasjon på kommunens vurderingsprosess som har ført til at én lovpålagt plikt er blitt tillagt overveldende mer vekt enn en annen.

Kommunen kritiseres for manglende vedlikehold over flere år, og naboer har vært vitne til forfall og hærverk på bygningene. Det hevdes å være godt kjent i Sonsmiljøet at det finnes private eiere av bevaringsverdige bygninger som spekulerer i å la bygningene forfalle slik at de til slutt får solgt tomta eller satt opp noe nytt. Flere setter kommunen i samme bås som disse, og mener det er svært uheldig at kommunen selv opptrer som et dårlig eksempel. Et slikt signal fra kommunen vil skape presedens og legge føringer for bevaringsområdet Son i framtida. I ytterste konsekvens vil denne utviklingen true det som nettopp kjennetegner Son – den godt bevarte trehusbebyggelsen – og dermed også Sons egenart og identitet.

Proessen som førte til at Korens pensjonat ikke ble revet trekkes fram som en relevant sammenlikning, og det forventes at Solhøy får samme saksbehandling som Korens pensjonat fikk.

Nasjonale føringer slår fast at vern gjennom bruk er en god strategi for bevaring av kulturminner. I flere av merknadene foreslås også alternativ bruk av tomta/Solhøy skole, blant annet kunne Deør barnehage fått bruke Solhøy skole, eller kanskje hele barnehagen kunne fått ny plassering på Solhøytomta, skolebygget kan bli et kulturhus med aktiviteter for barn og unge eller integreres i omsorgsboligprosjektet for eksempel som aktivitetssenter e.l. for beboerne.

Rådmannens vurdering

Vestby kommune har et eget ansvar for kulturminneverdiene. I dette tilfellet er det vurdert at det ikke vil være mulig å beholde den gamle skolebygningen og samtidig få plass til 88 omsorgsboliger, slik kommunestyret har vedtatt. Behovet for omsorgsplasser er i denne konkrete saken tillagt større vekt enn ansvaret for bevaring av kulturminneverdier. Rådmannen erkjenner at det er delte meninger om hvorvidt dette er riktig vektning. Rådmannen er, som i førstegangsbehandlingen, av den oppfatning at det er for mange usikkerheter rundt kostnader knyttet til rehabilitering av den gamle skolen til at den bør innlemmes i prosjektet. Rådmannen anbefalte i førstegangsbehandlingen at dersom gamle Solhøy skole skal bevares bør kommunestyret behandle en egen sak der økonomi og framtidig bruk avklares. Kommunestyret vedtok ikke en slik løsning.

Fortidsminneforeningen hevder saken ikke er godt nok opplyst, jf. forvaltningsloven § 17 og ber om at bevaringsalternativet utredes bedre da begrunnelse for å rive er skolens antatt dårlige stand. I Multiconsults rapport om kulturminneverdier datert 31.01.2018 heter det at det ikke er synlige, større skader på bygningen, utover det som må forventes på grunn av generelt manglende vedlikehold. Det er likevel utvilsomt at den tekniske tilstanden vil forverres dersom det ikke gjøres tiltak, og bygningen får ny bruk. Rådmannen vil presisere at det ikke primært er på grunn av skolens tilstand at den ikke inkluderes i alternativ 1. Årsaken til dette er at hele eiendommen trengs for å realisere kommunestyrets intensjon om 88 omsorgsboliger. Som nevnt over mener rådmannen det er plass til Solhøy skole i alternativ 2, men at det da må finnes en annen bruk fordi det ikke kan forsvares økonomisk å integrere skolen i prosjektet. Rådmannen er av den oppfatning at saken er tilfredsstillende opplyst.

Det er Akershus fylkeskommune som er kulturminnemyndighet. Fylkesrådmannen fremmet sak til Fylkesutvalget med innstilling om å fremme innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Fylkesutvalget behandlet saken i møte 11.06.2018 og gjorde følgende vedtak: «Fylkesutvalget fremmer ikke innsigelse til forslag til detaljregulering for Solhøy omsorgsboliger». Når det nå ikke foreligger innsigelse fra

overordnet myndighet, kan Vestby kommunestyre i praksis vedta alternativ 1 slik det forelå til offentlig ettersyn.

Saken om Korens pensjonat ble behandlet under andre forutsetninger enn en sak etter dagens regelverk. Det som er relevant er behandlingsgangen i denne detaljregulerings-saken. Vedtak av detaljreguleringsplan kan påklages av alle med rettslig klageinteresse. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet som er øverste plan- og bygningsmyndighet). Klage på reguleringsplanvedtak skal forelegges plan- og miljøutvalget. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken fram for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis utvalget ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

I merknadene hevdes det at kommunen med denne saken sender et tydelig signal til andre private eiere av kulturminner om at det er akseptabelt å rive verneverdige bygg og at dette kan skape presedens. Rådmannen mener det er vesentlig forskjell på å rive et bevaringsverdig bygg for å gjøre plass til omsorgsboliger og å rive et bygg for å sette opp en privatbolig e.l. Førstnevnte kan forsvares ut fra samfunnsmessige hensyn, det kan ikke sistnevnte.

3. Valg av tomt – alternative plasseringer

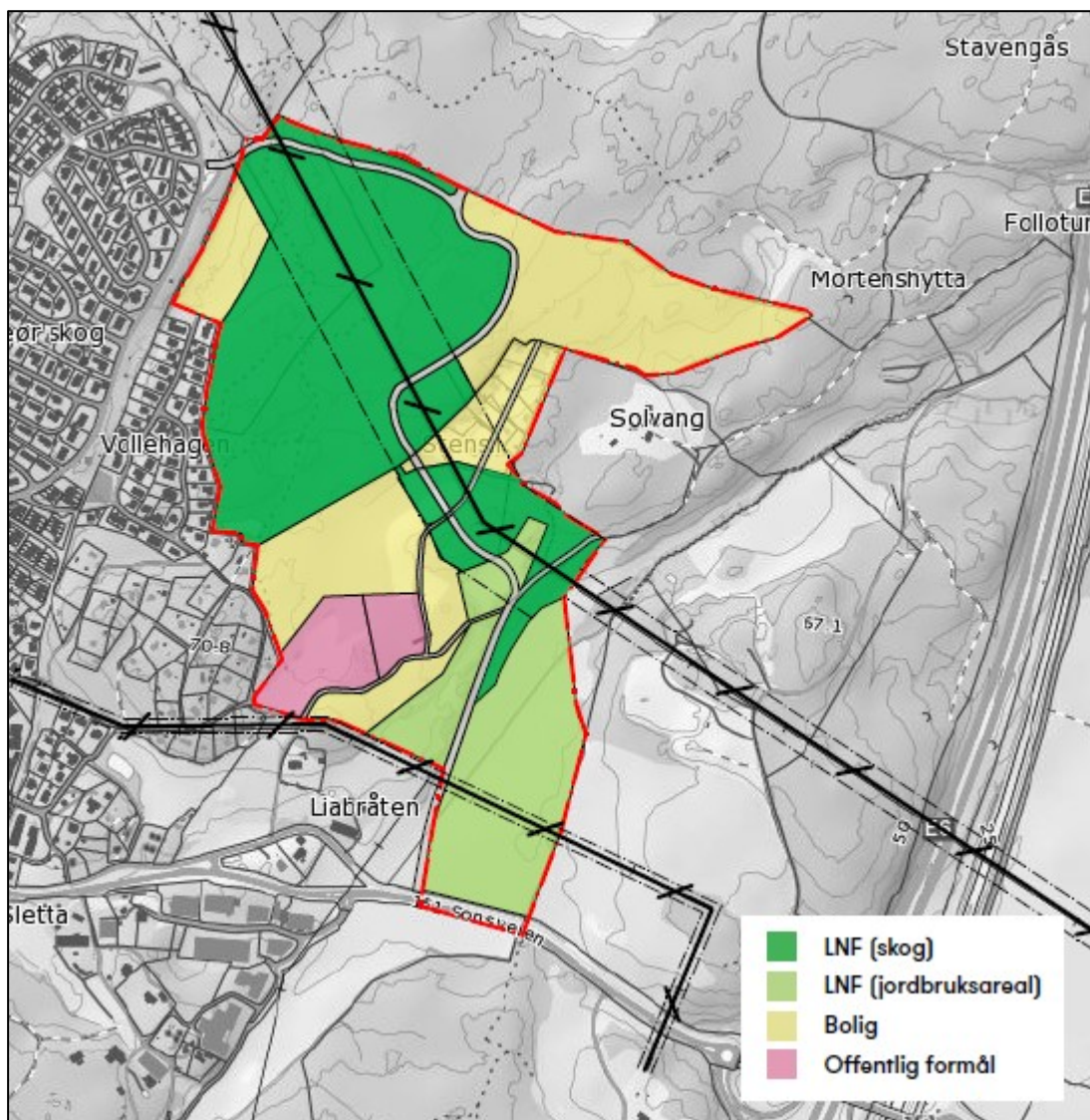
Det går frem av merknadene at det å legge til rette for 88 omsorgsboliger på Solhøytomta vitner om desperasjon fra kommunens side, og at kommunen har begynt i helt feil ende fordi tomta så åpenbart ikke tåler det foreslåtte prosjektet. Det uttrykkes spesielt forundring og frustrasjon over hvorfor kommunen velger å presse inn et så stort antall omsorgsplasser på tomta når prosjektet ikke engang vil dekke kommunens behov. Det etterlyses en forklaring på hvorfor kommunen mener mulighetsrommet er så begrenset at den eneste muligheten som finnes er å bygge ned Solhøytomta. Det hevdes at vurderingsprosessen rundt dette ikke er dokumentert.

Fylkesmannen er også kritisk til at det kun er utredet ett alternativ for å tilfredsstille kommunens behov for omsorgsplasser frem til 2027. Det er heller ikke synliggjort/redegjort for hvorfor det ikke finnes alternative løsninger for bygging av 88 plasser.

Kommunen kritiseres for ikke å ha forholdt seg til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP). Ifølge RATP er det Vestby tettsted som er prioritert vekstområde, ikke Son. Utenfor vekstområdene bør vern gå foran vekst, ikke omvendt. Statlige og regionale planretningslinjer legger forventning om at arbeidsplassintensive virksomheter bør plasseres innenfor vedtatte satsningsområder. I tillegg stilles det spørsmålstegn ved kommunens beslutning om å legge en høy konsentrasjon av omsorgsboliger vekk fra kommunesenteret der tjenestene allerede er lokalisert og skal understøttes.

Peterstiftelsen foreslår at kommunestyret går for alternativ 2 og lar stiftelsen få bygge og selge 24 omsorgs-/seniorboliger på Solåsen, i tråd med deler av deres innspill til rullering av kommuneplanen.

Brødrene Thomassen Prosjekt viser til sitt innspill til kommuneplanrullering der de foreslår områder avsatt til offentlige formål innenfor området på Liabråten, øst for Skoglundkollen. Areal til en evt. ny barnehage vil også kunne inkluderes her.



Figur 1 - fra Brødrene Thomassens arealinnspill. Arealer med rød farge er foreslått til offentlig formål

Rådmannens kommentar:

I planbeskrivelsen datert 18.04.2018 heter det at en opplagt grunn til å bygge omsorgsboliger på Solhøytomta er at den er i kommunal eie. Rådmannen står ved at dette er den viktigste grunnen til å utnytte tomta. Årsaken til at det legges opp til et stort antall omsorgsboliger innenfor tomta er for å dekke så mye som mulig av det forventede omsorgsbehovet. Gjennom tidligere regulering har kommunestyret vedtatt at det er ønskelig å bruke tomta til et slikt formål. Nærheten til Son sentrum og offentlig kommunikasjon er også positivt. Befolkningsprognosene viser at dersom Solhøy bygges ut i henhold til alternativ 1 vil behovet for heldøgns omsorgsplasser være dekket fram til 2027.

Selv om det er Vestby tettsted som er utpekt som prioritert vekstområde i RATP, mener rådmannen det er viktig at det også finnes et tilbud om omsorgsboliger sør i kommunen. Det vurderes som positivt at det, i motsetning til i dag, vil være en mulighet for at eldre med tilknytning i sør kan få fortsette å bo i sitt nærmiljø. Som nevnt i saksframlegget til førstegangsbehandling, vil kommunens behov i framtida ellers kunne dekket innenfor Vestby tettsted. Det er avsatt områder til offentlig tjenesteyting innenfor områderegulering for Vestby sentrum, og det er også muligheter for å utvide Vestby

sykehjem. Utbygging på Solhøy vil også samle basen for hjemmetjenesten i sør, noe det er stort behov for.

Når det gjelder innspillene fra Peterstiftelsen og Brødrene Thomassen Prosjekt, hører disse hjemme på kommuneplannivå. Innspillene ble frarådet i fastsettelsen av planprogram for rullering av kommuneplan, og kommunestyret vedtok 04.09.2017 at disse innspillene ikke skulle tas med videre i arbeidet. Rådmannen mener derfor at det ikke blir riktig å ta opp igjen disse forslagene i behandlingen av denne reguleringsplanen.

4. Estetisk og arkitektonisk kvalitet på prosjektet

Det er ikke motstand mot omsorgsboliger som sådan, men protester mot et prosjekt som oppleves å være for stort i forhold til tomten og som ikke tar hensyn til omkringliggende miljø. Det hevdes at kommunen undervurderer viktigheten av bomiljø når det tilrettelegges for omsorgsboliger, og at det ikke er nødvendig å bygge kompakte blokker for at det skal være praktisk og moderne. Det vil være fullt mulig å bygge et effektivt og praktisk bomiljø for eldre som også er estetisk og stedstilpasset både hva gjelder arkitektur og landskap. Et bomiljø hvor det er lagt vekt på trivsel og velvære bør være en selvfølge når det planlegges omsorgsboliger for eldre.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at et stort prosjekt som rommer 88 omsorgsboliger vil bryte med småskalapreget som ellers kjennetegner området. Med den utnyttelsen kommunestyret har bedt om, synes det vanskelig å gjøre nødvendige endringer for at prosjektet skal harmonere bedre med omgivelsene. Når det er sagt, gjenstår det fortsatt mye detaljprosjektering og grep for å sikre at så god stedstilpasning som mulig kan tas gjennom bevisste materialvalg etc. Illustrasjoner av prosjektene i forbindelse med regulerings-saken angir korrekte størrelsesforhold og høyder, men ikke nødvendigvis uttrykk i fasader o.l.

5. Hensynet til naturmangfold – hul eik

Fylkesmannen mener det er uheldig at kommunen ikke avklarer hensynet til eika i planen og at dette skyves til byggesaksbehandlingen. Foreslåtte bestemmelse er ikke et tilstrekkelig krav for å sikre at eiketreet vil legges et sted hvor den vil være til nytte for det biologiske mangfoldet. Dersom eika felles bør kommunen opprette en egen plass hvor gamle eiketrær som har blitt fjernet fra sitt opprinnelige sted, kan legges. Vestby kommune er en viktig eikekommune i Akershus og bør ta et ansvar for at døde eiketrær kan komme til nytte for det biologiske mangfoldet.

Naturvernforbundet mener at avvirking av det ene eiketreet har negative konsekvenser utover at dette ene treet forsvinner. Dette er fordi eika representerer en forbindelse til eiker i nord, en økologisk forbindelse som blir dårligere dersom treet hogges. Naturvernforbundet er kritisk til omfanget av alternativ 1, og ber om at kommunen heller restaurerer Solhøy gamle skole til egnet formål.

Også i merknader fra private går det fram at det oppleves som svært uheldig at kommunen ikke kan bevare eiketreet, og også resten av de store gamle trærne, i denne saken. Det vises også til at dersom ikke kommunen selv greier å ta hensyn til utvalgte naturtyper vil heller ikke privatpersoner kunne pålegges å gjøre dette, og det vil kunne skape presedens.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i at kommunen har et ansvar for å forvalte naturmangfoldet på en god måte. I denne saken er imidlertid behovet for omsorgsboliger og full utnyttelse av Solhøytomta vurdert å veie tyngre enn å sikre bevaring av eiketreet. Rådmannen er ikke redd for at denne vurderingen skal skape presedens, da det er stor forskjell på samfunnsnyttien av et prosjekt for omsorgsboliger og gevinst for en enkeltperson.

Som et avbøtende tiltak har det har blitt gjort en muntlig avtale med grunneier av gnr. 153 bnr. 1 om å legge død ved innenfor denne eiendommen dersom det viser seg i det videre prosjekteringsarbeidet at det ikke blir mulig å bevare eika. Rådmannen vil be om en skriftlig avtale dersom reguleringsplanen vedtas.

Området som er utpekt består i dag av tett granskog som skal hogges. Den døde veden kan således plasseres soleksponert på ny hogstflate. Området ligger i tilknytning til Kolås naturreservat som har flere typer edelløvskog med variasjon fra rike sumpskogor til mer soleksponerte skogtyper på tørrere mark. Dette gir en høy diversitet i habitater og artsmangfold. Ettersom formålet med å ta vare på den døde veden fra eika er hensynet til biologisk mangfold, vurderes dette som en svært god plassering. Den døde veden vil da bli liggende i et miljø hvor det er potensiale for vedlevende arter.

6. Konsekvenser for nærmeste naboer – varsel om erstatningskrav

Det er mottatt merknader fra noen av de nærmeste naboene. Det protesteres mot prosjektet i det omfanget det nå foreslås og det uttrykkes bekymring for økt trafikk, bygge- og anleggsstøy, andre negative konsekvenser i forbindelse med byggearbeidene, innsyn og redusert markedsverdi for de nærmeste eiendommene. Det varsles om at det kan bli fremmet krav om erstatning. Eier av gnr. 135 bnr. 604 ønsker skjerming for sin eiendom ved siden av planlagte beredskapsvei.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har forståelse for at det er krevende å være nærmeste nabo til byggeprosjekter. I bygge- og anleggsperioden vil kommunen måtte forholde seg til gjeldende lover og forskrifter hva gjelder hensyn til fremkommelighet, støy, vibrasjoner, arbeidstid osv. Dette tas hånd om i byggesaken. Naboer vil varsles ved brev på forhånd og informasjon vil bli gitt i den sammenheng.

Når det gjelder bekymringen om omsorgsboliger på Solhøytomta vil ha negativ innvirkning på boligverdier i området, gjentar rådmannen svaret som ble gitt i saksframlegget til førstegangsbehandlingen, at følgende går fram av plan- og bygningsloven § 15-3, 5. avsnitt (rådmannens utheving):

*Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en **vesentlig** bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt **betydelig** forringet, kan deres eiere eller fester ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kapittel 18 som følge av eiendommens utnytting.*

Krav om erstatning må være satt fram senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve

forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

Rådmannen kjenner ikke til at kommunen har fått krav om erstatning etter denne bestemmelsen tidligere. Det er nok ikke sannsynlig at prosjektet på Solhøy vil være av en slik karakter at denne bestemmelsen kommer til anvendelse.

Veien som er illustrert langs eiendomsgrensen til gnr. 135 bnr. 604, er en beredskapsvei, men kan også benyttes som gangvei gjennom området. Den vil også være et element beboerne i omsorgsboligene kan benytte i sitt uteoppholdsareal. Rådmannen ser det ikke som hensiktsmessig å anlegge en skjerm for at naboeiendommen i øst unngår innsyn fra denne veien, men det er ikke noe i veien for at prosjektadministrasjonen og eiere av naboeiendommene har dialog om hvordan Solhøytomta skal opparbeides og beplantes i grensene i forbindelse med byggesaken. I bestemmelsene er det krav om at det skal plantes trær i utkanten av tomta.

7. Konsekvenser for Deør barnehage

Både barnehagen selv, i samråd med foresatte og personalet, samt andre privatpersoner har merknader knyttet til hvilke konsekvenser en utbygging av Solhøytomten vil få for Deør barnehage.

Fra barnehagens side uttrykkes det spesielt bekymring for sol- og lysforhold ved utbygging av alternativ 1. Barnehagen ligger lavt i terrenget og har ikke optimale solforhold. Utbyggingen vil gi barnehagen dårligere solforhold enn i dag i perioden medio september til medio mars. Alternativ 1 medfører at et areal langs eiendomsgrensen i nord går tapt. Barnehagen mener dette arealet er det mest verdifulle barnehagen har, men er glad for at de får beholde noe av det skrånende terrenget som brukes som akebakke og sklie. Det er også viktig for barnehagen å beholde så mange trær og så mye vegetasjon som mulig mot grensa til omsorgsboligene. Trærne gir gode omgivelser, verdifull naturopplevelse, naturlig skygge om sommeren og virker støydempende.

Barnehagen er positiv til å utvide lekearealet i retning bussholdeplassen, et område som ikke benyttes til lek i dag. Med den økte trafikken som vil komme på Husjordveien er det ikke ønskelig å fjerne parkeringsarealet i tilknytning til barnehagen som benyttes av foresatte og til varelevering. Det bør unngås å legge parkeringen på andre siden av Husjordveien slik at barn og foresatte må krysse Husjordveien for å komme til barnehagen.

Merknader fra andre går på at kommunen ikke burde utsette barnehagen for den belastningen det er å være nærmeste nabo til en stor utbygging over flere år med bråk og anleggstrafikk.

Rådmannens kommentar:

Som nærmeste nabo vil Deør barnehage bli påvirket av utbyggingen. Sammenliknet med i dag, vil barnehagens uteområde mot vest ved vår- og høststjevdøgn få skygge tidligere og arealet som skyggelegges vil også bli større.

Det vil være naturlig at det ikke fjernes flere trær og vegetasjon enn nødvendig i grenseområdet mot barnehagen, men det er sannsynlig at trær som står på omsorgsboligenes side av eiendomsgrensen må fjernes. Når det gjelder parkeringsplasser for barnehagen er dette som tidligere nevnt, avsatt på parkeringsareal på andre siden av Husjordveien (19 stk.). Rådmannen ser at det oppleves tryggere å kjøre helt inn på barnehagetomta, og at det er praktisk for varelevering. Det kreves noe areal fra barnehagetomta til fortau og grøft langs nordsiden av Husjordveien. Det legges uansett til rette for kryssing over Husjordveien for gående og syklende langs Deør vei og fra parkeringsplassen over til barnehagen.

Prosjektadministrasjonen tar sikte på et tett samarbeid med Deør Barnehage når forprosjektet settes i gang, samt løpende kontakt gjennom hele byggeprosjektet.

8. Innspill fra eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Rådene er opptatt av tett dialog/egen deltakelse med Vestby kommune, men opplever i stor grad å måtte forholde seg til «eksisterende forslag og delvis allerede gitte rammer». Begge rådene mener de kunne vært brukt langt mer aktivt i selve planleggingsfasen, for eksempel hva gjelder kommunens anbefalte valg i plan- og miljøutvalget. Rådene frykter at deres innspill ikke realitetsbehandles i og med at de har fått tilbakemelding om at deres innspill videresendes til byggekomiteen for Solhøy omsorgsboliger. Rådene er kommunale råd oppnevnt av kommunestyret og er pålagt en aktiv plikt til å fremme råd og anbefalinger. Kommunen formidler imidlertid svært få saker til rådene og rådene må i stor grad selv ta initiativet til å ta hele ansvaret for deres egen dagsorden.

Når det gjelder omsorgsboligene er rådene opptatt av beboerne og deres hverdag. Kort oppsummert er det utfordringene med antall boenheter, naboskapet med et dagsenter for demente, leilighetenes størrelse og utforming, valg av teknisk forskrift og mulighetene for et aktivt liv som det er viktig å finne gode løsninger på.

Rådene finner etter en helhetsvurdering å kunne akseptere alternativ 1, dog under sterk tvil. Rådene mener antall leiligheter er for høyt, og at samlokaliseringen med dagsenteret vil føre til økt støy, trafikk og belastning for beboerne. Rådet presiserer i den forbindelse at demente trenger ro og stabilitet og at dette er godt dokumentert gjennom forskning. Dersom alternativ 1 velges ber rådene om at det gjøres en ny vurdering av om plassering av dagsenter for demente og base for hjemmetjenesten må plasseres inn i selve omsorgsbygget eller om dette kan plasseres andre steder.

Rådmannens kommentar:

Rådene har oversendt merknader i to omganger. Prosjektleder på Eiendomsavdelingen fant det formålstjenlig å sende ut et tilsvarende svar til rådene etter deres første merknad, se vedlegg. Rådmannen velger derfor å ikke kommentere merknadene videre i saksframlegget, men forventer at de spørsmål og kommentarer som rådene har kommet med i denne saken tas med videre inn i arbeidet med prosjektet og at rådene får direkte tilbakemelding på de spørsmål som står ubesvart.

9. Trafikale konsekvenser

Statens vegvesen (SVV) mener kommunen burde innlemmet bussholdeplassen ved Sonsveien i reguleringsplanen. Det er normal praksis at SVV stiller krav om regulering og/eller utbedring av tilgrensende holdeplasser for utbyggingsprosjekter som genererer

økt transportbehov. I det minste bør kommunen regulere nødvendig areal til tiltaket i liknende saker i framtida.

SVV ber om at byggegrensen fra fv. 151 målsettes tydelig, enten i planbestemmelsene og/eller i kartet. Det kan ikke påregnes at fartsgrensen langs Sonsveien vil bli redusert, og dette kan derfor ikke benyttes som et avbøtende tiltak for å redusere støy.

SVV oppfordrer kommunen om å tilrettelegge for sikker fremkommelighet for gående og syklende i anleggs- og byggefasen. Dette bør sikres gjennom en egen rekkefølgebestemmelse.

Merknader fra andre tar opp bekymring rundt økt trafikk i området, spesielt med tanke på barnehagen og for skoleelever både under byggeperioden og ellers.

Rådmannens kommentar:

Merknaden om å avsette tilstrekkelig arealer for utbedring av bussholdeplasser langs fylkesveier tas til orientering for fremtidige saker. 25 meter fra fylkesveiens senterlinje til byggegrense er blitt målsatt i plankartet.

Rådmannen er opptatt av å gjøre fremkommeligheten så sikker som mulig for myke trafikanter under anleggs- og byggefasen. Følgende tas inn i planbestemmelsene: «/ alle fasene av anleggsperioden skal framkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende ivaretas på en god måte».

Ifølge trafikkanalysen vil 88 omsorgsboliger generere ca. 340 bilturer pr. døgn. Beregningen viser lave belastningsgrader for dimensjonerende time i alle vegarmer og planforslaget, i tillegg til nytt boligfelt på Skoglundkollen, vil ikke medføre behov for tiltak på vegnettet eller i rundkjøringen Sonsveien x Deør vei pga. økte trafikkmengder. Det må tilrettelegges for at gående og syklende kan krysse Deør vei, Husjordveien og Skoglundveien på hensiktsmessig måte. Krysningspunkt reguleres ikke i plankartet, men sikres i planbestemmelsene.

Flytting av kryssene Deør vei x Skoglundveien og Deør vei x Husjordveien

I saksframlegg til førstegangsbehandling kom det fram at overnevnte kryss ligger for nærme hverandre og at det under offentlig ettersyn måtte gjøres en vurdering av hvordan situasjonen med kryssene kan løses til det beste for trafikksikkerheten i området. Det ble fremlagt to alternativer; et X-kryss som samler begge kryssene, eller to T-kryss som trekkes så langt unna hverandre som mulig. Statens vegvesen ble spesielt bedt om å gi sine anbefalinger, og kommunen har også fått Norconsult til å se nærmere på saken. I tiden etter offentlig ettersyn har naboer (gnr. 135 bnr. 154, 532 og 633) blitt tilskrevet og bedt om å komme med sine tilbakemeldinger. Begge alternativer vil i hovedsak kunne løses innenfor kommunens egen eiendom, men vil også kreve erverv av noe privat boligareal. Kommunal grunn er i reguleringsplan for Skoglundkollen avsatt til friområde.

Naboene har delte oppfatninger om hva som vil være beste løsning. Eier av gnr. 135 bnr. 532 mener et X-kryss vil være å foretrekke selv om dette betyr at de må avse noe privat boligareal. Det bes også om at kommunen i tillegg vurderer å rette ut nye Skoglundveien for å unngå at veien føres frem i en S-form. Eier av gnr. 135 bnr. 154 opplyser at det er mange skolebarn/skoleungdom som bruker deres trapp gjennom eiendommen for å komme seg ned til Deør vei. Dersom det anlegges et X-kryss vil

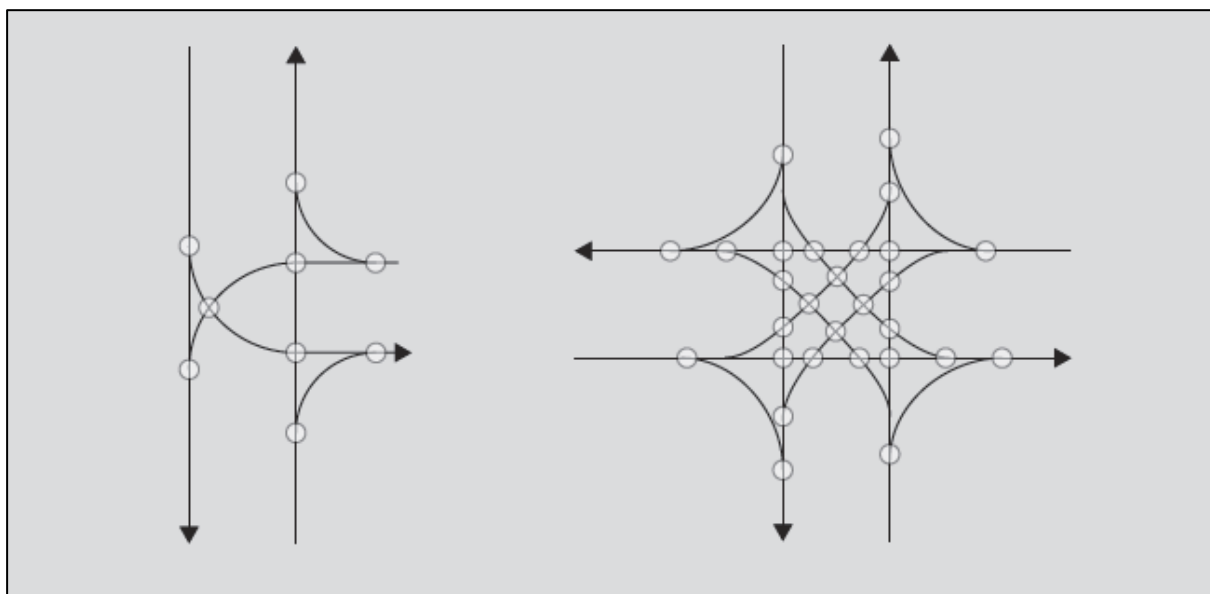
barna ledes rett ut i krysset. De ønsker heller ikke en løsning med X-kryss fordi det da blir nødvendig å erverve deler av deres eiendom.

Tegningene fra Norconsult viser at T-krysset inn til Skoglundveien vil kreve erverv av ca. 20 kvm av eiendommen gnr. 135 bnr. 633 (Sameiet Solhøytunet), for å sikre fortau og grøfteareal. Sameiet har meldt tilbake til kommunen at de motsetter seg forslag til kryssløsning og anmoder om at det utarbeides et forslag til X-kryss. Sameiet skriver videre at endringene vil være til stor ulempe for sameiet som vil miste grøntområde som fungerer som friområde og buffersone mot Skoglundveien. Beboere som har stuesiden mot Deør vei vil få en stekt forringet bokvalitet dersom fortau legges langs Deør vei. Biltrafikken inn Skoglundveien vil også komme svært nærmere disse boligene. Det hevdes at fordelene ved to T-kryss blir borte når avstanden mellom dem ikke er lenger enn ca. 20 meter. Styret er negative til å selge ca. 20 kvm av eiendommen for å sikre dette formålet, og det opplyses at beslutning om salg av eiendom vil måtte tas i et årsmøte og krever 2/3 flertall. Dette kan ikke avgjøres av styret.

Rådmannens kommentar til kryssløsninger:

Statens vegvesen gir i sin uttalelse til offentlig ettersyn en klar anbefaling om at det bør etableres to T-kryss med så lang avstand mellom hverandre som mulig. Dette understøttes av Norconsult.

Bakgrunnen for dette er at sannsynligheten for ulykker reduseres desto færre konfliktpunkter det er. Vegvesenet skriver også at det er positivt at man tvinger fram en fartsreduksjon for de bilistene/syklistene som skal fra Skoglundveien til Husjordveien eller omvendt.



Figur 2 - Fra Statens vegvesens håndbok V121. Konfliktpunkter i T- og X-kryss.

I et område hvor det ferdes mange barn, vil dette være et positivt tiltak for å få sikret et mer oversiktlig trafikkbilde med lavere hastighet. Rådmannen mener det er viktig å legge til rette for den løsningen som vil gi best trafiksikkerhet. Ideelt sett kunne det vært lengre avstand mellom T-kryssene i Deør vei, men samlet sett er rådmannen enig med anbefalingen fra Statens vegvesen og Norconsult.

Å skyve T-krysset nærmere Husjordløkka vil bety at treklyngen i grensen til gnr. 153 bnr. 633 blir borte. Dette vil gi mer innsyn til eiendommen enn i dag. Rådmannen mener

likevel ikke at en vei som i all hovedsak anlegges på kommunal grunn utløser krav til spesiell skjerming for innsyn mot naboeiendommen. Nytt friområde foreslås regulert på nordsiden av krysset og det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at friområdet skal opparbeides parkmessig og beplantes.

Når det gjelder nærhet til lekeplassen, har kurven på dagens regulerte vei (i plan for Skoglundkollen) og forslaget fremlagt i denne planen, omtrent samme plassering. Rådmannen ser derfor ikke at veien kommer nevneverdig nærmere lekeplassen enn i gjeldende reguleringsplan for Skoglundkollen.

Flytting av krysset krever noe areal avsatt til frisikt innenfor gnr. 135 bnr. 633. Dette ble ikke vist i plankartet som lå ute til offentlig ettersyn. Areal for frisikt kreves ikke ervervet, men det legges begrensninger i planens bestemmelser for bruken av arealet for å sikre frisikt. Dersom reguleringsplanen vedtas slik det nå foreslås, vil kommunen tilrettelegge for en minnelig avtale. Reguleringsplanen gir imidlertid hjemmel for ekspropriasjon i 10 år dersom ikke det oppnås en minnelig løsning.

Når det gjelder ønsket fra grunneier av gnr. 135 bnr. 532 om å rette ut Skoglundveien, kan det ikke gjøres beslutninger om dette i behandling av planen for Solhøy da planen kun omfatter krysset og ikke Skoglundveien i sin helhet. Skoglundveien hører hjemme i reguleringsplan for Skoglundkollen. Rådmannen vil likevel si at det i mange tilfeller kan være fartsreduserende at veier har en viss kurvatur og at lav fart er hensiktsmessig på veier som Skoglundveien.

Annet

Rådmannen har ikke konkrete kommentarer til innspillene fra MOVAR og NVE og tar disse til etterretning.

Alternativer:

Et alternativ er å beholde dagens reguleringsplan.

Ut fra den politiske saksbehandlingen så langt kan rådmannen ikke se at det foreligger andre alternativer.

Konklusjon:

Merknader til offentlig ettersyn viser at det er sterke meninger om hvordan Solhøytomta bør utnyttes. Av merknadene som er kommet inn er det i all hovedsak motstand mot å regulere Solhøy som vist i alternativ 1. Rådmannen er likevel av den oppfatning at planforslaget slik det forelå til offentlig ettersyn bør vedtas av kommunestyret.