



## Saksutskrift

### Førstegangsbehandling - Skogly - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 16/03997-30  
Saksbehandler Espen Brustuen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	20.06.2019	33/19

#### Plan- og miljøutvalgets behandling 20.06.2019:

#### **Repr. Bodil Holter (BYGDL) fremmet følgende forslag:**

- Forslag til detaljreguleringsplan for Skogly legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Før planen legges ut skal følgende endres:
  - o Bestemmelser, plankart og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal. Ulovlige og unødvendige bestemmelser tas ut.
  - o Bestemmelser om parkering, støy og overvann fjernes, slik at kommuneplanens bestemmelser blir gjeldende.
  - o Det legges til en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det midlertidige anlegg- og riggområdet skal være tilbakeført til opprinnelig tilstand og at det midlertidige anlegg- og riggområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.
  - o Arealer avsatt til bestemmelsesområde for midlertidig anlegg- og riggområde i plankartet gis arealformål som gjenspeiler dagens bruk.
  - o Det skal utarbeides nødvendige snitt som viser den planlagte bebyggelsens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse.
  - o Det skal utarbeides illustrasjoner/fotomontasjer som viser fjernvirkning av den planlagte bebyggelsen.
  - o Det skal utarbeides et kostnadsoverslag som viser beregnet kostnad for grunnerv/ekspropriasjon av nødvendige arealer til gang- og sykkelvei.
  - o Det skal utarbeides en matjordplan som sier hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen. Oppfølging av matjordplanen sikres i bestemmelsene.
  - o Planområdet må utvides slik at hele den hule eika med dryppsone og nødvendig sikringssone reguleres til naturvern og markeres med hensynssone for naturmiljø i plankartet, med den avgrensning som er vist i rapport om biologisk mangfold.
  - o Det skal også utarbeides konsekvensanalyse for tiltakets påvirkning på den hule eika. Analysen skal vise hvilke konsekvenser inngrepet kan få for naturtypen, ikke bare den individuelle eika. Konsekvensanalysen skal inneholde en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Disse innarbeides i bestemmelsene.
  - o Trafikkanalysen må oppdateres, særlig med hensyn til problematikk omkring sommer/vintertrafikk, at denne utbyggingen kommer som et tillegg til all

annen planlagt utbygging og evt. langsiktige konsekvenser for kapasitet ved rundkjøringen ved tennisbanen. Trafikkanalysen må sees i sammenheng med trafikkanalysen fra Rambøll fra 2018.

- Støyanalysen må oppdateres med realistiske trafikk tall. Det må være overensstemmelse mellom trafikkanalysen og støyanalysen.
- Konsekvenser av overvann må utredes nærmere.

### **Votering:**

Rådmannens innstilling fikk 2 stemmer og falt (H).

Repr. Bodil Holters forslag fikk 5 stemmer og ble vedtatt.

### **Plan- og miljøutvalgets vedtak 20.06.2019:**

- Forslag til detaljreguleringsplan for Skogly legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Før planen legges ut skal følgende endres:
  - Bestemmelser, plankart og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal. Ulovlige og unødvendige bestemmelser tas ut.
  - Bestemmelser om parkering, støy og overvann fjernes, slik at kommuneplanens bestemmelser blir gjeldende.
  - Det legges til en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det midlertidige anlegg- og riggområdet skal være tilbakeført til opprinnelig tilstand og at det midlertidige anlegg- og riggområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.
  - Arealer avsatt til bestemmelsesområde for midlertidig anlegg- og riggområde i plankartet gis arealformål som gjenspeiler dagens bruk.
  - Det skal utarbeides nødvendige snitt som viser den planlagte bebyggelsens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse.
  - Det skal utarbeides illustrasjoner/fotomontasjer som viser fjernvirkning av den planlagte bebyggelsen.
  - Det skal utarbeides et kostnadsoverslag som viser beregnet kostnad for grunnnerv/ekspropriasjon av nødvendige arealer til gang- og sykkelvei.
  - Det skal utarbeides en matjordplan som sier hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen. Oppfølging av matjordplanen sikres i bestemmelsene.
  - Planområdet må utvides slik at hele den hule eika med dryppsoner og nødvendig sikringssoner reguleres til naturvern og markeres med hensynssoner for naturmiljø i plankartet, med den avgrensning som er vist i rapport om biologisk mangfold.
  - Det skal også utarbeides konsekvensanalyse for tiltakets påvirkning på den hule eika. Analysen skal vise hvilke konsekvenser inngrepet kan få for naturtypen, ikke bare den individuelle eika. Konsekvensanalysen skal inneholde en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Disse innarbeides i bestemmelsene.
  - Trafikkanalysen må oppdateres, særlig med hensyn til problematikk omkring sommer/vintertrafikk, at denne utbyggingen kommer som et tillegg til all annen planlagt utbygging og evt. langsiktige konsekvenser for kapasitet ved rundkjøringen ved tennisbanen. Trafikkanalysen må sees i sammenheng med trafikkanalysen fra Rambøll fra 2018.

- Støyanalysen må oppdateres med realistiske trafikk tall. Det må være overensstemmelse mellom trafikkanalysen og støyanalysen.
  - Konsekvenser av overvann må utredes nærmere.
- 

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 21.juni 2019

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### **Rådmannens innstilling:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Skogly avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

### **Vedlegg:**

- Vedlegg 1 - Forslag til plankart
- Vedlegg 2 - Forslag til bestemmelser
- Vedlegg 3 - Forslag til planbeskrivelse
- Vedlegg 4 - Perpektivtegninger
- Vedlegg 5 - Innspill til varsel om oppstart
- Vedlegg 6 - Forslagsstillers kommentarer til innspill
- Vedlegg 7 - Trafikkanalyse
- Vedlegg 8 - Rapport fra arkeologisk registrering
- Vedlegg 9 - Naturfaglig utredning
- Vedlegg 10 - Støyutredning
- Vedlegg 11 - ROS-analyse

## **Tidligere saksbehandling**

### **Forhåndsforleggelse Plan- og miljøutvalget (PLM) 27.03.2017:**

#### **1. SAKSOPPLYSNINGER:**

*Det ønskes å lage en reguleringsplan for et område på ca. 7,5 daa i Gamle Kolåsvei i Son. Området vil omfatte Gnr 152 Bnr 108, 80, 101 og 107. Det er én grunneier for alle tomtene.*

*Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til boligformål. I dag er området avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og ellers uregulert.*

*Reguleringsområdet ligger i Gamle Kolåsvei i Son, ca. 1 km fra Son sentrum.*

*På bakgrunn av en mulighetsstudie foreslås det at tomtene blir utviklet med 5 stk kjedede eneboliger, 3 stk horisontaldelte firemannsboliger og 3 stk lavblokker i fire etasjer. Dette vil tilsvare 29 boliger, med en %BYA som skal holdes innenfor 25 %.*

*Forslagstiller vil i tillegg regulere gang- og sykkelvei fra krysset Kjøvangenveien x Kolåsveien forbi området, til nordgrensen av eiendom Gnr 152 Bnr 25. Tiltakshaver er villig til å finansiere (som en forskuttering) bygging og regulering av gang- og sykkelvei til og forbi det eventuelle reguleringsområdet.*

*Administrasjonen har avholdt et oppstartmøte med tiltakshaver og forslagstiller. Vedlagt følger et foreløpig referat fra dette møte. Referatet vil bli supplert med konklusjonene fra denne politiske behandlingen.*

#### **2. VURDERING:**

##### *Prioriterte vekstområder*

*Området som ønskes regulert med ca. 29 boliger ligger utenfor Son sentrum, som er utenfor prioritert vekstområde jf. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Boenhetene vil derfor være en del av 20 %-andelen som tillates utenfor prioritert område, som i praksis vil si at det må bygges 116 boenheter ekstra innenfor Vestby sentrum dersom denne utbyggingen tillates. Selv uten denne utbyggingen vil Vestby kommune få en stor utfordring med å nå målet med at kun 20 % av boligbyggingen skal skje utenfor Vestby sentrum.*

##### *Kommuneplan*

*I behandlingen av gjeldende kommuneplan ble det fremmet innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen når Kolåsområdet ble lagt ut til framtidig boligbebyggelse. Fylkesmannen i sin innsigelse mener at det er et begrenset kollektivtilbud i området, og dersom tettstedsstrukturen blir strukket lengre utover vil det bli vanskeligere å betjene med kollektivtransport. Dette vil føre til en bilbasert utvikling som er i strid med nasjonal politikk om areal og transport.*

*I Statens vegvesen sin innsigelse til kommuneplanen ble det trukket frem at en eventuell boligbygging i Kolåsområdet er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for areal og transport, samt at det er betenkelig i forhold til trafikksikkerhet. Statens vegvesen var negative til trafikkøkningen på Kolåsveien og gjennom Son sentrum, som vil kunne redusere trafikksikkerheten, dersom man åpnet for boligbygging.*

*Mekling hos fylkesmannen ble gjennomført 25. januar 2016, mellom kommunen, fylkesmannen og Statens vegvesen. Det fremgår av meklingsprotokollen at miljøvernavdelingens utgangspunkt for å trekke innsigelsen var at det kun skulle åpnes for konvertering av eksisterende fritidsbebyggelse. Miljøvernavdelingen kunne etter en*

*vurdering akseptere noen nye boliger. Videre forbeholder fylkesmannen seg retten til å fremme innsigelse til en fremtidig regulering av Kolås, dersom det åpnes for boligbygging som i vesentlig grad innebærer en økning i antall boliger i dette området.*

*I dette tilfellet er det i dag en fritidsbolig med garasje/anneks innenfor området. Det er derfor rimelig å anta at en økning på 28 boenheter vil falle inn under en vesentlig økning i antall boliger.*

#### *Avstand til kollektiv transport*

*Dagens situasjon tilsier at nærmeste bussholdeplass er ved Båtbyggerveien (Kiwi brygga), som er ca. 1,1 km fra planområdet målt langs Kolåsveien. Fra holdeplass Son havn nord går det buss til Vestby stasjon, Sonsveien stasjon og Moss, med avgang en gang i timen for alle rutene. Buss til Sonsveien stasjon korresponderer med togavgangene mot Moss og Oslo. Dersom bussholdeplassen blir flyttet til Ørajordet vil avstanden bli vel 700 meter.*

*Slike avstander til nærmeste kollektiv holdeplass tilsier ofte at dette området vil bli svært avhengig av privatbil, som strider imot nasjonal politikk.*

#### *Områdereguleringsplan*

*Kommunen er i nå i gang med å utarbeide en egen områdereguleringsplan for Kolås-området. Planen er forutsatt ferdigstilt i 2019. Formålet med planen er å lage en helhetlig plan for hele området. Det er ikke ønskelig at Kolås-området reguleres i flere mindre reguleringsplaner når kommunen selv lager en områdereguleringsplan. Denne ønskede reguleringen kan sendes som innspill til områdereguleringen.*

#### *Gang- og sykkelvei*

*Etter innsigelse fra Statens vegvesen er det i kommuneplanen tatt med en rekkefølgebestemmelse om at gang- og sykkelvei skal være ferdig opparbeidet før området kan bygges ut. Utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at i regulerte områder kan boligbygging ikke finne sted før veier (inkl. gang og sykkelveier) er ferdig opparbeidet. I praksis betyr dette at enten må utbyggere i området betale og bygge gang- og sykkelveien før boligbygging kan finne sted, eller så må utbyggingen avvendes til at fylkeskommunen bygger gang- og sykkelveien. Bruk av veifond som er vanlig andre steder i kommunen kan ikke benyttes her, både fordi det er en fylkeskommunal vei og fordi gang- og sykkelveien må være ferdig opparbeidet før utbygging.*

### **3. ALTERNATIVER:**

*Dersom plan- og miljøutvalget ønsker at dette planarbeidet fortsetter, på tross av utfordringene med å begrense boligbyggingen utenfor Vestby sentrum og begrense bilbruken i kommunen, kan et slik vedtak fattes:*

*Plan- og miljøutvalget er positiv til at det startes opp et arbeid med reguleringsplan for Skogly – Gamle Kolåsvei.*

*Rådmannen fraråder dette.*

### **4. KONKLUSJON:**

*Ut fra kommunestyrets vedtak av kommuneplan er Rådmannen av den oppfatning at Kolås-området bør reguleres gjennom en kommunal områderegulering, til frittliggende småhusbebyggelse med et antall boliger som tilsvarer dagens boliger, fritidsboliger,*

*eventuelt ubebygde tomter og eventuelt noe oppdeling av spesielt store tomter. Noe utbygging ut over dette bør det ikke legges opp til både på grunn av målet om at minst 80 % av boligbyggingen skal skje i Vestby sentrum, og på grunn av kommunens satsing på klima- og energi. På grunn av dårlig kollektivtilbud vil dette boligområdet bli bilbasert.*

Rådmannens innstilling:

*Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at det startes opp med en regulering av Skogly – Gamle Kolåsvei.*

Møtebehandling

Votering:

*Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.*

**Vedtak:**

***Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at det startes opp med en regulering av Skogly – Gamle Kolåsvei.***

**Ny saksbehandling i Plan- og miljøutvalgets (PLM) møte 20.06.2019:**

**Bakgrunn for saken**

På vegne av grunneier og tiltakshaver Jens Helge Gundersen fremmer Drøbak arkitektkontor AS forslag til reguleringsplan for Skogly. Planområdet er på ca. 12,5 daa. og ligger ca. 1 kilometer nord for Son sentrum, mellom Kolåsveien og Kolåstjernet. Det foreslåtte boligområdet ligger på gnr. 152 bnr. 80, Gamle Kolåsvei 35. Adkomst til boligområdet er fra Kolåsveien. Det er foreslått regulert gang- og sykkelvei langs Kolåsveien fra krysset Kolåsveien x Kjøvangveien og opp til boligområdet.

I kommuneplanen er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Området er uregulert, men kommunen er i gang med å utarbeide en områdereguleringsplan for hele Kolås-området.

Formålet med planforslaget er å bygge opptil 25 boliger i inntil 3 etasjer med tilhørende uteoppholdsarealer og garasjeanlegg i underetasje/kjeller, på felt B i plankartet. Feltet avsatt til bolig er på 5,0 daa og maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er foreslått til 30 %. Maksimal tillatt byggehøyde er foreslått til 9 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takterrasser er foreslått tillatt.

Oppstartsmøte ble avholdt 09.01.17 og saken ble forhåndsforelagt plan- og miljøutvalget (PLM) 27.03.17. PLM vedtok enstemmig at de ikke anbefalte utbygger å starte opp med regulering av området. På tross av PLMs anbefaling, ble det varslet oppstart av planarbeid 14.06.17. Frist for å komme med innspill til varsel om oppstart var 15.08.17. Det kom inn 9 uttalelser, og disse er gjengitt og vurdert av plankonsulent i et vedlegg til planbeskrivelsen. Hovedtema i innspillene er trafikk-/parkeringsavvikling, støy, forholdet til regional plan for areal og transport, tidligere innsigelse i planområdet og grunnverv/ekspropriering av grunn til gang- og sykkelvei. Disse og andre relevante tema er diskutert under «vurdering».

**Vurdering:**

Prioriterte vekstområder/regional plan for areal og transport

I gjeldende kommuneplan, og i tråd med regional plan for areal og transport, legges det opp til at 80 % av boligveksten skal skje i Vestby sentrum. Vestby skal utvikles med togstasjonen som origo, og veksten skal skje innenfra og utover. 20 % av veksten i kommunen skal skje i eller i tilknytning til eksisterende tettsteder med god kollektivdekning. Avgjørende for å få gjennomført 80/20-fordelingen vil være å ikke øke utbyggingspotensialet i områdene utenfor sentrum, slik at det ikke bygges tettere enn forutsatt i framskrivingene for boligbygging og for befolkningsvekst som er lagt til grunn i kommuneplanen.

Planområdet ligger utenfor Son sentrum, som igjen er utenfor prioritert vekstområde, jf. regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Boligene vil derfor være en del av 20 %-andelen som kan tillates utenfor prioritert område. Selv uten denne utbyggingen vil Vestby kommune få en stor utfordring med å nå målet om at kun 20 % av boligbyggingen skal skje utenfor Vestby sentrum.

#### Innsigelser til kommuneplan

I forbindelse med vedtak av kommuneplanen for Vestby 2014-2026 ble det fremmet to innsigelser da Kolåsområdet ble foreslått avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det ble skrevet i brev 25.08.14 fra Fylkesmannen at: *«Vi mener imidlertid at omfanget av bilbaserte boligfelt utenfor tettstedsstrukturen vil bidra til å undergrave strategien om konsentrert knutepunktutvikling, og derfor være i konflikt med nasjonal politikk for samordnet areal- og transportplanlegging. På denne bakgrunn fremmes det innsigelse til område B1 (Nordre Røed), B4 (Kolås vest) og B5 (Kolås øst)».*

I Statens vegvesen sin innsigelse til kommuneplanen ble det trukket frem at en eventuell boligbygging i Kolåsområdet er i strid med rikspolitiske retningslinjer for areal og transport, samt at det er betenkelig med tanke på trafikksikkerhet. Statens vegvesen var negative til trafikkøkningen på Kolåsveien og gjennom Son sentrum, som vil kunne redusere trafikksikkerheten dersom man åpnet for boligbygging.

Det ble gjennomført et meklingsmøte 20.05.16 hvor partene kom til enighet med visse forutsetninger. Innsigelsen fra Statens vegvesen ble imøtekommet ved at kommunestyret vedtok rekkefølgebestemmelser som sikrer at det ikke foretas bruksendringer fra fritidsboliger til helårsboliger og nybygging av boliger, før gang- og sykkelvei er på plass til skole og Son sentrum. Fylkesmannens utgangspunkt for å trekke innsigelsen var at det kun skulle åpnes for konvertering av eksisterende fritidsboliger i området (ca. 100 stk.). Etter en vurdering kunne de akseptere bygging av noen nye boliger. Fylkesmannen forbeholdt seg retten til å fremme innsigelse til en fremtidig regulering av Kolåsområdet dersom det åpnes opp for boligbygging som i vesentlig grad innebærer en økning i antall boliger.

Foreliggende planforslag åpner opp for å bygge opptil 25 boliger. Det anses som en betydelig økning av nye boliger, i forhold til den ene hytta som finnes på tomten i dag.

#### Områderegulering for Kolås

Kommunen er i gang med å utarbeide en egen områdereguleringsplan for Kolåsområdet. Formålet med planen er å lage en helhetlig plan for hele området, med en konvertering av eksisterende fritidsboliger til helårsboliger og en opprydding av de trafikale forholdene. Det skal i dette planarbeidet blant annet reguleres gang- og sykkelvei langs Kolåsveien fra Kjøvangveien og helt opp til nordenden av bebyggelsen i Revlingåsen. Kommunen har engasjert en konsulent som arbeider med detaljplaner for



gang- og sykkelvei nå. Det er ikke ønskelig at Kolås-området reguleres i flere mindre reguleringsplaner når kommunen selv lager en områdereguleringsplan.

### Bebyggelse

Planforslaget åpner for å bygge 25 boliger, i inntil 3 etasjer med maksimal høyde på 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Areal avsatt til boligbebyggelse er på 5 daa., med en maksimal utnyttelse på 30 % BYA. Dette tilsvarer en maksimal utnyttelse på 1500 m<sup>2</sup> BYA på området avsatt til bolig.

Planområdet blir i dag benyttet til en fritidsbolig. Eksisterende bebyggelse i området rundt er stort sett eldre hytter og eneboliger bygget spredt i landskapet. Hele Kolåsområdet er tidligere fritidsbebyggelse, hvor hver hytte var omkranset av en større eiendom. Den foreslåtte bebyggelsen blir mye tettere, vil ha mindre grøntarealer og vil være av en annen stil, som vil bryte med området eksisterende uttrykk.



*Figur 1: Skråfoto som viser planområdet*

Det er i planforslaget ikke regulert bestemte boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse) og det er ikke satt krav om materialbruk, takform eller takvinkler. Det er heller ikke krav i bestemmelsene som styrer den planlagte bebyggelsens estetikk, utover en generell bestemmelse om at den skal ta hensyn til omkringliggende terreng og landskap. Planforslaget er fleksibelt, og det er vanskelig å forutsi hvordan området vil bli seende ut med utgangspunkt i de foreslåtte bestemmelsene.

Dersom det bygges 20-25 boliger må det være takterrasser for å klare kravet om 150 m<sup>2</sup> MUA pr bolig, noe som medfører at det må være flate tak, evt. med en innsnevret 3. etasje. En slik løsning kan ses på de vedlagte perspektivtegningene.

Boligområdet i planen ligger forholdsvis eksponert i terrenget. Vedlagt planforslaget ligger det tre perspektivtegninger, men det er vanskelig utfra tegningene å si hvor stor påvirkning ny bebyggelse vil ha på landskapet og omkringliggende bebyggelse så lenge det ikke foreligger noen snitt gjennom terreng og mulig byggemulighet. De tre perspektivtegningene gir ikke tilstrekkelig informasjon om konsekvensene av planforslaget.

#### Barn og unge/uteoppholdsareal

Det er foreslått regulert lekeplass rett vest for boligområdet. Denne skal dekke behovet for sandlekeplass for de aller yngste. Areal avsatt til formålet er på ca. 630 m<sup>2</sup>, noe som er betydelig større enn kravet på 150 m<sup>2</sup> til sandlekeplass i kommuneplanen. Det vurderes som noe uheldig at det er regulert vei mellom boligene og lekeplassen, men denne veien vil ha lite trafikk.

Kommuneplanens krav til kvartalslekeplass og større lekefelt er i planen vanskelig å oppfylle. I umiddelbar nærhet til planområdet er det imidlertid store naturområder med Kolås naturreservat, Kolåstjern og golfbane på Kjøvungen. Videre er det også en offentlig badeplass på Kjøvungen, med en avstand på ca. 1400-1500 meter fra planområdet. Minste uteoppholdsareal (MUA) er videre foreslått til 150 m<sup>2</sup> pr. bolig, forutsatt at takterrasser og lekeplass kan innregnes i arealet.

Bestemmelsene om leke- og uteoppholdsareal i kommuneplanen (§ 6) blir i planforslaget ikke oppfylt i sin helhet. Det vurderes likevel slik at områdene tilgjengelig både innenfor og utenfor planområdets avgrensning er tilstrekkelig store og av en slik kvalitet at de egner seg godt som leke- og rekreasjonsarealer. Områdene gir også mulighet for forskjellige typer lek og aktiviteter året gjennom.

Det er i overkant av 2 kilometer til Son skole og Grevlingen ungdomsskole fra boligområdet i planforslaget. Det er også i overkant av 2 kilometer til Grevlingen barnehage, Deør barnehage og Vestby naturbarnehage. Elever i 1. klasse med mer enn 2 kilometer skolevei har rett på fri skyss fra hovedvei.

#### Renovasjon

Renovasjonsanlegg er foreslått plassert langs Kolåsveien, helt nederst i adkomstveien til boligområdet (alternativt i garasjeanlegg i underetasje/kjeller like ved). Dette vil være en god løsning for renovasjonsselskapet, men medfører at beboere vil måtte gå relativt langt for å kaste søppel. Beboere innerst på området vil risikere å måtte gå om lag 300 meter tur/retur. Adkomstveien er i tillegg relativt bratt (ca. 13 prosent stigning på det bratteste), noe som kan medføre vanskeligheter, spesielt på vinterføre. Det kan argumenteres med at søppel enkelt kan tas med i bilen og kastes når man uansett er på vei ut, men det kan ikke legges til grunn at alle beboerne vil disponere bil.

Et alternativ kan være å flytte renovasjonsanlegget opp på tunet, i nærmere tilknytning til boligene. Det negative med dette er at renovasjonsbilen da må ta seg opp den bratte adkomstveien. En slik løsning må i så fall avklares med MOVAR. I renovasjonsteknisk avfallsnorm er det fastsatt en maksimal stigning på 10 prosent for kjørbar vei.

#### Trafikk/parkering

Sweco har på vegne av forslagsstiller utarbeidet en trafikkanalyse som følger planforslaget. I følge analysen er det i dag svært god trafikkavvikling i området. En eventuell utbygging vil gi en økning i årsdøgnstrafikk (ÅDT) på ca. 110, noe som gir en

veldig beskjeden trafikkøkning på tilhørende veinett. Beregnet situasjon 20 år fremover i tid viser at trafikkavviklingen fortsatt vil være svært god. Trafikkanalysen fra Sweco gir ikke et tilfredsstillende svar på trafikkutfordringer ved utbyggingen. Den har ikke vurdert eller tatt høyde for de store svingningene det er i trafikkmengden mellom sommer og vinter i Son. Den har ikke tatt høyde for at det skal bygges andre boliger i området. Analysen har heller ikke vurdert det som kommunen ser kan bli en utfordring i framtiden, nemlig kapasiteten i rundkjøringen ved tennisbanen. Trafikkanalysen fra Rambøll i 2018 gir et bedre svar på disse problemstillingene, men gir selvfølgelig ikke noe svar på hva som skjer dersom planlagt utbygging i området økes gjennom utbygging av Skogly. Riktignok har plan- og miljøutvalget gitt føringer for at utbyggingen av Ørajordet skal reduseres.

Sweco har også utført beregning av støy fra veitrafikk. Beregningene viser at store deler av det planlagte boligområdet havner utenfor gul støysone. Hele området foreslått til lekeplass ligger dog i gul støysone. Det er i bestemmelsene sikret at det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Heller ikke støyberegningene fra Sweco er tilfredsstillende. Det er påfallende at Sweco i trafikkanalysen sin opererer med trafikk tall på 1.100 ÅDT, mens de i støy analysen opererer med 10.032 ÅDT på samme strekning.

Foreslått parkeringsdekning for bil er i planforslaget 2 garasje-/parkeringsplasser pr. bolig. Dette kravet er i henhold til kommuneplanens krav til parkering for eneboliger og tomannsboliger, men bl.a. krav til lademulighet for el-bil er utelatt. Videre er det i planen foreslått 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig, mens det i kommuneplanen er vedtatt 2,5 plasser pr. bolig.

Planforslaget setter ingen krav til at parkeringen skal være i dagen, i garasjebygg eller under bakken. Det er ikke avsatt eget areal til overflateparkering i planforslaget. Illustrasjonen viser et forslag der parkering løses med garasjeanlegg i underetasje/kjeller. Desto mer parkering som legges under bakken, desto mer bolig kan bygges. I følge planbeskrivelsen er det mest aktuelt med underetasje for parkering i boligområdets sørlige del, der forholdene ligger best til rette for det.

Det går i dag gang- og sykkelvei frem til krysset Kjøvangveien x Kolåsveien fra Son. I kommuneplanen er det en rekkefølgebestemmelse som sier at nybygging av boliger innenfor Kolås-området ikke skal skje før gang- og sykkelvei er på plass til skole og Son sentrum. I planforslaget er det foreslått å føre gang- og sykkelveien videre opp langs Kolåsveien frem til adkomstveien til boligområdet i planen. Gang- og sykkelveien er foreslått regulert på vestsiden av Kolåsveien med en bredde på 3,5 meter, pluss grøft på hver side. Gang- og sykkelveien føres noe forbi adkomsten, der det tilrettelegges for en overgang til et kort fortau på østsiden av Kolåsveien. Løsningen er avklart med Statens vegvesen. Det er ikke foreslått fortau videre opp langs adkomstveien frem til boligområdet.

Det er ikke avsatt offentlige midler hverken i kommunen eller fylkeskommunen til opparbeidelse av gang- og sykkelveien på strekningen. Plan- og bygningslovens § 18-1 setter krav om at regulert offentlig vei skal opparbeides til og forbi den eiendommen som skal bebygges før området bygges. Tiltakshaver har sagt seg villig til å finansiere regulering og bygging av gang- og sykkelveien frem til boligområdet, men er ikke villig til å bekoste grunnerv. Tiltakshaver forutsetter at kommunen bekoster

hele grunnervet. Byggingen av gang- og sykkelveien på ca. 350 meter uten grunnerv, er i planbeskrivelsen forsiktig estimert til å koste ca. 3 millioner kroner. Etter plan- og bygningslovens bestemmelser kan tiltakshaver på bestemte vilkår kreve refusjon fra andre grunneiere i området som får sine eiendommer byggeklare når gangveien blir bygget. I dette tilfelle vil det først være aktuelt når områdereguleringen for området rundt er ferdig.

Det er på plankartet satt av et bestemmelsesområde som midlertidig anlegg- og riggområde på ca. 3 meter langs vestsiden av regulert gang- og sykkelvei. Arealer som ligger «under» bestemmelsesområdet er ikke gitt formål i plankartet.

Nærmeste busstopp er Ørajordet, ca. 800 meter fra boligområdet sørover mot Son. Herfra går det buss til Sonsveien stasjon og Moss. Buss til Sonsveien stasjon har to avganger i timen på morgen/ettermiddag, ellers én avgang i timen. Buss til Moss har avgang én gang i timen. Buss til Sonsveien stasjon korresponderer med togavgangene mot Moss og Oslo.

### Miljømessige konsekvenser

BioFokus har utarbeidet en rapport om biologisk mangfold som en del av planarbeidet. Det er registrert en hul eik på gnr. 152 bnr. 13, ved Kolåsveien 64. Den hule eiken er markert på plankartet, men den er bare vist med en avgrensning utenfor plangrensen. Ut fra avgrensning for den hule eiken vist i rapporten, er det imidlertid åpenbart at denne eiken vil bli berørt ved opparbeidelse av gang- og sykkelveien. Eika har en bred krone, og det er derfor sannsynlig at den også har et stort rotsystem.

Trekronen strekker seg over det området som er avsatt til gang- og sykkelvei i planforslaget. I plankartet er det kun vist overlapp mellom den hule eika og riggområdet for gang- og sykkelveien. Hule eiker er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper. Før det fattes vedtak eller beslutning om inngrep i en utvalgt naturtype, må det foretas en konsekvensanalyse. Den skal vise hvilke konsekvenser et inngrep kan få for naturtypen. Konsekvensanalysen bør inneholde en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Det følger av rapporten at:

*«Eiketreet kan tenkes å komme noe i konflikt med en eventuell bygging av gang og sykkelvei langs Kolåsveien. Treets rotsystem kan bli skadet. Det er derfor viktig å ta mest mulig hensyn til dette ved eventuell graving innenfor treets rotsystem. Treet har vid krone og dermed også sannsynligvis et omfangsrikt rotsystem.»*

Rapporten om biologisk mangfold konstaterer således at utbygging av gang- og sykkelvei kan komme i konflikt med den hule eiken. Det er imidlertid ikke gjort noen konsekvensanalyse av inngrep i den hule eiken. Rådmannen mener dette må gjøres før det kan fattes vedtak om inngrep i den hule eiken.

Boligområdet i planen grenser ned i en skrent mot Kolås naturreservat. Denne skrenten har ifølge rapporten viktige biomangfoldkvaliteter. Her inngår bl.a. gamle lindekloner og hassel. I nedkant er det innslag av grov gran og dødved i forskjellige nedbrytningsstadier. Dette området er innlemmet i planforslaget som naturvernområde og gitt bestemmelser som ivaretar området og naturforekomstene som finnes der.

Det ble funnet forekomster av den svartelistede planten kanadagullris innenfor planområdet. I bestemmelsene er det sikret at ytterligere spredning av planten skal unngås ved å bruke masser med arten under hus/infrastruktur eller under plener og lignende som skal holdes jevnlig nede.

Planen vil legge beslag på ca. 1 daa. dyrket mark, der ca. 500 m<sup>2</sup> er midlertidig anlegg- og riggområde som rådmannen forutsetter skal tilbakeføres til jordbruksområde etter at anleggsperioden er over. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 13 skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon og miljøoppfølgingsplanen skal sikre kvalitet på gjennomføringen.

### Overvann

I planbestemmelsene står det at «*alt overflatevann skal håndteres lokalt og i størst mulig grad føres mot avrenningssystem i Kolåsveien*». Det er uklart hva dette betyr i forhold til kommuneplanens bestemmelser om overvann. Det er også uklart hva dette betyr i denne konkrete planen.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planbeskrivelsen sier at «*utover økte skatteinntekter og utgifter til skole- og barnehageplasser vil ikke utbyggingen bety noe for kommunens økonomi*». Rådmannen er ikke enig i dette.

Selv om bygging av gang- og sykkelveien finansieres av tiltakshaver, er det forutsatt at kommunen står for gjennomføring og finansiering av grunnerverv for nødvendige arealer til formålet. Dette er ikke kostnadsberegnet og det er dermed ukjent hvor stor den økonomiske konsekvensen vil være for kommunen. Flere grunneiere langs veien har uttalt seg negative til grunnerverv/ekspropriasjon ved varsel om oppstart. Det er ikke kommunens oppgave og det er heller ikke kommunal praksis at kommunen står for alle kostnadene ved grunnerverv ved private boligprosjekter.

### **Alternativer:**

Følgende foreslås som alternativ til rådmannens innstilling:

- Forslag til detaljreguleringsplan for Skogly legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11. Før planen legges ut skal følgende endres:
  - o Bestemmelser, plankart og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal. Ulovlige og unødvendige bestemmelser tas ut.
  - o Bestemmelser om parkering, støy og overvann fjernes, slik at kommuneplanens bestemmelser blir gjeldende.
  - o Det legges til en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det midlertidige anlegg- og riggområdet skal være tilbakeført til opprinnelig tilstand og at det midlertidige anlegg- og riggområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.
  - o Arealer avsatt til bestemmelsesområde for midlertidig anlegg- og riggområde i plankartet gis arealformål som gjenspeiler dagens bruk.
  - o Det skal utarbeides nødvendige snitt som viser den planlagte bebyggelsens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse.
  - o Det skal utarbeides illustrasjoner/fotomontasjer som viser fjernvirkning av den planlagte bebyggelsen.

- Det skal utarbeides et kostnadsoverslag som viser beregnet kostnad for grunnnerv/ekspropriasjon av nødvendige arealer til gang- og sykkelvei.
- Det skal utarbeides en matjordplan som sier hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, og en miljøoppfølgingsplan for å sikre kvalitet på gjennomføringen. Oppfølging av matjordplanen sikres i bestemmelsene.
- Planområdet må utvides slik at hele den hule eika med dryppsoner og nødvendig sikringssone reguleres til naturvern og markeres med hensynssone for naturmiljø i plankartet, med den avgrensning som er vist i rapport om biologisk mangfold.
- Det skal også utarbeides konsekvensanalyse for tiltakets påvirkning på den hule eika. Analysen skal vise hvilke konsekvenser inngrepet kan få for naturtypen, ikke bare den individuelle eika. Konsekvensanalysen skal inneholde en vurdering av eventuelle avbøtende tiltak. Disse innarbeides i bestemmelsene.
- Trafikkanalysen må oppdateres, særlig med hensyn til problematikk omkring sommer/vintertrafikk, at denne utbyggingen kommer som et tillegg til all annen planlagt utbygging og evt. langsiktige konsekvenser for kapasitet ved rundkjøringen ved tennisbanen. Trafikkanalysen må sees i sammenheng med trafikkanalysen fra Rambøll fra 2018.
- Støyanalysen må oppdateres med realistiske trafikk tall. Det må være overensstemmelse mellom trafikkanalysen og støyanalysen.
- Konsekvenser av overvann må utredes nærmere.

### **Konklusjon:**

Plan- og miljøutvalget anbefalte ved behandling av forhåndsforeleggelsen, i vedtak av 27.03.17, at planarbeidet ikke burde startes opp. Dette var i tråd med rådmannens innstilling. Rådmannen kan ikke se at forutsetningene har endret seg særlig siden den gang, utover at tiltakshaver har sagt seg villig til å bekoste deler av byggingen av gang- og sykkelveien opp til boligområdet.

I nylig vedtatt kommuneplan, og i tråd med regional plan for areal og transport, legges det fortsatt opp til at 80 % av boligveksten skal skje i Vestby sentrum. Selv om det nærmer seg, så er det fortsatt ikke bygget boliger innenfor sentrumsplanens avgrensning enda. Avgjørende for å få gjennomført 80/20 – fordelingen vil være å ikke øke utbyggingspotensialet i fortetningsområdene, slik at det ikke bygges tettere enn forutsatt i framskrivingene for boligbygging og for befolkningsvekst.

I forbindelse med vedtak av kommuneplan for Vestby 2014-2026 ble det fremmet innsigelser mot den planlagte utbyggingen av Kolåsområdet. Én forutsetning for å trekke innsigelsene var at det kun skulle åpnes for konvertering av eksisterende fritidsboliger i området, tillegg til enkelte nye boliger på større/ubebygde tomter.

Rådmannen er av den oppfatning at Kolås-området bør reguleres gjennom en kommunal områderegulering, til frittliggende småhusbebyggelse med et antall boliger som tilsvarer dagens boliger, fritidsboliger, eventuelt ubebygde tomter og eventuelt oppdeling av spesielt store tomter.

En utbygging i dette området vil med så lang avstand til kollektivtrafikk, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager, i hovedsak bli bilbasert. Dette vil være i strid

med kommunens klima- og energiplan der det er et overordnet mål om at klimagassutslippene skal reduseres med minst 40 % før 2030.

På bakgrunn av dette og foregående vurderinger, mener rådmannen at planforslaget bør avvises.

Dersom plan- og miljøutvalget ønsker å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn, mener rådmannen det må gjøres en rekke endringer i planforslaget i forkant av dette. Rådmannen vil sterkt fraråde dette. For det første vil planen i seg selv føre til økt utbygging utenfor Vestby sentrum. I tillegg vil en positiv behandling av denne planen føre til et økt press fra andre grunneiere på Kolås om økt utnyttelse når kommunen nå fortsetter arbeidet med en områderegulering.