

# Stedsanalyse

VESTBY SENTRUM S24 OG B/T1 - DETALJREGULERING FOR GUTO ÅTTE AS

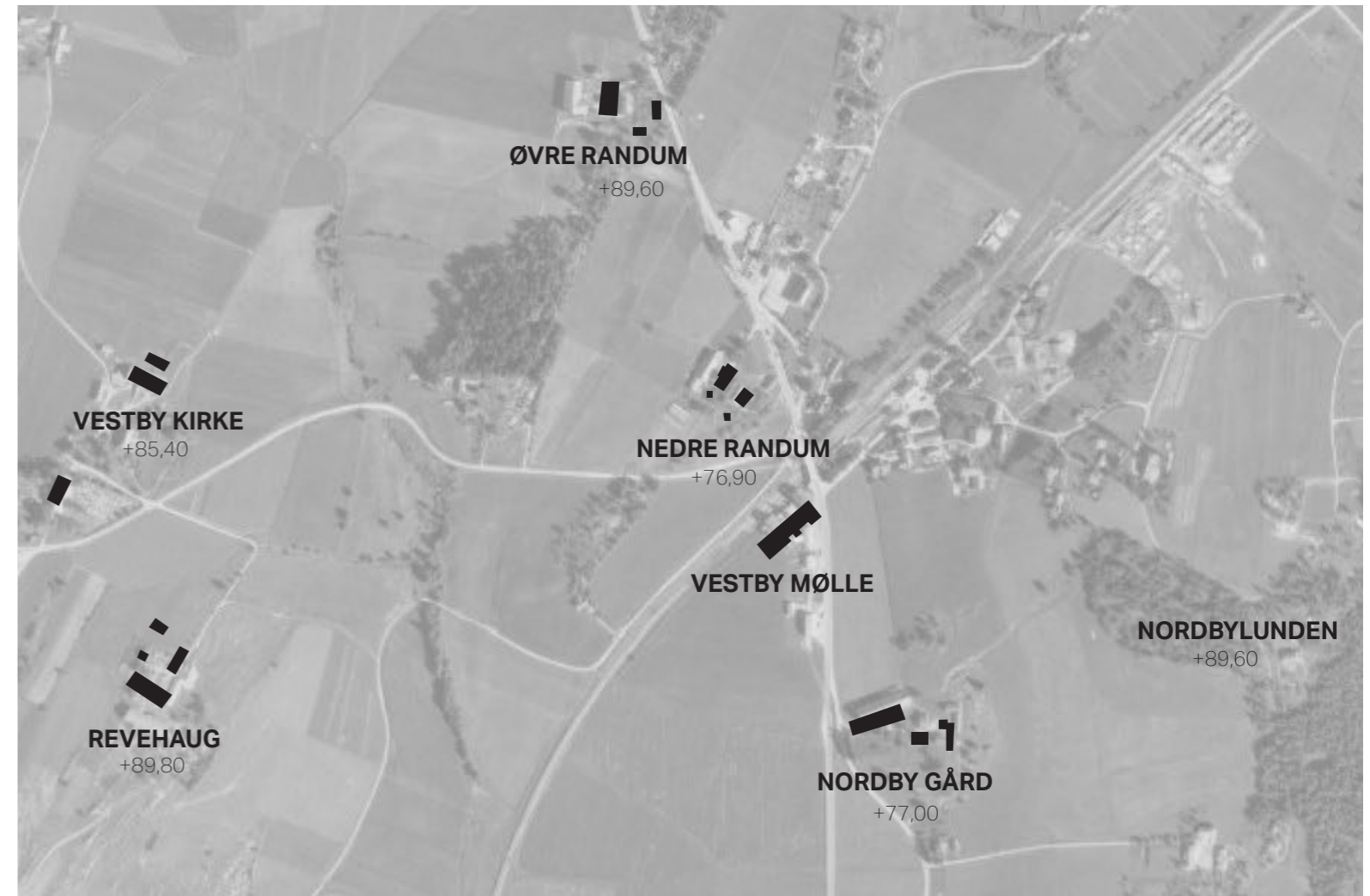
STUDIO GORILLA // 16.4.21

# Historisk utvikling - Vestby

Dyrka mark med de tilhørende gårdsbrukene er en viktig del av Vestbys historie. Nordby gård er trolig en av fire utskilte gårder fra hovedgården i Vestby området.



Vestby, 1950



# Nordby gård - historie



Nordby gård, foto 1950



Låven, 1800

Hovedhus, 1700

Bryggerhus, 1800

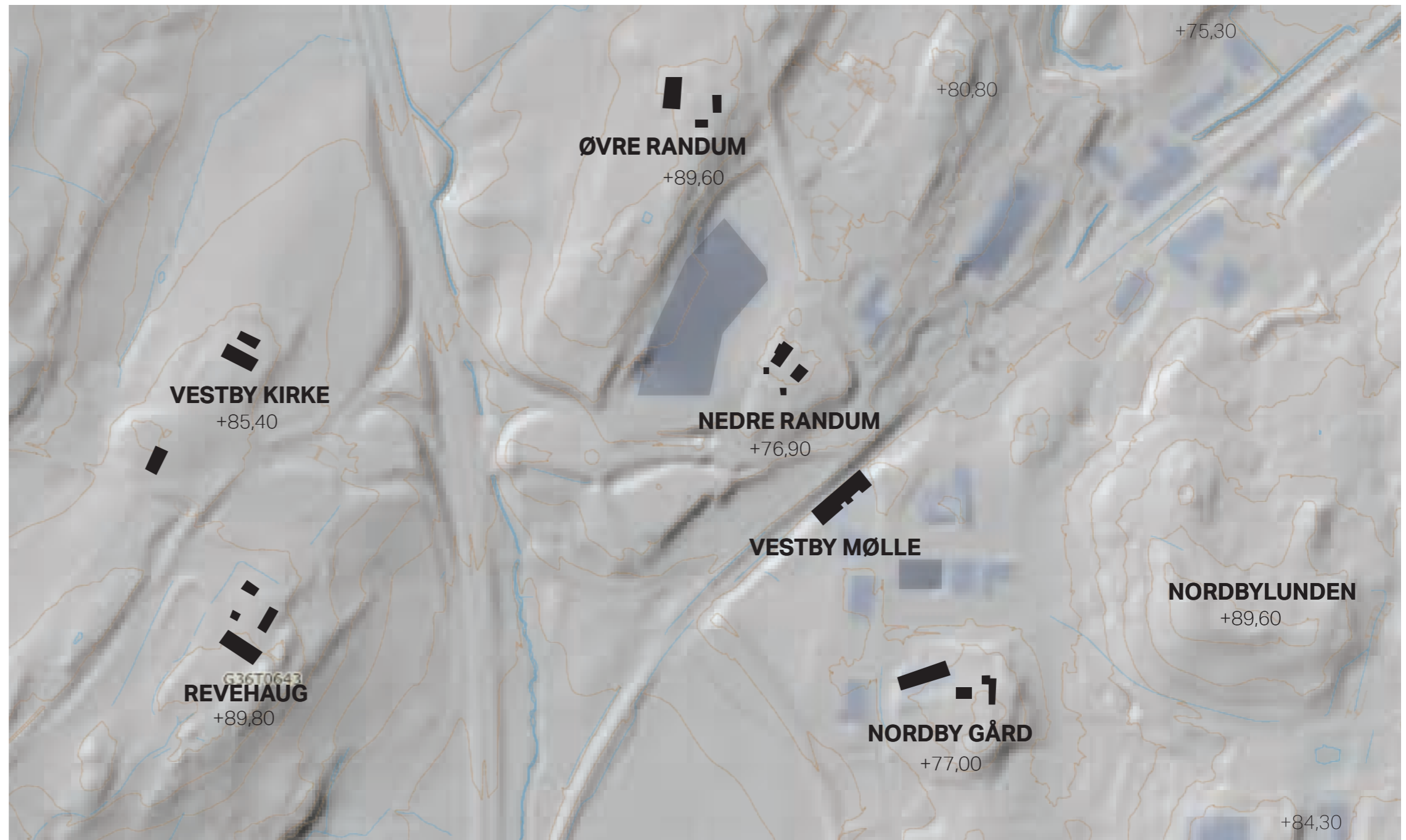
Stabbur, 1800

# Topografi

Vestby sentrum er omkranset av små koller og høydedrag.

Nordby gård og Nedre Randum ligger på hver sin kulle nord og sør for sentrum, ca 12 m høyere enn sentrumskvartalene.

Øvre Randum, Vestby kirke, Revehaug og Nordbylunden er alle del av høyedrag og utgjør de høyeste punktene rundt sentrum.



Topografisk kart, Kilden

# Landskapskarakter

Vestby er et jordbrukslandskap med duvende jorder omkranset av lave vegetasjonskledde åsrygger og koller. De vegetasjonskledde toppene danner en karakteristisk silhuett av vegetasjon mot horisonten.

På avstand er det i dag kun Vestby kirke og Vestby Mølle som bryter siluetten av høydedragene og kollene mot horisonten.

Vestby Kirke

Øvre Randum

Vestby Mølle

Nordby gård

Nordbylunden



# Siktlinjer



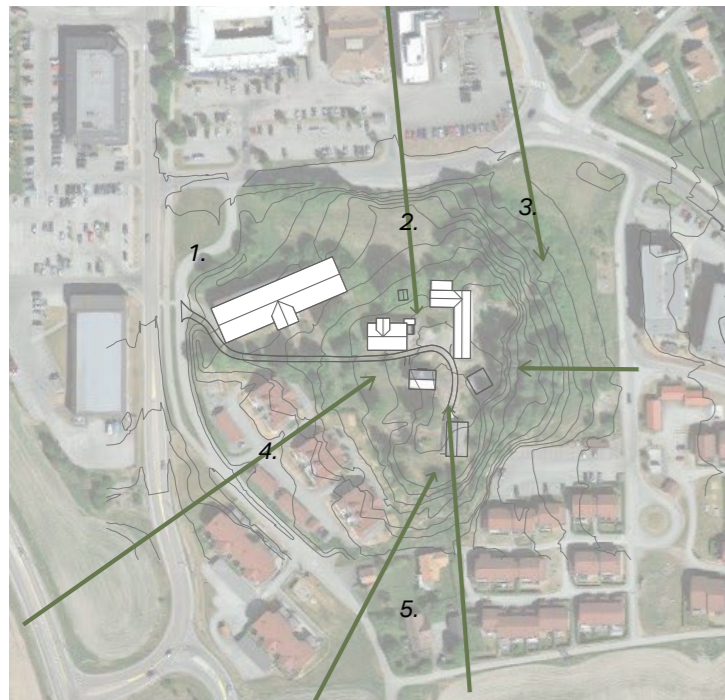
1. Låven er i dag et karakteristisk element i Vestby sentrum



2. Vegetasjon og kollen danner et grønt fondmotiv for sentrumsgatene i nord-sør retning.



3. Kollen med vegetasjonsbelte er godt synlig fra sentrumveien.



Viktige siktlinjer hvor kollen er tydelig i landskapet.



4. Smett mellom bebyggelsen viser hele terrengets forløp fra dyrket mark til toppen av kollen. Vegetasjon på toppen av kollen danner siluetten mot horisonten.



5. Smett mellom bebyggelsen viser hele terrengets forløp fra dyrket mark til toppen av kollen. Vegetasjon på toppen av kollen danner siluetten mot horisonten.

# Eksistrende og nye forbindelser og møteplasser

## Sentrumsplanen:

- 2 hovedforbindelser nord/sør som knytter stasjon, sentrum og Nordby sammen.
- Et nettverk av møteplasser i tilknytning til disse gangforbindelsene.

Nordby gård/ BT1 og S24 utgjør sentrums sørlige avgrensning.

Siden tomten er en kolle er det i dag ingen gangforbindelser som krysser tomten, gangforbindelser ligger rundt kollen.



Ortofoto, Vestby 2020

-  Møteplasser
-  Bilfrie forbindelser
-  Gang/ sykkelforbindelser

# Områdeanalyse

Utskriftsdato	10.02.2021	Antall datasett	87
---------------	------------	-----------------	----

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## 24 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Forurenset grunn
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kraftforsyning - Nettanlegg
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Grunnvannsborehull
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Marin grense
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkulykker
- Veg senterlinje

## 63 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Fiskeplasser redskap
- Flomsoner
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepssfrie naturområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kvikkleire
- Mineralressurser
- Naturvernområder
- Reindrifft beitehage
- Reindrifft flyttelei
- Reindrifft høst/vinterbeite årstidsbeite
- Reindrifft oppsamlingsområde
- Reindrifft reinbeitedistrikt
- Reindrifft reindrifftsanlegg
- Reindrifft reinrestriksjonsområde
- Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- Reindrifft vårbeite årstidsbeite
- Skredfaresoner
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Stallig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kulturminner - Brannsomhetsområder
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Oppvekst og beiteområder
- Reindrifft ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- Reindrifft høstbeite årstidsbeite
- Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrifft Reinavtaleområde
- Reindrifft reinbeiteområde
- Reindrifft reinkonsesjonsområde
- Reindrifft siidaområde
- Reindrifft trekkleie
- Reindrifft vinterbeite årstidsbeite
- Skredhendelser
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet Friluft
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

En områdeanalyse fra Norkart datert 10.2.21 viser en rekke datasett som berører området. Området som er analysert omfatter planområdet, samt det nærmeste området rundt. Det betyr at noen av områdene listet opp under ikke berører planområdet direkte. Alle datasett er likevel tatt med for gjennomgang og vurdering.

Fravær av datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Følgende datasett er berørte og vises i dette dokumentet:

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-AR5
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kraftforsyning - Nettanlegg
- Kulturminner - SEFRAK
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Strategisk støykartlegging veg
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Trafikkulykker
- Tur- og friluftsruter
- Veg senterlinje



Nordby gård - foreløpig planområde.



# Områdeanalyse



## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

### Om datasettet

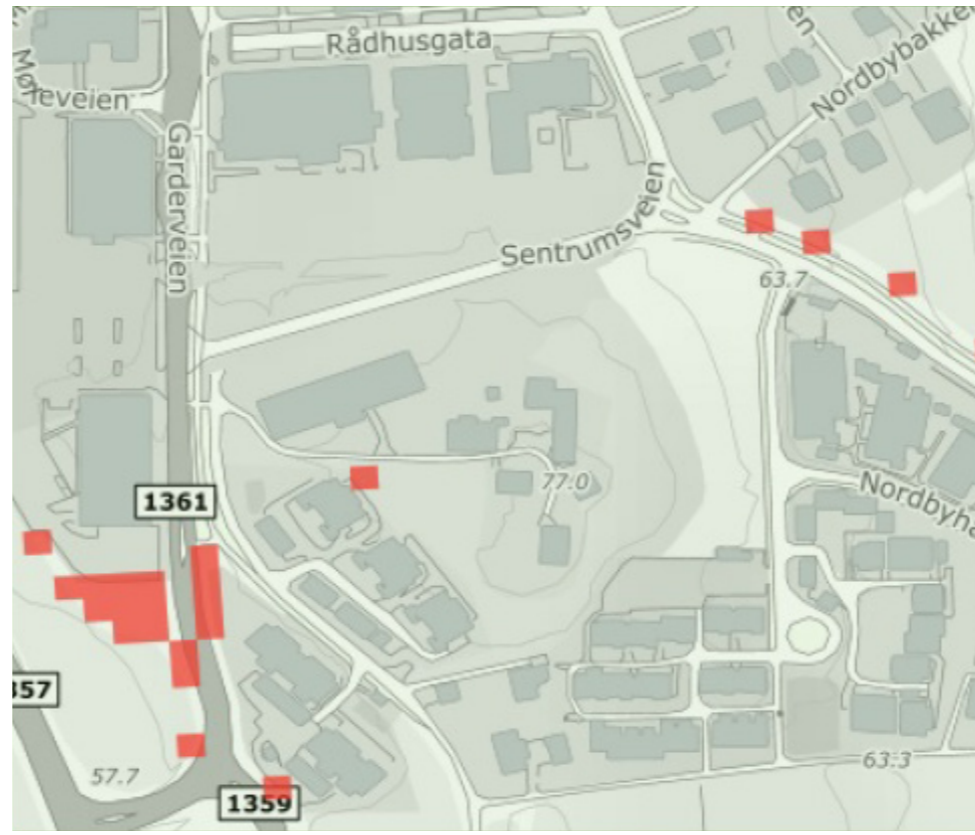
Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Fremmede arter

- Karplanter: kanadagullris

### Vurdering av relevans for planområdet

Det skal ikke plantes svartelistede arter eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.



## Dyrkbar jord

### Om datasettet

Landsdekkende kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Arealressursflate

- Dyrkbar jord endret etter 2008.

### Vurdering av relevans for planområdet

Det er registrert dyrkbar jord i utkanten av planområdet. Må vurderes videre i planarbeidet.



## FKB-tiltak

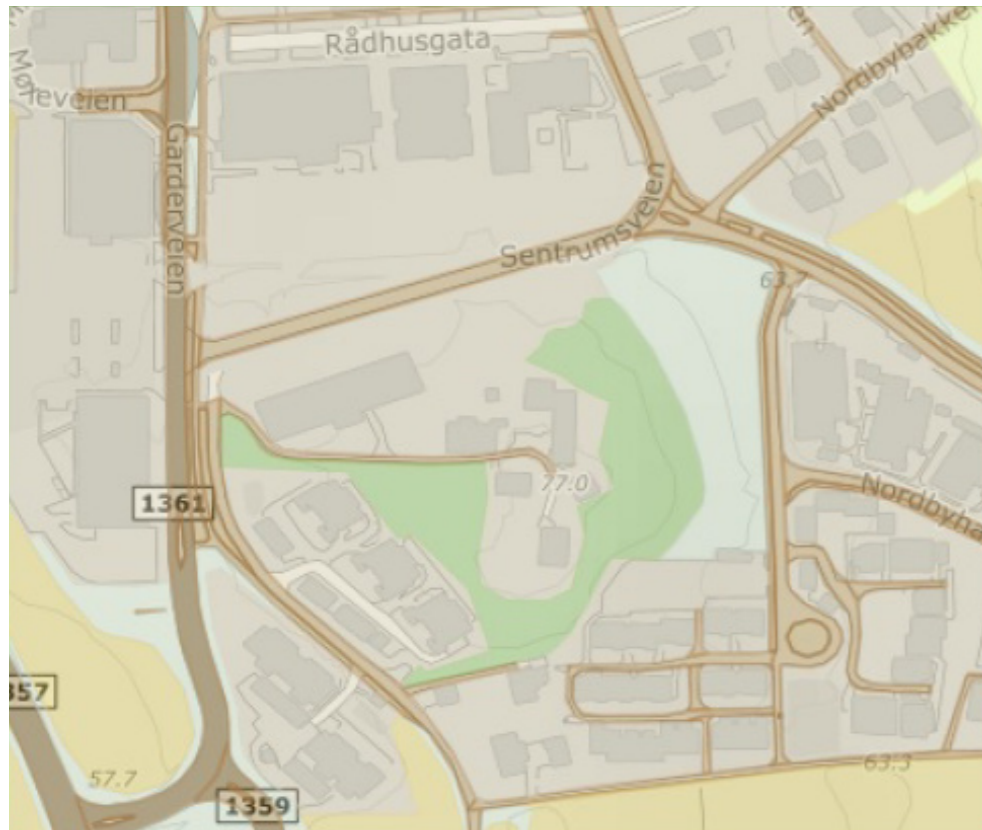
### Om datasettet

Datasettet viser godkjente tiltak etter Plan - og bygningsloven.

### Vurdering av relevans for planområdet

Ingen tiltak vist i området.

# Områdeanalyse



## FKB-AR5

### Om datasettet

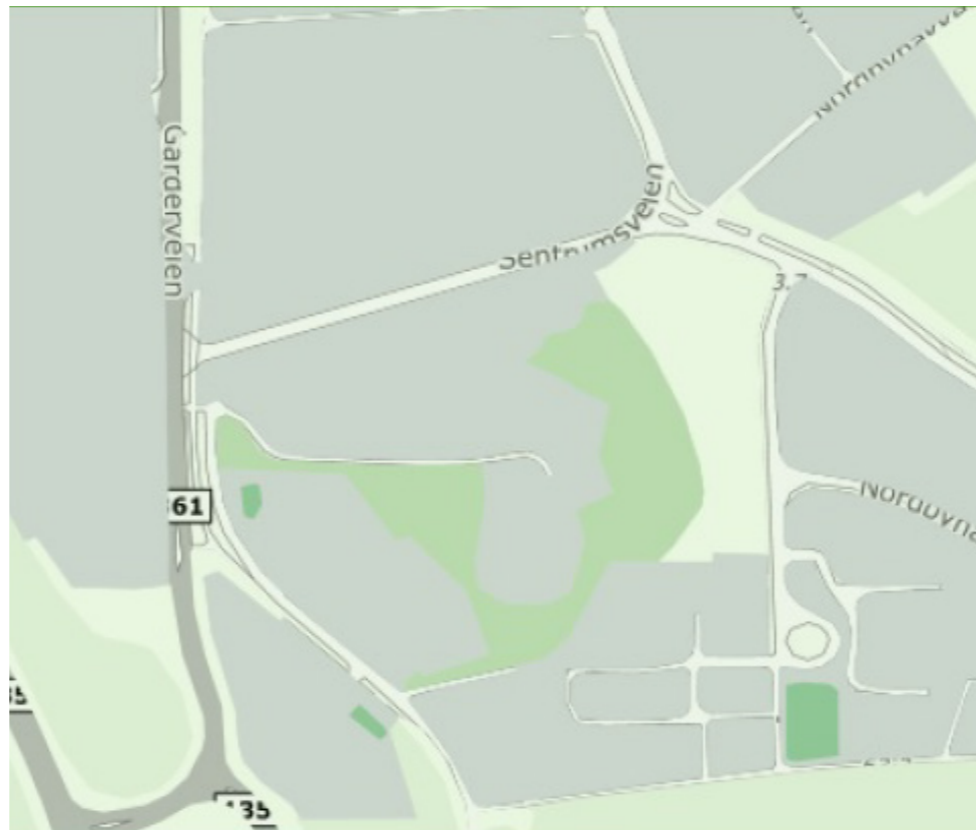
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Arealressurser

- Samferdsel
- Skog

### Vurdering av relevans for planområdet

Det er registrert noe skog innenfor planområdet. Bevaring av deler av denne må vurderes videre i planforslaget.



## FKB-arealbruk

### Om datasettet

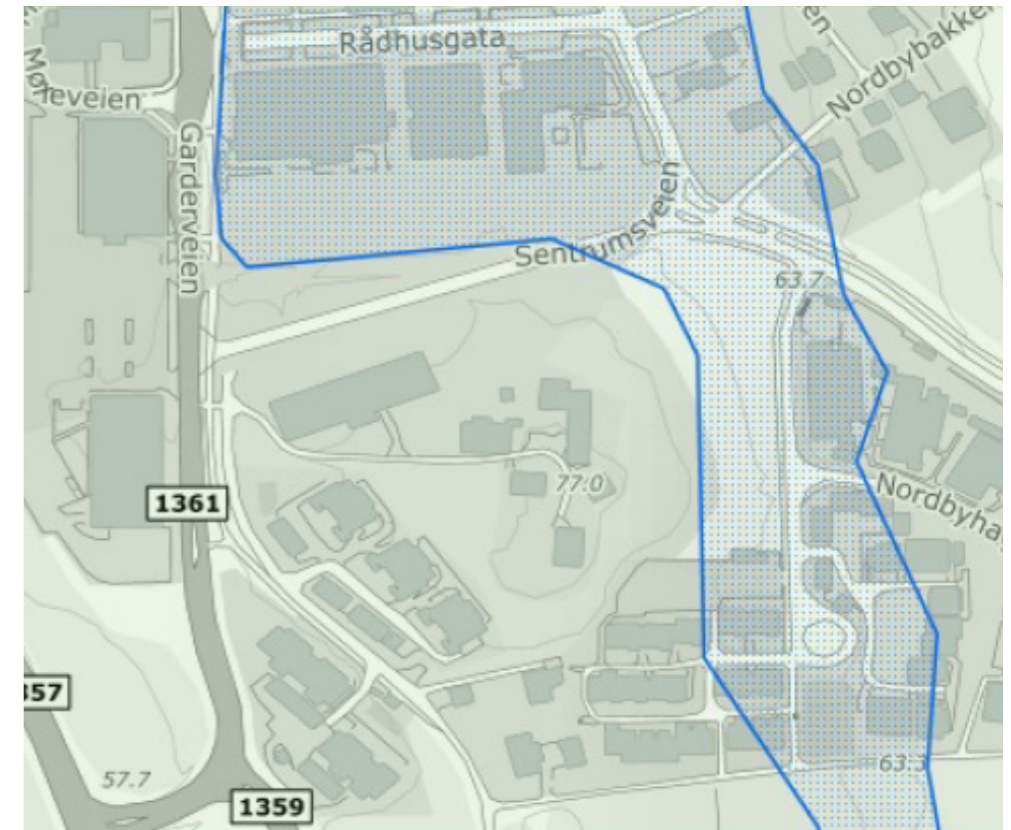
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

### Objekter

- Lekeplass

### Vurdering av relevans for planområdet

Det er registrert tre lekeplasser i nær tilknytning til planområdet. Krav til lekeområder for ny bebyggelse må løses innenfor planområdet.



## Flom - aktsomhetsområder

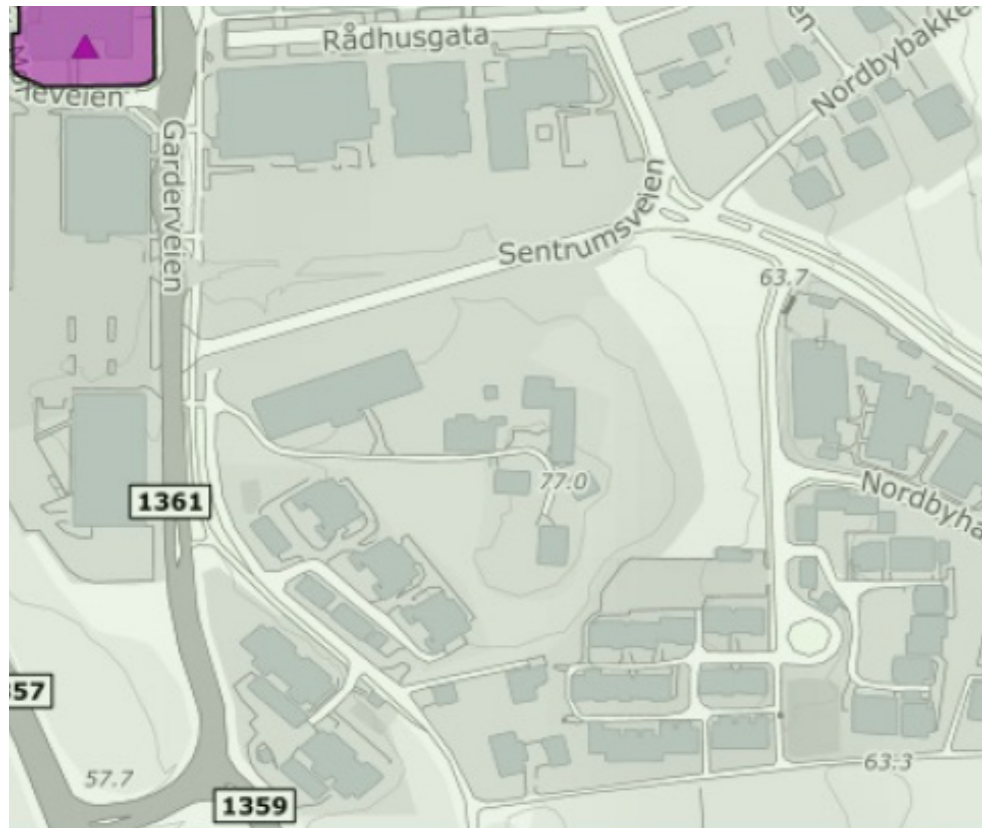
### Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Vurdering av relevans for planområdet

Fare for flom må vurderes nærmere i planforslaget og hensynssone for flom må markeres i plankart og beskrives i bestemmelser.

# Områdeanalyse



## Forurenset grunn

### Om datasettet

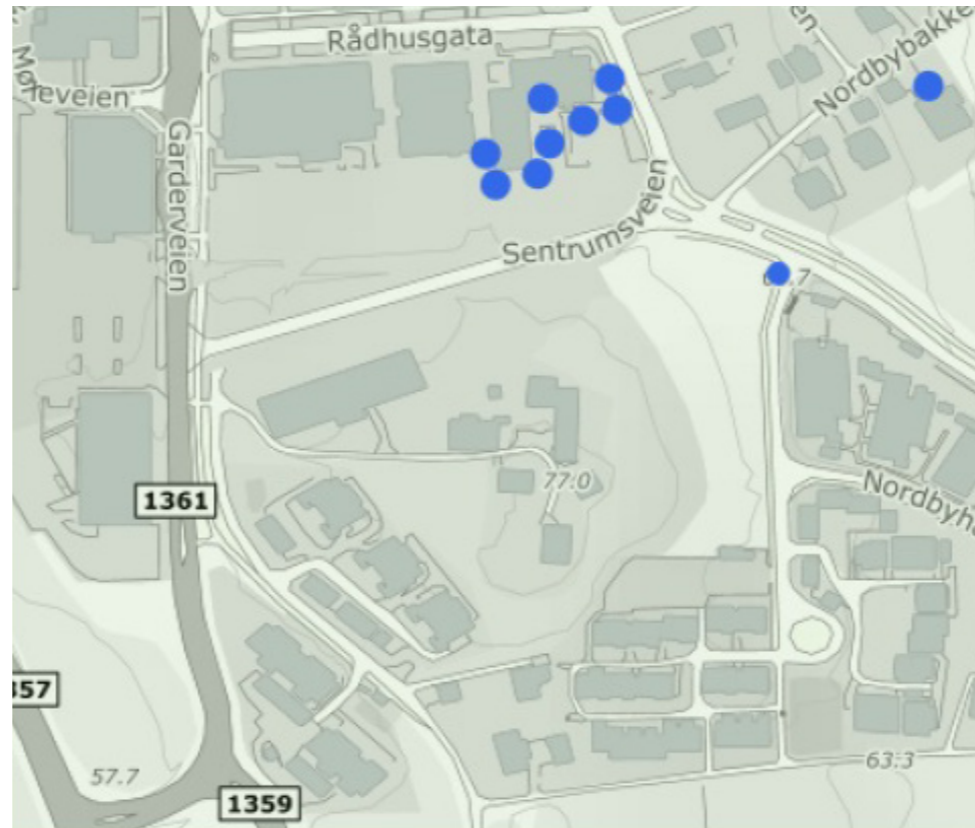
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

### Objekter

- Mistanke om forurensning (Mølleveien 3)

### Vurdering av relevans for planområdet

Ikke relevant.



## Grunnvannsborehull

### Om datasettet

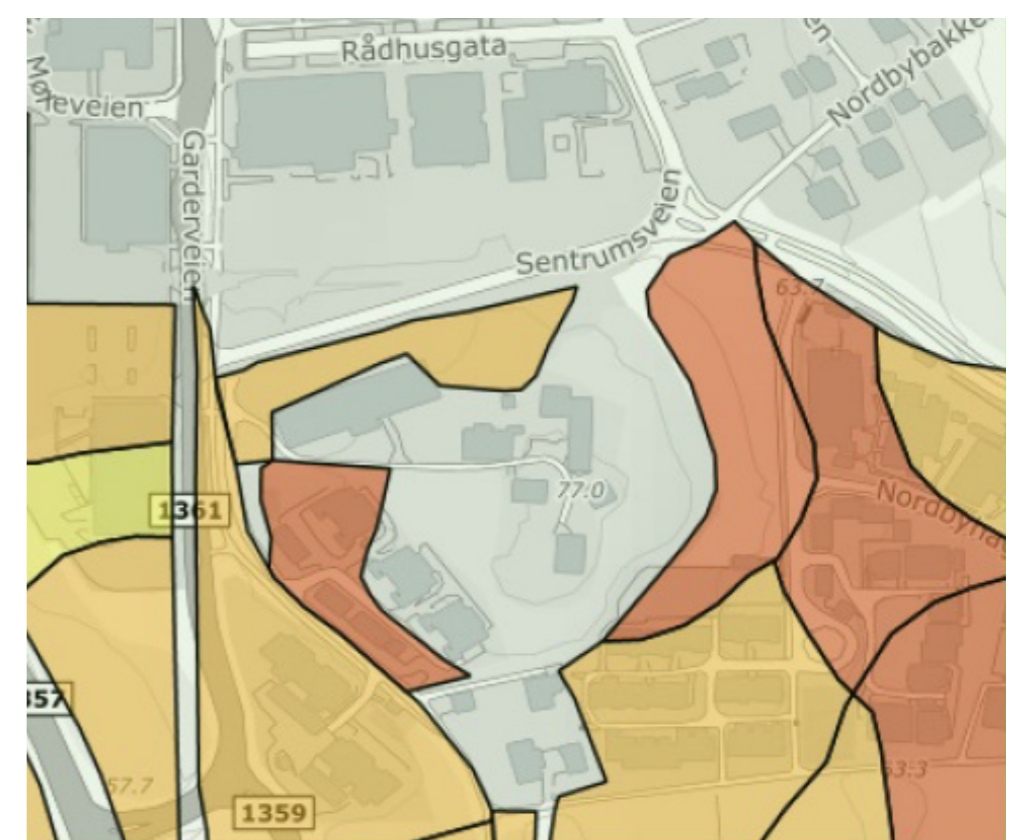
Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet.

### Objekter

- Grunnvannbrønn - fjell (enkelthusholdning)

### Vurdering av relevans for planområdet

En grunnvannbrønn ligger i utkanten av planområdet. Må vurderes videre i planarbeidet.



## Jordsmonn - Jordkvalitet

### Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis.

### Objekter

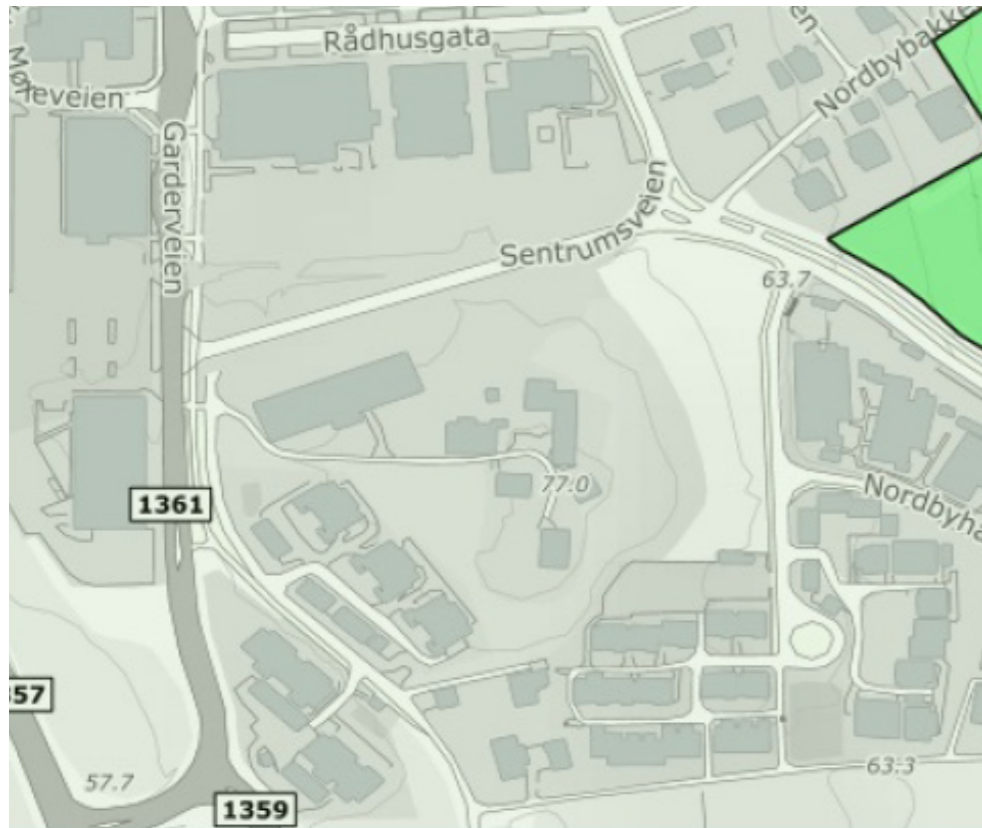
Jordkvalitet

- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet
- Mindre god jordkvalitet

### Vurdering av relevans for planområdet

Deler av området har god jordkvalitet. Noe av dette er allerede arrondert i forbindelse med bygging av ny vei i Sentrumsveien. Vurderes videre i planarbeidet.

# Områdeanalyse



## Kartlagte og verdsatte friluftsområder

### Om datasettet

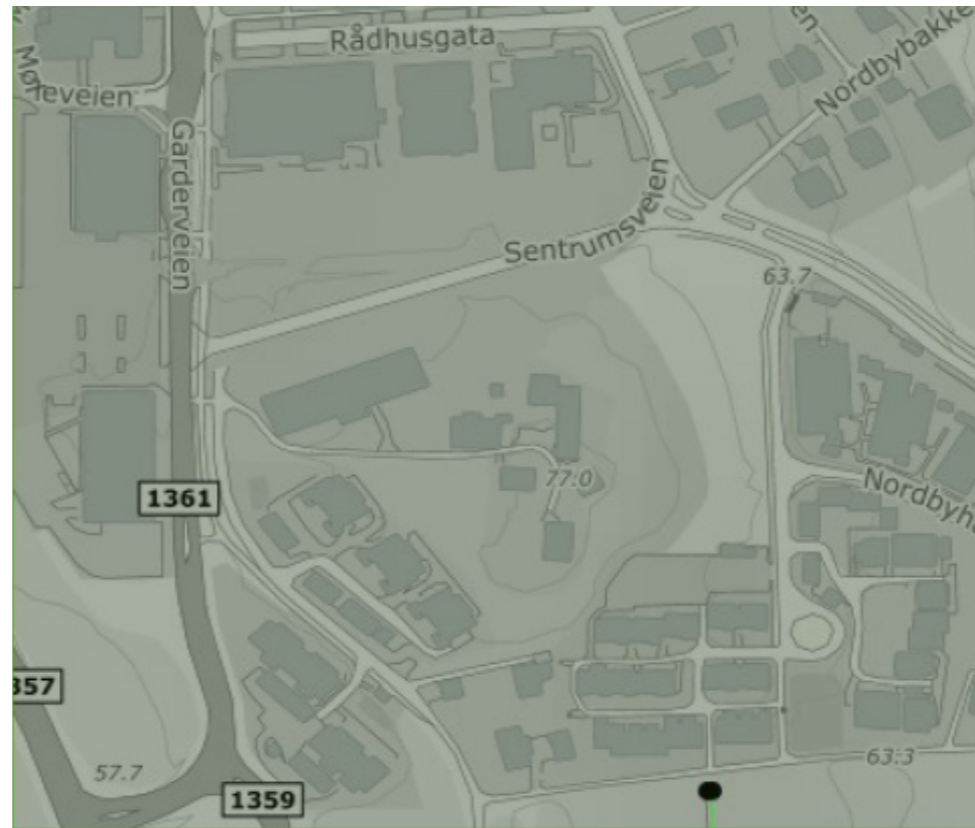
Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013. Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Objekter

- Nordbylunden (Leke- og rekreasjonsområde). Svært viktig friluftsområde.

### Vurdering av relevans for planområdet

Tilknytning til viktige friluftsområder i nærområdet skal hensyntas i videre arbeid med planen.



## Kraftforsyning - Nettanlegg

### Om datasettet

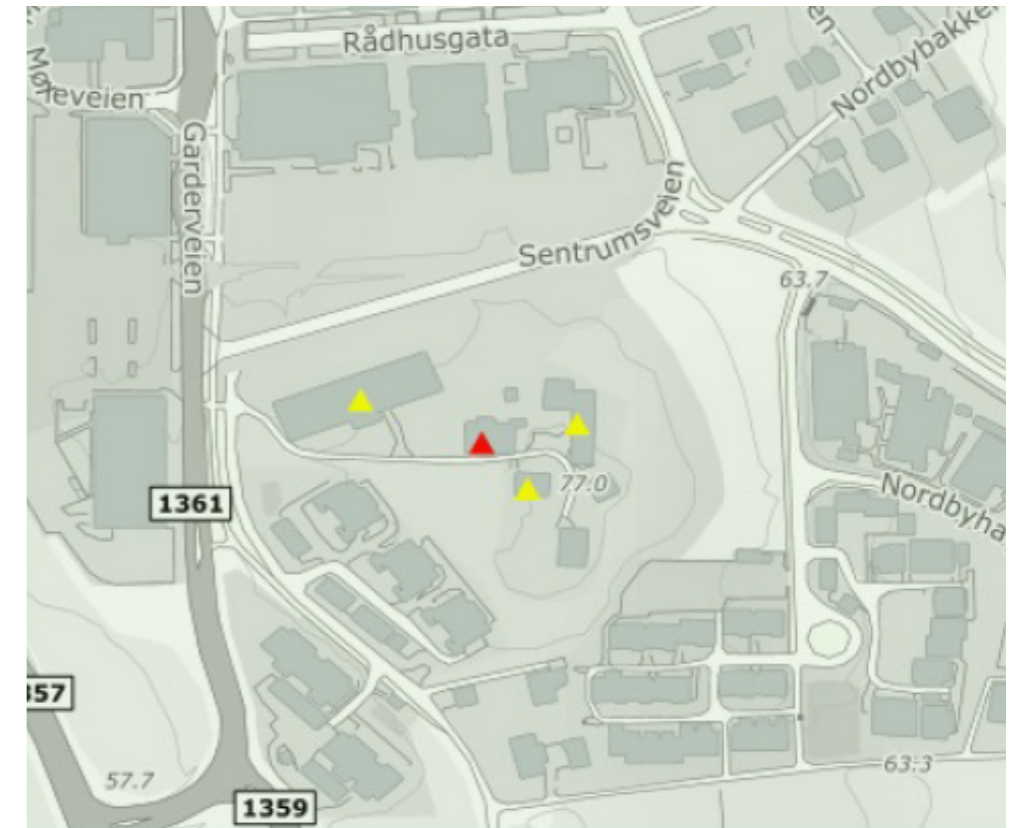
Viser beliggenhet av transformatorstasjoner, master i sentral- og regionalnett, sentral- og regionalnett med spenningsnivå og eier, samt sjøkabler med spenningsnivå og eier. Pt er distribusjonsnett ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

### Objekter

- Områdekonsesjon: Elvia AS
- Distribusjonsnett: Hafslund Nett AS
- Master og stolper - 2 stk, uklar eier

### Vurdering av relevans for planområdet

Kraftforsyning og plassering av nye trafostasjoner må vurderes i videre planarbeid.



## Kulturminner - SEFRAK

### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAKregisteret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova.

### Objekter

- Stabbur (Annet SEFRAK-bygg), ikke-meldepliktig bygg
- Driftsbygning (Annet SEFRAK-bygg), ikke-meldepliktig bygg
- Bolighus, meldepliktig ihht. Kulturminnelova §25
- Vognskjul/ bryggerhus (Annet SEFRAK-bygg), ikke-meldepliktig bygg

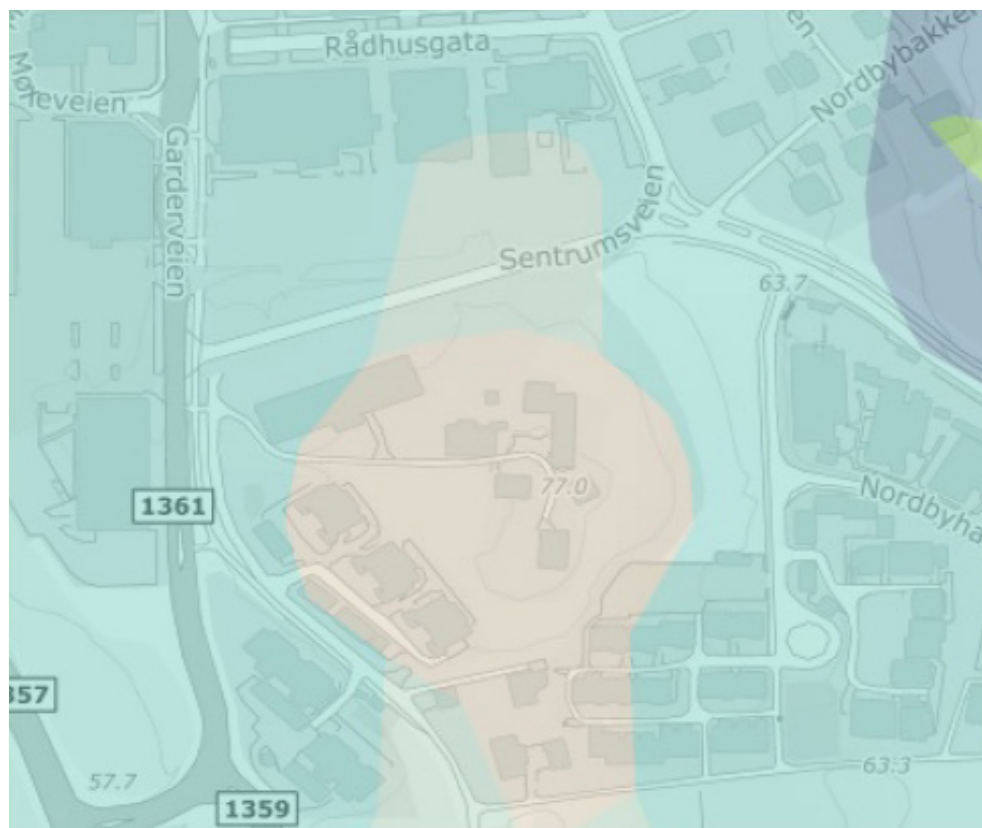
### Sefrakbygninger

- ▲ Bygning er fjernet
- ▲ Ikke-meldepliktig bygg
- ▲ Meldepliktig bygg

### Vurdering av relevans for planområdet

Fjerning av SEFRAK-bygninger må argumenteres for i planforslaget. Sentrumsplanen åpner for at vekst kan komme foran vern på Nordbygård.

# Områdeanalyse



## Løsmasser N50/N250

### Om datasettet

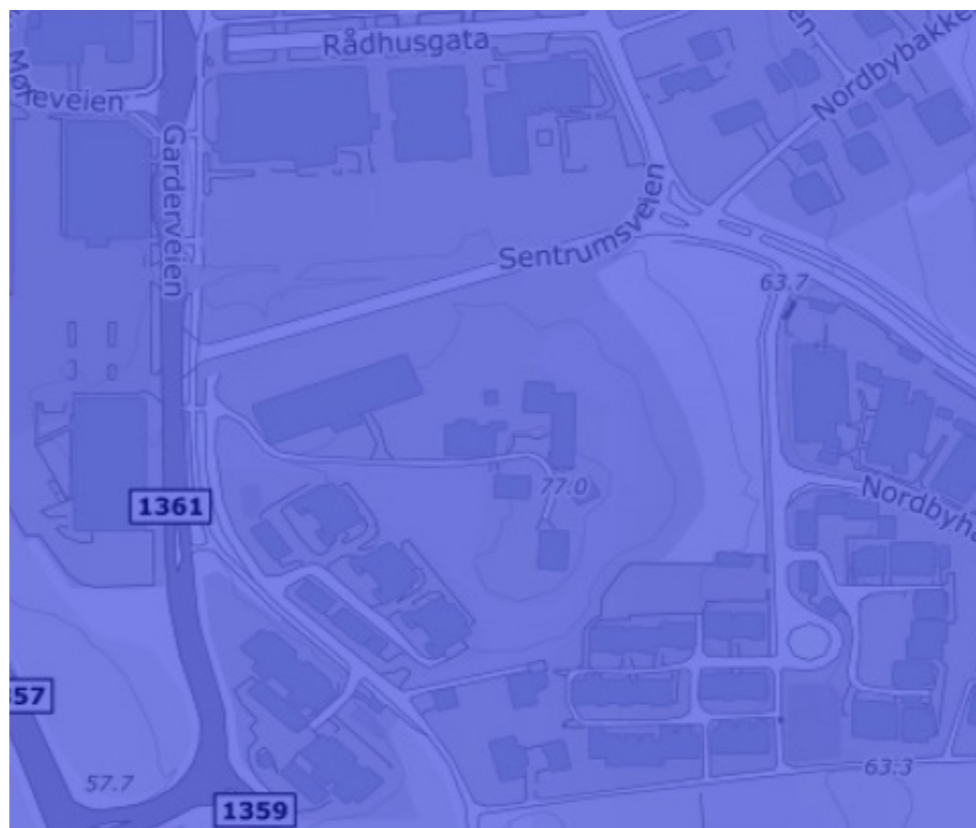
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Objekter

- Hav og fjordavsetning (tykt dekke) - blått område
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

### Vurdering av relevans for planområdet

Ikke grunnvannspotensial i løsmassene.



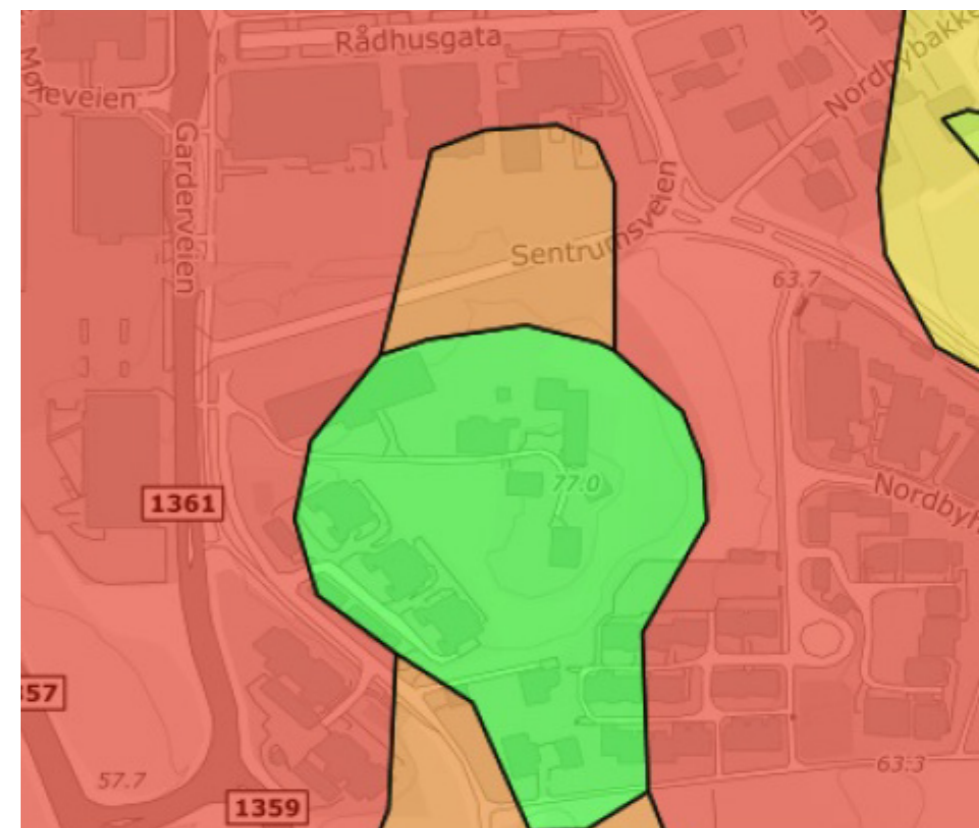
## Marin grense

### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land.

### Vurdering av relevans for planområdet

Planområdet er innenfor marin grense.



## Mulighet for marin leire

### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

### Objekter

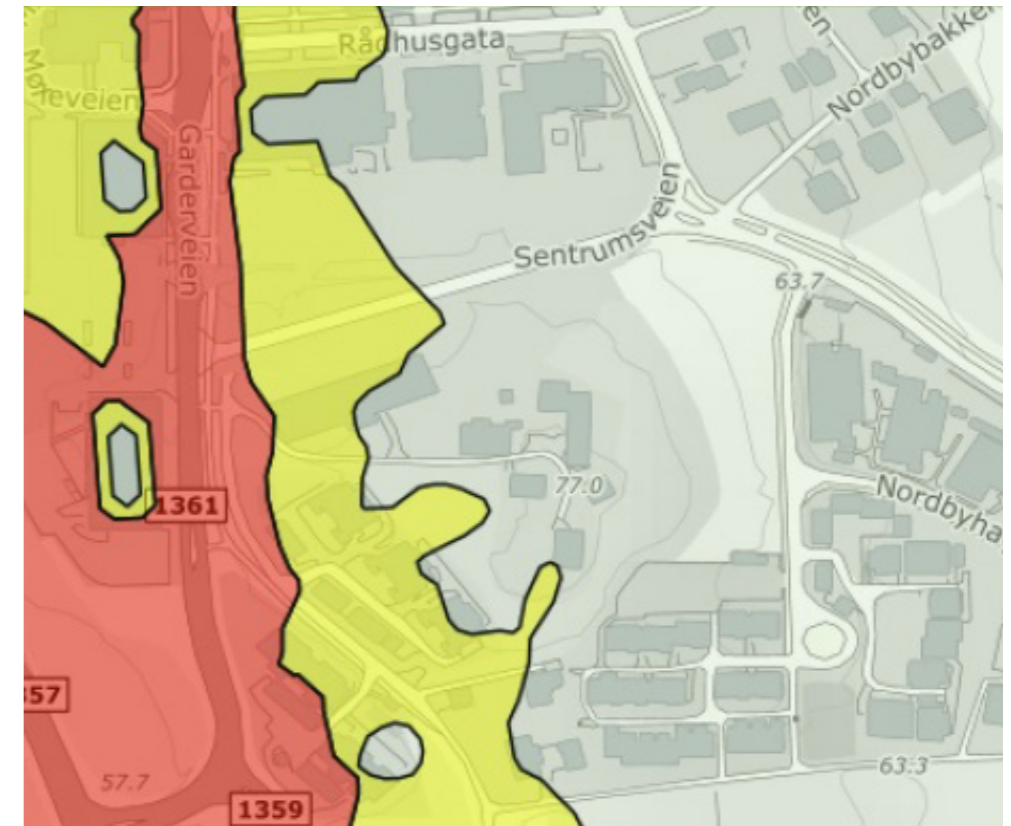
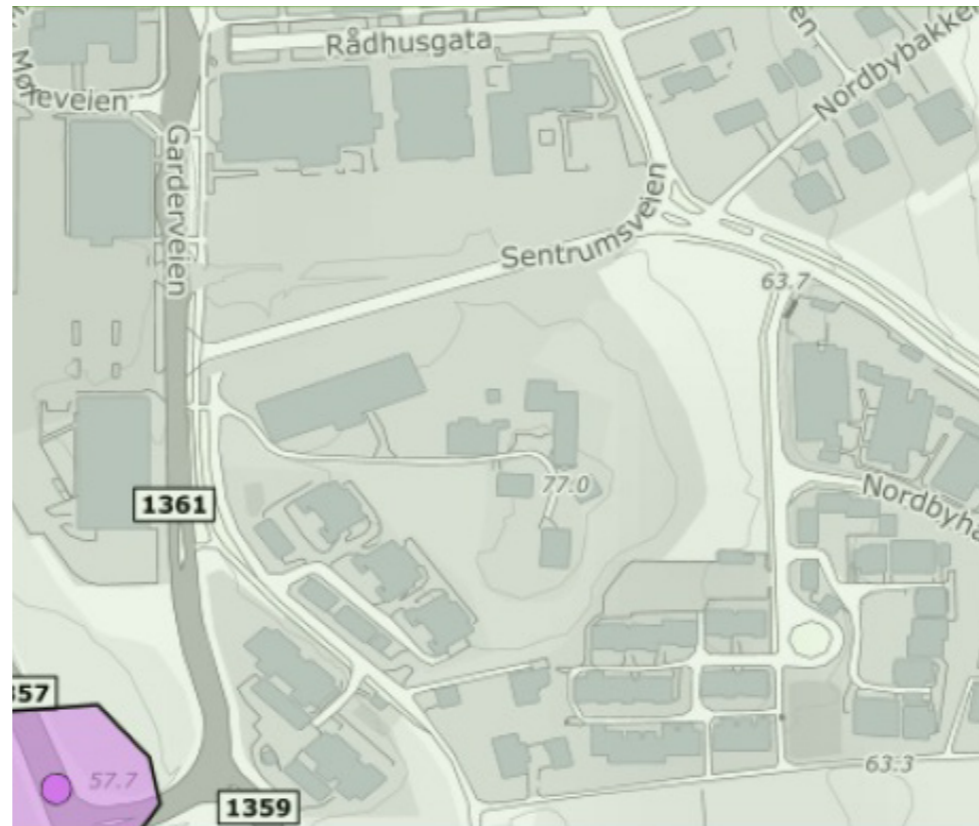
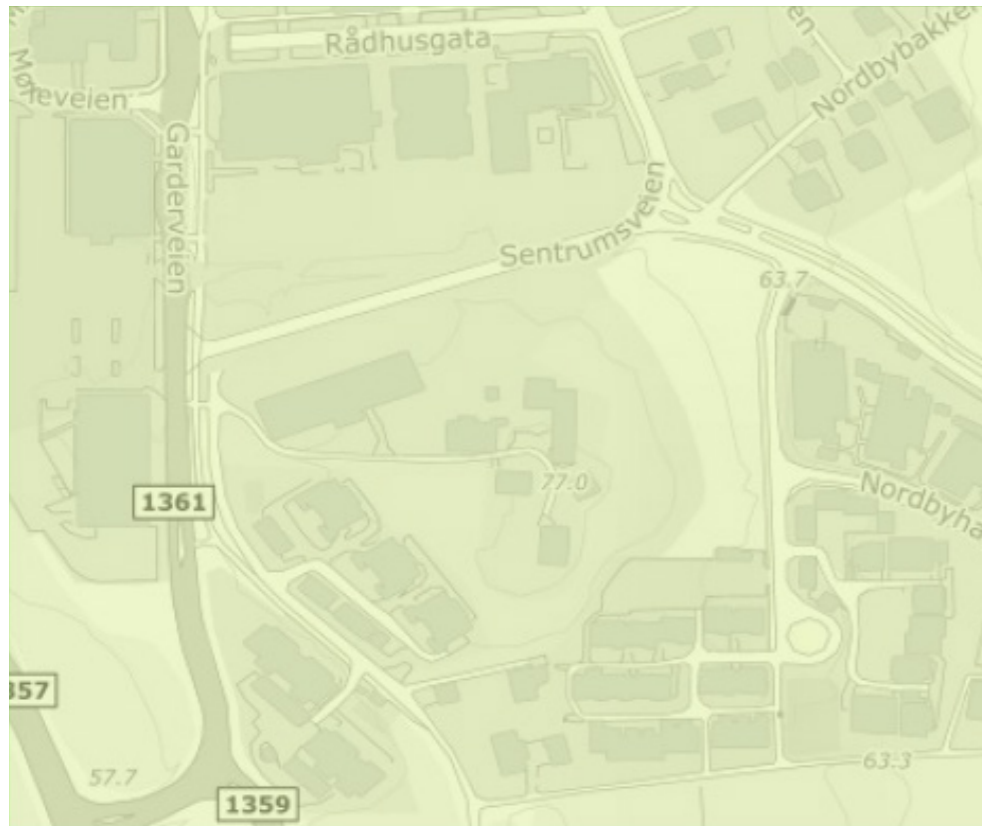
- Mulighet for marin leire
- Svært stor
  - Svært stor, men usammenhengende eller tynt
  - Stør
  - Middels
  - Liten
  - Stort sett fraværende
  - Ikke angitt

- Svært stor: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
- Svært stor, men usammenhengende eller tynt: Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
- Stort sett fraværende: Bart fjell

### Vurdering av relevans for planområdet

Grunnforhold må vurderes videre i planarbeidet.

# Områdeanalyse



## Radon

### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre.

Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet.

### Aktsomhetsgrad

- Moderat til lav

### Vurdering av relevans for planområdet

Må vurderes videre i planarbeidet.

## Statens vegvesens kvikkleiredata

### Om datasettet

Kvikkleireområdene utarbeides ved at det gjøres et tekstsøk etter kvikkleirerelaterte ord i alle geotekniske rapporter i Statens vegvesens arkiv. Rapporter med søketreff på ordene «kvikk, sensitiv, bløt, sprø og kontraktant» gjennomgås og kvikkleireområdene tegnes ved at det markeres et område rundt grunnundersøkelsene der det er påvist kvikkleire. I deler av landet vises i tillegg kvikkleirepunkt på kartet, dette er borhull med sikker påvisning av kvikkleire eller antydning til kvikkleire.

### Objekter

- Kvikkleireområde/ kvikkleirepunkt

### Vurdering av relevans for planområdet

Grunnforhold må vurderes videre i planarbeidet.

## Støykartegging veg etter T-1442

### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

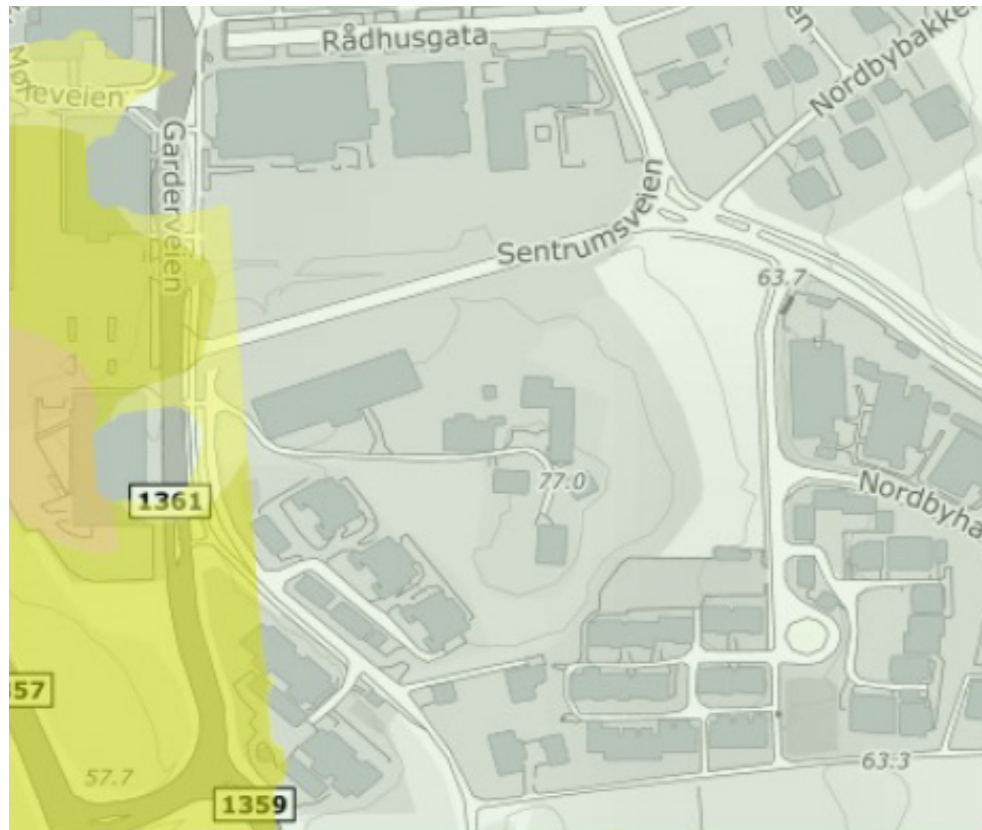
### Objekter

- Gult: lavt støynivå  
- Rødt: høyt støynivå

### Vurdering av relevans for planområdet

Støyforhold må utredes videre i planarbeidet og hensyntas i bestemmelser.

# Områdeanalyse



## Strategisk støykartlegging veg

### Om datasettet

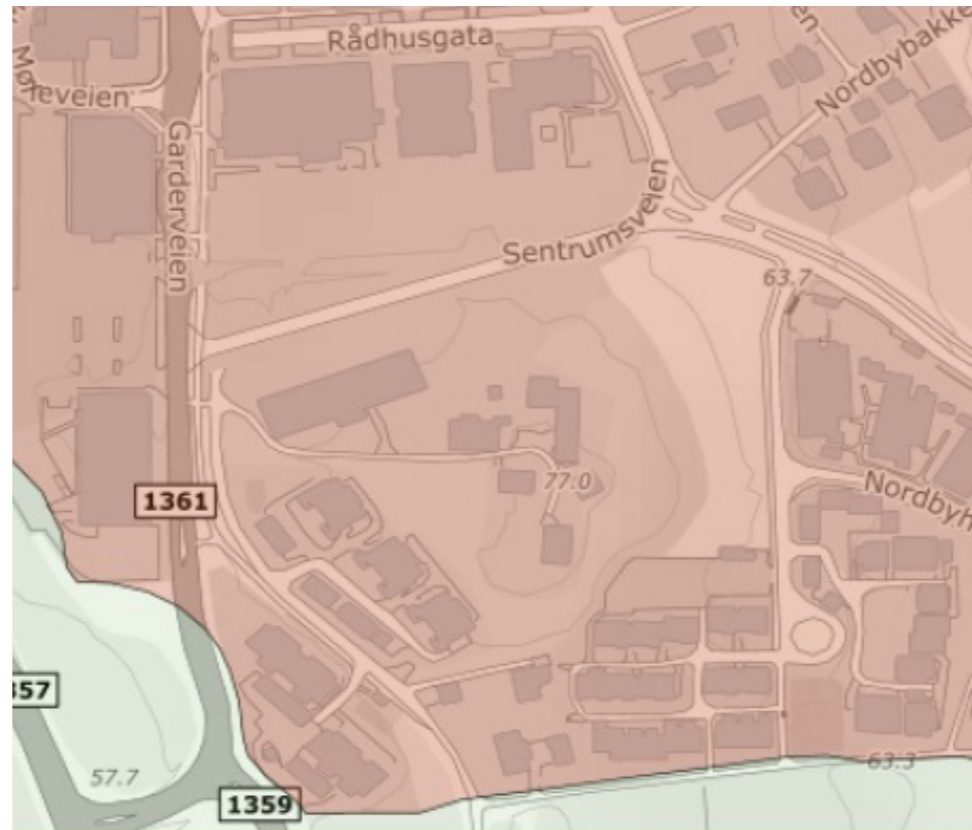
De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa.

### Objekter

- Oransje: 60
- Mørk gul: 55
- Lys gul: 50

### Vurdering av relevans for planområdet

Støyforhold må utredes videre i planarbeidet og hensyntas i bestemmelser.



## Tettsteder

### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling. Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter.

### Tettsted

- Vestby, 7887 innbyggere, 3 5397977 m<sup>2</sup>

### Vurdering av relevans for planområdet

-



## Trafikkmengde

### Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkstrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg.

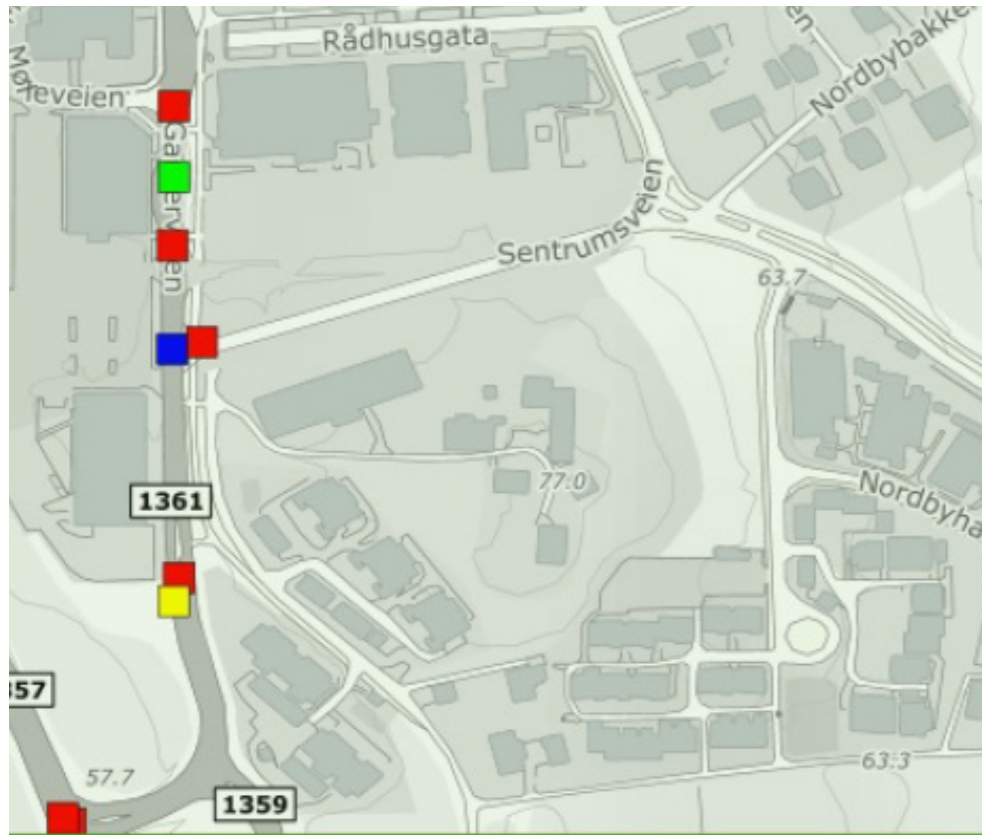
### ÅDT

- ÅDT 5000-10000 (rød)
- ÅDT 500-1500 (rosa)

### Vurdering av relevans for planområdet

Trafikkanalyser må utredes videre i planarbeidet.

# Områdeanalyse



## Trafikkulykker

### Om datasettet

Datasettet viser steder hvor det har skjedd trafikkulykker med personskade.

### Objekter

#### Trafikkulykker

- Fotgjenger eller ukjent involvert
- Sykkelykke
- MC-ulykke
- Bilulykke

### Vurdering av relevans for planområdet

Ulykkesrisiko må vurderes videre i planarbeidet med tanke på avkjørsler til området.



## Tur- og friluftsruter

### Om datasettet

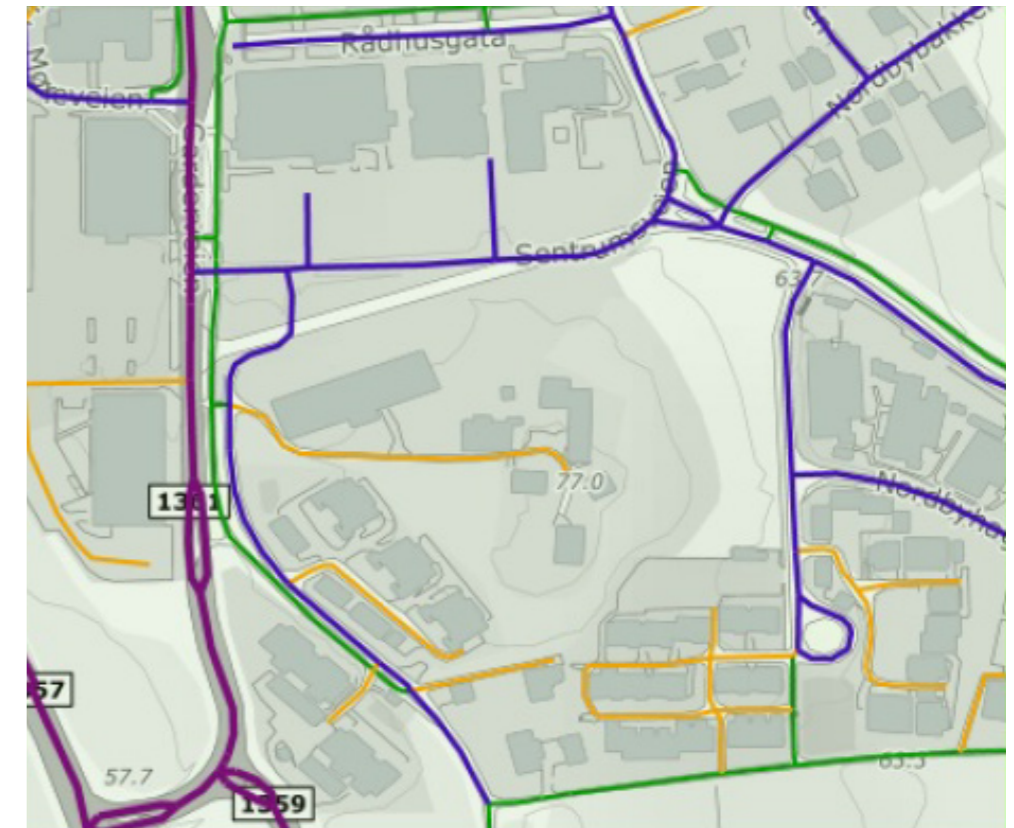
Alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

### Objekter

- Sykkelrute

### Vurdering av relevans for planområdet

Viktige tur- og friluftsruter må hensyntas i det videre planarbeidet.



## Veg senterlinje

### Om datasettet

Vegnett basert på VBASE med egenskaper fra NVDB for enkel ruteberegning.

### Objekter

- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Fylkesveg
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveger tunnel
- Gang- og sykkelveger - kjørbare til eiendom

### Vurdering av relevans for planområdet

Gang- og sykkelforbindelser som er innenfor planområdet må hensyntas i det videre planarbeidet. Avkjørsel for Nordbyveien må avklares med kommunen.