

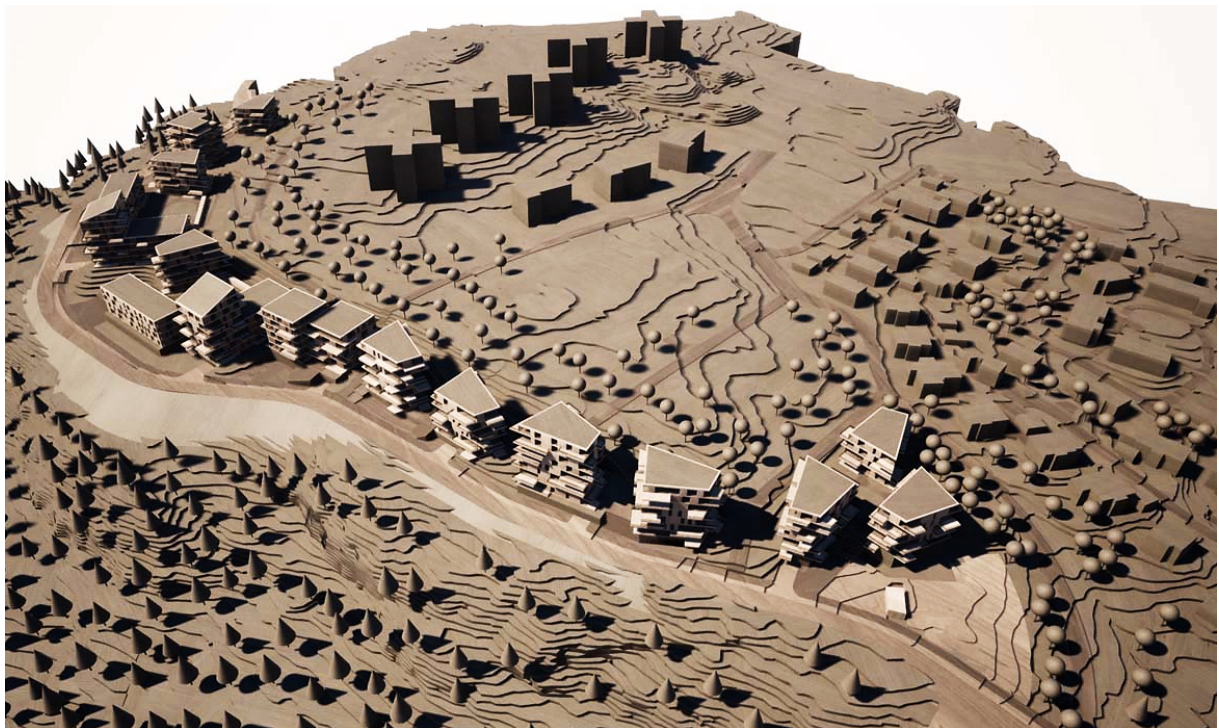
Planbeskrivelse

Detaljregulering for Sole Skog, Fallentinhøyden, PlanID 0270

Dato: 16.12.2019

Revidert etter endelig vedtak i PMU 25.05.2020.

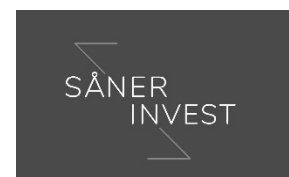
Dato: 05.06.2020



Planlegger:



Forslagsstiller:



1.0 SAMMENDRAG	4
NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK	5
2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	6
2.1 Detaljreguleringens hensikt	6
2.2 Forslagsstiller og plankonsulent	6
2.3 Krav om konsekvensutredning	6
3.0 PLANPROSESSEN	7
3.1 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering	7
3.2 Avklaring av KU-plikt	7
3.3 Varslet planavgrensning	7
3.4 Endelig planavgrensning	8
4.0 GJELDENE PLANSTATUS	9
4.1 Kommuneplanens arealdel 2014-2026	9
4.2 Kommunedelplan	9
4.3 Gjeldende regulering	9
4.4 Tilgrensende planer/planarbeid	10
5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	11
5.1 Planområdet	11
5.2 Eiendomsforhold	11
5.3 Eksisterende bebyggelse	12
5.4 Eksisterende terreng	12
5.5 Grunnforhold	13
5.6 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.7 Naturmangfold	13
5.8 Trafikk og støy	13
5.9 Teknisk infrastruktur	14
5.10 Skoler og Barnehager	14
6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1 Formål	15
6.2 Arealbruk	16
6.3 Bebyggelse og funksjon	16
6.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser	17
6.5 Universell tilgjengelighet	19
6.6 Trafikale løsninger	20
6.7 Støy	21
6.8 Teknisk Infrastruktur	22
6.9 Overvannshåndtering	22
6.10 Rekkefølge, vilkår og dokumentasjonskrav	22
7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	23
7.1 Overordnede planer	23
7.2 Barn og unge	23
7.3 Næringsliv og sysselsetting	24
7.4 Trafikk	24
7.5 Støy, luftkvalitet og annen forurensing	25
7.6 Terreng	25
7.7 Overvannshåndtering	25
7.8 Grunnforhold og massebalanse	25
7.9 Lokalklima	26
7.10 Naturmangfold	26
7.11 Friluftsliv	27
7.12 Folkehelse	27
7.13 Universell utforming	28
7.14 Kulturminnevern	28
7.15 Kulturlandskap og estetikk	28
7.16 Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse	28

7.17 Landbruk	29
7.18 Risiko og sårbarhetsanalyse	29
7.19 Kommunens økonomi	29
7.20 Offentligrettslige, privatrettslige og privatøkonomiske virkninger	29
7.21 Energibruk	29
7.22 Oppsummering	30
8.0 KONSEKVENsutREDNING	31
8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.	31
9.0 UTTALELSER OG MERKNADER	32
9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering	32
9.2 Forslagstillers merknadsbehandling	32

1.0 SAMMENDRAG

På vegne av forslagsstiller, Såner Invest AS, fremmes forslag om privat detaljregulering for Sole skog B12 og B13, Fallentinhøyden, i Vestby kommune. Formålet med planarbeidet er en omregulering av gjeldende plan nr. 139, vedtatt i 2003.

Gjeldende plan legger opp til veitraseer i tunneller og boligbebyggelse i bratte skrenter, og planen er derfor i liten grad gjennomførbar. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en ny veitrase og plassering av boligbebyggelse som gir god bokvalitet og trafikk sikre veiløsninger. Grad av utnyttning og antall boliger som kan bygges endres ikke.

Planforslaget foreslår inntil 500 nye boliger. Det skal i tillegg etableres nærlekeplasser i forbindelse med nærliggende friområder, kvartalslekeplass, gjesteparkering og internt trafikksystem med tilhørende gang- og sykkelsti. Planforslaget legger til rette for adkomst fra Gardeveien via Solerunden i sørvest, og ender i snuplass nord i planområdet.

Forslaget er i tråd med vedtatt kommuneplan og tilpasser seg tilgrensende nylig regulerte arealer. Planlagt byutvikling i overordnet plan, gjeldende regulering og i pågående byggesaker i tilgrensende områder er dermed i tråd med både lokale og regionale byutviklingsstrategier om samordnet areal- og transportplanlegging.

NØKKELOPPLYSNINGER/FAKTAARK

Kommune	<i>Vestby (0211)</i>
Adresse	<i>Sole skog</i>
Gårds-/bruksnummer	<i>9/395</i>
Gjeldende planstatus	<i>Regulert til boliger gjennom KPA, samt gjeldende regulering P.ID 02110139, vedtatt 2003.</i>
PlanID	<i>0270</i>
Forslagsstiller	<i>Såner Invest AS</i>
Forslagstillers plankonsulent	<i>AT Plan & arkitektur AS</i>
Grunneier	<i>Såner Invest AS</i>
Planens hovedformål	<i>Bolig, samferdsels- og uteoppholdsarealer</i>
Planområdets areal	<i>115 298 kvm</i>
Byggeområdets areal	<i>28 254 kvm</i>
Utnyttelsesgrad	<i>BBB1 = 41 % BYA BBB2 = 70 % BYA BBB3 = 53 % BYA</i>
Konsekvensutredningsplikt	<i>Nei</i>
Planinitiativ oversendt Vestby kommune	<i>15.01.2018</i>
Revidert planinitiativ oversendt Vestby kommune	<i>29.01.2018</i>
Oppstartsmøte	<i>06.02.2018</i>

PLANMATERIALE

ID	BESKRIVELSE	SIST DATERT
0270-1	Planbeskrivelse (dette dokumentet)	05.06.2020
0270-2	Plankart – PDF-format 1:1000/A1 og SOSI-format – sosikontroll	05.06.2020
0270-3	Reguleringsbestemmelser	05.06.2020
0270-4	ROS-analyse	24.05.2019
0270-5	Utomhusplan 1:2000/A3, 1:1000/A3	05.06.2020
0270-6	Skyggediagram	05.06.2020
0270-7	Grunnundersøkelser – geoteknikk	13.12.2017
0270-8	Støyutredning	26.04.2018
0270-9	Trafikkutredning	13.05.2019
0270-9 b)	Notat – supplement trafikkutredning ang. Ringvei	13.05.2019
0270-10	Snitt-tegninger	24.05.2019
0270-11	VA-notat, overvannshåndtering	24.05.2019
0270-12	Illustrasjoner - Fjernvirkninger	26.11.2019
0270-13	Forslagatillers merknadbehandling etter offentlig ettersyn	05.06.2020

2.0 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Detaljreguleringens hensikt

Formålet med planarbeidet er en reguleringsendring for areal avsatt til boligbebyggelse og trafikk i gjeldende plan nr. 139 vedtatt i 2003, med hensikt å legge til rette for boligutvikling med tilhørende utearealer, parkering og trafikale løsninger.

Området er regulert til boligformål med tilhørende friluftsområder og samferdselsanlegg i kommuneplanens arealdel. Detaljreguleringen er i henhold til overordnet planverk.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Såner Invest AS og plankonsulent er AT Plan & Arkitektur AS.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Konklusjonen er gitt av utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn. Plantiltaket ligger under grenseverdiene definert i forskriften og er vurdert til ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Plantiltaket er videre også i tråd med overordnet arealbruk fastsatt i kommuneplanens arealdel.

3.0 PLANPROSESSEN

Planprosessen er gjennomført i tråd med kommunens veileder for utarbeidelse av arealplaner. Saken har hatt følgende framdrift:

Milepæl:	Dato:
Innsendt planinitiativ til Vestby kommune	15.01.2018
Oppstartsmøte	06.02.2018
Kunngjøring oppstart regulering	05.03.2018
Kunngjøring av endret plangrense	13.01.2019
Innsendelse komplett planforslag	28.01.2019
Innsendelse revidert planforslag	24.05.2019
Tilbakemeldinger på planforslag etter offentlig ettersyn	01.11.2019
Innsendelse revidert planforslag	16.12.2019
Vedtak i plan og miljøutvalget - mindre vedtatte justeringer	25.05.2020
Innsendelse endelig planmateriale til endelig vedtak i kommunestyret	05.06.2020

3.1 Oppstartsmøte og kunngjøring oppstart regulering

Oppstartsmøte er avholdt. Referat foreligger.

3.2 Avklaring av KU-plikt

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på miljø og samfunn.

3.3 Varslet planavgrensning

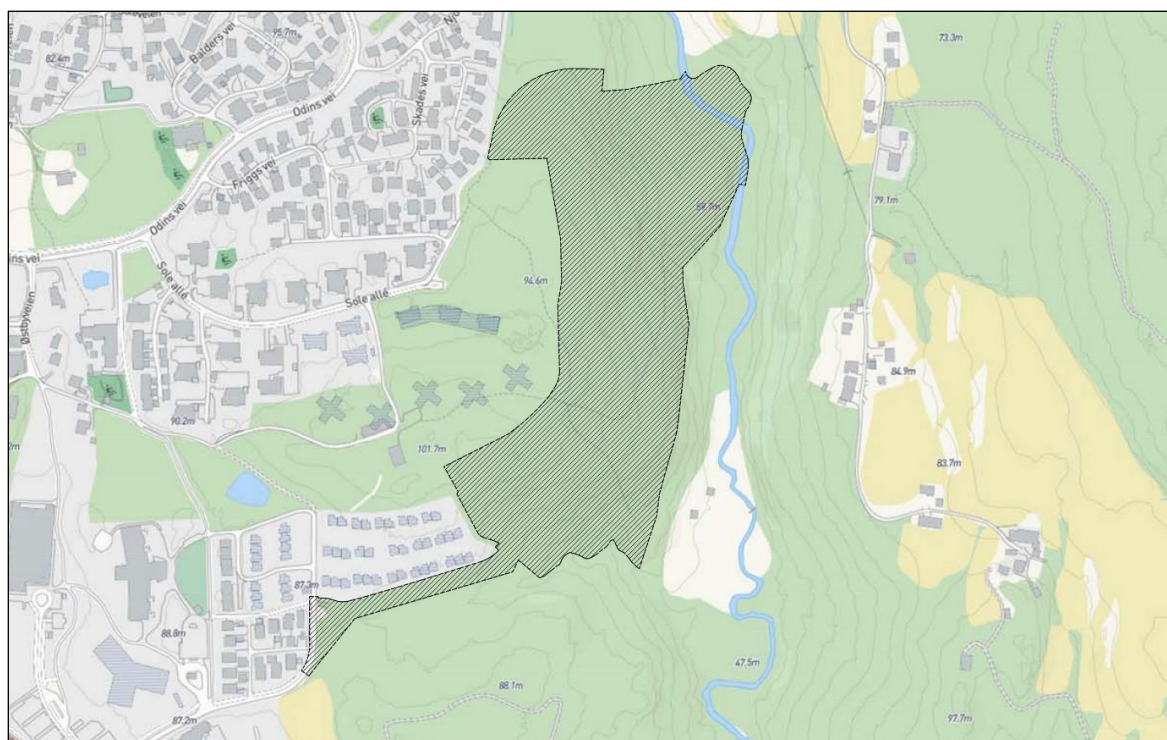
Planens avgrensning er satt av Vestby kommune og fulgte med varsel om oppstart regulering. Planens avgrensning følger av tilstøtende planer, eiendomsgrenser, veiføring og arealbruk tilknyttet andre pågående planer i området.



III 3.1 Forslagstillers utkast til planområde indikert med sort stiplet strek og skravur.

3.4 Endelig planavgrensning

Planens avgrensning er justert i løpet av planprosessen. Dette primært på bakgrunn av en vurdering av eventuell gjennomkjøringsvei via Sole Allé. I endelig planavgrensning er areal avsatt til gjennomkjøringsveien tatt bort. Plangrensen er også noe utvidet i nordlig del grunnet omregulering for etablering av gjesteparkering langs eksisterende vei nedenfor forstøtningsmuren ved B11.

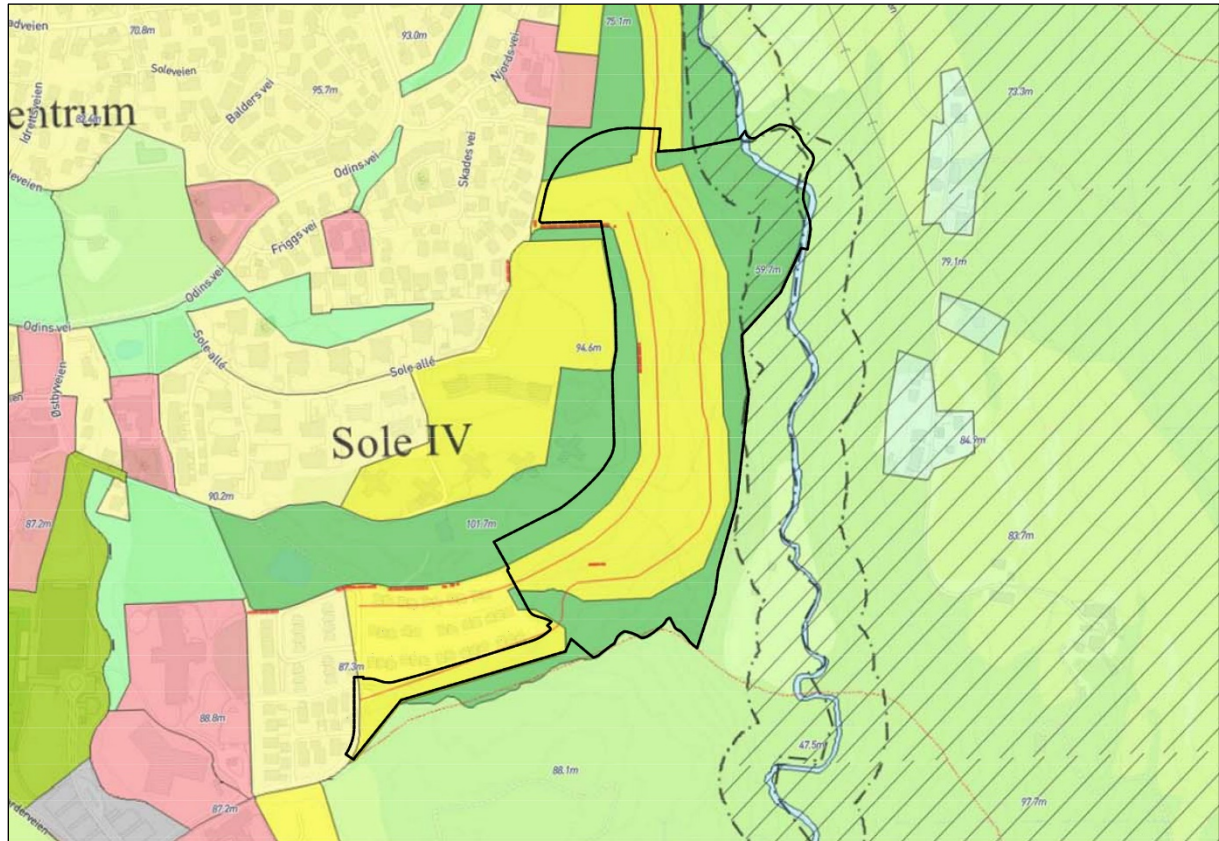


III 3.2 Endelig plangrense indikert med sort stiplet strek og skravur.

4.0 GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 Kommuneplanens arealdel 2014-2026

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål med tilhørende friluftsområder og samferdselsanlegg.



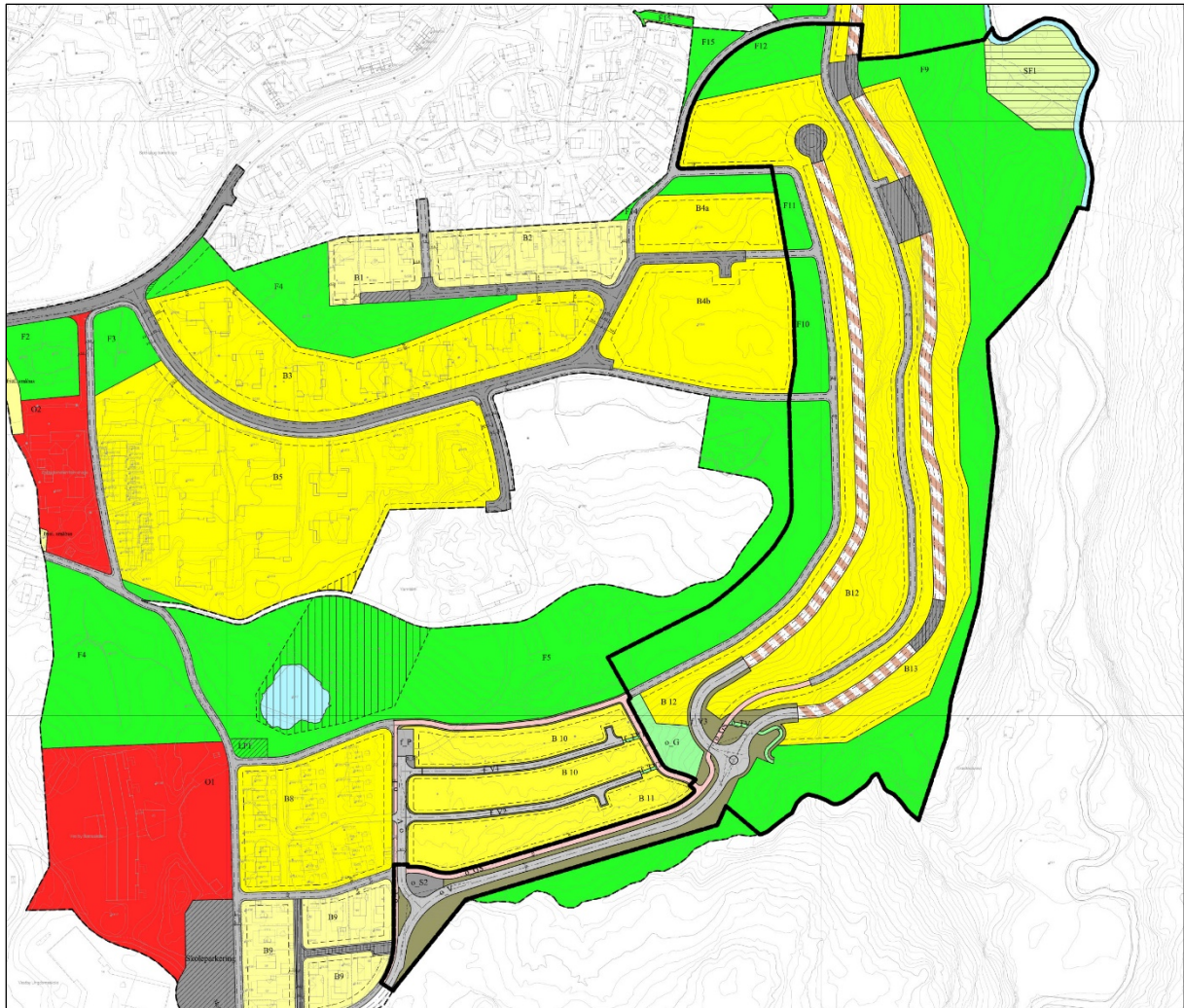
Ill 4.1 Planområdet i Kommuneplanens arealdel, markert med svart strek.

4.2 Kommunedelplan

Planområdet omfattes ikke av noen kommunedelplan.

4.3 Gjeldende regulering

Forslagstillers eiendom er regulert til boligformål med tilhørende samferdselsanlegg og friområder i gjeldende reguleringsplan 139, vedtatt i 2003.



III 4.2 Gjeldende reguleringsplan 139 (2003) vist innenfor planområdets grense.

4.4 Tilgrensende planer/planarbeid

Vedtatt detaljregulering for Sole Skog IV, B6 og B7

Planområdet har nærliggende grense til vedtatt detaljregulering for Sole Skog IV, B6 og B7. Detaljreguleringen er en endring av eksisterende reguleringsplan vedtatt i 2003. Ny plan legger opp til oppføring av fem korsblokker med 7+1 etasjer med mulighet for 150 leiligheter sør i området, i tillegg til tre blokker i 4+1 etasjer med mulighet for 45 leiligheter mot Sole Alle i nord.

5.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

5.1 Planområdet

Planområdet ligger i Vestby kommune og anses som en del av det naturlige vekstområdet tilknyttet Vestby sentrum. Planområdet er i dag ubebygd og grenser til eksisterende boligområder mot vest og friluftsområde i øst, sør og nord. Planområdet ligger i nærhet til både barne- og ungdomsskole, idrettsarena og jernbanestasjon.



Ill 5.1 Oversiktsbilde med planområdet indikert med rødt.

5.2 Eiendomsforhold

Forslagsstillers eiendommer som inngår i planforslaget er gnr/bnr:

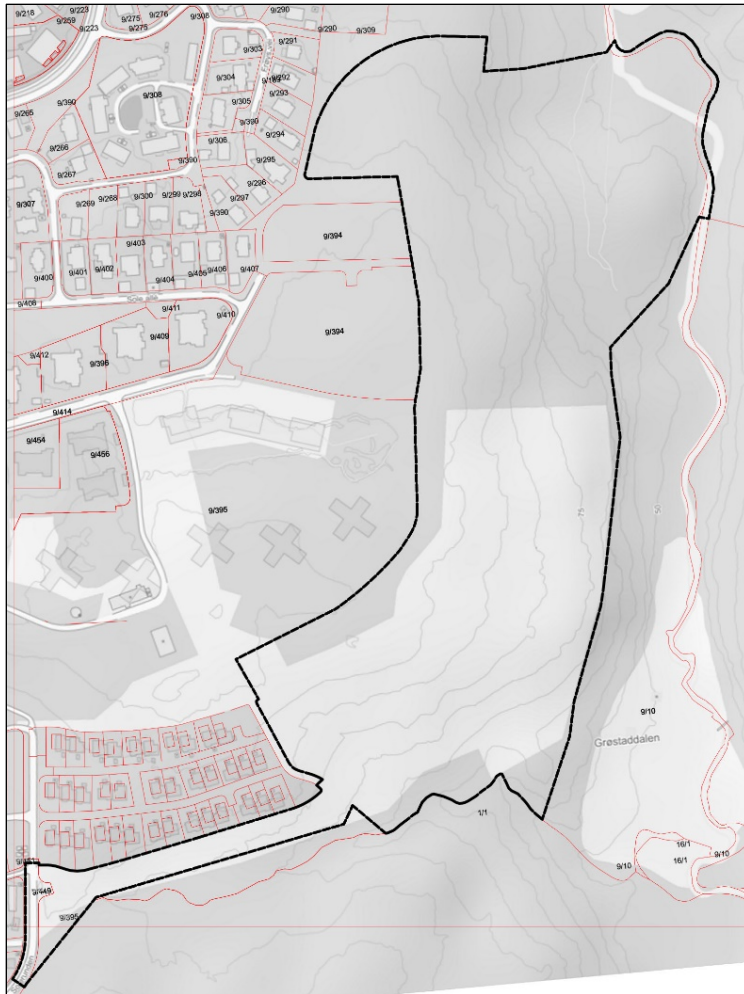
9/395

Kommunale eiendommer inkludert veiareal i offentlig eie som inngår i eller berøres av planområdet er gnr/bnr:

9/449

Andre private eiendommer som berøres av planområdet er gnr/bnr:

9/394, 9/466, 1/1, 9/461, 9/10, 9/294 9/295, 9/296, mfl.



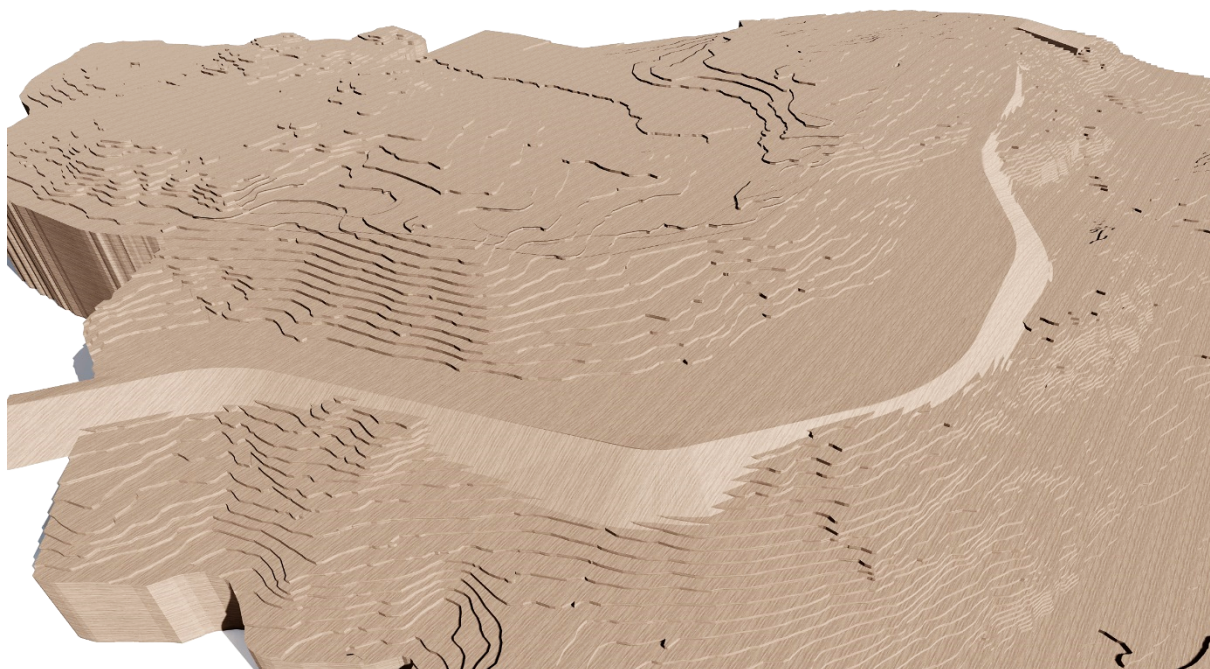
III 5.2 Varslet planavgrensning med berørte eiendommer.

5.3 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er i dag ubebygd.

5.4 Eksisterende terreng

Det opprinnelige terrenget innenfor planområdet er hevet med overskuddsmasser som er flyttet til tomten fra de andre byggeområdene på Sole. Dette er en langsgående fylling med nytt terreng som på det høyeste ligger 8-10 meter over eksisterende terreng, illustrert på bildet under.



Ill 5.3 Påbegynt og planlagt terreng innenfor planområdet.

5.5 Grunnforhold

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser av eiendommen. Grunnundersøkelsene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. På bakgrunn av topografiske og geotekniske forhold konkluderer grunnundersøkelsen med en tilfredsstillende sikkerhet for områdestabilitet.

Det anbefales å gjennomføre grunnundersøkelser for å få oversikt over dybde til berg i forbindelse med vurdering av fundamenteringsmetode. Grunnundersøkelsene vil i tillegg gi vurderingsgrunnlag for behov for sprengning, fylling og/eller spunting i byggegrop. Det bør i tillegg undersøkes om det er tilstedeværelse av alunskifer i området.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Det er derimot registrert kulturminne i form av arkeologisk enkeltminne ca. 100 meter nordøst for planområdets grenser.

5.7 Naturmangfold

Innenfor nordøstlig del av planområdet er det registrert barskog med viktig verdi. Dette har blitt kartlagt av BioFokus i forbindelse med førstegangskartlegging av naturtyper etter oppdrag fra Vestby kommune. Det vises til planforslagets vedlagte ROS-analyse og kapittel 7 for nærmere utredning tilhørende tematikken.

5.8 Trafikk og støy

Planområdet og forslagsstillers eiendom har i dag ingen direkte adkomstmuligheter. I gjeldende reguleringsplan er adkomst til planområdet lagt fra Gardeveien via Solerunden. I kryssområdet hvor Garderveien møter Solerunden er det i dag knyttet utfordringer i forhold til trafikkavviklingen i krysset, dette blant annet grunnet kort avstand fra avkjørsel til parkeringsplassen på Vestby Arena.

Det foreligger ikke støymålinger for planområdet fra tidligere.

5.9 Teknisk infrastruktur

Det er ikke utbygget offentlig teknisk infrastruktur i tilknytning til forslagstillers eiendom.

5.10 Skoler og Barnehager

Det har ikke fremkommet informasjon om behov for utredning eller tiltak tilknyttet barnehage- eller skoledekning innenfor planområdet gjennom informasjonsmøte, oppstartsmøter eller innkomne merknader. Det er i dag både barne- og ungdomsskole, og to barnehager i gangavstand fra planområdet.

6.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Formål

Følgende formål reguleres:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

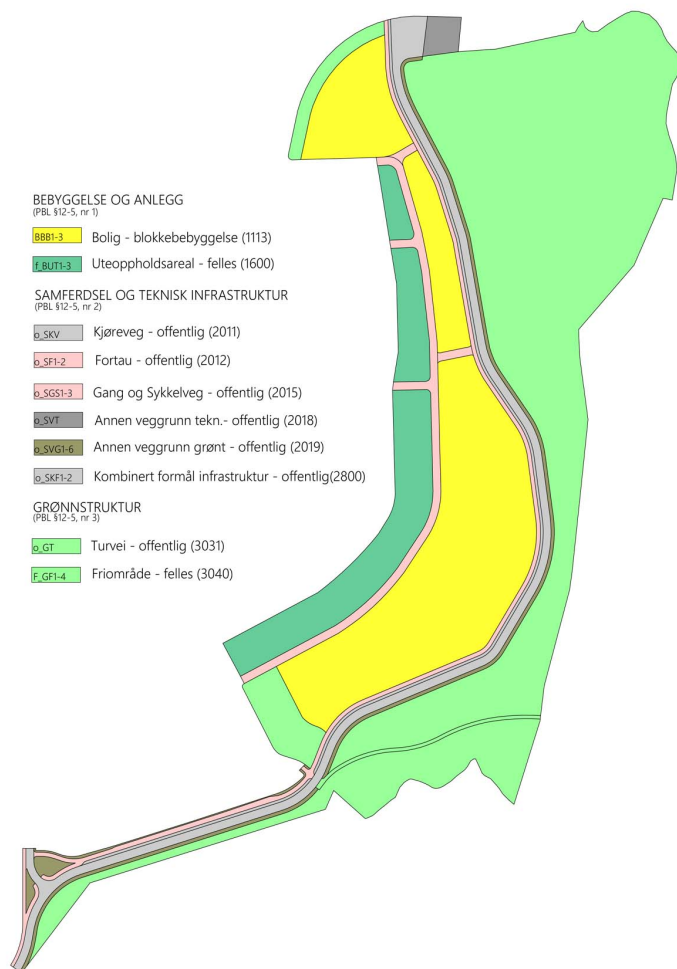
- 1113 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- 1510 Uteoppholdsareal – felles (f_BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

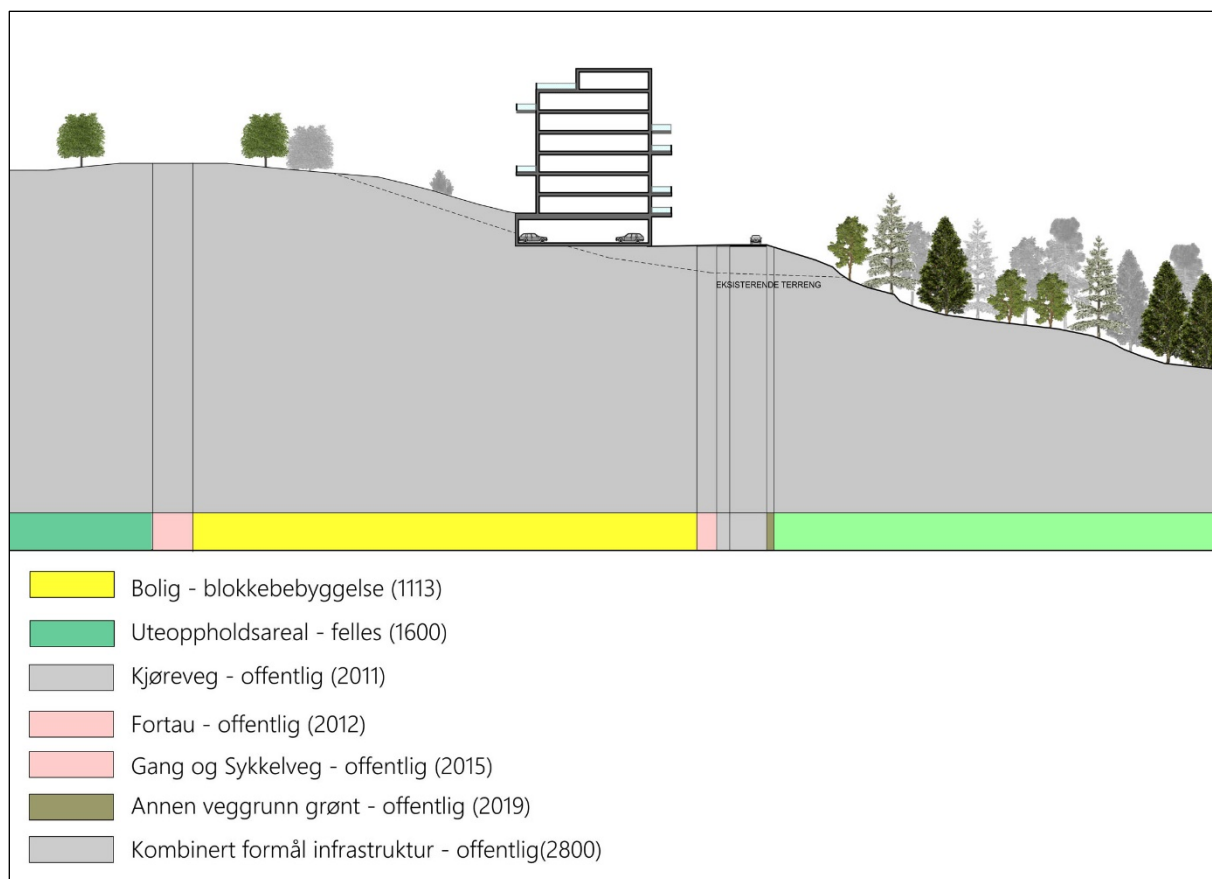
- 2011 Veg – offentlig (o_SKV)
- 2012 Fortau – offentlig (o_SF)
- 2015 Gang- og sykkelveg - offentlig (o_SGS)
- 2018 Annen veggrunn teknisk anlegg – offentlig (o_SVT)
- 2019 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o_SVG)
- 2019 Annen veggrunn grøntareal – felles (f_SVT)
- 2800 Kombinert formål infrastruktur – offentlig (o_SKF)

Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- 3031 Turvei – offentlig (o_GT)
- 3040 Friområde – felles (f_GF)



III 6.1 Arealbruk i planforslaget.



Ill 6.2 Plansnitt, prinsippkisse av de ulike formålene i reguleringsplanen sett fra snitt A1 (Vedlegg 0270-10).

6.2 Arealbruk

Reguleringsformål	Areal
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	28 254 m ²
Felles uteoppholdsareal	10 494 m ²
Offentlig trafikkareal	18 343 m ²
Felles friområde	57 612 m ²
Turvei	465 m ²
Total arealbruk i planforslagets vertikalnivå 2 (planens størrelse)	115 298 m²

6.3 Bebyggelse og funksjon

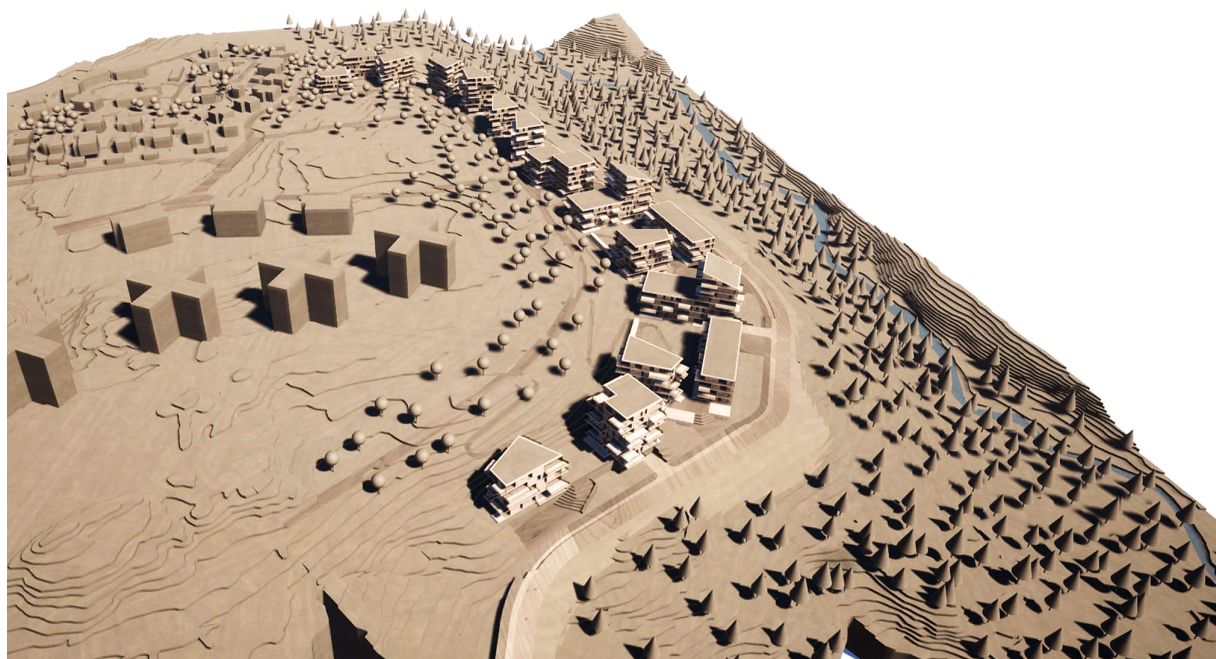
Det planlegges inntil 500 boenheter i form av blokkbebyggelse innenfor planområdet.

Byggeområde	Areal	%BYA*	Boenheter	Byggehøyder
BBB1	20 435 m ²	41	Inntil 300	Maks 29 m over gjennomsnittlig planert terreng.
BBB2	3 089 m ²	70	Inntil 120	Maks 29 m over gjennomsnittlig planert terreng.

BBB3	3 633 m ²	68	Inntil 80	Maks 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Totalt	28 254 m²	snitt 59	Inntil 500	16- 29 m over gjennomsnittlig planert terreng.

* Bebygd areal utover delvis nedgravde parkeringskjellere er begresnet oppad til totalt 10 000m².

Byggeområdene grenser mot skråning øst på planområdet, som gir rom for blokkbebyggelse i 6-8 etasjer i forkant av skråning. Bebyggelsens plassering sikrer gode utsikts- og solforhold, og får lite konsekvenser for nabobebyggelsen.



Ill 6.3 Illustrasjon av planlagt bebyggelse.

6.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Lekeplasser og felles uteareal følger kommunens forskrifter og føringer. Nærlekeplasser og uteoppholdsarealer tilknyttes ny bebyggelse og skal benyttes til rekreasjon, lek, idrett, sport og turveier.

Grønnstruktur

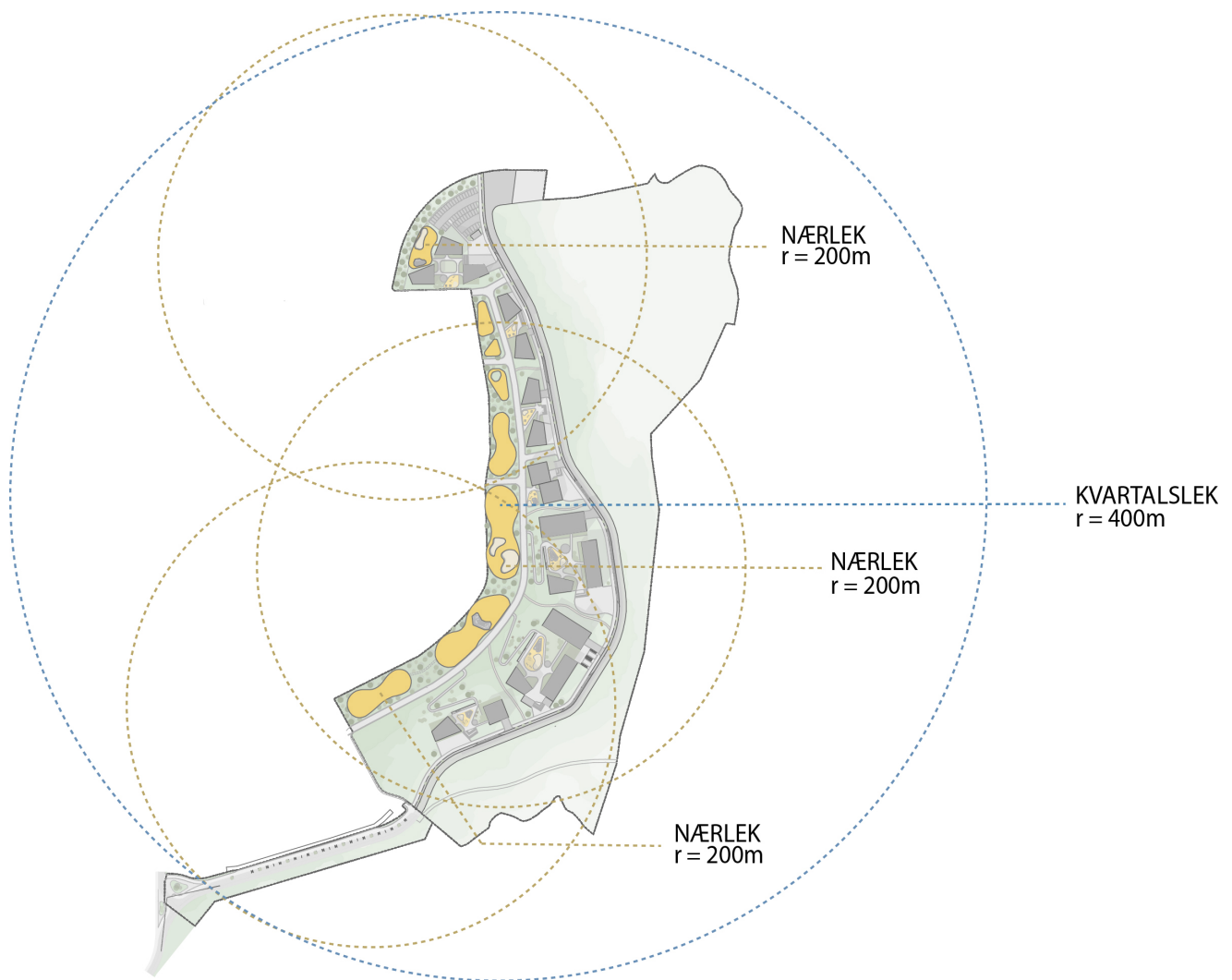
Boligområdet ligger i nærhet til store friarealer og rekreasjons-/naturområder. Større lekeplasser og uteareal av nærområdekarakter blir anlagt i tilknytning til og innenfor deler av disse områdene avsatt til friområde i gjeldende reguleringsplan nr. 139 (2003) i tråd med intensjoner og bestemmelser i planen. I felles friområde ned mot Fallentinbekken skal i hovedsak all eksisterende vegetasjon bevares, i tillegg til å opprettholde og legge til rette for fri ferdsel for allmennheten.

Lekeplasser

Det er planlagt nærlekeplasser i tråd med bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel for Vestby kommune (2014-2026). Privat uteareal er planlagt løst innenfor hver enkelt tomt i form av arealer på terreng utenfor boenhet eller ved balkonger og terrasser.

Det plasseres 3 nærlekeplasser med tilhørende leke- og utfoldelsesapparater med gode solforhold og adkomst fra internveiene innenfor planområdet med maksimal avstand på 200 meter for alle beboere innenfor planområdet. I tillegg vil en kvartalslekeplass på minimum 4000 m² plasseres innenfor en radius på 400 meter. Opparbeidedes av lekeplasser er sikret gjennom planens rekkefølgekrav.

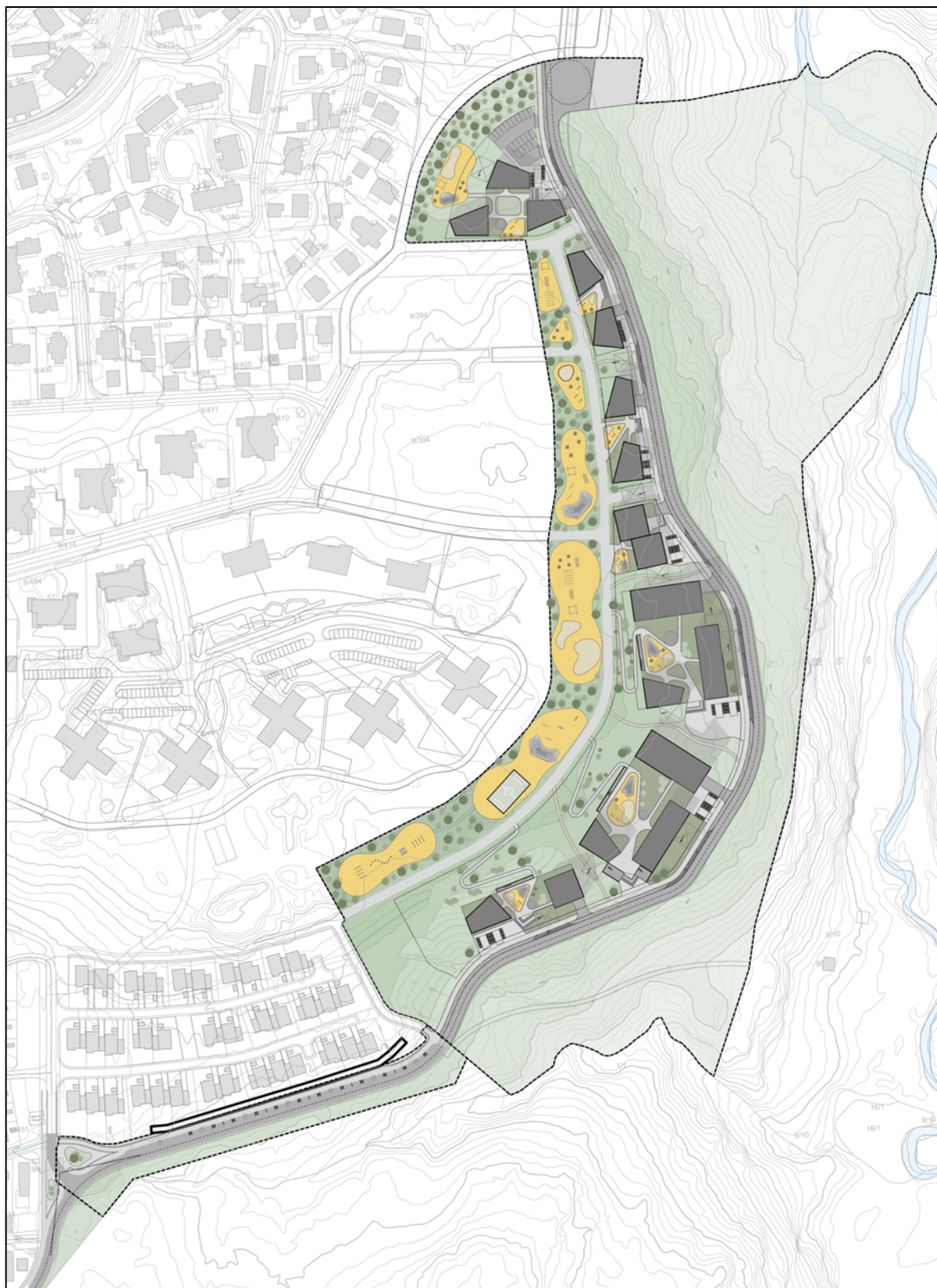
Friluftsområdet øst forslagsstillers eiendom anses som en naturlig arena for skogslekeplass.



III 6.4 Bilde av nærlek og kvartalslek med tilhørende radius innenfor planområdet.

6.5 Universell tilgjengelighet

Det er ikke avdekket forhold innenfor planområdet og planforslaget som tilsier at ikke utforming av bebyggelse og utearealer skal dekke behovene for universell utforming etter teknisk forskrift.



III 6.5 Planforslagets utomhusplan.

6.6 Trafikale løsninger

I forbindelse med planarbeidet har det blitt gjennomført trafikk- og støyanalyse for nye trafikale løsninger. Analysene ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Opparbeidelse av offentlige og private trafikkanlegg er videre sikret gjennom planens rekkefølgekrav.

Adkomst

Planområdet vil ha direkte adkomst fra Garderveien i sør via den kommunale veien Solerunden i samsvar med gjeldende regulering. Veien føres deretter videre gjennom planområdet og ender i snuplass. Veien gjennom planområdet er avsatt som offentlig samlevei med ensidig fortau i god bredde. Asplan Viak har utredet en kobling mot Sole Allé, men har kommet fram til at den beste løsningen er at trafikken går via solerunden rett ned til Garderveien. Det vises til kapittel 7 for nærmere utredning tilknyttet valg av veiløsning.

Utrykningskjøretøy vil ha sikret tilgang via internt veisystem. Veien skal utføres i tråd med kommunens standard, som tilpasses dagens terreng. Fyllinger revegeteres med naturlige masser.

Det er videre sikret sekundær adkomst for utrykningskjøretøy via gang-sykkeveier fra Sole Alle.



Ill 6.6 Illustrasjon av ny adkomstveg og ensidig fortau gjennom planområdet.

Trygg skolevei

Som en del av veianlegget planlegges en atskilt gang- og sykkelvei på vestsiden av boligene som strekker seg langs store deler av planområdet. I tillegg vil trygg skolevei sikres gjennom ensidig fortau langs samleveien. Gang- og sykkelveien vil koble seg på fortau langs kjøreveg gjennom tversgående gang- og sykkelveg mellom byggeområdene. På denne måten skapes trygge tverrforbindelser innad i planområdet.

Videre vil trafikk fra avkjørslene langs veien ha vikeplikt ovenfor de som bruker gang- og sykkelveien. Vikeplikten vil underbygges ved hjelp av fysisk utforming gjennom tiltak som kjøring over kantstein og/eller skilting og merking. På denne måten vil barn og unge få en trygg skolevei og trygg vei til idrettsanleggene ved Vestby arena.

Turvei

Planforslaget legger til rette for foreliggende planer om ny turløype fra Sole til Engene og Borga i regi av Vestby Idrettslag. Turløypen skal fungere som skiløype på vinterstid og med fliset

overflate resten av året.

Kollektivholdeplasser

Fra planområdet er det trygg adkomst til togstasjonen (ca. 1400 meter) og bussholdeplassene Vestbytorget (700-800 meter), Vestby stasjon (800-900 meter) og Vestby bru (ca. 900 meter – 1 kilometer). Basert på betydelig økt markedsgrunnlag for busstransport vil det videre være aktuelt å stimulere et bedre kollektivtilbud på Sole.

Renovasjon og snømåking

Det er i utomhusplanen avsatt arealer til avfallsløsninger. Avfall vil håndteres innenfor hvert enkelt byggeområde. Snødeponier vil plasseres i tilknytning til naturlige steder i forhold til internt vegsystem. Det er sikret snøopplagring i planens bestemmelser langs kjørebans vestre side samt innefor byggeområdenes buffersoner mot henholdsvis gang-sykkelveg og fortau.

Parkering

Det anlegges bilparkeringsplasser i kjelleretasjen i tilknytning til boligfeltet i tillegg til gjesteparkeringsplasser på bakkeplan. Felles parkeringskjeller og områder for bakkeparkering er angitt i plankartet og planforslagets tilhørende planbestemmelser.

Planforslaget viser en parkeringsdekning på opptil 1,2 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering. Parkeringsdekningen er en reduksjon fra dagens parkeringsnorm for gjeldende kommuneplan for Vestby kommune, men er i tråd med føringer gitt i sentrumsplanen for Vestby kommune. Dette er på bakgrunn av områdets nærhet til Vestby sentrum og tilbud på offentlige kommunikasjon som har et stort potensial for redusert bilbruk. I tillegg dekkes etterspørselen på 1-2 roms leiligheter uten parkering i området.

<i>Bolig under 50 m² BRA</i>	<i>0,6 plasser pr. bolig</i>
<i>Boliger ellers</i>	<i>1,2 plasser pr. 100 m² BRA</i>

<i>Pr. bolig m. fellesparkering:</i>	<i>2,5 plasser</i>
<i>Pr. bolig m. individuell parkering</i>	<i>4 plasser</i>

I tillegg legger planforslaget til rette for langsgående parkering på vestsiden av samleveien. Dette er anlagt for økt tilgjengelig parkeringsdekning i form av gjesteparkering.

6.7 Støy

I forbindelse med planarbeidet er det blitt utført særskilt støyutredning. Støyutredningen er utført av Asplan viak og ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Støyutredningen konkluderer og sammenfattes på følgende måte:

Veitrafikk

Veitrafikkstøy er beregnet ved alle bygningsfasader i boligfeltet. Høyeste utendørs støy nivå er ifølge rapporten beregnet til Lden 54 dB, som innebærer at bebyggelsen i sin helhet ligger utenfor gul støysone.

Innendørs støybelastning

Det er ikke gjennomført beregning av innendørs støy i bygninger med støyfølsomt bruksformål. Endelige beregninger vil utføres i kommende byggesaker hvor enkle og anerkjente avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende krav til innendørs lydnivå, jf. TEK17 og NS8175 lydklasse C, vil være mulig.

Total støybelastning

Dersom det planlegges balkonger på de mest støyutsatte fasadene kan det tenkes at noen av disse vil ha støynivå over grenseverdi for utendørs støy. Dersom aktuell plassering beholdes, anbefales det at man støyberegner disse uteplassene i en senere fase når plantegninger foreligger. Felles uteareal og felles lekeplasser planlegges på områder som er skjermet av aktuell bygningsmasse og ligger derfor i hvit støysone. I den videre prosjekteringen anbefales det at felles uteoppholdsareal legges til disse områdene.

Avbøtende tiltak og konsekvenser er videre beskrevet i planes støyutredning.

6.8 Teknisk Infrastruktur

Det er avsatt arealer til trafostasjon og miljøstasjoner innenfor planområdet. Endelig utforming og plassering av disse vil bli sikret ved godkjenning av byggesøknad.

6.9 Overvannshåndtering

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet et eget VA-notat for overvannshåndtering vedlagt planmaterialet. Det vil etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra planområdet etter utbygging ikke vil overstige 15 l/s ha, og at inntil 25 års avrenning blir fordrøyd.

Overvann fra innvendige taknedløp og drenering av byggegrøper føres til sandfang og fordøyes før tilknytning til kommunalt overvannsnett. Interne veier og utvendige parkeringsplasser etableres så langt det er mulig med avrenning mot grøntareal for infiltrasjon av overflatevannet. Overflatevann fra hovedveier ledes mot veigrøfter. Dimensjonering av fordrøyningsbassengene skal baseres på bestemmelsene i Vestby kommunes nye kommuneplan. Utløp fra fordrøyningsbasseng og offentlig overvannsledning føres til eksisterende bekk sør/øst for planområdet og videre mot Fallentinbekken. Overvann fra tette flater skal renses for forurensede stoffer, slik at overvannet ikke forårsaker forurensing i Fallentinbekken.

Det vises til kapittel 7 for nærmere utredning tilhørende tematikken.

6.10 Rekkefølge, vilkår og dokumentasjonskrav

Utbyggingen av reguleringsplanen vil bestå av flere byggetrinn og vil bygges ut over tid. Det er derfor stilt rekkefølgekrav tilhørende lekeareal og infrastruktur slik at disse opparbeides for hvert byggetrinn. Det er videre sikret opprettholdelse av adkomst til tilstørende friområder gjennom alle byggetrinn.

7.0 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er regulert til boligformål med tilgrensende friluftsområde i gjeldende kommuneplan for Vestby kommune (2014-2026). Planforslaget er utover overstående i tråd med generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Planmaterialet inneholder videre relevant dokumentasjonskrav ved plansaker fastsatt i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er planID 139 (vedtatt 2003). Det anses ikke å være tilknyttet vesentlige negative konsekvenser ved omregulering av gjeldende plan. Herunder vil en omregulering medføre mindre byggeområder og større grøntområder. Gjeldende reguleringsformål og grad av utnyttelse består, mens gjeldende trafikkårer endres for å bedre kunne avklare trafikale forhold i planen.

Tilstøtende planarbeid

Planforslaget tilpasser seg nylig vedtatte omkringliggende planer, herunder detaljregulering for Sole Skog IV B6 og B7. Prosjektet vil sammen med planforslaget konkretisere foreliggende vedtatt plan nr. 139 og stå som et positivt bidrag for framtidig utvikling av Vestby kommune.

7.2 Barn og unge

De nye boligene vil være et vesentlig tilskudd til boligtilbudet i Vestby. Området er ideelt for barnefamilier med sin nærhet til skole, barnehage og store lekeareal og friområder.

Det er utredet og foreslått løsninger for å sikre barn og unges interesser innenfor planområdet og i de tilgrensende friområdene. Innenfor planområdet vil tilstrekkelig med lek- og uteoppholdsarealer i henhold til Kommuneplanen for Vestby kommune sikres og nærlekeplasser vil bli etablert. Tilgrensende friluftsområde og skogen like i nærheten er godt egnet for lek og rekreasjon og vil dermed anses som rekreasjonsareal for naturlig utfoldelse for barn og unge.

Lekearealene er skjermet for trafikk og støy med gode solforhold gjennom hele dagen. Opparbeidingen er sikret i planens bestemmelser og rekkefølgekrav. Utforming og kvaliteter er videre illustrert i planens tilhørende utomhusplan.

Tilrettelegging for trygg og effektiv ferdsel for myke trafikanter er beskrevet i planforslaget. Dette omfatter opparbeiding og sikring av gode gangforbindelser og snarveier internt innenfor planområdet. Videre er det i planens materiale beskrevet sikker tilkobling til tilgrensende friluftsområder for myke trafikanter samt trygg skolevei gjennom planområdet til skolene.

Planområdet er sentralt plassert i forhold til handel, skoler- og barnehager, arbeidsplasser, kollektivtilbud og friluftsområder. På bakgrunn av lokaliseringen vil planforslaget, gjennom varierte uterom og god adkomst til offentlige transport og gang og sykkeltilbud, tilrettelegges det for å i størst mulig grad få en bilfri hverdag med trygge omgivelser for barn og unge.



Ill 7.1 Illustrasjon av nærlekeklass mellom ny bebyggelse.

7.3 Næringsliv og sysselsetting

Planforslaget innebærer ingen næringsliv eller sysselsetting, og planforslaget vil derfor ikke medføre noen konsekvenser. En boligutbygging vil føre til en befolkningsvekst i Vestby kommune, som igjen vil gi en positiv effekt både for næringslivet og handel i området.

7.4 Trafikk

Trafikkløsningen i gjeldende regulering er avsatt til internveier med en kollektiv gjennomfartsåre som ligger delvis i kulvert og delvis under bebyggelsen. I saksfremlaget ble løsningen beskrevet som utfordrende og problematisk i forhold til trafiksikkerhet og generell trafikkavvikling.

Valgt veiløsning sikrer derimot en god, trygg og mer formålstjenlig løsning for kjørende og myke trafikanter. Hensikten med valgt veiløsning via Solerunden er å unngå uønsket gjennomfartstrafikk fra B12 og B13 gjennom Sole Allé og Odins vei mot sentrum. Den nye samleveien er plassert i nedkant av bebyggelsen slik at man unngår kryssninger for myke trafikanter.

Støymessige konsekvenser tilknyttet økt gjennomgangstrafikk vil med valgt veiløsning via Solerunden være lettere håndterbart gjennom god planutforming og enkle avbøtende tiltak. Trafikkutredningen konkluderte med at en gjennomkjøringsvei via Sole Allé vil medføre veitrafikkstøy over retningslinjene og videre utløse krav om skjermingstiltak.

Valgt veiløsningen innebærer at deler av trafikken vil gå direkte ut på hovedveinettet uten å belaste Vestby sentrum. På bakgrunn av planforslagets noe reduserte parkeringsdekning vil også dette redusere andel biltrafikk. Videre taler det til fordel for gang- og sykkeltrafikken at reiseavstanden til Vestby sentrum er ca. halvparten av tilsvarende med bil, tatt planområdets lokalisering i betraktning.

I følge trafikkutredningen bør kryssområdet ved Garderveien/Solerunden utbedres på bakgrunn av de trafikale utfordringene tilknyttet avstand fra avkjørsel til parkeringsanlegg. Avbøtende tiltak vedrørende kryssløsningen er videre beskrevet i planforslagets vedlagte trafikkutredning.

7.5 Støy, luftkvalitet og annen forurensing

Det er ikke avdekket at planforslaget vil medføre nevneverdig økt støy generert av egen utbygging. Planforslagets utearealer og avsatte lekeplasser er plassert slik at bebyggelsen skjermer for støy fra egen samlevei gjennom området. Om det er krav om skjermingstiltak på balkongene vil avklares nærmere når detaljerte plantegninger foreligger.

For eksisterende bebyggelse og uteoppholdsarealer langs solerunden kan økt trafikkmengde kunne ha en støymessig konsekvens. Tiltak som lokal støyskjerm og støymessige grep generelt i forbindelse med veiplanen kan være aktuelt. Barnehagens uteareal ligger allerede skjermet bak bygningen.

Gjennom arbeidet med utredning for luftkvalitet er det ikke påvist verdier som vil utløse krav til avbøtende tiltak for å oppnå verdier under og i tråd med retningslinjer gitt i Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

7.6 Terreng

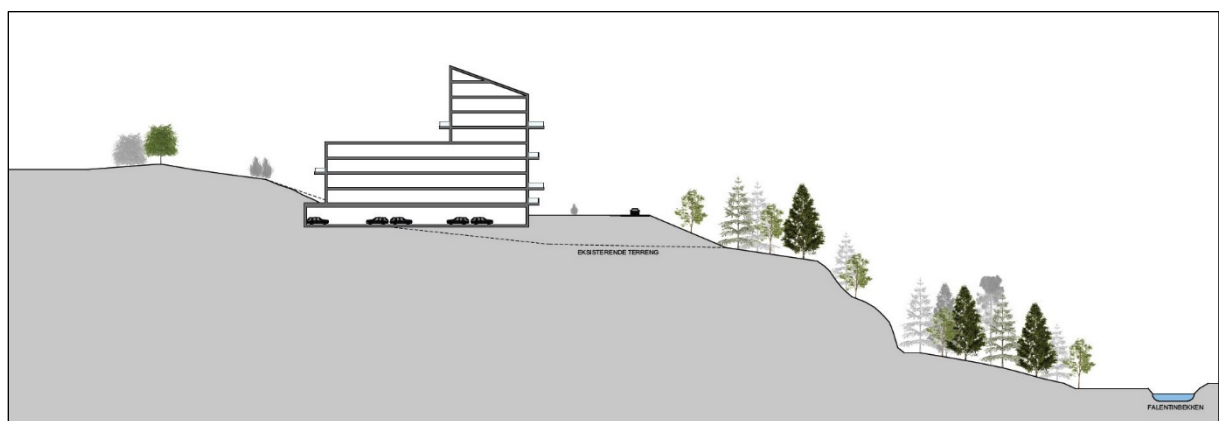
Den planlagte bebyggelsen, utearealene og hovedveien anlegges på det oppfylte terrenget, og blir liggende høyere i landskapet enn det opprinnelige terrenget. Dette gir bedre sol og utsiktsforhold. Terrenget skal opparbeides slik at fyllinger og skjæringer blir beplantet og tilsådd og fremstår som en naturlig del av det omkringliggende landskapet.

7.7 Overvannshåndtering

Planforslagets tiltak vil medføre større andel ikke-permeable flater sammenlignet med ubebygget areal, og vil derfor også påvirke overflateavrenning innenfor planområdet. Derimot viser vedlagt notat for overvannshåndtering at det vil være minimale nevneverdige negative konsekvenser for overvann i området. Overvannet skal håndteres med tretrinnsstrategi med infiltrasjon, fordrøyning og sikring av flomveier.

Dersom avrenning fra flatene må føres til kommunalt nett skal overvannet fordrøyes før tilknytning. Flomveier etableres mot veigrøfter langs hovedvei med ekstra stikkrenner under hovedvei for å oppnå en sikker bortledning av flomvann. Utløp til bekk og flomveier plastres med maskinkult for å hindre erosjon.

Disse forholdene er videre sikret i planforslagets tilhørende reguleringsbestemmelser.



III 7.2 Snitt av framtidig bebyggelse og terreng ned mot Fallentinbekken.

7.8 Grunnforhold og massebalanse

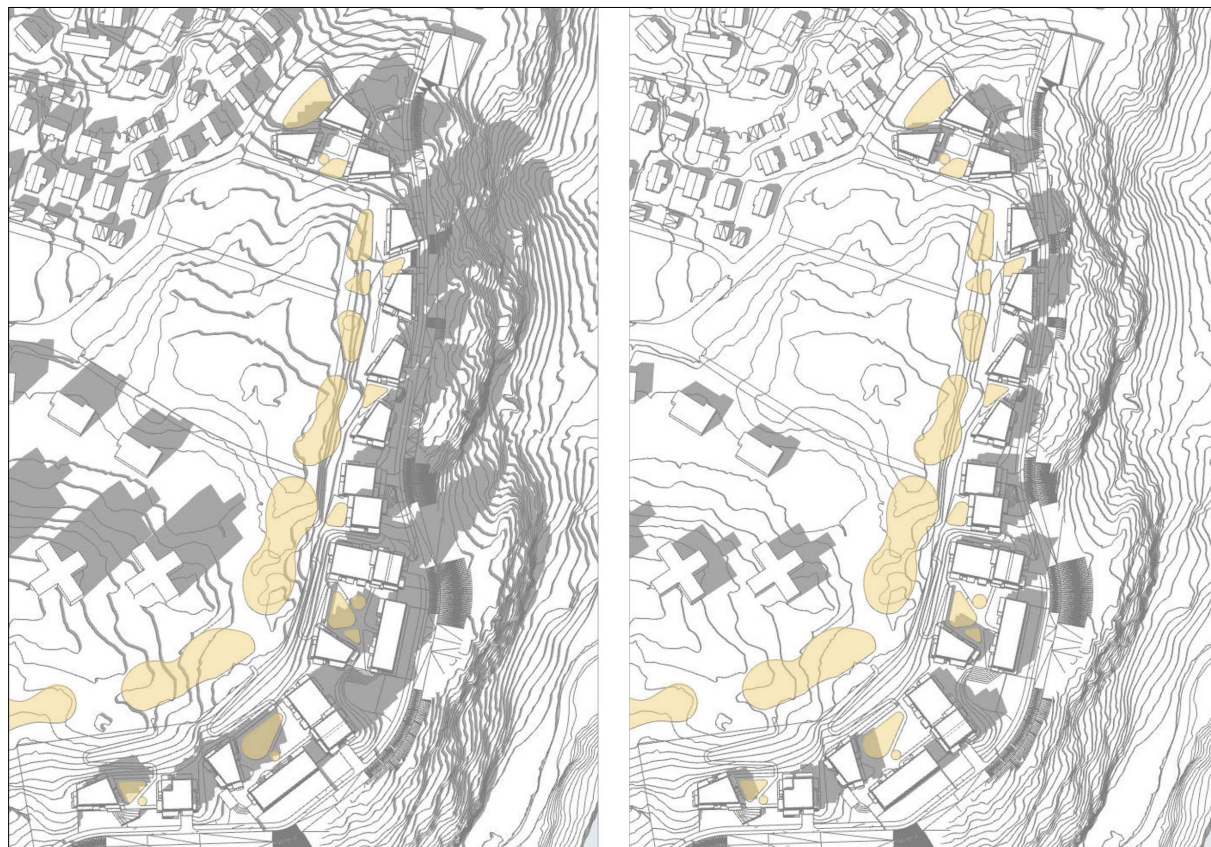
Under anleggsfasen vil planområdet ha en massebalanse i underskudd. Dette medfører at det må tilføres masser fra de andre omkringliggende byggeområdet. Det planlegges ikke å anlegge deponi, og massen skal plasseres direkte på vei eller tomt.

Geoteknisk vurdering viser videre en tilfredsstillende sikkerhet for områdestabilitet. Det anbefales derimot å gjennomføre grunnundersøkelser for å få en oversikt over dybde til berg i forbindelse med grunnarbeid. Det bør også undersøkes om det er tilstedeværelse av alunskifer i området. Viser til planforslagets vedlagte grunnundersøkelse som vil gi vurderingsgrunnlag for behov for sprengning, fylling og/eller spunting i byggegrop.

7.9 Lokalklima

I planforslaget er det lagt vekt på å oppnå en balanse mellom tilstrekkelig tetthet samtidig som bokvaliteter som sol- og utsiktsforhold med gode uteoppholdsarealer sikres. Planforslagets vedlagte sol-skyggeanalyser viser ingen negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse. Videre viser analysen gode sol-skyggeforhold for uteoppholdsarealer og lekeplasser. Foreslått bebyggelse ligger øst for tilgrensende nabobebyggelse men vil i liten grad innvirke negativt i forhold til sol- og skyggeforhold. Det vises til vedlegg 0270-6 flere skyggeanalyser.

Overnevnte kvaliteter er også grunnleggende for et vellykket boligprosjekt av denne størrelsen for å kunne ivareta et fleksibelt botilbud med varierte leilighetstyper for flere livsfaser og en sammensatt beboergruppe.



III 7.3 Skyggeanalyse for vår- og høstjevndøgn kl. 15:00 (t.v) og sommer, juni, kl. 15:00 (t.h).

7.10 Naturmangfold

Planområdet er utredet med henblikk på tematikken gjennom planes vedlagte ROS-analyse. Foreliggende kunnskap har ikke avdekket arter eller landskapsmiljø som utløser ekstraordinære tiltak eller vern. Registrert gammel barskog med viktig verdi i nordøstlig del av planområdet er ikke vurdert til å innvirke på planarbeidet da overnevnt område er avsatt som friområde med hensynssone som ivaretar registrert naturmangfold.

7.11 Friluftsliv

Deler av kartlagt friluftsområde i nordøstlig del vil inngå i planens avgrensning ifølge kommunens gjennomførte kartlegging og verdsetting av friluftsområder. Dette forblir som friluftsområde for å sikre høy kvalitet i boligområdet uten at det går på bekostning av framtidig utbygging. Planen legger opp til etablerte snarveier for lett og tydelig tilkomst til friområdet og marka.

Det planlegges videre en ny turløype i umiddelbar nærhet til planområdet. Denne vil gå fra Sole til Engene og Borga i regi til helårsbruk, og vil stå som et positivt bidrag for friluftsliv og folkehelse i nærmiljøet på Sole. Grunnet fylling i terrenget på bakgrunn av planlagt bebyggelse vil dagens terrengkoter endres, og foreliggende påkobling til ny tursti i gjeldende plan 139 er derfor endret for å ta hensyn til terrengutfordringene.



Ill 7.4 Illustrasjon av forbindelser i og utenfor planområdet, samt eksisterende og framtidige turløyper.

7.12 Folkehelse

Relevante forhold for å fremme folkehelse i planforslaget er belyst for å avdekke utfordringer og avklare løsninger innenfor temaet. Krav i gjeldende retningslinjer, lover eller forskrifter, herunder intensjonen bak disse, er ivare tatt i planforslaget. Viser blant annet til friluftsliv for nærmere detaljer rundt temaet.

7.13 Universell utforming

Fellesareal innenfor planområdets grenser og tilhørende kommunikasjonsveier blir universelt utformet. Alle boliger og uteoppholdsareal utformes i tråd med forskriften. Det er ikke avdekket behov for konkrete reguleringsbestemmelser tilknyttet eventuelle avvik fra prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

7.14 Kulturminnevern

Det har ikke blitt registrert kulturminnevern innenfor planområdets grenser. I følge Fylkesmannen kan det likevel være ukjente ikke registrerte forminner i området. Dersom en skulle støte på et forminne ved utbygging, eksempelvis groper eller oldsaksfunn, skal arbeidet straks stanses og Akershus fylkeskommune skal varsles.

7.15 Kulturlandskap og estetikk

Det er ikke registrert kulturlandskap innenfor planområdets grenser. Planforslaget vil videre ikke medføre negative konsekvenser for registrert kulturlandskap like nordøst for planområdets grenser.

Det enkelte bygg er utformet med hensyn på omkringliggende bygninger og landskapsmessige omgivelser for å oppnå god estetisk utforming. Planens tilhørende illustrasjoner og 3D-modeller illustrerer hvordan dette er ivarettatt i planforslaget.

7.16 Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse

Foreslått bebyggelse innenfor planområdets vestlige byggeområder samsvarer når det gjelder størrelse og høyder med tilgrensende eksisterende boligområder i vest. Estetisk vil ny bebyggelse ha høy arkitektonisk kvalitet og med dets plassering være et positivt bidrag i kulturlandskapet.



Ill 7.5 Fjernvirkning sett fra eksisterende boligområde, vist som punkt 2 i vedlegg 0270-12.



Ill 7.6 Fjernvirkning sett fra eksisterende boligområde, vist som punkt 3 i vedlegg 0270-12.

7.17 Landbruk

Det er ingen landbruksarealer som berøres av reguleringsplanen. Området er tidligere omdisponert gjennom reguleringsplanen som nå foreligger.

7.18 Risiko og sårbarhetsanalyse

Gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse ligger vedlagt planmaterialet i sin helhet. Risikoreduserende tiltak for identifiserte risikohendelser er fulgt opp i planmaterialet, hvor eventuelle avbøtende tiltak og dokumentasjonskrav er sikret i planens bestemmelser.

7.19 Kommunens økonomi

Omreguleringen tillater kun en minimal økning av bruksarealet i forhold til gjeldende reguleringsplan nr. 130 (2003) og vil derfor ikke medføre en betydelig økning når det gjelder skole- og barnehagekapasitet. På bakgrunn av at adkomstveien anlegges som offentlig vei vil dette medføre kommunale kostnader i form av drift og vedlikehold av denne.

Utbyggingsavtale som regulerer antall boliger som kan bygges foreligger.

7.20 Offentligrettslige, privatrettslige og privatøkonomiske virkninger

Planforslaget påvirker ingen kjente offentligrettslige virkninger.

Planforslaget vil ikke medføre noen privatrettslige eller privatøkonomiske virkninger.

7.21 Energibruk

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til Vestby fjernvarme. Tiltaket medfører derfor etablering av ny kraftforsyning til planområdet som sikres av Hafslund nett som har områdekonsesjon i kommunen.

Areal til nettstasjon er sikret i planens bestemmelser med tilhørende rekkefølgekrav for etablering av anlegget.

7.22 Oppsummering

Planforslaget anses å være i tråd med ønsket utvikling i Vestby kommune som en del av byutviklingsområdet for kommunen og ikke minst det naturlige vekstområdet tilknyttet Vestby sentrum.

Planforslaget bidrar til sentrumsfortetting ved å legge til rette for nye og varierte boligtyper i nærheten av sentrum med kort gangavstand til offentlige tilbud som skole, barnehage og fritidstilbud. Sammen med planforslagets uteoppholdsarealer og nærhet til nye og eksisterende turveier vil dette bidra til en positiv utvikling av Vestby på lik linje med tilhørende ny utbygging i nærområdet.

Etter forslagsstillers syn representerer planforslaget en positiv konkretisering av ønsket utvikling i kommunen med et godt bomiljø i nært samspill med naturen som en del av både lokale og regionale byutviklingsstrategier om samordnet areal- og transportplanlegging.

8.0 KONSEKVENsutREDNING

8.1 Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Det er i innledende fase av planarbeidet avklart med planmyndigheten at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften. Dette er begrunnet i planforslagets størrelse og samlet virkning på miljø og samfunn.

9.0 UTTALELSER OG MERKNADER

9.1 Merknader etter kunngjøring om oppstart regulering

Reguleringsendringens oppstart ble varslet per brev den 05.03.2018. Planarbeidet ble kunngjort i Vestby avis den 05.03.2018. Merknadsfristen ble satt til 05.04.2018. Det har innkommet 9 merknader innen fristens utløp, og 2 merknad etter fristen. Alle innkomne merknader er behandlet i planarbeidet.

Nr	Merknadsstiller	Dato
1	20180305 Akershus Fylkeskommune	18.04.2018
2	20180314 Bane nor	14.03.2018
3	20180314 Direktoratet for Mineralforvaltning	12.03.2018
4	20180319 Solerunden velforening	16.03.2018
5	20180320 Fylkesmannen i Akershus	20.03.2018
6	20180323 DMF	12.03.2018
7	20180326 Hafslund	26.03.2018
8	20180331 Emerland	31.03.2018
9	20180405 Moss Brann og redning	05.04.2018
10	20180405 Nordheim	05.04.2018
11	20180411 Haugberg	11.04.2018

9.2 Forslagstillers merknadsbehandling

1	20180305 Akershus Fylkeskommune	18.04.2018
Merknadsstiller viser til at: Fylkesrådmannen i Akershus Fylkeskommune minner om regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planen skal bidra til å nå det felles målet om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Merknadsstiller ber videre om at de som skal utføre arbeid i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente forminner i området, også ikke-registrerte. Dersom det støtes på et forminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører forminnet eller dets sikringssone på 5 meter, og Akershus fylkeskommune skal varsles. Utover dette mener fylkesrådmannen tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader. Forslagstillers kommentar Forslagsstiller viser til planforslaget som er i tråd med overordnet planer, herunder regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planens utbyggingsmønster er arealeffektivt og bidrar til felles mål for persontansportvekst med kollektivt, gange og sykkel med planområdets nærhet til Vestby sentrum. Forslagsstiller har ikke registrert noen fredete kulturminner i området og viser til gjeldende reguleringsplan for området.		

2	20180314 Bane nor	14.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Bane nor har ingen merknader til planforslaget.		
3	20180314 Direktoratet for Mineralforvaltning	12.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har derfor ingen merknader til planarbeidet.		
4	20180319 Solerunden velforening	16.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Solerunden velforening, påpeker at samtlige beboere i Solerunden ikke ønsker en gjennomkjøringsvei mellom Solerunden og Sole Allé. Dette fordi en økende gjennomgangstrafikk for begge boligområdene, samt skole- og barnehageområdet, vil kunne gi økt risiko for farlige situasjoner. Beboerne retter oppmerksomheten på de som må krysse veien for å komme seg inn i skogsområdet grunnet dårlig sikt i svingen både for myke trafikanter og bilistene selv. De ønsker et trygt sted for barn å vokse opp i, og mener økt gjennomgangstrafikk tvert imot vil resultere i et barnevennlig område. Videre mener merknadsstiller at det er nødvendig for kommunen å legge en ringvei utenom boligfeltet, skole- og barnehageområdet dersom hensikten er å avbelaste sentrumsområdet for kommende IKEA. Velforeningen ber derfor kommunen om å sette inn riktige ressurser for å sørge for et trygt og godt boligmiljø og øke trafikksikkerheten regulert til bolig, skole og barnehage. Videre ønsker Solerunden velforening å holdes orientert om sakens framgang. Forslagsstillerens kommentar: Forslagstiller tar merknad til etterretning, og viser til gjennomført trafikkutredning og endelig valgt veiløsning i planforslaget hvor innledende forhold er ivaretatt. Forslagsstiller kan videre ikke svare på kommunens vegne, men påregnet at forholdene vil bli avklart i kommunens saksframlegg.		
5	20180320 Fylkesmannen i Akershus	20.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller har ingen konkrete merknader til planforslaget, men minner om at nasjonale og regionale mål og retningslinjer skal ivaretas i planarbeidet. Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknad til etterretning, og viser til planbeskrivelsen hvor overnevnte mål og retningslinjer er ivaretatt.		
6	20180323 DMF	12.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF), er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser med ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i plansaker.		

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, byrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader til oppstart av detaljreguleringen.		
7	20180326 Hafslund	26.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Hafslund Nett AS (HN) har områdekonsesjon i Vestby kommune som innebærer at de etablerer og drifter strømmettet i kommunen. Merknadsstiller har ikke elanlegg i området som omfattes av planen. Dersom utbygger blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal HN kontaktes. HN påpeker at det kan være behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon innenfor planavgrensningen for å sikre strøm til ny bebyggelse. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene. HN ønsker at utbygger tar kontakt før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm.		
Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknaden til etterretning, og viser til planforslagets tilhørende bestemmelser hvor følgende forhold er avklart.		
8	20180331 Emerland	31.03.2018
Merknadsstiller viser til at: Emerland, som nærmeste nabo til planområdet, har på vegne av Boligsameiet Sole Allé følgende merknader til planforslaget: Merknadsstiller er spesielt interessert i å holdes oppdatert om planarbeidet. Merknadsstiller mener utbyggingen virker tilsynelatende betydelig, og ser noe bekymring på den trafikale belastningen B12-B13 vil ha gjennom Sole Allé dersom det blir primær trasé ut og inn av det nye området. Merknadsstiller påpeker videre at Sole Allé allerede er sterkt trafikkbelastet da også utbyggingen på tre nye blokker (B7) og 5 høyblokker på B6 og B7 vil ha samme vei ut og inn av området. Merknadsstiller foreslår å kanalisere trafikken til og fra B12-B13 via en «ytte ringvei» ut mot Vestby arena som vil redusere trafikkbelastningen gjennom Sole Allé, Odins vei og Vestby sentrum.		
Forslagsstillerens kommentar: Forslagsstiller tar merknad til etterretning og viser til gjennomført trafikkutredning og endelig valgt veiløsning i planforslaget. Valgt veiløsning har ingen primær trase ut Sole Allé og vil dermed ikke påvirke den trafikale belastningen i denne delen av området.		
9	20180405 Moss Brann og redning	05.04.2018
Merknadsstiller viser til at: Merknadsstiller, Moss Brann og redning, forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Mossregionens interkommunale brann og redning (MIB) er ivare tatt. Merknadsstiller forutsetter at følgende hovedpunkter ivaretas:		
a) Vannforsyning Kommunen skal sørge for at vannforsyning fram til tomtegrenser er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.		
b) Innsatstid		

I tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter. Innsatstid i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter.

c) Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler må innhentes som en del av prosjekteringen.

d) Høyderedskap

Det forutsettes at det tas hensyn til at Mossregionens interkommunale brann- og redning ikke er slik dimensjonert og ikke har til enhver tid nødvendige ressurser for å gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknadene til etterretning og har vært i dialog med Moss brann og redning. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap er sikret gjennom planforslaget.

10	20180405 Nordheim	05.04.2018
-----------	--------------------------	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstiller er samarbeidsforumet for Sole Skog 4, et forum for ledere for alle sameiene i området.

Merknadsstiller har tidligere uttrykt bekymring over at Odins vei både trafikalt og beredskapsmessig er eneste tilførselsvei til og fra Vestby sentrum. Videre har merknadsstiller uttrykt tilsvarende bekymring over den betydelige trafikken i Sole Allé som vil øke ytterligere.

Merknadsstiller påpeker at det er avgjørende å finne en alternativ veiløsning både til Odins vei og til Sole Allé. Mange er svært opptatt av at det legges opp til en hensiktsmessig og trafiksikker vei til og fra de nye områdene.

Samarbeidsforumet forventer å bli trukket med i arbeidet med valg av veiløsning.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller tar merknad til etterretning og viser til gjennomført trafikkanalyse og endelig valgt veiløsning i planforslaget.

11	20180411 Haugberg	11.04.2018
-----------	--------------------------	-------------------

Merknadsstiller viser til at:

Merknadsstillers uttalelse knytter seg til endret planforutsetning om å vurdere gjennomgangstrafikk til det nye byggeområdet via Sole Allé i strid med rettskraftig reguleringsplan.

Merknadsstiller stiller spørsmål angående begrunnelsen for endret trafikk-løsning med ønske om å kanalisere biltrafikk fra Sole Allé gjennom B12-B13 til Kroerveien for å avlaste trafikkpress fra Sole skog/sentrum til ny planlagt rundkjøring Osloveien/Ikea.

Merknadsstiller stiller følgende grunnlag for overnevnt merknad:

- Merknadsstiller mener den eneste naturlige løsning for å sikre tilgjengeligheten ut og inn av Vestby sentrum e å forsterke trafikk-løsningen via Vestby jernbanebru/Kirkeveien.

- Merknadsstiller mener det er usannsynlig at beboere i Sole Allé velger omkjøring via Kroerveien som er en strekning tre ganger direkte sentrum og ut på hovedveinettet.

- Konsekvensen av å åpne for biltrafikk fra B12-B13 til Sole Allé vil være at biltrafikken herfra vil gå via Sole Allé mot sentrum og ikke ut Kroerveien som forutsatt i rettskraftig

reguleringsplan. Merknadsstiller påpeker at Sole Allé i dag har trafikk fra 300 boliger, i tillegg til framtidig trafikk fra ca. 300-400 boliger, og mener med dette at trafikksituasjonen på Sole Allé vil bli sikkerhetsmessig uforsvarlig.

Merknadsstiller vil på overnevnt merknadsgrunnlag protestere på at det åpnes for biltrafikk fra B12-B13 til Sole Allé.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar over.