

Vestby kommune

## Skogly – Planbeskrivelse

Høringsforslag, 3.9.19

### Bakgrunn/planforberedelser

Den 09.01.2017 ble det avholdt oppstartsmøte med kommunen der rammene for det videre reguleringsarbeidet ble fastlagt.

Saken ble forhåndsforelagt for plan- og miljøutvalget den 27.03.2017 (PLM-18/17)  
Utvalget fattet følgende vedtak: *Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at det startes opp med en regulering av Skogly – Gamle Kolåsvei.*

Tiltakshaver ønsket likevel å starte opp planarbeidet som deretter ble kunngjort og varslet den 14.06.2017. (Avisdato)

Følgende berørte parter har gitt foreløpig skriftlige innspill til planarbeidet:

- Statens Vegvesen
- Mosseregionen interkomm. brann og redning
- Norges vassdrags- og energidirektorat
- Bane Nor
- Akershus fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
- Hafslund Nett.
- MOVAR
- Div. naboer på gnr. 152 bnr. 57, 74 og 75

Kommentarer til uttalelsene gis i eget dokument som vedlegg til planen.

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet div. fagrapporter/tegninger på områder der en har følt behov for mer grundige vurderinger. Disse kommer i tillegg til fylkeskommunens obligatoriske kulturminneregistrering.

Disse nevnes her punktvis:

- Snitt
- Perspektivtegninger
- Fjernvirkning
- Naturfaglig utredning
- Matjordplan
- Overvannsnotat
- Trafikkanalyse
- Støyvurdering
- Konsekvensanalyse hul eik
- Teknisk plan

### Roller i planprosessen

Tiltakshaver: Jens Helge Gundersen Adresse: Nummestadveien 251, 1540 Vestby  
Telefon: 414 44 546 E-post: jenshg@online.no Organisasjonsnummer: 250741 46751

Forslagsstiller (Faglig ansvarlig for utarbeidelse av plan):

Navn: Drøbak arkitektkontor AS v/ Mahtab Aslam  
Adresse: Tamburbakken 17 G, 1440 Drøbak  
Telefon: 64 93 36 70/952 99 312 E-post:ma@drobakark.no

### **Formålet med planen**

Formålet med reguleringen er ønske fra eier av de aktuelle eiendommene om å få bygge ut en del av området til boligformål. Det er tenkt bebyggelse i tre etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

Reguleringen vil i tillegg dekke Kolåsvei fra krysset Kjøvangenveien x Kolåsveien for å sikre gang- og sykkelvei forbi området ved en stopp på nordgrensen til eiendom gnr. 152 bnr. 75. I tillegg til boliger og g/s vei vil det bli satt av områder til lek og naturvern.

### **Rammer og retningslinjer for området**

Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er uregulert.

Konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med kommuneplan-prosessen (2014-2026) dekker et større område, der det aktuelle reguleringsområdet ligger forholdsvis sentralt. Utredningen konkluderer med at utbygging for boligformål i Kolåsområdet ikke vil få negative konsekvenser, og anbefaler at området tas med i kommuneplanen.

#### *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*

Området ligger utenfor det som er definert som Vestby sentrum, som gjør at det i henhold til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus blir en del av 20% andelen, der 80% av nye boliger skal bygges i Vestby sentrum og de resterende 20% utenfor. For hver bolig man bygger utenfor Vestby sentrum stiller regional plan krav om at det skal bygges fire boliger i sentrum.

Tiltaket berøres av følgende rikspolitiske retningslinjer:

*Styrking av barn og unges oppvekstsvilkår*

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*

**Kommentar:** Området ligger forholdsvis sentrumsnært, med en avstand på ca 0,8 km til bussholdeplass ved Øra-området (Sør sentrum nord), der det er bussforbindelse til Sonsveien stasjon. Med forlengelse av gangveien langs Kolåsveien blir det god tilknytning til denne forbindelsen. Det er i tillegg akseptabel avstand til både skole og barnehage. Etableringen er et brudd med ovennevnte vekstfordelingsstrategi. En tolker dette slik at fordelingen er et mål, med et visst pragmatisk slingringsmonn, som skal tilstrebes over flere år, ikke en prosentandel som skal repeteres slavisk år for år. En mener derfor at den aktuelle planen er en akseptabel, om enn ikke optimal, oppfølging av de rikspolitiske/regionale retningslinjer.

### **Planprogram**

For dette planforslaget kreves det ikke planprogram etter Plan- og bygningslovens § 12-9 (jf. plan- og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning). Området er i tilstrekkelig grad utredet på forhånd i forbindelse med kommuneplanprosessen 2014-2026.

## Hovedinnhold

Planområdet er på ca 12,6 da og ligger ca 1 km nord for Son sentrum mellom Kolåsveien og Kolåstjernet.

Adkomsten til området går via Kolåsveien, enten fra nord eller sør. Det er i dag ikke egen vei for gående og syklende mot Son sentrum, noe som er et viktig element i det foreliggende planforslaget. Som det går fram av seinere avsnitt om privat økonomiske virkninger vil fremtidig utbygger finansiere ca. 350 m g/s-vei. Det var tidligere forutsatt at bygging av gang- og sykkelvei skulle forskutteres. Nå legges det til grunn at denne kostnaden skal bæres av prosjektet.

Avgrensningen av reguleringsområdet følger de aktuelle eiendommene og ligger innenfor det området som er avsatt i kommuneplanen. I tillegg er deler av veistrekningen og tilgrensende areal til veien medtatt, samt hele den planlagt gang- og sykkelveien, fra planområdet og ned til avkjøringen til Kjøvungen.

## Boligbebyggelse

Området består av ett felt, B på 5,0 da. Det er foreslått boliger på inntil 3 etasjer. I tillegg kan det anlegges underetasje for parkering der forholdene ligger til rette for det. Mest egnet i så måte er områdets sydlige del.

Maks. tillatt BYA er foreslått til 30%. Maks tillatt gesimshøyde er foreslått til 9 m (målt fra gjennomsnittlig planert terreng).

## Lekeplass

Størrelse og tilgjengelighet tilfredsstiller de krav som stilles til lekeplasser i tilknytning til et boligområde med ca 20 – 25 boenheter. Kommuneplanens krav slik de framgår av § 6 pkt. 1 - 3 er således oppfylt. Punktene 4 – 5 er det imidlertid vanskelig å oppfylle. En regner med at dette forholdet må være vurdert når området ble tatt inn i kommuneplanen. Som kompensasjon for mangler under pkt. 4 og 5 er det avsatt langt større lekeareal (633 m<sup>2</sup>) enn kravet på 150 m<sup>2</sup> som normalt kreves.

I umiddelbar nærhet til planområdet er det store naturområder/Kolåstjern/badeplasser/ golfbane, samt kort vei til Son sentrum. Dette er med på å oppfylle de aktuelle kravene i kommuneplanen.

NB! Se avsnitt «Virkninger for barn og unge» for mer detaljert beskrivelse i f.m. oppfyllelse av krav til lekeareal / MUA.

## Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er satt til 150 m<sup>2</sup> pr boenhet. Det er da forutsatt at takterrasser og lekeplass kan innregnes i dette arealet. Krav til uteoppholdsareal avviker fra kommuneplanens krav til 200 m<sup>2</sup> MUA pr. boenhet. En mener at beliggenheten for fremtidige boliger er av slik art at en bør kunne tillate og avvike kravet til 200 m<sup>2</sup> MUA. I umiddelbar nærhet til planområdet er det store naturområder/Kolåstjern/badeplasser/ golfbane, samt kort vei til Son. Dette er med på å oppfylle de aktuelle kravene i kommuneplanen.

NB! Se avsnitt «Virkninger for barn og unge» for mer detaljert beskrivelse i f.m. oppfyllelse av krav til lekeareal / MUA.

## Kjøreveier

Trafikkvurderingen som er utført konkluderer som følger: «Sweco har utført en trafikkanalyse i forbindelse med et planforslag for nye boliger på Skogly i Son. Det er beregnet trafikkgrunnlag for dagens situasjon og en situasjon i 2040. Beregningene er gjort for både et gjennomsnittlig døgn (ÅDT) og et sommerdøgn (SDT). Beregningene er gjort ved hjelp av Rambølls trafikkanalyse for Son sentrum. Vi har supplert tallene med data fra en trafikkteiling i krysset Gamle Kolåsvei X Kolåsveien X Kjøvangveien.

For å beregne den produserte trafikken som følge av utbyggingen, har vi tatt høyde for en maksimal utbygging. Dette gir en økning i ÅDT på ca. 100 og 10 kjt/t. Trafikkøkningen på tilliggende vegnett blir derfor veldig beskjeden. Det er av den grunn vurdert at utbyggingen vil få ubetydelige konsekvenser for trafikkavviklingen i de seks kryssene som er vurdert i Rambølls trafikkanalyse

Til slutt har vi anbefalt at adkomstveien til boligene skal være av vegtypen «Boliggate/boligveg».

Det er avsatt rikelig med areal i planen for oppfølging av anbefalingen vedrørende vegtype. Sikringstiltak mot trafikkstøy i nytt boligområde, merket B i planen, ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

### **Gang-/sykkelveier**

Det går i dag gang-/ sykkelvei fram til krysset ved Kjøvangveien. I planen tas det sikte på å føre denne fram til det foreslåtte boligområdet. Det vil da bli trygg g/s-adkomst helt fram til busstopp i Son sentrum nord. Det er allerede laget tekniske planer for ny g/s-vei. Planene er avklart med Statens vegvesen.

### **Naturvernområder**

NV1 grenser til en skrent mot øst. Denne skrenten har viktige kvaliteter av biologisk mangfold og er beskrevet i notatet fra BioFokus. Området markeres som hensynssone «Bevaring av naturmiljø» og gis reguleringsbestemmelser som i størst mulig grad gir samme vern som i det tilgrensende Kolås naturreservat.

NV2 omfatter en hul eik med dryppsone. Det er utarbeidet en konsekvensanalyse for tiltakets påvirkning på eika. Avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

### **Byggegrenser**

De angitte byggegrenser er hovedsakelig i henhold til plan- og bygningslovens generelle krav. Unntak er grensen mot NV1 der grensen er satt til 2 m.

### **Vann- og avløpsforhold, strømtilførsel**

Det er ikke varslet om kapasitetsproblemer på de eksisterende vann- og avløpsnett. Det synes heller ikke å være noe problem med strømtilførselen. Strømløseleverandør Hafslund Nett ber i sin uttalelse om å avsette tilstrekkelig med plass til ny trafo-stasjon. Det er avsatt plass til ny trafostasjon ved krysset og ny adkomstvei til område B. Hafslund ber i tillegg om å bli varslet i god tid før utbygging.

## **Virkninger av planen**

### **Barn og unge**

Det er planlagt en lekeplass i vestenden av planområdet, som vil dekke behovet for nærlekeplass for de aller yngste. Areal avsatt til formålet er betydelig større enn kravet på 150 m<sup>2</sup>. Faktisk areal avsatt for lek er på 633 m<sup>2</sup>, noe som utgjør ca. 480 m<sup>2</sup> større areal enn kravet i kommuneplanen.

Hensynet bak §6 i kommuneplanen slik vi forstår det er ment å sikre at det finnes arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Planområdet grenser til naturområde og Kolåstjern mot øst. Golfbanen på Kjøvungen ligger ca 400 m i luftlinje fra planområde som gir rom for aktivitet. Det finnes store skogsområder i umiddelbar nærhet til planområde der lek i naturområder vil være mulig. Videre finnes det offentlig badeplass på Kjøvungen med en avstand på ca. 1400-1500 m fra planområde.

Deler av veien til de sistnevnte områdene er via trafikksikker gang- og sykkelvei (ca. 350 m). Som tidligere nevnt bæres kostnad på ca. 3 millioner kroner for etablering og opparbeidelse av denne strekningen av prosjektet. Ny gangvei- og sykkelvei langs Kolåsveien vil i tillegg gi trygg adkomst til Son sentrum og også til idrettsplassen på Labo for eldre barn og ungdom.

Selv om bestemmelser i kommuneplanens arealdel §6 ikke oppfylles i sin helhet, mener vi at områdene som er tilgjengelig for lek- og uteopphold er store og av slik kvalitet at de egner seg godt for formålet. Områdene gir mulighet for ulike type lek gjennom forskjellige årstider. De nevnte områdene kan også brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det er i forbindelse med høringsprosessen ikke kommet innspill som indikerer at det er problemer med skole- eller barnehagekapasitet.

### **Næringsliv og sysselsetting**

20 – 25 nye boliger vil ha relativt marginal innvirkning på næringsliv/sysselsetting. Den lille effekten som måtte bli vil være positiv.

### **Trafikk**

Som det går fram av trafikkanalysen som er utført vil trafikkøkningen bli så liten at den knapt vil være merkbar med tanke på trafikkavvikling. Etablering av gang- og sykkelvei mot Son vil utgjøre en betydelig forbedring av den totale trafikksituasjonen.

### **Støy og annen forurensning**

Det som vil virke inn her er mertrafikk med biler, som i det foregående er karakterisert som «knapt merkbar.» I den utførte støyvurderingen konkluderes det som følger: *«Det meste av det planlagte utbyggingsområdet for boliger (Felt B) har lydnivåer under grenseverdi. Nærmest gamle Kolåsvei har feltet støynivå tilsvarende gul og rød sone. Støysituasjonen må vurderes på ny når bebyggelsen planlegges for å sikre gode lydforhold.*

*1 bolig langs den regulerte del av Kolåsveien har lydnivåer i rød støysone Lden > 65 dBA, men støynivået øker ikke som følge av tiltaket. Følges Statens Vegvesens praksis er det ikke behov for å vurdere tiltak for boligen»*

For områdene B sikres nødvendige støysikringstiltak i reguleringsbestemmelsene.

### **Biologisk mangfold og naturressurser**

Det er i ikke registrert rødlistede arter eller naturtyper i området, men derimot en svartlistet art (kanadagullris) som ikke ønskes spredt ytterligere. I notatet fra BioFokus konkluderes det som følger: *«Det ble i liten grad påvist viktige biologiske verdier innenfor planområdet. Unntaket er eiketreet ved Kolåsveien 64 og litt av planområdets østlige parti ved Skogly.»* De nevnte naturverdiene sikres i plankart og bestemmelser. Ytterligere spredning av kanadagullris søkes motvirket i bestemmelsene.

Naturfaglig undersøkelse ble utført høsten 2017. Kort oppsummert konkluderer rapporten

som følger. (Planleggers kommentarer følger fortløpende.)

Det ble i liten grad påvist viktige biologiske verdier innenfor planområdet. Unntaket er et eiketree ved Kolåsveien 64 og litt av planområdets østlige parti ved Skogly, mot Kolåstjernet.

Eiketreet kan tenkes å komme noe i konflikt med en eventuell bygging av gang og sykkelvei langs Kolåsveien. Treet vil bli koordinatbestemt og kartfestet. Det vil ikke komme direkte i konflikt med en eventuell gang- sykkelvei, men rotsystemet vil kunne bli skadet ved anlegg av veien. En merker seg problemet og vil så langt råd er søke å utføre veianlegget så skånsomt som mulig i eiketrees nærhet. Noe av planområdet ved Skogly grenser ned i en skrent mot øst. Denne skrenten har viktige biomangfoldkvaliteter. Her inngår bl.a. gamle lindekloner og hassel. I nedkant er det innslag av grov gran og dødved i forskjellige nedbrytningsstadier. Denne skrenten bør vurderes som en del av naturtypeavgrensningen BN0001821599 eller eventuelt inkluderes i naturreservatet (Kolås naturreservat). Det aktuelle området er innlemmet i planforslaget som naturvernområde og gitt bestemmelser som ivaretar området og naturforekomstene i dette.

Fremmed- og svartelisteproblematikken innenfor planområdet omfatter først og fremst forekomster av kanadagullris. Ved graving og flytting av masse må derfor dette tas hensyn til, slik at ytterligere spredning av denne arten unngås. Masser med denne arten bør brukes under hus/infrastruktur eller under plener og lignende som skal holdes jevnlig nede. Forholdet søkes ivaretatt i reguleringsbestemmelsene (Se notat 2017-45 fra BioFokus).

### **Friluftsliv**

Det er ingen friluftsjnteresser knytt til det aktuelle området.

### **Kulturminnevernet**

Det er ingen kulturverninteresser knytt til det aktuelle området.

Kulturminneregistrering i planområdet ble gjennomført i september 2017. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete- eller nyere tids kulturminner innenfor reguleringsområdet. (Se registreringsrapport 2016/17840 fra Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune)

### **Kulturlandskap og estetikk**

Deler av reguleringsområdet ligger forholdsvis eksponert østover mot Kolåstjernet. Den skogkledte skrenten og naturvernområdet vil imidlertid til en viss grad skjerme bebyggelsen mot direkte innsyn fra øst. Det ligger i dag en hytte innenfor området som skal fjernes. Området var tidligere bevokst med småskog og kratt med lav bonitet. All skogen er i dag fjernet. Det er utarbeidet perspektivtegninger og analyse av fjernvirkning av tiltaket.

### **Landbruket**

Reguleringsområdet er hovedsakelig et snauhagd skogsområde. Planen vil legge beslag på ca. 1 daa. dyrket mark, der ca. 500 m<sup>2</sup> er midlertidig anlegg- og riggområde som skal tilbakeføres til jordbruksområde etter at anleggsperioden er over. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 13 er det utarbeidet en matjordplan. Matjordplanen viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon.

### **Sikkerhet og beredskap**

Ros-analyse ble utarbeidet i oktober/november 2017. Det avdekkes ikke forhold som er av en slik karakter at området ikke kan bebygges. Det påpekes likevel forhold der tiltak må vurderes eventuelt at planen endres. Forholdene knytter seg hovedsakelig til avrenning/slukk kapasitet i forbindelse med ekstremvær, verneverdig natur, trafikkfare, støy og framkommelighet for utrykningskjøretøyer. Alle forhold er ivaretatt, eller kan ivaretas i

forbindelse med reguleringen og utbyggingen av området.

### **Kommunens økonomi**

Utover økte skatteinntekter og utgifter til skole- og barnehageplasser vil ikke utbyggingen bety noe for kommunens økonomi.

### **Offentligrettslige virkninger**

Muligens noen kostnader i forbindelse med grunnervervet nevnt under neste avsnitt. Ellers ingen kjente virkninger som ikke dekkes av vedtatt plan.

### **Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger**

Tiltakshaver er villig til å finansiere bygging (og regulering) av ca. 350 m gang- og sykkelvei frem til sitt område (gjennom en rekkefølgebestemmelse i fm utbyggingen av det foreslåtte område). Anslått kostnad for etablering av gang- og sykkelvei er forsiktig estimert til ca. 3 millioner kroner. som tidligere nevnt vil denne kostnaden bæres av fremtidig prosjekt. Selve den praktiske gjennomføringen av grunnervervet i f.m. utbygging av gang- og sykkelveien, forutsettes det at kommunen står for selv. Ellers ingen kjente virkninger som ikke dekkes av vedtatt plan.

### **Energibruk**

Oppføring av ny bebyggelse vil gi noe økt energibruk, men økningen anses ikke å være vesentlig. Uttalelsen fra Hafslund Nett tyder også på det. De ber bare om å bli kontaktet i god tid før utbygging.

### **Universell utforming**

Eksisterende topografi er ikke av en slik karakter at det vanskeliggjør allmenn tilgjengelighet. Krav til tilgjengelighet i forbindelse med ulike tiltak innenfor planområdet forutsettes ivaretatt ved detaljprosjektering av bygninger og anlegg. Dette gjelder bl. a. internt adkomstareal innenfor område avsatt til boligformål. Bestemmelsene sikrer at aktuelle forhold blir ivaretatt.