



Vestby kommune

Dato: 09.08.2021

[post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

## Innspill til høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for kommuneplanen i Vestby

Vi viser til brev fra Vestby kommune av 29. juni 2021 med informasjon om høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for kommuneplanen. Som en betydelig eiendomsaktør i Vestby kommune ønsker Bulk Industrial Real Estate AS å gi innspill til høringen.

### *Bulk Industrial Real Estate AS*

Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) er en del av Bulk Infrastructure-konsernet, som utvikler og forvalter næringsseiendom, fibernett og datasentre. BIRE er en av Norges største utviklere av lager- og logistikkbygninger og har hatt prosjekter i Vestby kommune siden 2010. Blant våre referanser kan vi nevne (m<sup>2</sup> er fotavtrykk bygg):

- Stormåsan 11 (Vinmonopolet): ca. 2 400 m<sup>2</sup>
- Stormåsan 13 (Namron): ca. 5 600 + 5 600 m<sup>2</sup> (pågår)
- Stormåsan 19 (Nille): ca. 20 000 m<sup>2</sup>
- Stormåsan 30-32 (Leman): ca. 16 000 + 12 000 m<sup>2</sup> (pågår)
- Stormåsan 41 (DSV): ca. 32 000 m<sup>2</sup> (pågår)

BIRE har ambisjoner om fortsatt å være en av de ledende aktørene innen næringsseiendom i Vestby kommune i framtiden.

### *Innspill til utredning av næringsareal*

Forslag til planprogram beskriver under «Utviklingstrekk og utfordringer» (side 15) næringsutvikling i Vestby kommune, under «Innhold» (side 22) at det kan være aktuelt å avsette nye områder for næringsutvikling og under «Utredningstemaer til arealdelen» (side 24) næringsliv og sysselsetting som et utredningstema.

Etter BIREs oppfatning er Vestby kommune en av de aller mest sentrale og attraktive kommunene for utvikling av næringsseiendom på strekningen Moss-Oslo (sydaksen). Det er stor etterspørsel etter næringsseiendom i denne korridoren, ikke minst i Vestby kommune, og det er avgjørende at kommuneplanens arealdel i tilstrekkelig grad tilrettelegger for en videreutvikling av Vestby som næringskommune. Dette gjelder både tilstrekkelig næringsareal, men også hensiktsmessige rammer og føringer gjennom arealdelens planbestemmelser og andre styrende dokumenter. I takt med fortsatt transformasjon av næringsarealer i Oslo kommune til bolig og andre formål, er

det sannsynlig at etterspørselen etter næringsseiendom i Vestby kommune vil holde seg på et høyt nivå i årene framover.

Innspill:

- Planprogrammet bør stille krav til utredning og innarbeidelse av nye næringsarealer utover de som allerede ligger inne.
- Planprogrammet bør konkretisere hvordan utredning av temaet næringsliv og sysselsetting skal foregå. Som minimum bør det gjøres en vurdering av hvor mange dekar næringsareal som er utviklet i tidligere kommuneplanperioder og det konkrete behovet for næringsarealer i kommende kommuneplanperiode. Behovet må sees i en regional sammenheng.
- Planprogrammet bør konkretisere hvordan kommunen skal legge til rette for medvirkning fra næringsaktører for å sikre et godt nok kunnskapsgrunnlag for utredning av konsekvenser for næringsliv og sysselsetting.

#### *Innspill til krav til sykkelparkering*

Gjeldende planbestemmelser til kommuneplanens arealdel har svært generelle krav til parkering for sykkel. Gjeldende planbestemmelser sier følgende: *Minimumskrav til sykkelparkeringsplasser: Industri/lager 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA*. Dette kravet slår veldig feil ut for større lager- og logistikkbygg med et begrenset antall ansatte per m<sup>2</sup> og få besøkende. På bakgrunn av dette har det blitt etablert praksis i Vestby kommune om å søke om og få innvilget dispensasjon fra dette kravet. Søknad om dispensasjon krever tid og ressurser fra både plan- og bygningsmyndighet, tiltakshaver og rådgivere og burde vært unødvendig.

Innspill:

- Vestby kommune må vurdere endring av planbestemmelsene, slik at kravene til sykkelparkering i større grad er tilpasset de faktiske behovene til ulike virksomheter.

#### *Videre kommunikasjon*

Eventuelle spørsmål til innspillet kan rettes til Bulk Industrial Real Estate AS v/Jørgen Langgård på telefon: 938 38 271 eller epost: [jorgen.langgard@bulk.no](mailto:jorgen.langgard@bulk.no).

Vi ber om å få tilsendt kopier av videre saksgang.

Vennlig hilsen,

Jørgen Langgård

*Project manager*

Rune Bang

*Vice President, Bulk Industrial Real Estate AS*

**Fra:** Karoline Bergdal <karoline@bas-ark.no>  
**Sendt:** 8. september 2021 07:56  
**Til:** Postkasse Vestby kommune  
**Emne:** Høringsuttalelse kommuneplanens arealdel, Vestby  
**Vedlegg:** Innspill kommuneplanens arealdel Vestby\_Liabråten.pdf; Vedlegg innspill\_Liabråten Mulighetsstudie .pdf

Hei,

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i Vestby kommune oversendes innspill.

Innspillet sendes på vegne av grunneier Anne Maja, Petter og Klaus Jacobsen og Brødrene Thomassen Prosjekt AS som forslagsstiller.

Innspillet er vedlagt i to deler; innspill og mulighetsstudie.

Med vennlig hilsen

**Karoline Bergdal**

Arkitekt MNAL

+47 970 11 495

[www.bas-ark.no](http://www.bas-ark.no)

**BAS**  
arkitekter

## INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART OG HØRING AV PLANPROGRAM FOR VESTBY KOMMUNEPLAN 2023-2034

---

På vegne av grunneier Anne Maja, Petter og Klaus Jacobsen samt Br Thomassen Prosjekt AS, fremmes innspill til Vestby kommuneplan 2023-2034, arealdel, med høringsfrist 10. september. Det fremmes innspill om formålsendring på deler av eiendommene 137/2 og 137/64. Forslagsstiller ønsker endring fra LNF til bolig og friområde samt tilhørende infrastruktur for å kunne etablere et nytt boligområde med fokus på kompakte familieboliger med småhuskvaliteter og bevare eksisterende turområde for allmennheten.

Forslagsstiller: Brødrene Thomassen Prosjekt AS  
 Grunneier: Anne Maja, Petter og Klaus Jacobsen

### Beskrivelse av det aktuelle området, eksisterende forhold:

Beliggenhet: nord for Sonsveien, ca 1 km vest for Son stasjon

Areal: ca 480 daa

Avgrensing: mot eksisterende boligområde i vest og mot Sonsveien i syd (se kart)



Dagens arealbruk: Størsteparten av planområdet er i dag ubebygget skogsområde med etablert stisystem. Stensli hyttefelt ligger i nord/øst. De syd/østre delene består av dyrket mark. Det er kun en mindre del av området med dyrket mark som vil bli berørt av tiltaket.



# MULIGHETSSTUDIE

Liabråten

Brødrene Thomassen Prosjekt AS

9.9.2021

## Hvor bør det bygges i Son?

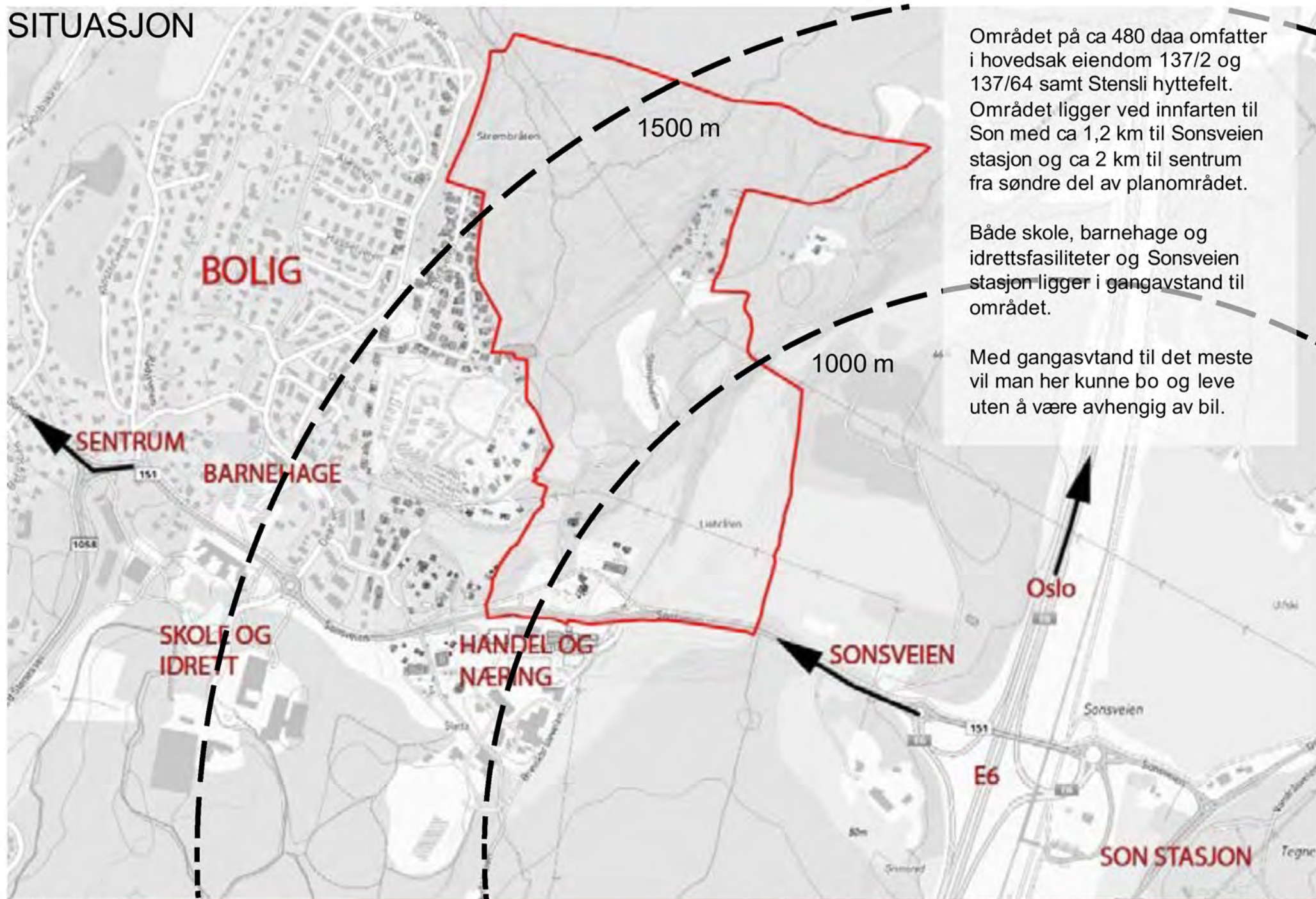


Son må bygges ut der man:

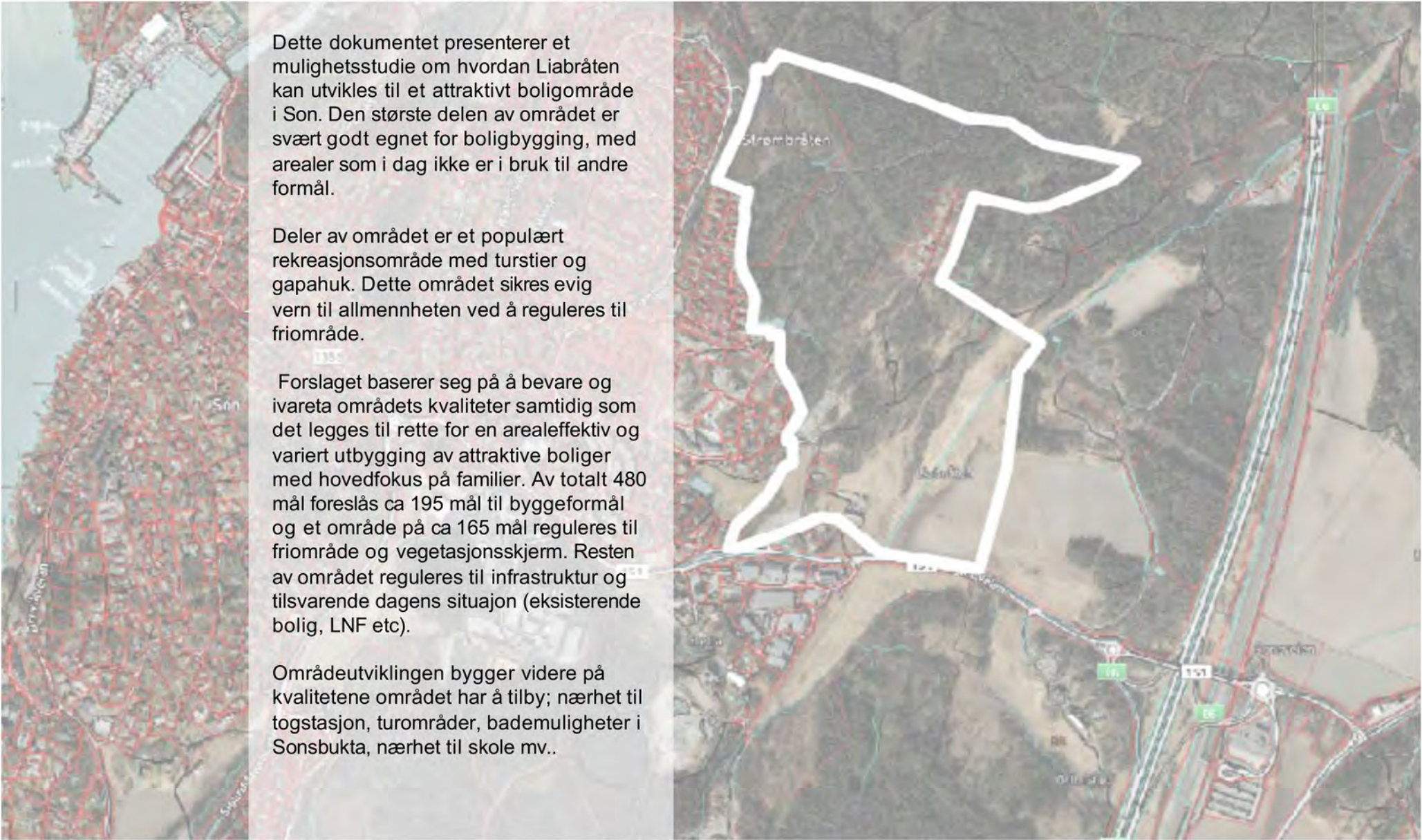
- Har vekst uten å gi trafikkbelastning på trange gater
- Legger til rette for bilfrie bomiljøer
- Kan gå til toget på få minutter
- I liten grad berører dyrket mark



# SITUASJON







Dette dokumentet presenterer et mulighetsstudie om hvordan Liabråten kan utvikles til et attraktivt boligområde i Son. Den største delen av området er svært godt egnet for boligbygging, med arealer som i dag ikke er i bruk til andre formål.

Deler av området er et populært rekreasjonsområde med turstier og gapahuk. Dette området sikres evig vern til allmennheten ved å reguleres til friområde.

Forslaget baserer seg på å bevare og ivareta områdets kvaliteter samtidig som det legges til rette for en arealeffektiv og variert utbygging av attraktive boliger med hovedfokus på familier. Av totalt 480 mål foreslås ca 195 mål til byggeformål og et område på ca 165 mål reguleres til friområde og vegetasjonsskjerm. Resten av området reguleres til infrastruktur og tilsvarende dagens situasjon (eksisterende bolig, LNF etc).

Områdeutviklingen bygger videre på kvalitetene området har å tilby; nærhet til togstasjon, turområder, bademuligheter i Sonsbukta, nærhet til skole mv..



# FORMÅL

Innenfor området åpnes det for 5 felt til boligbebyggelse og ett felt til barnehage.

Område 3 og 4 er tenkt som mer langsiktige utviklingsområder og er ikke bearbeidet i illustrasjonsplanen.

Felt "Ung i Son" er planlagt på et område som har fungert som riggplass/lager for diverse byggeprosjekter i området. Dette er en gruset plass langs Gamle Kirkeveien (sidearm til Sonsveien). Prosjektet vil bidra til å etablere et viktig tilbud for å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Det vil også bidra til å forskjønne den grusede plassen.

Bolig ca 175 daa  
Barnehage ca 4,5 daa  
Friområde ca 140 daa  
Vegetasjonsskjerm ca 23 daa  
Resterende areal reguleres  
til eksisterende bruk.



# INFRASTRUKTUR



Området foreslås koblet på Sonsveien med en ny rundkjøring som vil gi adkomst til nytt boligområde og til eksisterende næringsområde syd for Sonsveien.

Hovedveien vil kunne bygges opp til Stensli hyttefelt og betjene det nye boligområdet, eller bygges som en ringvei og kobles på Dør vei.

En sammenhengende ytre ringvei ses i sammenheng med en framtidig utbygging av område 3 og 4 og kan forlenges som omkjøringsvei til Labo/Son ved behov for det.

Inn til hovedfeltet legges det opp til en adkomst som leder til et parkeringsanlegg under området vest for Gamle Kirkeveien. I tillegg etableres en avkjøring til en indre ringgate som gir adkomst til barnehage, parkeringskjellere til området øst for Gamle Kirkevei og mulighet for å kjøre til all bebyggelse i feltet for renovasjon, varelevering, utrykning etc. Indre ringvei utformes som en miljøgate med lav hastighet.

I tillegg etableres gatetun til de boligklyngene som ikke ligger ut mot indre ringgate.

Ved Epleveien forlenges den etablerte strukturen med en eller to nye avkjøringer til Dørvei.



# HOVEDFELT



Bebyggelsen utformes som kompakt småhusbebyggelse med fokus på familier. All parkering legges under bakken og gir et tilnærmet bilfritt miljø med smale gater, tun og snarveier gjennom området.

Bebyggelse utformes i hovedsak som enheter over to etasjer, med innslag av tre etasjes volumer for å gi variasjon. Det skapes variasjon gjennom å variere boligtypologier som f.eks atriumshus, rekkehus og kjedet enebolig i rekke eller tun.

Det vil være naturlig å variere mellom flate tak og saltak. Bebyggelsen tilpasses terrenget slik at noe bebyggelse vil få en sokkel med f.eks adkomst fra underetasje og uteoppholdsareal på 1 etg. Noen vil få et felles tun som adkomstareal/gårdsplass mens andre legges rundt et felles grøntareal.

Sentralt i området øst for Gamle kirkevei legges et større felles park- og lekeareal.

Rundt hele området sikres det en vegetasjonsskjerm.

Mulighetsstudiet viser ca 210 boenheter innenfor feltet













# UNG I SON



Langs Gamle Kirkevei legges et område tiltenkt konseptet "Ung i Son" som gir mulighet for flere å komme seg inn på boligmarkedet.

Bebyggelse er tenkt som leiligheter i bygninger på to etasjer med felles carportanlegg. Bebyggelsen konsentreres på den grusede plassen langs veien og trekkes noe oppover skråningen.

Her er det kort vei til alt og man kan klare seg uten egen bil og heller bruke pengene på å sikre seg adgang til boligmarkedet samtidig som man kan bli boende i Son.

Området vil bestå av mindre leiligheter i borettslag forbehold unge i alderen 18-40 år. Mulighetsstudiet viser plass til ca 30 boenheter.

Inngangspris ca 10-15% under normal markedspris for nye leiligheter. Bestemmelse om fast prisutvikling knyttet opp til boligprisveksten i Vestby sikrer normal verdistigning.



Eksempel på område med konsept "leie til eie"  
 Yventunet, BAS Arkitekter AS



Eksempel på areal effektiv 3 roms på 37 kvm i firemannsobilig  
 Vaardal Arkitekter





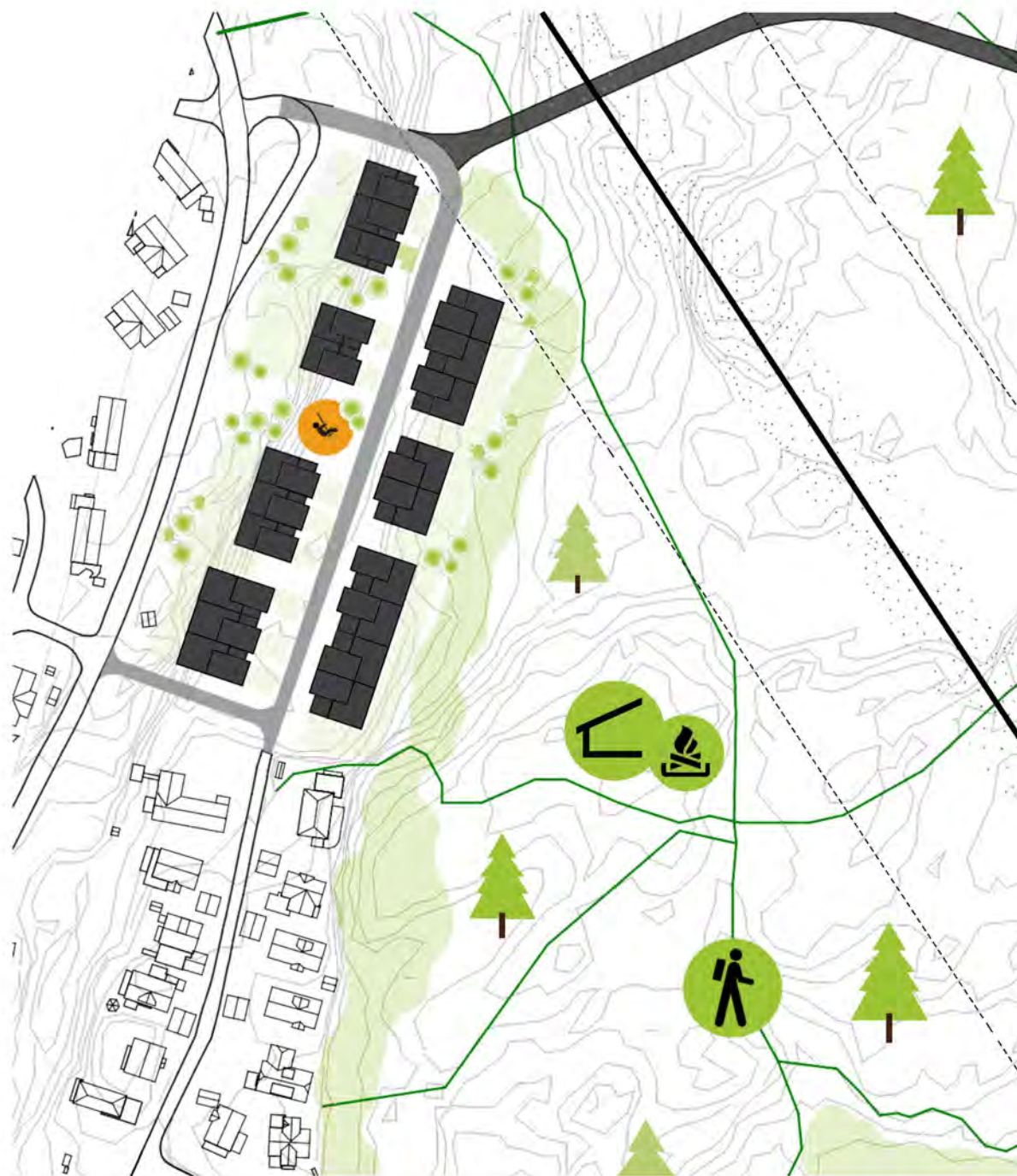
# EPLEVEIEN

Ny bebyggelse legges som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse i Epleveien.

Ved å legge opp til kjedet enebolig tilpasses ny bebyggelse det eksisterende miljøet, men noe mer kompakt.

Det etableres en lekeplass i mellom bebyggelsen og det sikres en vegetasjonsskjerm ut mot rekreasjonsområdet i øst.

Det kan legges opptil en eller to nye adkomstveier fra Dørveien. Mulighetsstudiet viser ca 20 nye enheter



# OMRÅDE 3 OG 4

Område 3 og 4 er markert med gult på illustrasjonsplanen. Disse områdene er på ca 35 daa hver og settes av som framtidig boligreserve.

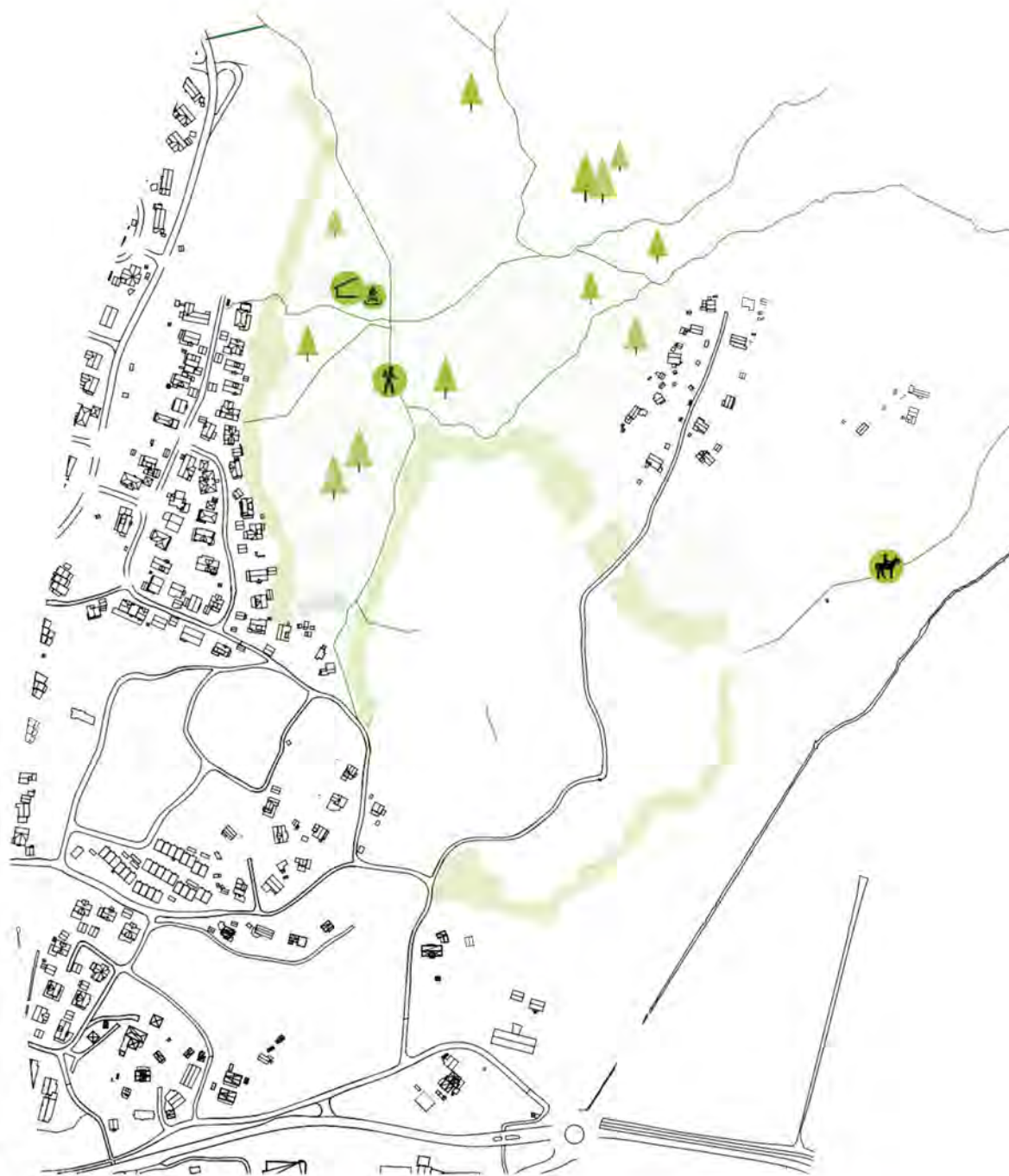
Disse områdene kan detaljreguleres og bygges ut når øvrige boligområder i Son er ferdigstilt.

Områdene kobles på framtidig Ringvei.





# REKREASJON



Store deler av arealene innenfor planområdet består av et rekreasjonsområde med etablert stisystem og en gapahuk som er mye brukt område. Et område på ca 140 daa som omfatter stisystemet og de viktigste rekreasjonsområdene bevares gjennom å reguleres til f.eks friluftsmål. I tillegg reguleres det inn vegetasjonsskjerm i buffersonen mot all eksisterende og ny bebyggelse for å sikre et bånd med vegetasjon mellom bebyggelse og rekreasjonsområdene på ca 23 daa.

Ved å etablere ny adkomstvei/ringvei vil også Gamle Kirkevei og alleen frigjøres for biltrafikk og forbeholdes myke trafikanter.

Indre ringgate som ledes gjennom boligområdet vil være lite trafikkert og vil kunne benyttes som turvei for allmenheten.





## FRILUFTSFORMÅL /SKOGDRIFT

Skogdrift medfører redusert kvalitet på friluftsområder i lang tid. Det er derfor viktig å kunne sikre områder i nærmiljøskogen og verne denne fra flatehogst. Dette prosjektet vil bidra til arealeffektiv utnyttelse av boligpotentialet. Samtidig vernes de delene av planområdet som benyttes til friluftsmål fra framtidig skogdrift.





# FRITID- OG REKREASJONSKVALITETER I NÆROMRÅDET

Tiltakshaver ønsker gjennom utvikling av området å besørge for følgende:

- Sikre varig vern av friluftsområde
- Eierskap til friområdet overføres til kommunen i forbindelse med regulering\*
- Oppgradere gapahuk
- Etablere inngjerdet område for hundelufting
- Kr. 25.000 pr. boenhet brukes til tiltak for barn, unge og friluftsliv i Son og omegn. Ved bygging av 280 boenheter til dette gi ca 7 millioner til slike tiltak.
- En komite bestående av lokale krefter skal bestemme hva pengene skal brukes til





## DYRKET MARK



Diagram jordkvalitet

Søndre del av planområdet mot Sonsveien er reistrert som dyrket mark. Hovedandelen av arealer benyttet til jordbruk er foreslått videreført gjennom opprettholdelse av LNF formål. Planområdet vil allikevel berøre ca 1,5 daa dyrket mark for opparbeidelse av adkomstvei.

De deler med dyrket mark som ligger innenfor planområdet er markert med middels kvalitet (gul er dårligst, rød er best). I følge kartutsnitt ser man at områdene øst for E6 har store sammenhengende arealer med dyrket mark av god kvalitet.

Det berørte område er også krevende å dyrke og det er stadig behov for forbedring og gjentatt drenering av jordbruksarealene innenfor planområdet.







Arealer dyrket mark som berøres av prosjektet  
Infrastruktur: Ca 1,5 dekar

Prosjektet skal nydyrke 3 ganger så stort areal som det berører i utbyggingen  
Dette ønskes fastslått i reguleringsbestemmelsene for arealer som i dag er dyrket.





# Nydyrking – vi skal nydyrke 3 ganger det vi berører

Dialog med lokale bønder om nydyrking

Flere gårder har velegnede arealer og ønsker bistand til å nydyrke arealer



Ørebekk gård – Kristian Dahl



Tegneby østre– Cecilie Tegneby



Vandraas Vestre– Simen Grønstedt

Valg av gård og metode avklares i planprosessen i samråd med grunneiere, ekspertise og landbrukskontoret



## Arealer egnet for nydyrking



Ørebekk gård



Tegneby Østre

## Oppsummert

- Det mest riktige stedet å bygge ut i Son
- Skaper vekst uten å gi trafikkbelastning på trange gater
- Legger til rette for bilfrie bomiljøer
- Varig vern av friluftsområde
- 3 ganger redyrking av matjord som berøres





#### Beskrivelse av tiltaket:

Tiltakshaver ønsker å etablere et nytt boligområde med moderne, arealeffektive småhus med fokus på familier. Det foreslås en kombinasjon av typologier som rekkehus, enebolig i kjede, atriumshus og noe frittliggende småhus. For store deler av planområdet ønskes det etablert et parkeringsanlegg under bakken slik at det vil bli tilnærmet bilfrie gater. Området har en sentral beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage, butikk, Son sentrum og Son stasjon. I mulighetsstudiet er det skissert opp en framtidig ringvei mellom ny rundkjøring ved Sletta og videre opp til Strømbråten. Utviklingen av Liabråten vil klargjøre første del av denne ringveien, ca fram til Stensli hyttefelt.

#### Vurdering:

Området som foreslås omdisponert ligger innenfor arealer som ikke benyttes til annet formål i dag. Feltene med boligformål vil legges slik at de ikke berører eksisterende stisystem og rekreasjonsområde. Felter med vegetasjonsskjerm i randsonen av nye og eksisterende boligområder sikrer skjerming med naturlig vegetasjon mellom bolig og rekreasjonsområder. Turområdet sikres bevart ved å reguleres til friområde eller annet egnet formål. Infrastruktur vil legges slik at det i liten grad berører dyrket mark. Det er gjort studier av dette arealet som viser at det er jord som er vanskelig å dyrke langs bekkedraget. Jordflytting eller nydyrking er aktuelt dersom dette anses som nødvendig for å få omdisponere nødvendig areal til infrastruktur.

#### Mulighetsstudie:

Det er utformet et mulighetsstudie som utreder forhold rundt eiendommen og viser forslag til hvordan området kan utvikles. Endelig avgrensning og utnyttelse av området vil avklares gjennom kommuneplanprosessen og detaljregulering av tiltaket.

Tiltakshaver kan stille på befaring dersom det er ønskelig.

Vedlegg: mulighetsstudie for framtidig utvikling av Liabråten.

---

BAS Arkitekter AS v/  
Karoline Bergdal  
MAA, Arkitekt MNAL // +47 97011495 // karoline@bas-ark.no





Nærheden er en ny forstadstype som kombinerer byens tetthet og byliv med forstadens grønne kvaliteter og muligheter. Området ligger 28 km fra København sentrum, og skal romme 3000 boliger.

Innspill til planprogram for ny kommuneplan –  
etablering av langsiktig grønn grense på Krom Gård i  
i Vestby kommune

7.september 2021

Karl Erik Navestad – eier av  
Krom Gård

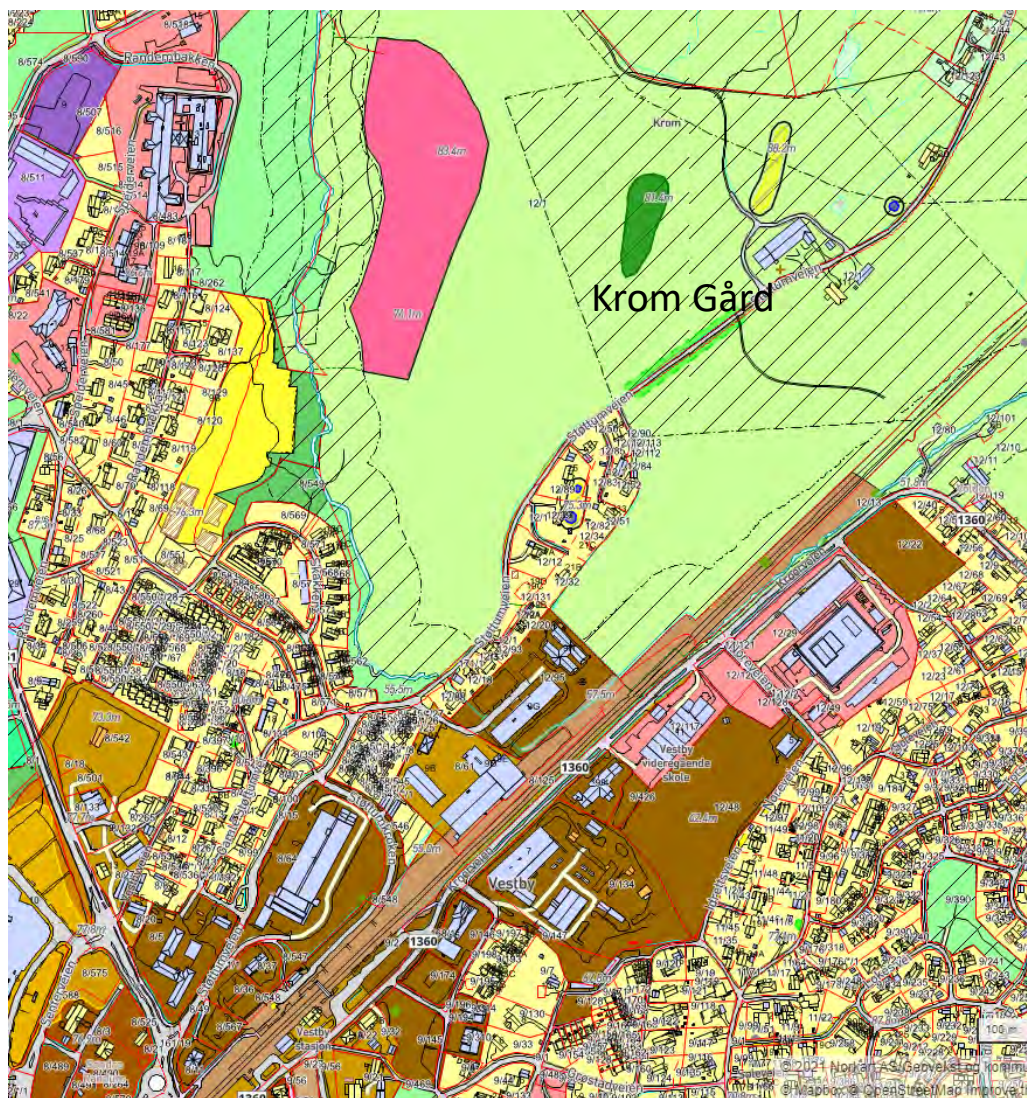
Skrevet av Karl Erik Navestad 07.09.2021



# Mål med innspillet

- Bidra positivt til at Vestby kommune følger opp regional plan for Oslo og Akershus, samt sørger for sosial bærekraft gjennom variert boligtilbud og godt oppvekstmiljø i Vestby sentrum
- Grunneier sikrer forutsigbarhet for fremtidige muligheter – stor innvirkning på drift av gården og verdier for familien

# Dagens kommuneplan



Felt merket rosa:

- Avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting
- Beslaglegger 52 dekar med skog
- Del av gnr.12 bnr.1 – Krom Gård

Planer fra administrasjonen:

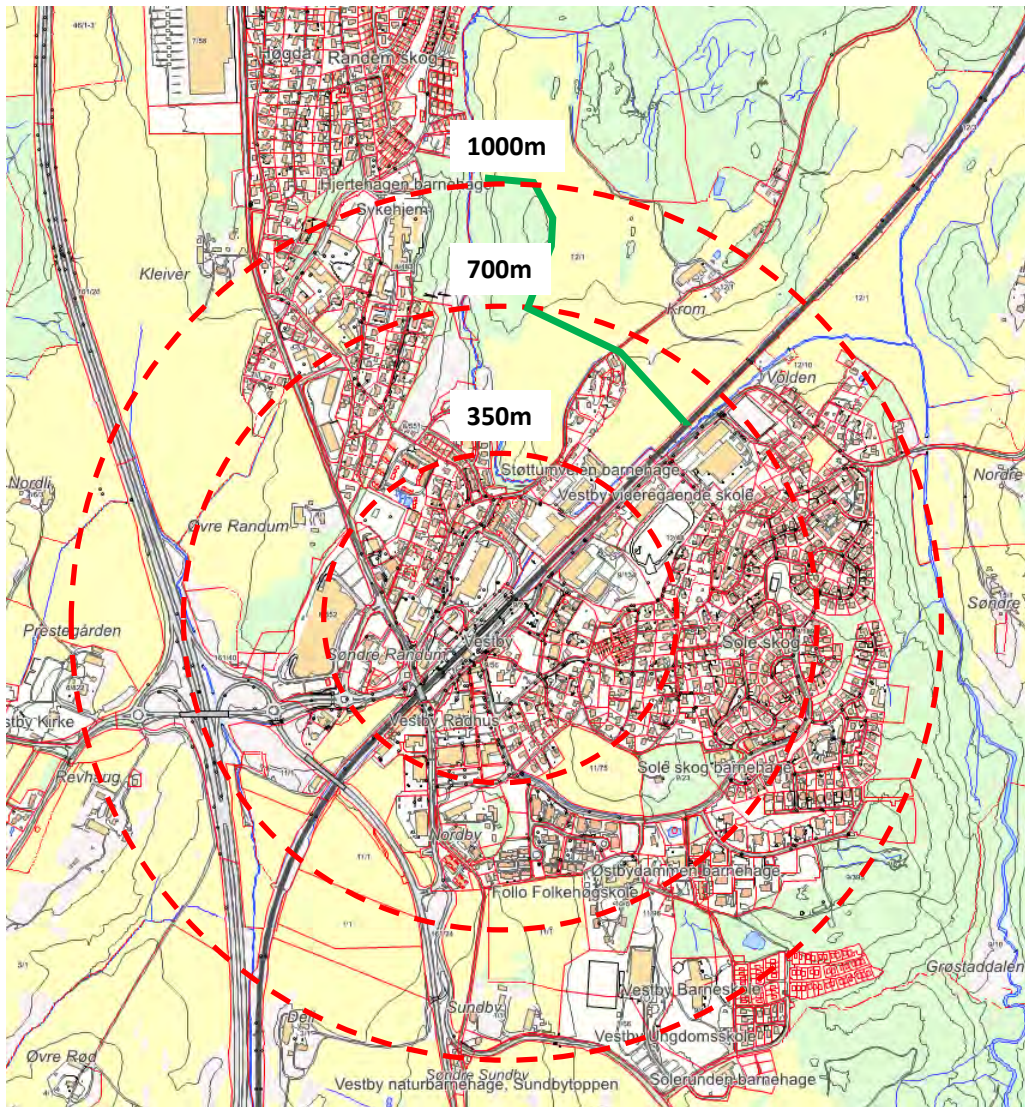
- Etablere ny barneskole i løpet av 5-10 år

Påstand fra grunneier:

- Naturlig å bygge mye bolig for barnefamilier i nærheten av ny skole
- Nærheten til sentrum og tog stasjon gjør dette til et svært attraktivt barnefamilie område
- Høy utnyttelse bør være premiss ved utvikling av nye områder



# Avstander fra togstasjon til foreslått skole/boligområde på Krom Gård



Retningslinjer i Regional plan for Oslo og Akershus innenfor 2 km fra togstasjon:

«Vekst bør gå foran vern»

## INNENFOR PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER BØR VEKST GÅ FORAN VERN

### Vekst foran vern

Hensyn til vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur innenfor en langsiktig grønn grense rundt de prioriterte vekstområdene. Når vernet samtidig styrkes utenfor de prioriterte vekstområdene, vil det bidra til å spare jordbruksarealer og regional grønnstruktur i et langsiktig perspektiv. Siden det er i de prioriterte vekstområdene hoveddelen av veksten skal skje, og det bare er her vekst bør prioriteres foran vern, er det bare rundt disse stedene det er behov for å tegne en langsiktig grønn grense.

# A3

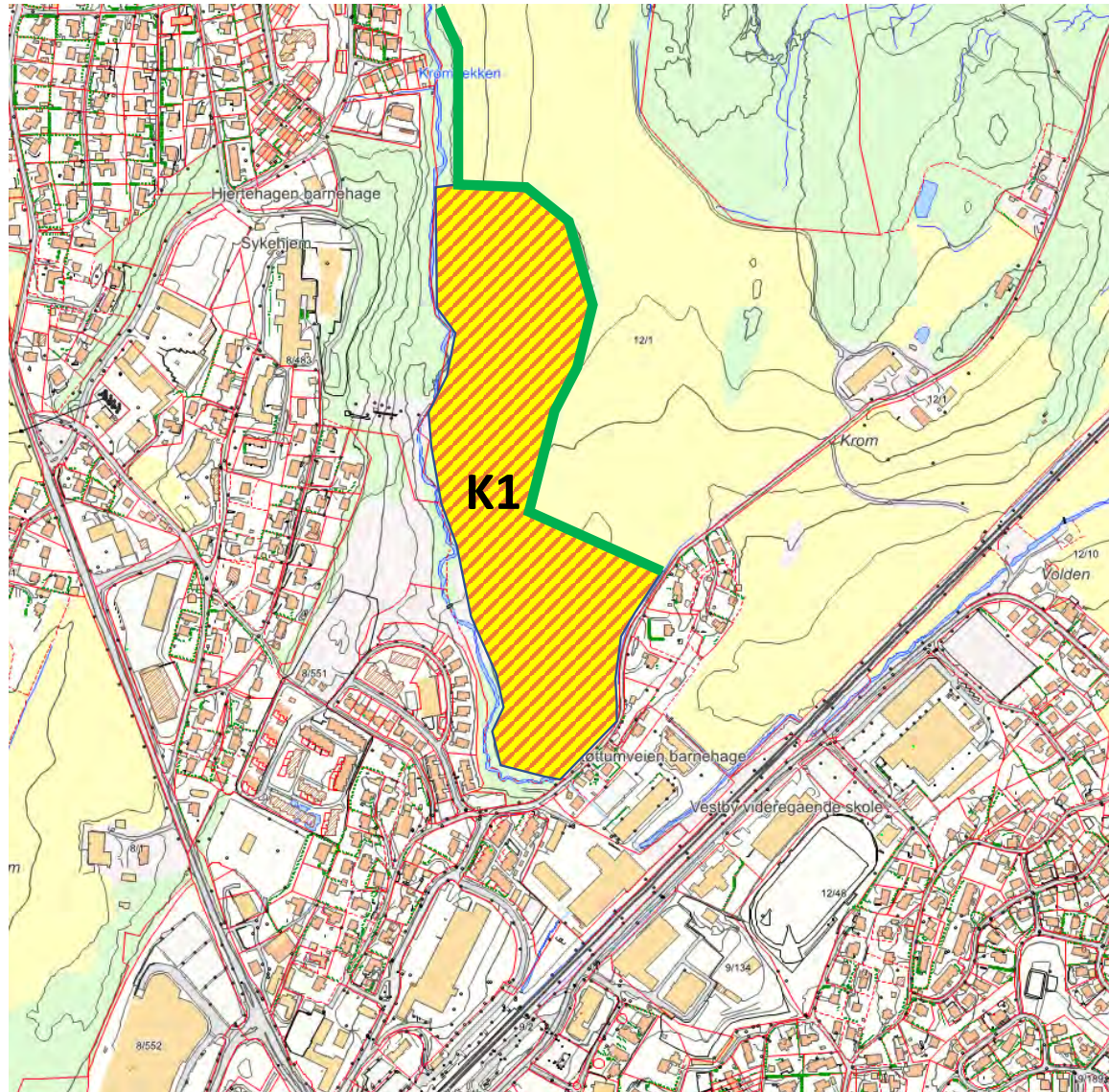
### Strategien innebærer

Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i de prioriterte vekstområdene.

Statlige og regionale myndigheter skal bidra i prosessen rundt fastsettning av en langsiktig grønn grense rundt hvert enkelt vekstområde.



# Forslag til langsiktig grense, formål, felter og rekkefølge



— Langsiktig grønn grense

## Felt K1:

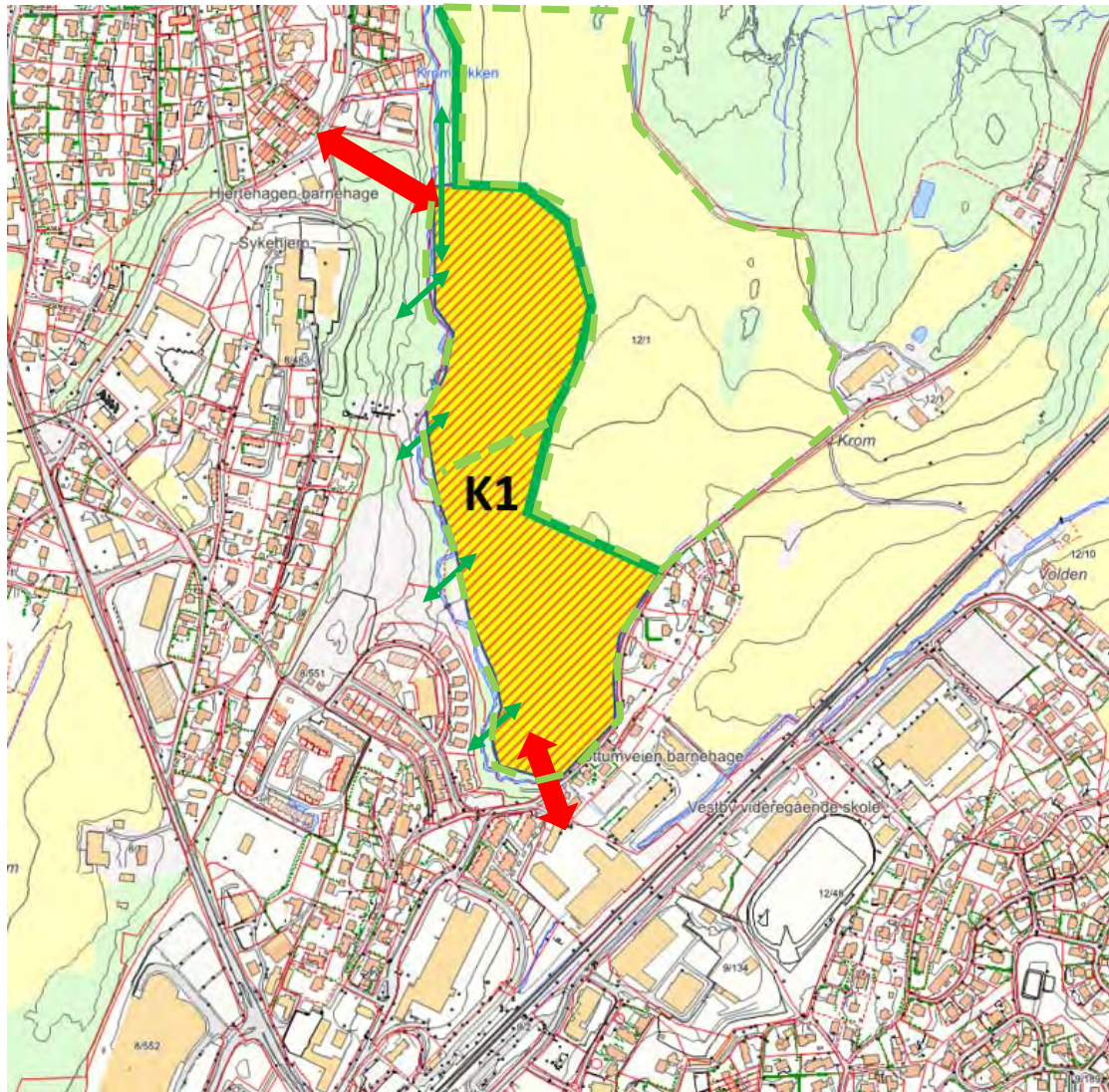
- Områdeutnyttelse 60-80%
- Bolig
- Sosial infrastruktur (skoler, barnehage)
- Service (cafe, frisør, helse,)
- Grøntareal – blågrønn struktur
- Møteplasser

## Rekkefølgekrav:

- Skole skal sikres/påbegynnes før det gis igangsettingstillatelse til bolig i felt K1.



# Forslag til mobilitet

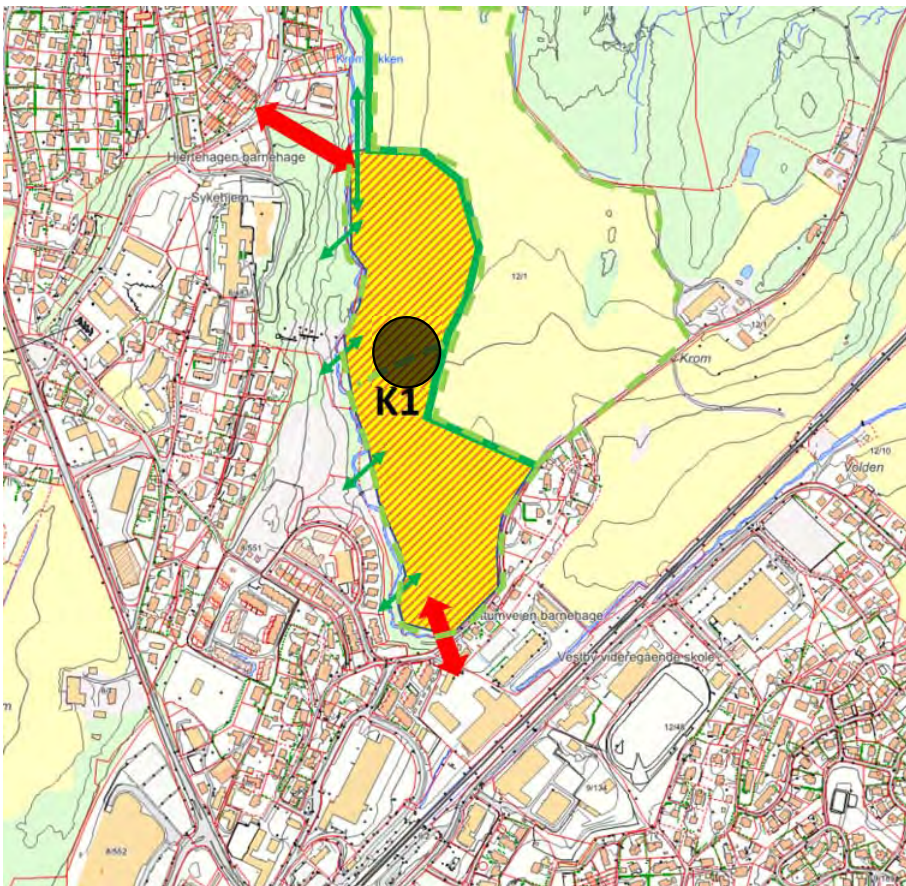


**Røde piler** – bil, buss – med gang/sykkel

**Grønne piler** – gang/tur/sti

**Grønn stiplet strek** – tur/flisløype/skiløype – knytter seg på tur/løype nett til Ås

# Skole(sort kule) og plassering i nye områder



Ny barneskole/ungdomskole/barnehage/flerbrukshall/svømmebasseng

- Sentralt i nytt område – hel integreres i boligområde
- Blir «sentrum» med flerbrukshall++ som kan brukes store deler av døgnet
- Et lite torg i tilknytning til skole med café, frisør, helsesøster, tannlege....
- Nærhet til eksisterende boligfelt på Randem(Vestby Nord)
- Kan etablere vannspeil i dagens bekkeløp som trivselsfaktor
- Sikrer sikkerhet og trygghet(Safe city) for barna med mennesker tilstede hele døgnet, da det vil ligge boliger rundt hele skolen



# Visjon for bo - området



Referanseprosjekt: Skademosen, Danmark



Skrevet av Karl Erik Navestad 07.09.2021



Landbruksnatur og friluftsområder (LNF)  
Område for lek, rekreasjon, dyrking og sosialt fellesskap.





Tegning hentet fra mulighetsstudie i bydel Ski Øst i Ski. Utarbeidet av Asplan Viak AS

# Variasjon i boligtypologi

Skrevet av Karl Erik Navestad 07.09.2021



## Langsiktig grønn grense på Krom Gård - oppsummering

- Sikre tilstrekkelig plankapasitet for å ta forventet vekst på 2,67% pr år, tilsvarer en økning på 5729 innbyggere innen 2030(tall fra kommunen) – 11 år går fort....
- 80% av nybyggingen i fremtiden skal skje rundt stasjonen(påstand fra kommunen)
- Avklare hvor byggingen prioriteres foran vern – minimum i 20-30 års perspektiv
- Bygging bør være etappevis – styres av kommune og grunneier i felleskap
- Togstasjon er en del av Follobanens satsning og kjernen til all utvikling i Vestby innenfor bolig, service, handel og til dels næring.
- Regional plan for Oslo – og Akershus er tydelig på at det innenfor en avstand på 1-2 kilometer skal vekst komme foran vern – Krom Gård er utsatt på kort – og lang sikt, utbygging vil komme, ønsker å sette en langsiktig grønn grense nå.
- Sikre forutsigbarhet for fremtidige muligheter – stor innvirkning på drift av gården og verdier for familien

Vestby kommune

Pr e-post [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no)

Hølen, 07.09.2021

## Arealinnspill i forbindelse med rullering av kommuneplan

### Forslag til endring

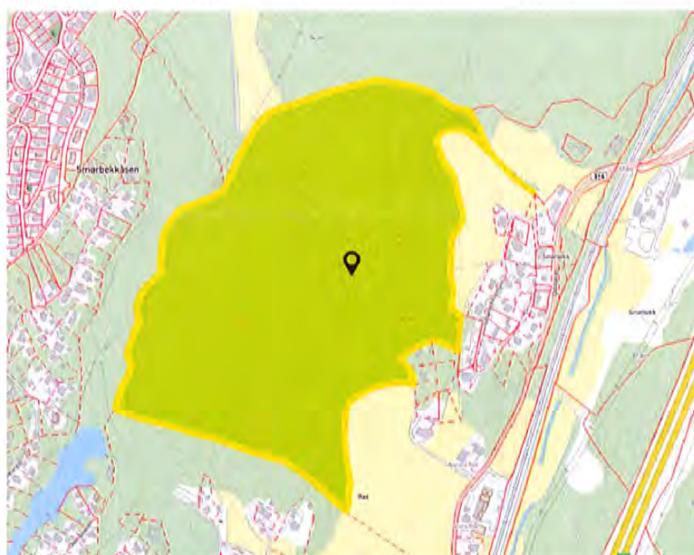
Vi ber om at de deler av gnr. 132 bnr. 1 som ikke utgjør jordbruksareal, endres fra LNF-formål til boligformål.

Begrunnelsen til forslaget går fram under.

### Innledning

Vestby kommune har varslet oppstart av ny kommuneplan og sendt planprogram på høring. Frist for å komme med innspill er satt til 10. september.

Innspillet gjelder gnr. 132 bnr. 1. Eiendommen ligger nær hytte- og boligområdene ved Brevik, men er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Eiendommen omfatter både jordbruksareal og skog. Arealinnspillet gjelder kun skogen, slik markeringen under illustrerer (merk at markeringen er foretatt på bakgrunn av usikre grenser):



Figur 1 Grov markering av området som ønskes omdisponert til boligformål



Området utgjør en naturlig forlengelse av de eksisterende byggeområdene og vil knytte sammen Smørbekk, Damåsen og Brevik. Smørbekk er avsatt til fritidsformål, men består av både fritidsboliger og boliger. Dette området ligger i dag litt isolert til, men ved en utvikling av skogområdet mellom Smørbekk og Brevik, vil Smørbekk, i tillegg til området som arealinnspillet gjelder, kunne bli et attraktivt boområde med god tilknytning til de tjenester og servicefunksjoner man finner ved Brevik. Damåsen er også avsatt til fritidsformål, men området består i realiteten av en blanding av boliger og fritidsboliger. En omgjøring av nevnte eiendom til boligformål vil også gjøre den øvrige skogen i området mer tilgjengelig for allmennheten ved at gode ferdselsårer kan etableres inn i skogen. Forslaget vil således styrke både Brevik og Smørbekk som boområde.

### Endringen i et lokalt perspektiv

Det aktuelle området utgjør LNF-formål i dag.

Det går fram av planprogrammet til den nye kommuneplanen at Vestby kommune forventer befolkningsvekst i de neste årene. Befolkningsveksten må imøtekommes gjennom boligutvikling. Flere områder i kommunen kan egne seg til slik utvikling, og vi vurderer at vårt forslag er en åpenbar kandidat. Det aktuelle området ligger i gå-/sykkelavstand til jernbanestasjon, skole, barnehage, butikk samt andre service- og tjenestefunksjoner. Området er også godt egnet til boligformål ved at det ligger i umiddelbar nærhet til fine natur- og rekreasjonsområder.

Gjeldende LNF-formål omfatter et større skogsområde ved Brevik og omfatter nesten hele 132/1. Se kartutsnitt under:



Figur 2 Kartutsnitt - Eiendommen er markert





På hver side av arealet som foreslås omdisponert til bolig, finner man Damåsen og Smørbekk. Damåsen ligger vest for det aktuelle området og er et eldre hytteområde som har vært gjenstand for tilfeldig utvikling over tid. Det vil derfor være naturlig å inkludere Damåsen i en eventuell reguleringsplan for det nye boligområdet. Kommunen kan da få et godt styringsverktøy for å øke kvaliteten her og sørge for at nødvendig infrastruktur og lignende kan etableres på en fornuftig måte. I en reguleringsplan som omfatter Damåsen, vil det også være relevant å se på hvordan lekeplasser, grøntområder og andre viktige forhold kan løses for å øke kvaliteten på hele dette området. Samtidig gir en slik plan kommunen et verdifullt verktøy for å sikre god og hensiktsmessig videre utvikling. Veger og annen infrastruktur har ikke holdt takt med utviklingen i dette området. Mot øst ligger Smørbekk, et enslig område med den samme problematikken som Damåsen. Dette området er uten god tilknytning til viktige funksjoner. Ved en endring av det aktuelle området til bolig, vil man kunne knytte Smørbekk og Damåsen til Brevik og de tjenester og funksjoner som finnes der. Omdisponeringen legger således opp til at kommunen kan styrke flere områder gjennom en samlet regulering.

Gjennom et slikt planarbeid vil det også være naturlig å se på hvordan man kan gjøre skogområdet rundt Brevikbråten og Damåstjern tilgjengelig for allmennheten. Det kan legges til rette for gang- og sykkelveger og fine rekreasjonsplasser i tilknytning til boligområdene.

På kartutsnittet over (figur 2) ser man tydelig hvordan en regulering av dette området, inkludert Damåsen, kan knytte sammen Smørbekk, Damåsen og Brevik på en god måte. Området har gode kvaliteter som egner seg godt til boligbebyggelse.

Det ingen kapasitetsproblemer på atkomstveien (Osloveien), og det er kort avstand til eksisterende jernbanestasjon. Gjennom en omdisponering av arealet, som foreslått, vil man kunne investere i gode gang- og sykkelforbindelser til jernbanestasjonen.

De lokale forholdene tilsier, etter vår vurdering, at området egner seg til boligformål og at kommunen gjennom en slik omdisponering samtidig settes i posisjon til å kunne øke kvaliteten på områdene rundt.

#### Endringen i et overordnet perspektiv

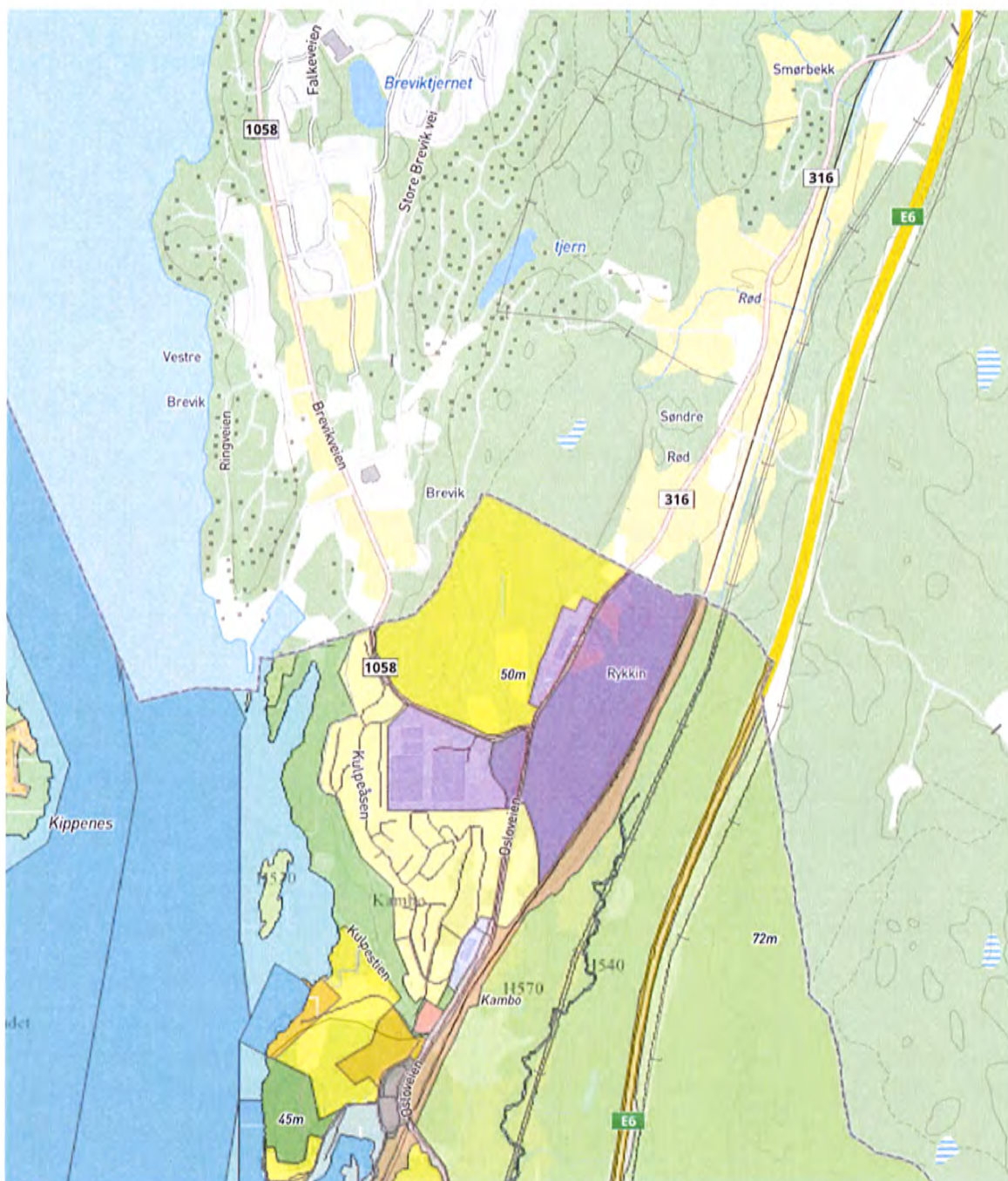
Det er viktig å ta stilling til både lokale og regionale forhold når kommunen skal beslutte hvilke områder som skal avsettes til boligutvikling.

I regional sammenheng er det spesielt viktig å se til hvordan Moss kommune planlegger fremtidig boligutvikling. Kartutsnittet på neste side viser hvordan Moss kommune ser for seg boligutviklingen i området. Boligutviklingen utgjør en nord-/sør-akse som strekker seg nordover fra Moss langs Oslovegen.

Det spesielt aktuelle i denne sammenheng er at Moss kommune planlegger for boliger inntil kommunegrensen og i umiddelbar nærhet til de områder som tidligere er beskrevet i dette innspillet. Det fremstår som tydelig at det vil være hensiktsmessig for Vestby kommune å møte Moss sin fremtidige boligutvikling med et egnet formål.

Det vil etter vårt syn være fornuftig å styrke denne nord-/sør-aksen med et boligområde. For å oppnå dette er det nødvendig å legge til rette for det i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan legge til rette for at det på sikt utvikles et svært attraktivt boområde rundt Brevik, også i de områdene som i dag består av hytte-/boligbebyggelse med svært varierende kvalitet.





Figur 3 Kommuneplanens arealdel i Moss kommune (merk at boligområder strekker seg inn i Brevik)

Vi vurderer at den overordnede regionale utviklingsstrategien tilsier at arealet bør omdisponeres som foreslått. En slik endring vil føre til en mer helhetlig utvikling i regional sammenheng og vil styrke utviklingen i nord-/sør-aksen.

### Konklusjon

Både lokale og regionale forhold tilsier at området er godt egnet for omdisponering til bolig og at en slik omdisponering vil være fornuftig. En omdisponering som foreslått vil bidra til å styrke kommunens styringsgrunnlag for Damåsen og Smørbekk, gjennom krav om at disse områdene må inngå i en samlet reguleringsplan. Dette er to områder som i dag består av boliger selv om det aldri



har vært tilrettelagt for det. En slik endring vil også møte Moss kommune sin fremtidige boligutvikling på en god måte. Samtidig vil omdisponeringen bidra til å øke tilgjengeligheten til skogsområdene for Brevik og øvrige boligområder, og det vil kunne legges til rette for gode rekreasjonsområder i og/eller i nærhet til naturen.

Totalt sett vurderer vi at det er riktig å ta forslaget til følge. Vi ber derfor om at kommunen endrer arealformålet som foreslått.

Vennlig hilsen

Reinert Hersleth

**Hersleth Entreprenør AS**



Vestby Kommune  
Postboks 144  
1541 Vestby

06.09.2021

## Innspill til kommuneplanrullering

O Breivik Eiendom AS er et eiendomsselskap som har kontorlokaler i Vestby Kommune. Selskapet eier, utvikler og forvalter flere næringseiendommer i kommunen. Vi er veldig opptatt av at næringsutviklingen i kommunen hensyntas i den nye kommuneplanen da det legger livsgrunnlaget for gode arbeidsplasser.

Viser her til kommuneplanens arealdel i planprogrammet til ny kommuneplan. O Breivik Eiendom AS har to konkrete innspill til kommuneplanrullering:

**1:** Ber om at arealene Gnr 8, Bnr 1 på Randemjordet blir tatt inn i plankartet for å utvikles til omsorgsboliger, skoler, barnehager som kommunen måtte ønske seg. Se vedlegg 1. Området er ca 105 dekar stort, og området ligger svært strategisk til i kommunen. O Breivik Eiendom AS ser at det her finnes muligheter sammen med Vestby kommune for å etablere omsorgsboliger med gode arealer avsatt til grønne soner. Vi ser også at skole, barnehage kan egne seg godt i dette området da det ligger såpass sentralt og strategisk til i kommunen.

Bakgrunnen for at vi foreslår dette er blant annet at arealet har lett adkomst fra Vestbyveien, er et relativt plant område og ligger i et lavere sjikt for dyrkbar mark. Området har i dag lav dyrkingsgrad, og utnyttelse av arealet til dyrket mark fra et jordbruksperspektiv anses som lav. Derfor vil det lettere kunne forsvares å omregulere området til andre formål.

**2:** Vi mener det er nødvendig at kommunen vektlegger å tenke helhetlig om utviklingen av Vestby som område generelt. Vi som en lokal aktør ser det som en gevinst for alle i kommunen å binde sentrum sammen med resten av næringsutviklingen som skal skje fremover i Vestby.

Vi anbefaler at disse to innspillene tas inn i den nye kommuneplanen. O Breivik Eiendom AS er av den klare oppfatning at dette vil bidra til å opprettholde og øke kommunen som en attraktiv lokasjon å etablere seg i, både som innbygger og som næringsdrivende.

Vennlig hilsen  
**Liv Ragnhild Breivik**  
Daglig leder

○ Breivik Eiendom AS | [www.obeiendom.no](http://www.obeiendom.no)  
+47 93 41 49 50  
[lrb@obeiendom.no](mailto:lrb@obeiendom.no)

 **Breivik Eiendom**







# Innspill til planprogram for Vestby kommuneplan, arealdelen, for gnr./bnr. 6/1





## Disposisjon

1. Bakgrunn
2. Sammendrag
3. Planinnspillet
  1. Planområdet
  2. Planstatus
  3. Innspillet planområde i en større sammenheng
  4. Planskissens hovedgrep
4. Plantemaer
  1. Sentrale plantemaer i innspillet til planprogrammet
    - Planområdets avgrensning
    - Eksisterende bebyggelse
    - Trafikkforhold
    - Topografi, vegetasjon og solforhold
    - Naturmangfold og kulturminner
    - Grønnstruktur
  2. Boligbebyggelsen
  3. Arealbruk
5. Vedlegg

## Hensikten med innspillet til planprogrammet

Clemens Eiendom AS i samarbeid med Wessel Eiendom og Brødrene Thomassen Prosjekt AS ønsker utvikling av sin eiendom, gnr./bnr. 6/1, for å bygge smarte og etterspurte småhusnabolag i gå- og sykkelavstand til tilbudene i Vestby sentrum.

Prosjektet skal bli et forbildeprosjekt for bærekraftig lav og tett småhusbebyggelse, sette Vestby på kartet som foregangskommune og gi et alternativ til leilighetsprosjektene som i dag dominerer knutepunktsutviklingen. Det skal bli et prosjekt som vil tiltrekke seg unge barnefamilier, og fungere som et supplement for å styrke utviklingen av Vestby sentrum.

Hovedfokus i konseptutviklingen blir:

- Grønn bærekraft
- Sosial bærekraft
- Delingsløsninger
- Smarte nabolag
- Gode arkitektur
- Miljøvennlige transportløsninger til offentlig kommunikasjon
- Boliger som er prisgunstig i forhold til leiligheter

Clemens Eiendom er utvikler av konseptet Smarte Nabolag som tilbyr fremtidsrettede og bærekraftige bomiljøer. Modellen bidrar til at nabolagene utvikles med stor vekt på klima og miljø, med areal- og energieffektive boliger, og tilrettelegging for fellesfunksjoner slik at hver enkelt har tilgang til mer, og dermed behøver mindre. Clemens Eiendom er et heleid datterselskap av Opplysningsvesenets fond.

*Vi ønsker at området Prestegårdsskogen med gnr./bnr. 6/1 og som indikert i illustrasjoner i dette dokumentet skal inkluderes som et utbyggingsområde i planprogrammet og vil gi videre innspill til arbeidet med Kommuneplanen i neste fase.*

## 1. Bakgrunn

I forbindelse med oppstart av planprogrammet for Vestby kommuneplan har Clemens Eiendom AS, Wessel Eiendom og Brødrene Thomassen Prosjekt AS samarbeidet om å utarbeide et innspill til planprogrammets rammer. Samarbeidet har videre ført til en intensjon om å utvikle området Prestegårdsskogen i Pepperstad skog, rett utenfor Vestby sentrum.

Vestby gjennomgår en større transformasjon, med en planlagt utvikling av Vestby sentrum og områder i gåavstand til Vestby stasjon. Dette har gitt et sterkt incitament for planlagt utvikling av boliger og tilrettelegging for et levende sentrum og en ny og oppdatert teknisk og sosial infrastruktur.

Ambisjonen i dag er at 80% av denne utviklingen skal skje i Vestby sentrum, men skal det tilrettelegges for bærekraftig utvikling med unge tilflyttere, bør utviklingen inkludere både en indre sentrumsring preget av sentrumsnære leiligheter, og en ytre sentrumsring for



småbarnsfamilier og andre som ønsker å leve bærekraftige liv i nabolag som tilrettelegger for dette i sykkelavstand til Vestby sentrum.

Vi opplever politisk støtte for at Vestby bør tilrettelegge for mer variert boligbebyggelse, fortrinnsvis familievennlige boliger, da dette er mangelvare i kommunen.

## 2. Sammendrag

Innspillet til planprogrammet har følgende hovedmålsettinger:

- Inkludere prestegårdsskogen som utviklingsområde i planprogrammet og senere i kommuneplanen som en "ytre sentrumsring" for tette og smarte småhusnabolag i gå- og sykkelavstand til Vestby sentrum.
- Tilrettelegge for utviklingen av et boligområde som vil tiltrekke seg attraktive og bevisste nye innbyggere til Vestby, og gi fart på utviklingen av sentrumsområdet og bidra til en mer mangfoldig befolkningssammensetning med blant annet barnefamilier.
- Utvikle sosiale møteplasser og tilhørighet for nærmiljøet.
- Planlegge for et boligområde som vil bli et foregangsprosjekt når det gjelder grønn infrastruktur: energi, vann, kloakk, mobilitet mm.

## 3. Planinnspillet

### 3.1 Planområdet

Planområdet forholder seg til eiendomsgrenser for gnr./bnr. 6/1. Området er ubebygget med spredt skogdrift, men har et nettverk av eksisterende stier. Opplysningsvesenets Fond har den siste tiden tatt ut mye skog i henhold til sin skjøtselsplan.

Planområdet grenser til Hvitstenveien og skog i nord, og boligområder i vest, øst og sør. Planinnspillet foreslår boligbebyggelse, skole og barnehage flettet inn mellom eksisterende og nye stiløp, sykkel- og gangveier og skogflekker som bevarer områdets naturopplevelse.

Planområdet utgjør totalt 696 daa.

### 3.2. Planstatus

Nytt planprogram for Vestby kommuneplan skal fastsettes av kommunestyret til høsten, og deretter vil et forslag til ny kommuneplan bli utarbeidet for høring i 2022. Endelig vedtak av kommuneplan, med areal- og samfunnsdel er forventet i 2023.

For Prestegårdsskogen gnr./bnr. 6/1 gjelder tidligere regulering som natur- og friområde.

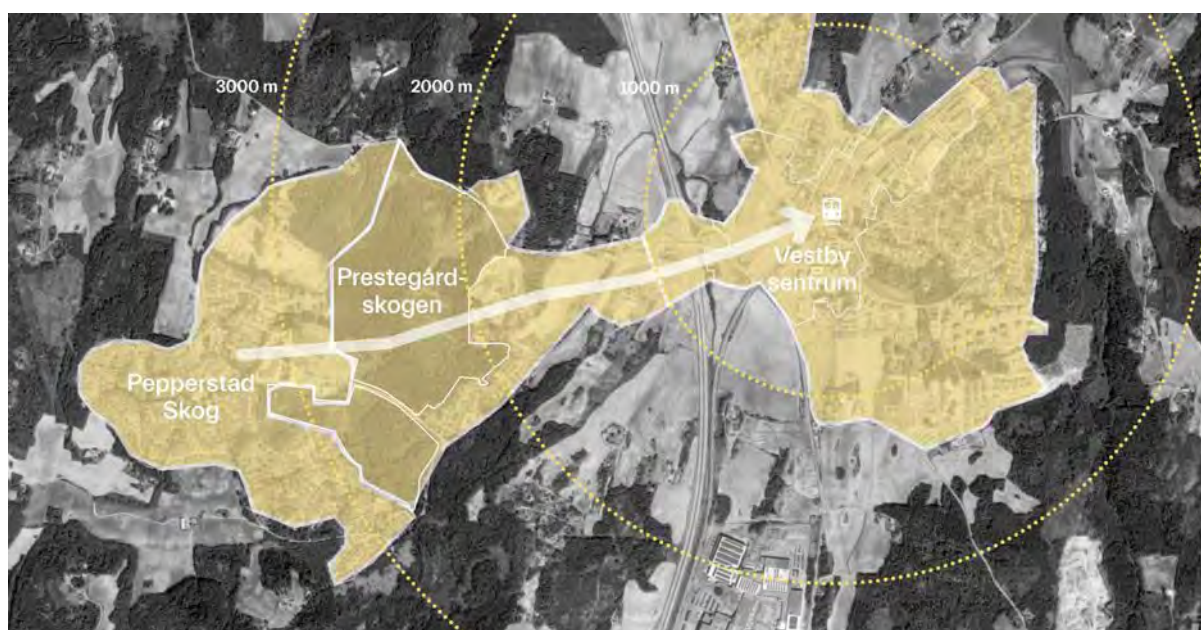
Innspillet til planprogrammet søkes nå formalisert gjennom planprogrammet for revisjon av kommuneplanens arealdel.

### 3.3. Planinnspillet i en større sammenheng

Prestegårdskogen ligger mellom boligområdene i Pepperstad Skog og Vestby sentrum.

Vestby kommune har uttrykt et ønske om å holde 80% av all boligutvikling innenfor et indre sentrumsområde, men ved å se utviklingen av Vestby sentrum i et større perspektiv kan det legges til rette for å tiltrekke unge og urbane familier, som søker ut av trange leiligheter i byen, til hager og egne boliger.

Tomtene i Prestegårdskogen kan anses som en ytre sentrumsring i gå- og sykkelavstand til sentrum, og ligger nærmere sentrum enn den allerede utbygde Pepperstad skog. Se avstander indikert i kart under.



Pepperstad skog vil smelte sammen med sentrum gjennom utbygging av Prestegårdskogen.



### 3.4. Planskissens hovedgrep

Bakgrunn for planinnspillet og ny regulering er bebyggelsesutforming med fokus på hensynet til natur- og landskapskvaliteter.

Stikkord:

- Gjeldende regulering viser et område som deler opp og skiller Pepperstad skog fra Vestby sentrum. Ved å inkludere Prestegårdskogen vil Pepperstad skog knyttes tettere sammen med Vestby sentrum.
- Området er regulert til friområde/park, og består av natur som bevares i planskissen.
- Planforslaget vil tilpasse bebyggelsen rundt eksisterende treklynger, samt beplante grøntkorridorer rundt gangveier og sykkelstier.
- Området foreslås over tid regulert til boligbebyggelse med småhus i fortrinnsvis 2 etasjer.
- For å redusere privatbilisme og trafikk i området planlegges det sentralisert randparkering og parkeringsplasser for bildeling.

## 4. Plantemaer

### 4.1. Sentrale plantemaer i planinnspillet til kommuneplanens arealdel.

- **Planområdets avgrensning**

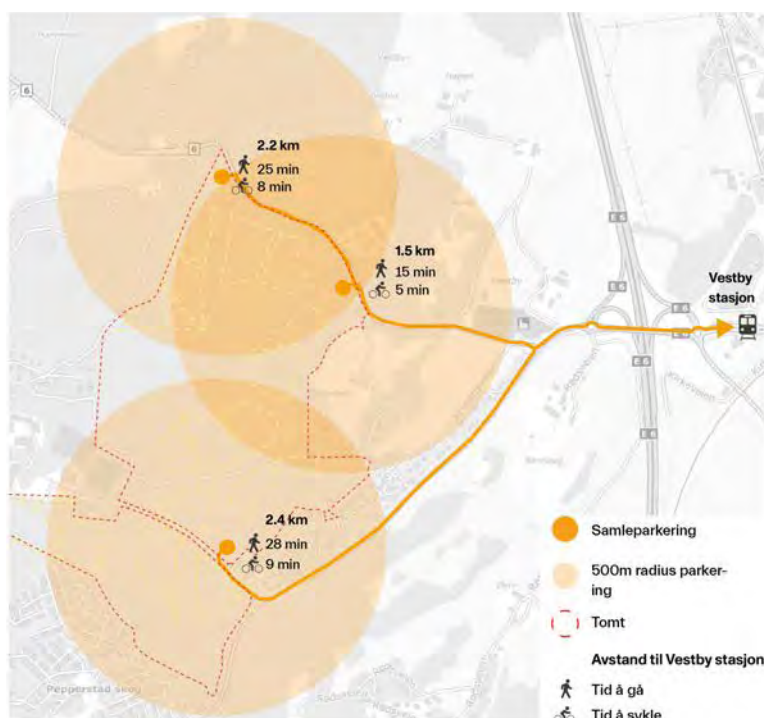
Planområdet forholder seg kun til eiendomsgrensene for gnr./bnr. 6/1 som eies av Opplysningsvesenets fond. Planområdet grenser til Hvitstenveien og ytterligere friareale i nord. Mot øst ligger et boligområde Krusebyen, avgrenset av Erikstadveien, og mot vest og sørvest ligger boligområdet Pepperstad skog. Planområdet grenser til områder regulert til boligbebyggelse i øst, vest og sør.

- **Eksisterende bebyggelse**

Planområdet består av park og friområde med stier og en offentlig gapahuk. Området er avgrenset av boligbebyggelse, samt Bjørlien barneskole og Risil kunstgress, treningspark og barnehage i sørvest.

- **Trafikkforhold**

Det er omtrent 2,2 km fra utbyggingsområdets nordøstlige hjørne til Vestby togstasjon, og 2,4 km fra det sørøstlige hjørnet. Planområdet er tilknyttet øvrig infrastruktur, Hvitstenveien og Risilveien til Erikstadveien. Det er i dag en gangvei langs Risilveien, men ellers liten grad av tilbud for syklende og gående i området. Innspillene til planprogrammet inkluderer en videreføring og forbedring av gangveier og sykkelstier gjennom planområdet, samt bevaring av eksisterende stiløp. Innenfor planene for Vestby sentrum er det ønsket en omfattende forbedring av gang- og sykkelveier som tangerer planområdet i Prestegårdskogen.





- **Topografi, variasjon og solforhold**

Området er et relativt flatt område med spredt skog, gangstier og en kolle sør mot Krusebyveien. Det er gode solforhold i området.

- **Naturmangfold og kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner eller truede arter innenfor planområdet.

- **Grønnstruktur**

Planskissen har som mål å opprettholde naturlandskapets karakteristiske profil ved å flette boligområdene inn med grøntkorridorer, og bevare bestemte skogholt som grønne lunger mellom boligbebyggelsen. Skogholtene som bevares inkluderer naturelementer som bekker, fjellknauser og veksling mellom åpne områder og tett skog.

## 4.2. Boligbebyggelsen

Planskissen foreslår å flette inn nabolag med boligbebyggelse mellom brede grøntkorridorer og bevart nærskog.

Bebyggelsen er småhusbebyggelse formet i rekker med vertikale og horisontale avtrappinger for en variert utforming. Utbyggingsmønsteret gir romslige uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet av bebyggelsen der det oppnås gode solforhold, og utsikt til felles grøntområder og kjøkkenhager.

Bebyggelsen vil tilpasses eksisterende terreng, med felles parkering og bildeling i utkanten av boligområdet. Hvert boligfelt vil ha sykkelparkering ved husene.

Ifølge utkastet til planprogram<sup>1</sup> er antall eldre i Vestby relativt lavt, men også at dette antallet vil øke kraftig i årene fremover. Det betyr også en økning av personer med sammensatte lidelser og aldersrelaterte sykdommer. Skal kommunen lykkes med en bærekraftig økonomi, er det et behov for en befolkningsvekst med hovedvekt på unge tilflyttere.

Det anbefales i kommunestyrets foreslåtte planprogram for Vestby kommuneplan 2023-2034 at minst 80% av boligbyggingen i Vestby skal skje innenfor grønn grense i Vestby sentrum, med et fokus på boliger med rask reisevei til Oslo. Samtidig viser undersøkelser gjennomført av NIBR<sup>2</sup> at hovedårsakene til at familier flyttet fra indre by er manglende uteplass eller hage, ønske om bedre mulighet til lek og utfoldelse og gode parkeringsmuligheter. Planforslaget inkluderer boligområder som kan tilby både utfoldelse, nærhet til sentrum og kollektivtrafikk, mulighet for å eie egen bolig og gode trygge lekeområder utformet for mye trafikanter.

Boligene planlegges utført som en del av nabolagskonseptet Smarte Nabolag<sup>3</sup> av Clemens Eiendom, som i større grad enn andre boligprosjekter ønsker å tilby bærekraftige nabolag

<sup>1</sup> Side 7. Planprogram for Vestby kommuneplan 2023 –2023 Arealdel og samfunnsdel Rådmannens forslag 22.5.2021

<sup>2</sup> <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/1294/2018-14.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

<sup>3</sup> <https://smartenabolag.no/>

med fellesfunksjoner som for eksempel sykkelverksted, smørebod, badstu, felles kjøkkenhage og gjesteleilighet, koblet sammen ved hjelp av teknologi. Smarte nabolag bidrar til bærekraft gjennom at de utvikles med et spesielt fokus på klima og miljø, med areal- og energieffektive løsninger.

Foreløpig er boligbebyggelsen antatt å utgjøre i snitt en bygningshøyde på 2 etasjer og boenheter på gjennomsnittlig 105m<sup>2</sup>. Vi planlegger sammenlagt å utvikle mellom 350-400 boliger, men utvikle området stegvis og i faser hvor første fase er området sør for Risilveien.

### 4.3. Arealbruk

Planområde:	ca. 669 daa
Bygeområde:	ca. 385 daa

#### Foreløpige skisserte arealformål for planområdet.

#### Bebyggelse og anlegg:

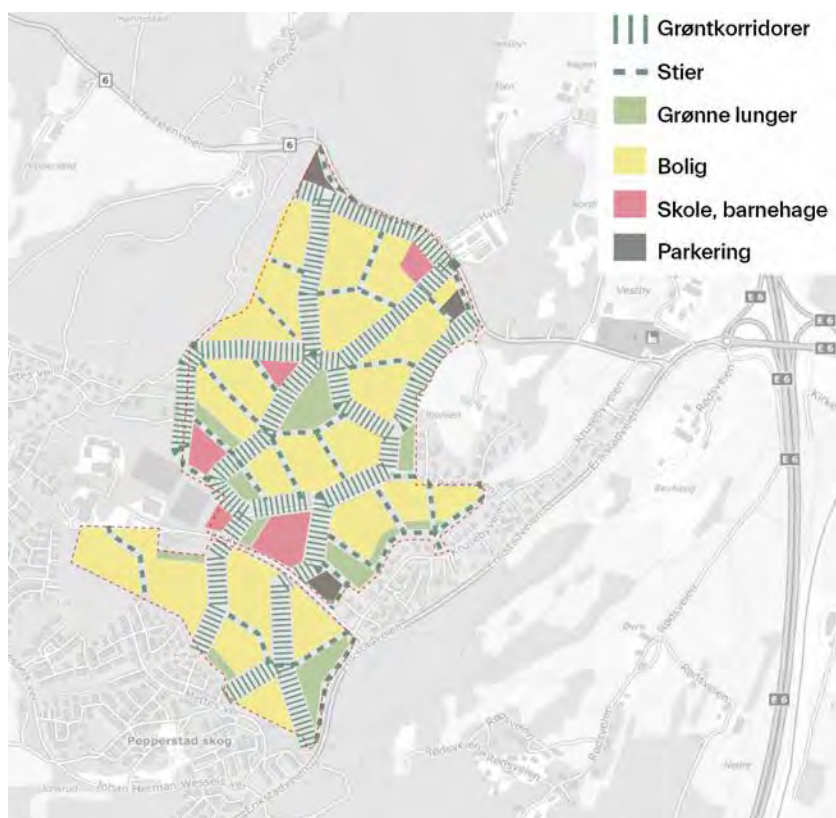
Småhusbebyggelse:	ca. 355 daa
Skole/barnehage:	ca. 30 daa

#### Samferdselsanlegg:

Parkering:	ca. 11 daa
------------	------------

#### Grønnstruktur:

Bevart naturområde, Grøntkorridorer/gangveier/sykkelstier :	ca. 273 daa
---	-------------





Planskissens formål.

## 5. Vedlegg

1. Presentasjon av Prestegårdskogen
2. Samling av relevante artikler





# Prestegårdskogen

Smarte småhusnabolag i nærheten av  
Vestby sentrum





# Derfor rømmer barnefamiliene ut av Oslo

Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen (foto)

Barnefamiliene jakter på mer enn større plass.

Hvordan er det sammenheng mellom utvandring av småbarnsfamilier og de store kjellerne i Oslo? Flyttet ut av byen – og begynte å lete på barer?

Jeg hadde ikke så lyst til at barna skulle vokse opp på Vestre. Og vi ønsket mer plass, sier en kvinne i 30-årene (33).

Nesten alle i og to barn senere, etter å ha sammen med mannen, leies ut av et hus i et område med store leiligheter i Lørenskog.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Men hvor er det greit å gå på skole, bestemt i et stort hus?

I en omfattende forskningsrapport fra NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning) er 2305 barnefamilier på flytteeiende som lever i de største i flytte, hva som var viktig da de bestemte seg for å flytte – og om de er fornøyd med den nye.

For de aller fleste er det bolig og utvidet flytteområde. Allikevel ser for seg og Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen i denne artikkelen om barn i tryk og behovet for mer plass. Å ha fast net, eller brukt mye penger, er det mest ønsket en flytteplan.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

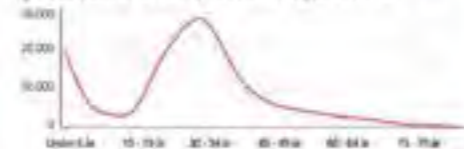
For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

For flere av de er det enten eller om de sender seg til, viktig. Det er den ikke det samme hver den store boligens lagge.

## Unge voksne og små barn flytter

Mellom 2010 og 2019 flyttet over 28.000 voksne mellom 20-42 år, og 19.000 barn under fem år, fra Oslo til tidligere Akershus.



## Grunner til å forlate indre by

Forhold ved bomiljøet som påvirker flytting fra indre by (prosent).



## Viktig ved bomiljøet i ny bolig

Viktige forhold i valg av bolig/bomiljø man flytter til (prosent av de spurte).



Kilde: Aftenposten / Store Nord



En familie smiler seg ut av et nytt hjem i et stort hus. Mange av de som har flyttet ut av Oslo, jakter på mer enn større plass. Foto: Hilde Lundgaard

### Fått befolkningsvekst

Men det blir glasset fullt av barn og ungdommer som flytter ut av byen. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

For dem som flytter fra byen er det et i Akershus, var det under seg som skapte mulighet. Det er derfor viktig å ha gode tilbud i indre by, sier Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

### Utdrag fra «Aftenposten»

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

### FAKTA

## Rapporten

Rapporten «Barn og flyttere» er fra NIBR i oktober 2018.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.

Utdrag fra «Aftenposten» av Hilde Lundgaard og Ketil Blom Haugstulen.



Søndag skriver Aftenposten hvorfor Oslo vil passere 700.000 innbyggere i løpet av året.



Det er naturlig at unge som etablerer seg og får barn, ønsker større plass enn de får i en leilighet i Oslo. Hvis du selger en leilighet i hovedstaden, kan du fint kjøpe et hus i en av nabokommunene, sier Fuglesang.

<https://forskning.no/demografi-samfunnsgeografi-samfunnskunnskap/nordmenn-pa-flytte-fot-her-er-kommunene-vi-flytter-fra-og-til/1577827>

Jeg tror mange blir prispresset ut av hovedstaden. Da snakker vi om folk som i utgangspunktet bor i Oslo, men når de skal kjøpe sin neste bolig og kjøpe seg opp og større, så begrenser økonomien deres den muligheten og de må flytte ut. Småbarnsfamilier ønsker seg mer plass og hage. De må ut av Oslo for å få dette og flytter gjerne til de omkringliggende kommunene.

Finansavisen 09 oktober 2020 - Flere flytter nå fra enn inn til Oslo

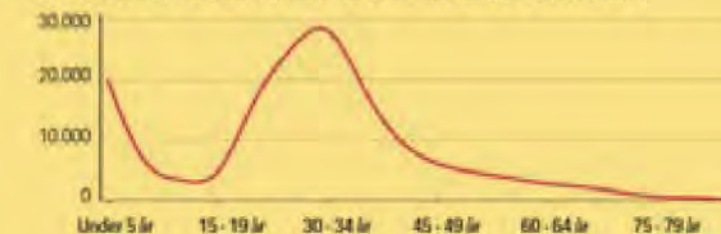
De fire viktigste trekk-faktorene ved selve boligen er stort nok boligareal, trygge lekearealer rundt boligen, eget soverom til hvert barn og egen balkong/terrasse.

Det som særlig skyver familiene ut av en bolig, er for liten plass, manglende privat uteareal og ønsket om selv å eie boligen.

Aftenposten 09 februar 2021 - Derfor flytter barnefamiliene fra Oslo

## Unge voksne og små barn flytter

Mellom 2010 og 2019 flyttet over 28.000 voksne mellom 30-43 år, og 19.000 barn under fem år, fra Oslo til tidligere Akershus.



## Grunner til å forlate indre by

Forhold ved bomiljøet som påvirket flytting fra indre by (prosent).



## Viktig ved bomiljøet i ny bolig

Viktige forhold i valget av bolig/bomiljø man flyttet til (prosent av de spurte).



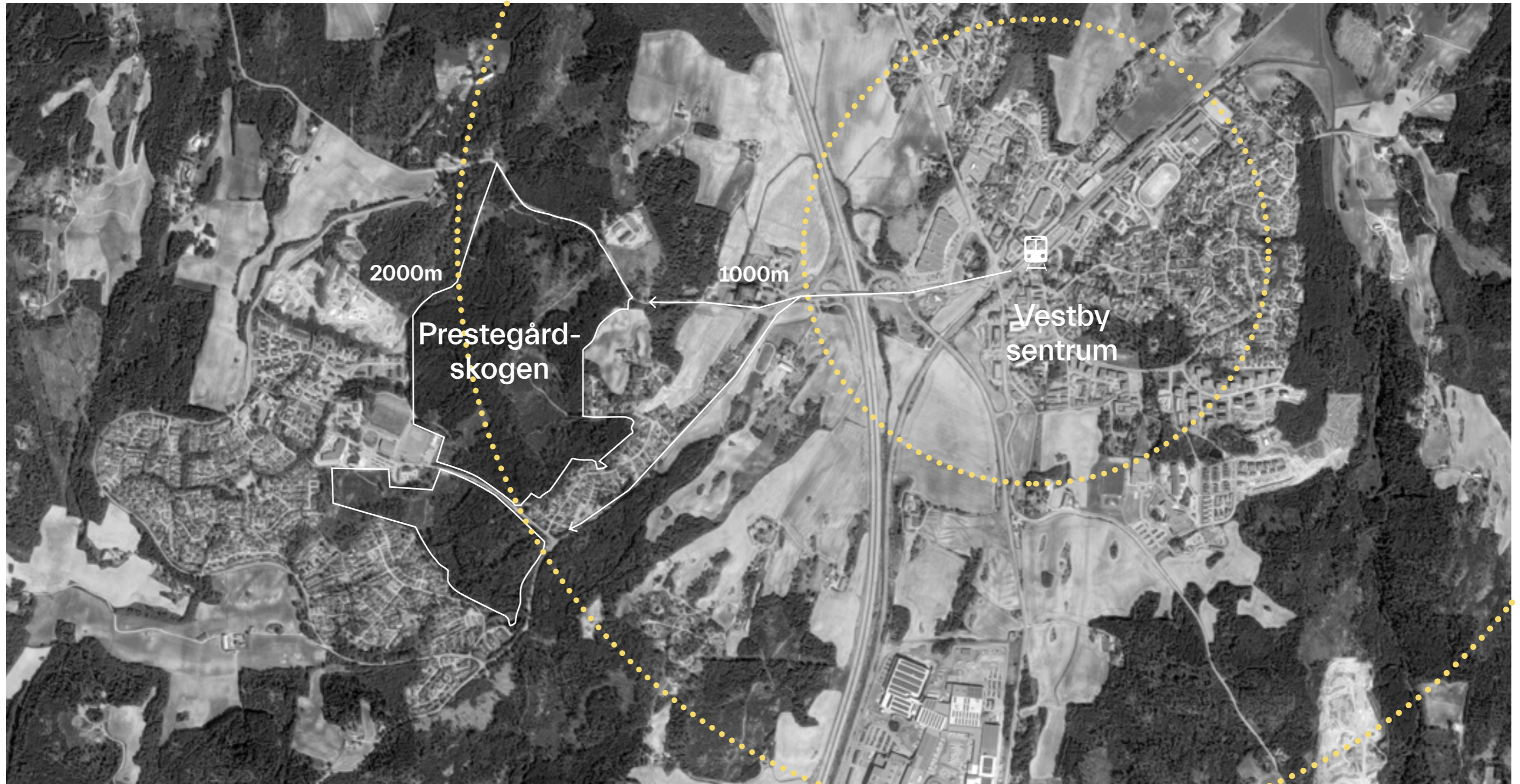
Grafikk: Aftenposten • Kilde: NBR

<https://www.aftenposten.no/oslo/i/GaBz14/derfor-roemmer-barnefamiliene-oslo>



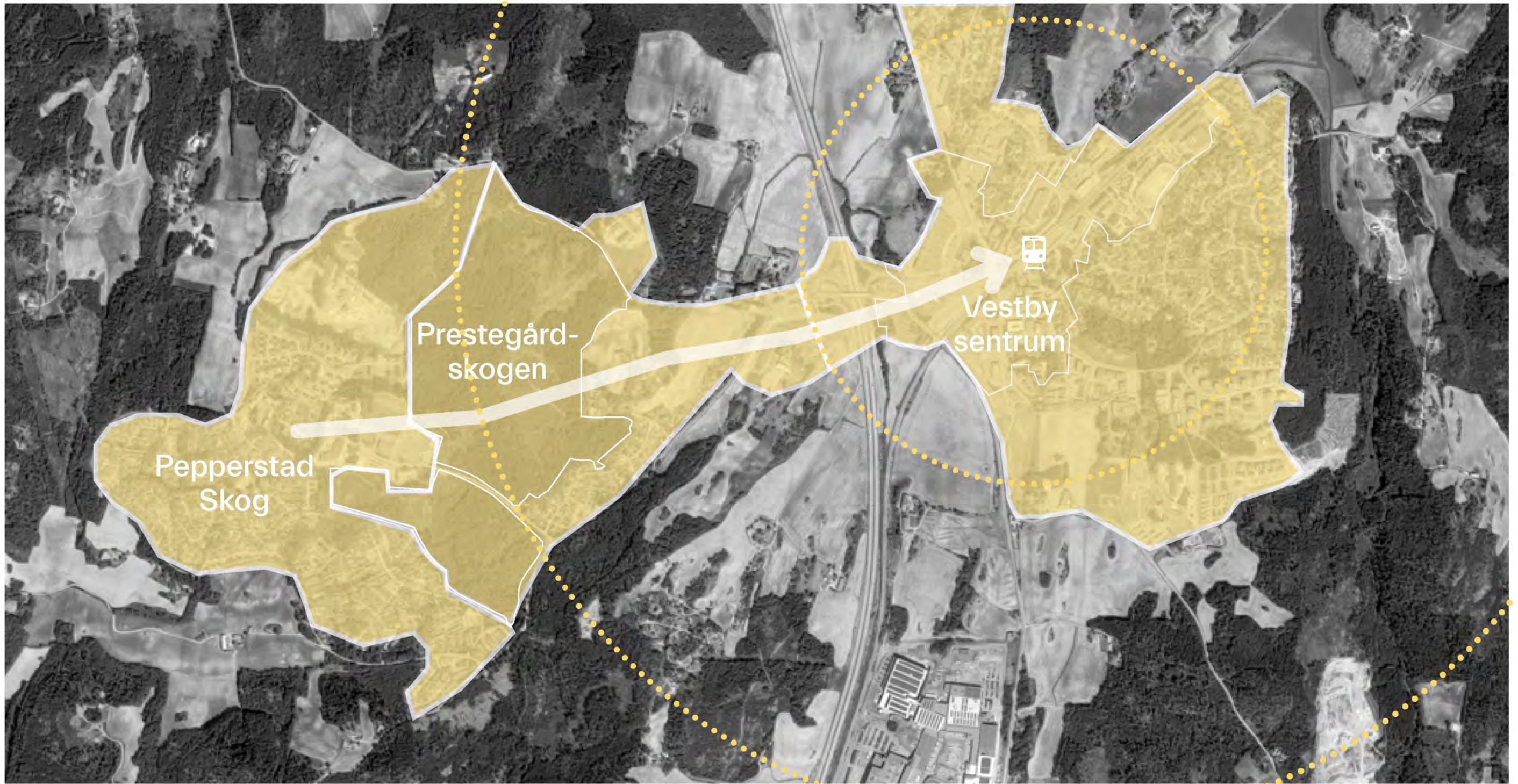
**Vi bygger smarte og  
etterspurte småhusnabolag i  
gå- og sykkelavstand  
fra tilbudene i  
Vestby sentrum**

Prestegårdskogen





## Prestegårdskogen



Pepperstad Skog vil smelte sammen med sentrum gjennom utbygging av Prestegårdskogen



## Prestegårdskogen



Vi ønsker å bygge tette nabolag med både nabofelleskap og nærskog  
i nærheten av Vestby sentrum



Mål	Strategi
Et godt nabolag og nærmiljø tilrettelagt for unge familier	Boliger for en målgruppe som vil trekke attraktive og bevisste nye innbyggere til Vestby og gi fart til utviklingen av sentrumsområdet
	Tilrettelegge for struktur for delingsøkonomi.
	Utvikle sosiale møteplasser og tilhørighet for nærmiljøet
Norges mest bærekraftige lokalmiljø	Være et foregangsprosjekt når det gjelder grønn infrastruktur: energi, vann, kloakk mm.
	Området har som mål å benytte utprøvde energiløsninger for å generere mer strøm enn det forbruker - et plussområde.
Variasjon av boliger	Fremme andre typer typologier enn det som tilbys og planlegges i Vestby idag. Dette vil bidra til en mangfoldig befolkningssammensetning
	Tilrettelegge for sosiale boformer
	Tilrettelegge for selvbygging i regi av selvbyggerlag eller kooperativer



Mål	Strategi
Beholde områdets karakter som nærskog.	Ta vare på sentrale naturelementer som bekker, fjellknauser, veksling mellom åpne områder og tett skog
	Skogkledd grønntkorridorer for gående og syklende istedet for veier.
Reduksjon av privatbilisme og trafikk i området.	Randparkering og parkeringsplasser med bilkollektiver istedet for privatbiler
	Støtte opp om eksisterende forbindelser for myke trafikanter, og gjøre det mest attraktivt for disse.
	Hvert byggefelt får et sykkelstativ med felles elektriske transportsykler til handel og daglige gjøremål. Lignende system som bysyklene i Oslo.





**Vestby Arbeiderparti vil (...) regulere for varierte boligtyper (...)  
Tilby variert boligtilbud for vanskeligstilte i boligmarkedet.**

Program for Vestby Arbeiderparti i perioden 2019-2023.

---

**Vestby MDG vil (...) Legge til rette for miljøvennlige bygg,  
som plusshus, nullutslipps- og aktivhus (...) minihus og  
mikrohus. (...) sykkelhotell og ladestasjon for el-sykler ved  
Vestby stasjon**

**Vestby MDG vil (...) Stimulere til et bredt tilbud av boliger  
(...) at boligområder får gode uteområder, med tilgang til  
kollektivtransport og hvor myke trafikanter prioriteres.**

Program for Vestby MDG i perioden 2019-2023.

---

**Utvikle et sentrum hvor både unge, familier og eldre ønsker  
å bo og oppholde seg. Vi ønsker at boligveksten i sentrum  
tilrettelegges med en tydelig miljø- og folkehelseprofil.**

Program for Bygdelista i perioden 2019-2023.

**Vestby Senterparti vil (...) si ja til levende grender**

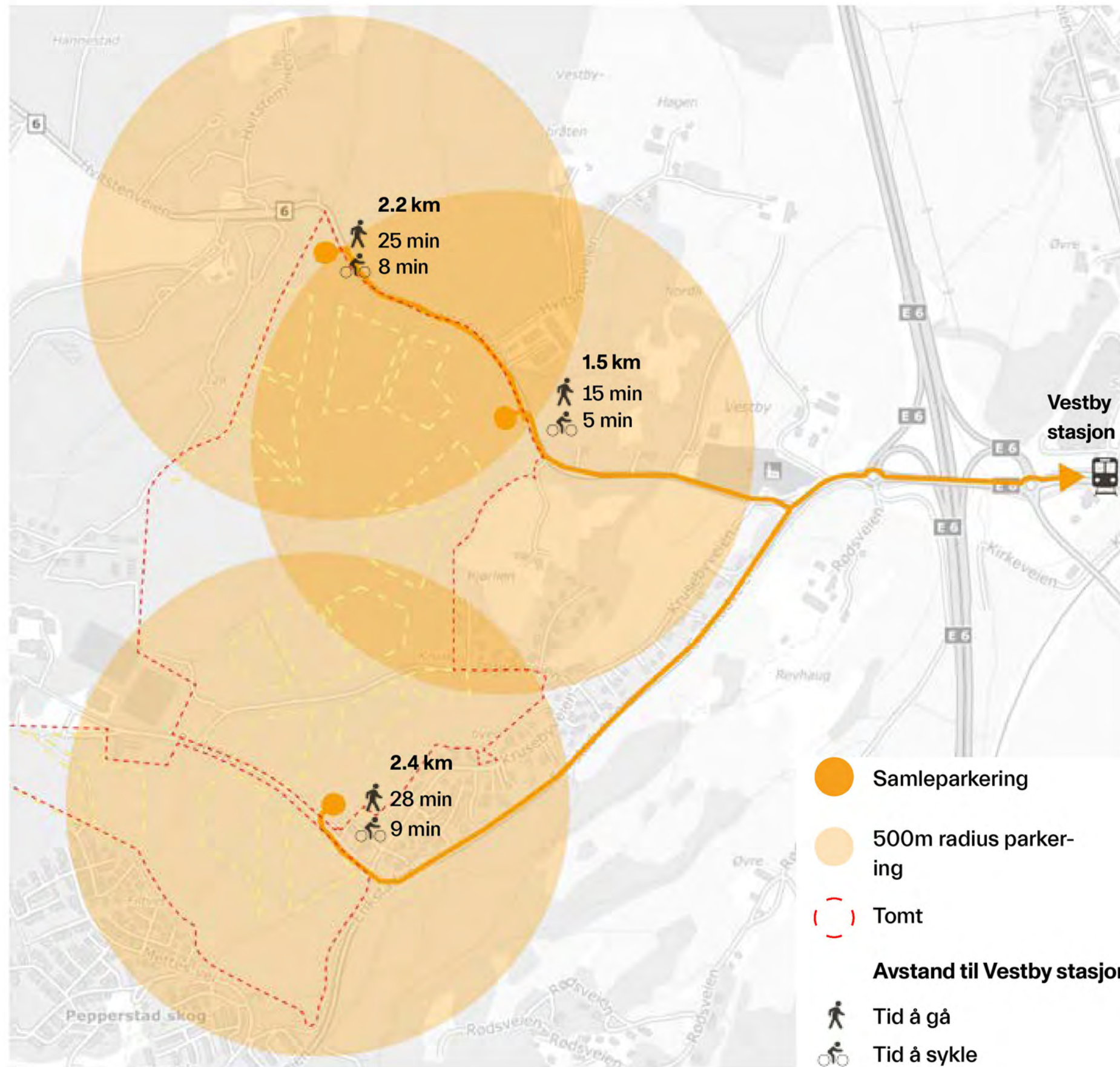
**Vestby Senterparti (...) ønsker en moderat  
befolkningsvekst (...) ønsker å ta i bruk hele  
kommunen, og legge til rette for en bærekraftig  
utvikling av våre lokalsamfunn.**

Program for Vestby Senterparti i perioden 2019-2023.



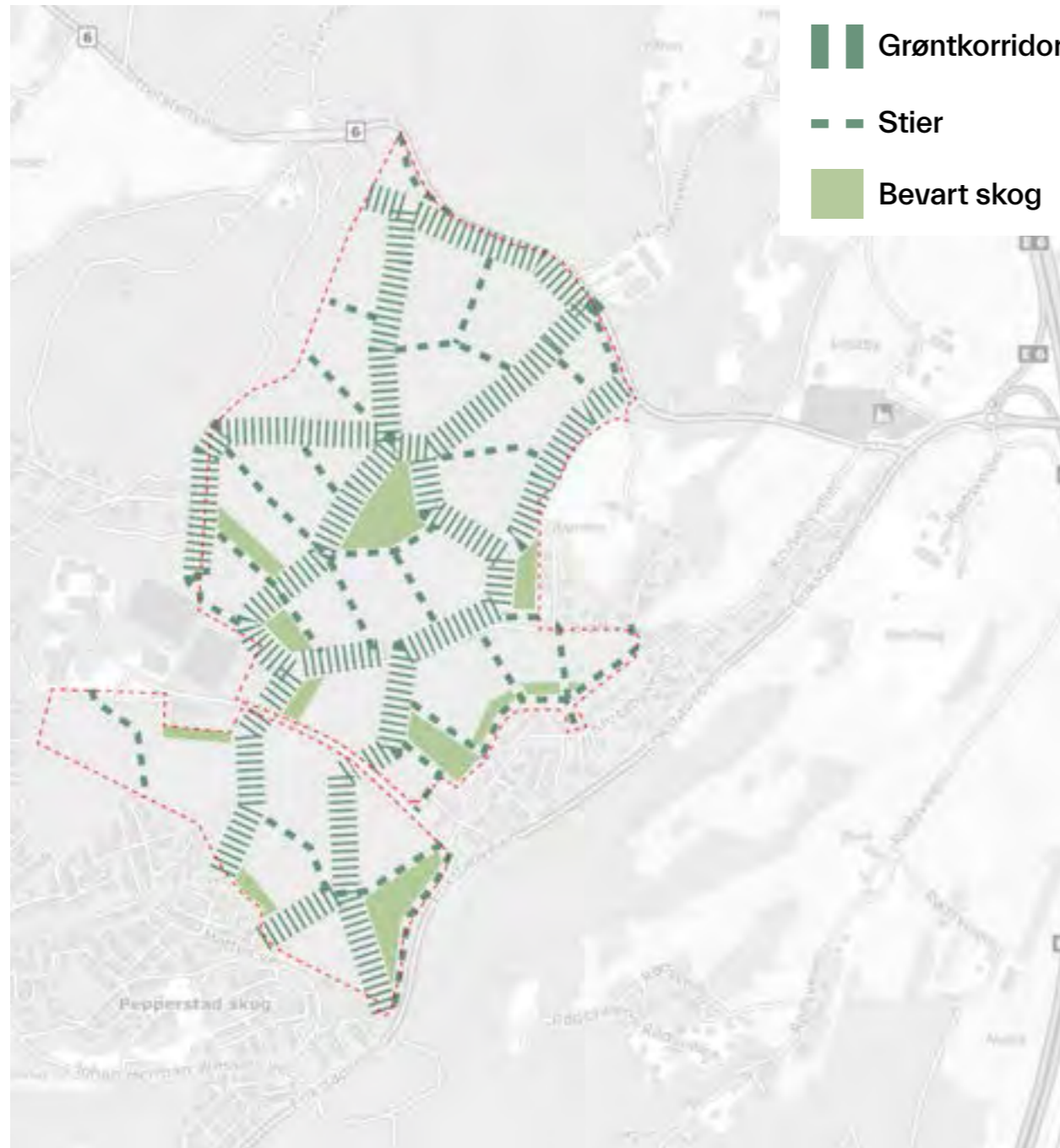


# Samleparkering og gåavstander til Vestby stasjon

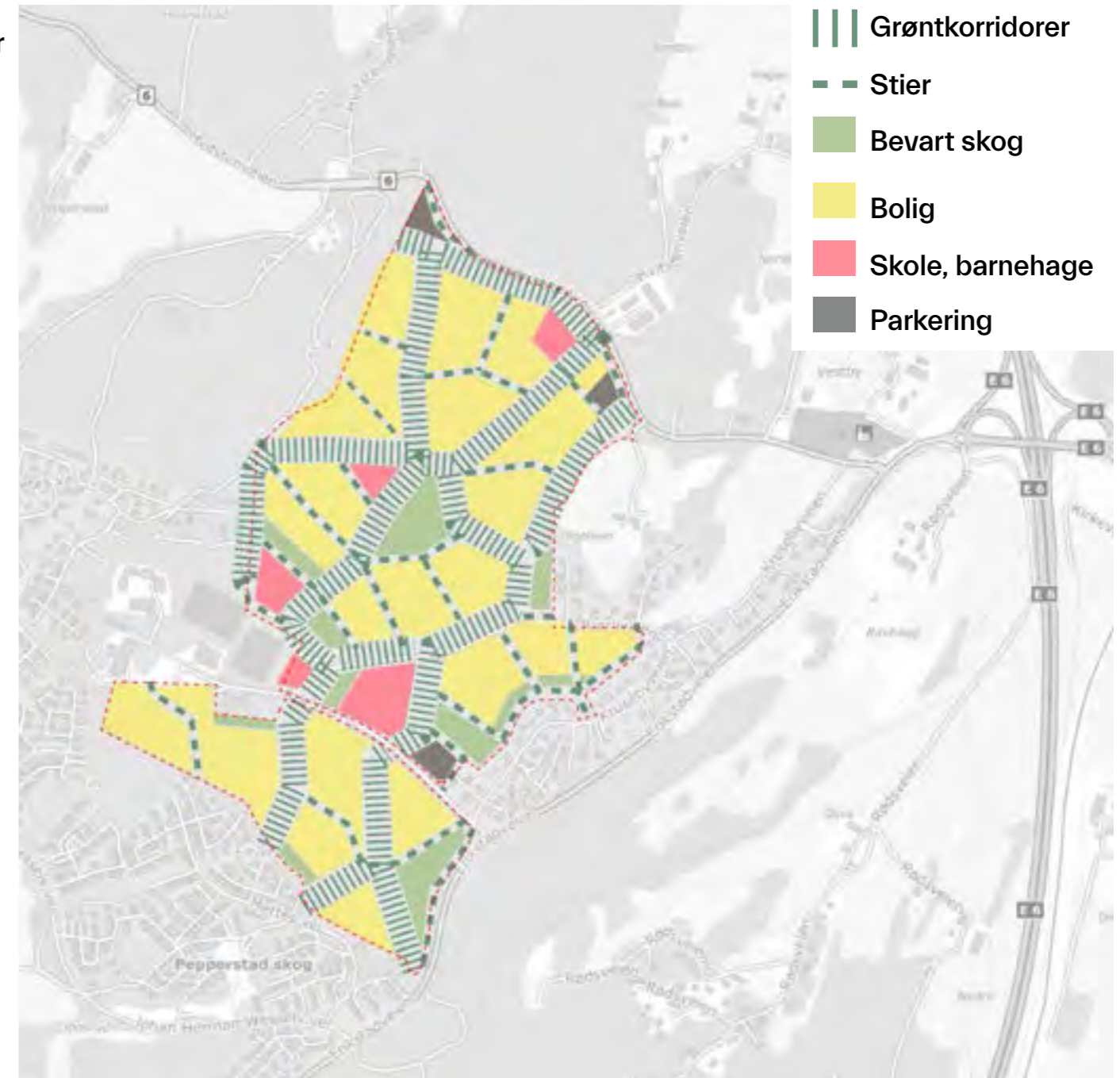




# Prestegårdskogen



Et nettverk av gangveier, sykkelveier og stier igjennom brede grøntkorridorer



Nabolag i Prestegårdskogen





Smarte gå- og sykkelbaserte nabolag hvor skogen gir naturopplevelser og kjøkkenhagen byr på rekreasjon for beboerne



etablert og eid av grunneier  
se også [smartenabolag.no](http://smartenabolag.no)







### Arealeffektivitet

Ved å skape arealeffektive hjem og arealeffektive nabolag bygger man smart - og for fremtiden. Felles rom og arealer er smart dersom det ikke er nødvendig å ha alt i eget hjem, men man likevel ønsker å ha tilgang til mange funksjoner.



### Energieffektivitet

Energieffektive løsninger sørger for at energien utnyttes godt både i dag og i fremtiden. Smart energistyring og energilagring vil bidra til lavere kostnader for hver enkelt og hele nabolaget.



### Digitale løsninger

Teknologi spiller en viktig rolle i livene våre. Derfor inneholder grunnpakken grunnleggende smarthusteknologi som tilpasses det enkelte boligprosjekt. Dette bidrar til en enklere og mer komfortabel hverdag samt et tryggere hjem.











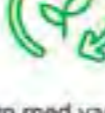











### Klima og miljø

God klimatilpasning av bygninger innebærer at det tas hensyn til eksempelvis sol, vind, topografi, nedbør, temperatur og grunnforhold i byggeprosessen. Med et klima i endring må fremtidens nabolag og hjem ta høyde for dette.



### Delingstjenester

Smarte nabolag skal tilby beboerne en digital kommunikasjonsplattform som tilrettelegger for deling mellom beboerne på en enkel måte. I tillegg bidrar det til å skape kontakt mellom beboerne uansett behov, årstid og livssituasjon.

 <p><b>Solcellepaneler på vegg eller tak.</b></p> <p>Ettersom husene i Smarte Nabolag er tilrettelagt for utnyttelse av solenergi, er solcellepaneler et smart alternativ som sikrer mer egenprodusert strøm og lavere løpende kostnader. I grunnpakken får boligene en enkel startpakke med solcellepaneler, og gjennom dette kan det bygges ut til å dekke en betydelig del av boligens energibehov og tilfredssette kostnader.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Batteri for lagring av strøm</b></p> <p>For å unngå de store effekttoppene i energiforbruket kan lagring av strøm gjennom batterier være en god løsning. Dette kan føre til lavere strømkostnader.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Innovative energiløsninger og spesialløsninger</b></p> <p>Vi legger til rette for å utnytte innovative energiløsninger og spesialløsninger i prosjekter som måtte behøve det. Den teknologiske utviklingen gir hele tiden nye muligheter for smarte energiløsninger og vi må ta høyde for hvordan det kan utnyttes i spesielle prosjekter. Derfor er tilretteleggingen for fremtidige løsninger ikke ukjent som løsninger som felles i ålg.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Væske-til-vann-varmepumpe</b></p> <p>Ved vannbåren varme har du muligheten til å utnytte varme fra berggrunnen, jorden eller sjøen til å varme opp vann til radiatorer eller vannbåren gulvvarme. Dette gir mindre energibruk og lavere kostnader.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Gråvannsvarmegjenvinning</b></p> <p>Å utnytte varmen fra vann som er benyttet til dusjing, klesvask eller matlaging er en smart måte å bidra til oppvarming av nytt vann på. Det er altså kun varmen fra vannet som benyttes, og dette tiltaket er egnet for de fleste boligtyper.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>
 <p><b>Hurtiglader</b></p> <p>Å ha riktige bilmmer vanlig, selv i distriktet. Derfor vil det være et større behov for å kunne lade bilen raskt og trygt, slik at du kommer deg på jobb, får gjort barna på trossing og dratt på butikken. Ved hurtiglading tilføres strøm raskere enn ved vanlig ladning.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Fellesskap ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Bildeling</b></p> <p>Man ønsker å legge til rette for bildeling i et nabolag i de prosjekter dette er mulig. På den måten kan folk ha tilgang til bilen, i ulike størrelser basert på ulike behov på en enkel måte og det kan også bidra til samarbeid. På den måten kan folk enkelt få tilgang til bilen i ulike størrelser basert på ulike behov, og det kan også bidra til samarbeid.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Fellesskap</p>	 <p><b>Tilvalgspakke med mer smarthusteknologi</b></p> <p>Avhengig av prosjekt og påminnelse vil en utvidet smartpakke kunne leveres. Eksempler på dette er integrert og smart lysstyring og smarte nettlevering.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Bio-ovn med vannkappe</b></p> <p>Ved å benytte seg av en bio-ovn med vannkappe varmer ikke bare ovnen rommet den står i, men også vannet som finnes i en lagringstank. På den måten varmer ovnen hele huset gjennom et vannbårent system.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Bløkkjet</b></p> <p>En Bløkkjet kan dekke hele hjemmets varmebehov ved å varme opp vann for radiatorer eller vannbåren gulvvarme. Den fyrer opp med bruk av ved, pellets eller flis.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>
 <p><b>Tilvalgspakke med omsorgs- og velferdsteknologi</b></p> <p>Hjemmene kan også tilrettelegges for mennesker som avhengig av alder og livssituasjon har behov for løsninger som bidrar til å gjøre hjemmet og hverdagen tryggere, både for seg selv og for familie og pårørende.</p> <p>✓ Fellesskap ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Boring etter varme</b></p> <p>Bergvarme er en energikilde som i noen tilfelle kan være svært kostnads- og energieffektiv og passer om du eksempelvis har vannbåren varme (gull) i prosjekter hvor dette er aktuelt vil varmen fra grunnen utnyttes gjennom et hull dypt nede i bakken.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Vannbåren varmedistribusjon</b></p> <p>Gjennom gullvarmerør, uttakskontor eller radiatorer varmes hjemmet jevnt opp fra en varmekilde som anslutter via rør i gull eller radiatorer. Temperaturen kan du styre på ulike måter fra (pant)rom.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Kjøkkenhageparsell</b></p> <p>I enkelte prosjekter er det ikke mulig å få til at alle har sin egen hage. Da kan kjøkkenhageparseller være en god løsning som gir deg det du behøver for å blant annet dyrke dine egne urter, grønnsaker og frukter. I tillegg vil det virke sosialt og gi en større husfølelse.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Fellesskap</p>	 <p><b>Andel i sameiets veksthus</b></p> <p>Flere ønsker å være sin egen gartner og produsere egne grønnsaker. Med et veksthus vil man etablere et fellesanlegg som er attraktivt for beboerne året rundt. Eksempelvis kan det benyttes som drivhus store deler av året. Dette er svært nyttig i Norge, der vekstsesongen kan være begrenset.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Fellesskap</p>
 <p><b>Akkumulatortank for lagring av varmt vann ved vannbåren varme</b></p> <p>Som en del av den smarte energistyringen vil energilagring gjennom en akkumulatortank kunne benyttes i noen prosjekter. Akkumulatortanken vil lagre varmt vann uten store varmetap, for senere bruk når det er større behov.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Varmepumpebereder</b></p> <p>Med en varmepumpebereder får du både en varmepumpe og en effektiv oppvarming av en varmepumpebereder, noe som bidrar til å temperere hjemmet samtidig som varmepumpen varmes opp.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Luft-til-vann-varmepumpe</b></p> <p>Ved vannbåren varme har du muligheten til å utnytte varme fra luft til oppvarming av vann for radiatorer, vannbåren gulvvarme eller til å forvarme tappevarmt. Dette gir mindre energibruk og lavere kostnader.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Pipe og rentbrennende vedovn</b></p> <p>Dette kan gjerne kalles for en moderne vedovn, og sørger for at mer av energien forblir i hjemmet ditt uten å miste mye varme gjennom skorsteinen. Samtidig unngår du mye av partiklene du ikke ønsker.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>	 <p><b>Elvarmekassett for varming av vann til vannbåren varme</b></p> <p>En elvarmekassett er et godt alternativ når strøm i seg selv er den rimeligste alternative energikilden. Den kan kombineres med vannbåren varmeanlegg.</p> <p>✓ Bærekraft ✓ Teknologi</p>



## Prestegårdskogen



Fra eneboliger i bilbaserte byggefelt  
til ettertraktede småhusnabolag i skogen knyttet sammen av gangveier og sykkelstier



## Hva bygges i Vestby sentrum?



Gartneritaket, Vestby. 500 leiligheter. 140 leiligheter på 25 m<sup>2</sup>.  
Kvadratmeterpris på kr. 65.000 pr m<sup>2</sup>

Boligutvikling i Vestby sentrum.



Planlagte og nybygde boligprosjekter i tettsteder rundt Oslo



Skolebakken, Kolbotn



Linjekvartalet, Sørumsand



Skolekvartalet, Ski



Sundet, Eidsvoll



KOMMENTAR 07:50 - 15. november 2020

## «Eldre-ghettoen» Kolbotn er en varslet krise, skriver Gaute Brochmann.

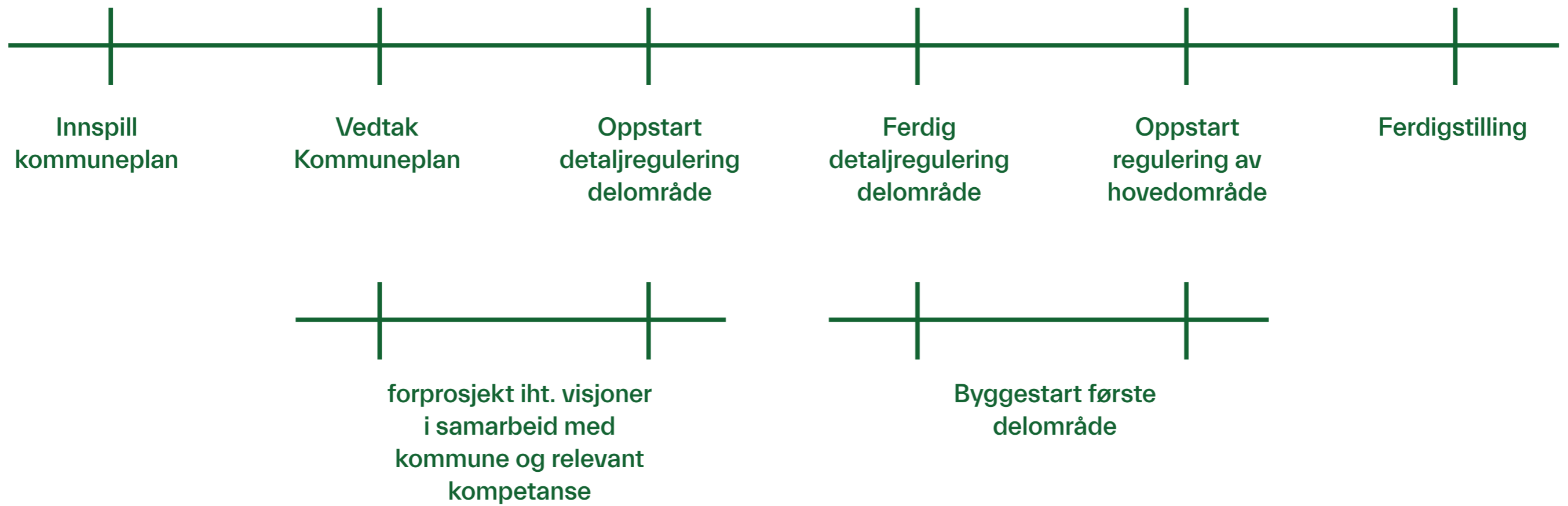


Innglasset veranda ved kjøpesenteret: Når man først har store, kjøpesterke befolkningsgrupper på flyttefot, burde vi ikke kanalisere disse ressursene til å bygge skikkelige fine byer og tettsteder – til det beste for de eldre og oss alle, spør Gaute Brochmann. Her: Kolbotn torg i Nordre Follo. Foto: Hundven-Clements Photography / Link Arkitektur

Les artikkelen via denne [linken](#)



Ønsket tidsplan



- 1. Vi skal utvikle nabolag som er sterkere tilknyttet Vestby sentrum enn andre boligfelt i området for å bidra med småbarnsfamilier og økt byliv**
- 2. Vi skal utvikle et av Norges mest bærekraftige og smarte nabolag som gjør både beboere og Vestby kommune stolt**
- 3. Vi skal utvikle nabolag med både ettertraktede og rimelige boliger - et tilbud som snart mangler i hele Viken**





**Fra:** Geir Allum Sørensen <geir@mepex.no>  
**Sendt:** 9. september 2021 15:01  
**Til:** Postkasse Vestby kommune  
**Kopi:** oysteingr@icloud.com; Trandem Max; Høston Dag Frode  
**Emne:** Innspill til høring om rullerende kommuneplan  
**Vedlegg:** Vestby kommune skisse av forslag til ny reguleringsplan.pdf

Hei, på vegne av 4 grunneiere i området Smørbekk / Rød samt ledelsen i Stena Recycling, oversender vi vårt innspill til rullering av kommuneplan ved å vise til pågående arbeid med å utvikle industritomt, masseinntak og deponi i området. Se vedlagte notat fra Mepex Consult som bistår partene i planleggingen.

Med vennlig hilsen

Geir Allum Sørensen  
Partner og Senior rådgiver  
97051452



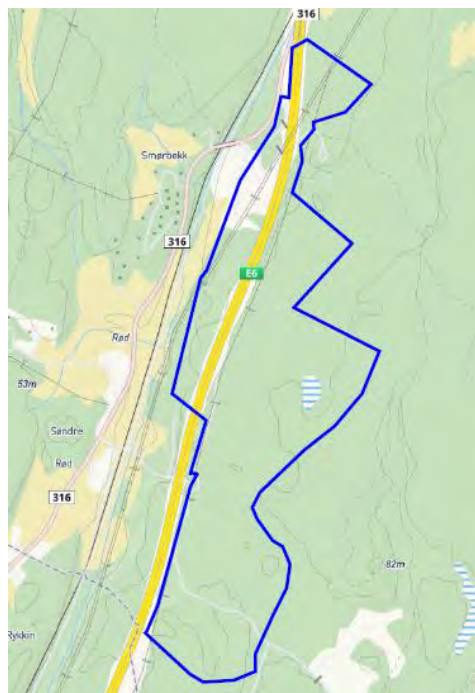
Prosjekt: **Rullerende kommuneplan Vestby**  
Til: Vestby Kommune  
Kopi til: Grunneiere og Stena Recycling AS  
Dato: 8. september 2021  
Skrevet av: Geir Allum Sørensen

**Mepex Consult AS**  
Torvveien 5  
N-1383 Asker, Norway  
Telefon: +47 32 24 23 30  
e-mail: mepex@mepex.no  
<http://www.mepex.no>  
Foretaksregisteret:  
NO 968 975 250 MVA

## ETABLERING AV MASSEMOTTAK, BEHANDLINGSANLEGG OG DEPONI I TILKNYTNING TIL SMØRBEKK / RØD

Med basis i Vestby Kommunes ønske om rullering av areal og samfunnsdel i Kommuneplanen har fire grunneiere i samarbeide med Nordens største gjenvinningselskap Stena Recycling utarbeidet følgende innspill til den nye Kommuneplanen. Grunneierne Pål Pedersen, Simen Grimsrud, Øystein G. Olsen og Jan-Eivind G. Olsen har inngått en intensjonsavtale med Stena Recycling om å utvikle et gjenvinningsanlegg i tilknytning til gårdsområdene deres ved Smørbekk samt etablering av deponi på andre siden av E6 på deler av gårds og bruksnumre 3019 -138/2, -131/2 og -131/7.

Planen er å etablere et massemtak for rene og forurensede masser, med sorteringsanlegg og eventuelt et vaskeanlegg slik at utbyggere i regionen kan levere masser fortløpende, men også kjøpe tilbake store deler av massene ferdig sortert på størrelse og der forurensning er fjernet. Derved får man effektiv utvikling av sentrale områder i kommunen, samtidig som man sparer jomfruelige stein og grusressurser. Filterkaker med restforurensning vil så deponeres trygt, uten utlekking til naturen i deponidelen. Deponiet utvikles trinnvist og etter hvert som de enkelte seksjonene er avsluttes, etableres det dyrkingsareal på toppen, også i tråd med kommunens strategi.



Videre legges det opp til mottak av avfall fra avfallsforbrenning. Avfallspyramiden er slik at avfall fra husholdningene kildesorteres og over tid vil det kun være avfall som ikke kan material-gjenvinnes som forbrennes. Etter forbrenning sitter man igjen med en femtedel av det som gikk inn i ovnen, som ikke brennbart materiale. Dette er i hovedvekt glass og keramikk, men også en del salter og metaller. Stena Recycling vil da i tilknytning til vaskeanlegget for masser, etablere et industrianlegg for å trekke ut jern og metaller fra restproduktet og man arbeider for å utvikle prosess for å rense glass og keramikk delen for gjenvinning som konstruksjonsmateriale, typisk bærelag på lokale veier, parkeringsplasser og sykkelstier, eventuelt dreneringsmateriale for kommunens kabelgrøfter. Gjenvinning av jern og metaller gir store samfunnsgevinster i klimaspørsmål, ved at produksjon av

jomfruelig aluminium, jern og kobber reduseres. Levetiden på deponiet økes også dess større andel av innstrømmene som gjenvinnes.

Enkelte avfallsstrømmer krever spesiell håndtering. Våre planer er at det settes av et mindre område sør for Ødegårdsveien for deponering av slikt avfall, der utbyggingen også der skjer i henhold til Miljødirektoratets regler samt Avfallsforskriften, med ekstra trygghet for uønskede hendelser.

Utover ikke gjenvinnbare forbrenningsrester og forurensede / ikke salgbare masser, er deponiet tiltenkt å ta imot andre avfallsfraksjoner slik at industribedrifter og kommuner får avsetting på avfall som det er lov å deponere, men ikke mulig å gjenvinne på en fornuftig måte i dag. Moderne deponier tar ikke imot organisk avfall, og har god kontroll på vannballansen, slik at man hverken får luktproblemer eller utlekking i naturen.

Videre anser vi det som bra for næringsgrunnlaget i kommunen at et opprettes arbeidsplasser både i industridelen, gjenvinningsdelen og deponidelen av prosjektet med arbeidsplasser som kan tilpasses enkelte funksjonshemninger / styrt arbeidstrening mm.

Gjennom utstrakt gjenvinning, trygg avfallshåndtering, etablering av arbeidsplasser inkludert tilpassede arbeidsplasser, vil prosjektet være bærekraftig og i god pakt med FNs bærekraftsmål både for biosfæren, samfunn og økonomi.

Partene vil fremover arbeide med utvikling av detaljerte planer for området, inkludert detaljerte avgrensninger. Parallelt med utvikling av søknad om endring av regulering, vil det utarbeides en samlet søknad om utslippstillatelse etter miljølovgivningen inkludert konsekvensutredning. Hvorvidt det blir Statsforvalteren eller Miljødirektoratet som vil saksbehandle denne, avgjøres i samråd med disse.

Dette notatet er derfor kun et innspill til arealdelen, men også med bidrag til løsninger / føringer til utfordringer i samfunnsdelen slik at kommunen er forberedt på et videre arbeide med reguleringsplanen fremover.

Stena Recycling har gjennomført flere slike endringer i tilknytning til industriell avfallsbehandling og deponier de siste årene, også med tilhørende og nødvendige konsekvensutredninger.

Kontaktinformasjon:

Mepex Consult AS står inntil videre for kommunikasjon med Kommunen i dette prosjektet.

[geir@mepex.no](mailto:geir@mepex.no)

+47 97051452



# Planprogram – Vestby kommuneplan 2023-2034

## Arealinnspill

<b>Berørte eiendommer:</b> 81/6	<b>Arealformål:</b> Industri, terrengregulering. Næringsbebyggelse, LNRF, Andre typer bebyggelse og anlegg	<b>Dato:</b> 09.09.21
		<b>Forslagsstiller:</b> Nils Erik Pedersen Grunneier 81/6

### Innledning

Arealet (Søndre To/Vestby næringspark øst) ble ved forrige kommuneplanrullering spilt inn av rådmannen og konsekvensutredet som areal for næringsbebyggelse.

Ved høring av planforslaget fremkom det innsigelser fra fylkeskommunen på arealet (nr. 65):

*«Den foreslåtte utvidelsen av Vestby næringspark, merket 65 på plankartet, bør avvente avklaringene i konseptvalgutredningen for godsterminalstrukturen i Oslofjordområdet. Utvidelsen har store konsekvenser for særlig jordvern og naturmangfold, men også for kulturminner og landskap. Utvidelsen bør vurderes begrenset i denne kommuneplanrulleringen, til den sørlige delen av gnr/bnr 81/1 (ca 170 daa), slik at man unngår arealbeslag på fulldyrka jord og i naturtypelokaliteter.»*

Kommunestyret vedtok i K-Sak 13/19 den 18.03.2019 «Næringsområde merket 65 i kommuneplanen reduseres med at all dyrket/dyrkbar mark og tunet (ca. 265 dekar) tas ut.»

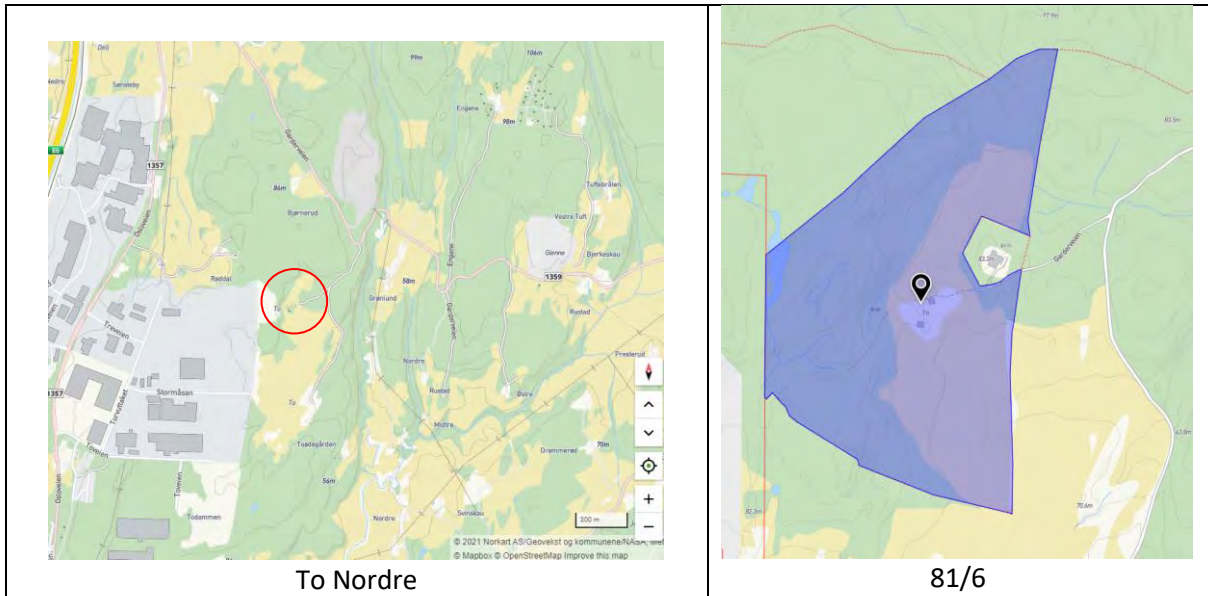
Den sørlige delen av 81/1 ble omdisponert til næringsbebyggelse og er i ettertid fraskilt som egen eiendom (81/28).

Det er stor utbygging i regionen og det er behov for områder som kan ta imot overskuddsmasser. I regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016) er det mål om å sikre arealer for masseuttak, gjenvinning og lovlig deponering.

I forbindelse med rullering av kommuneplan er planprogrammet sendt på høring. Kommunen ber spesielt om innspill på nye områder for renmassemottak.

### Beskrivelse av området

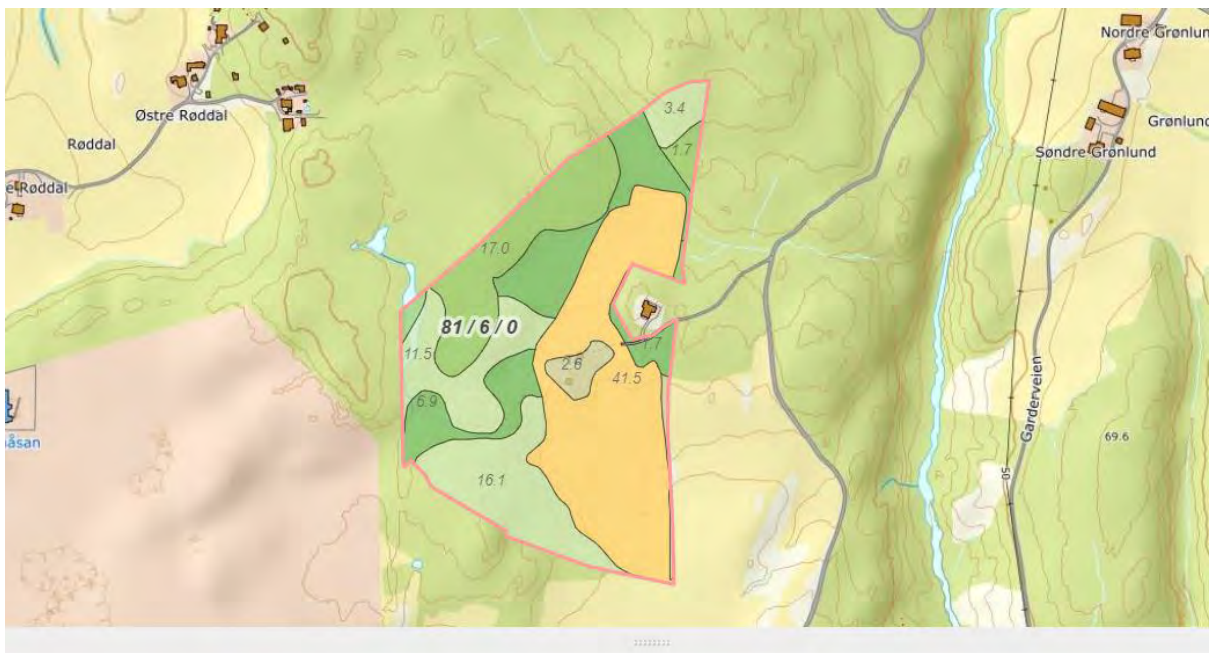
Arealinnspillet berører eiendommen To Nordre (81/6). To Søndre (81/1), som ved forrige rullering hadde hovedarealet som førte til innsigelse, er ikke berørt av dette innspillet.



[www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

Eiendommen 81/6 er i gjeldende kommuneplan avsatt til landbruk (LNRF).

Den består av 42 daa fulldyrka jord og 75 daa produktiv skog og annet areal, totalt 117 daa.



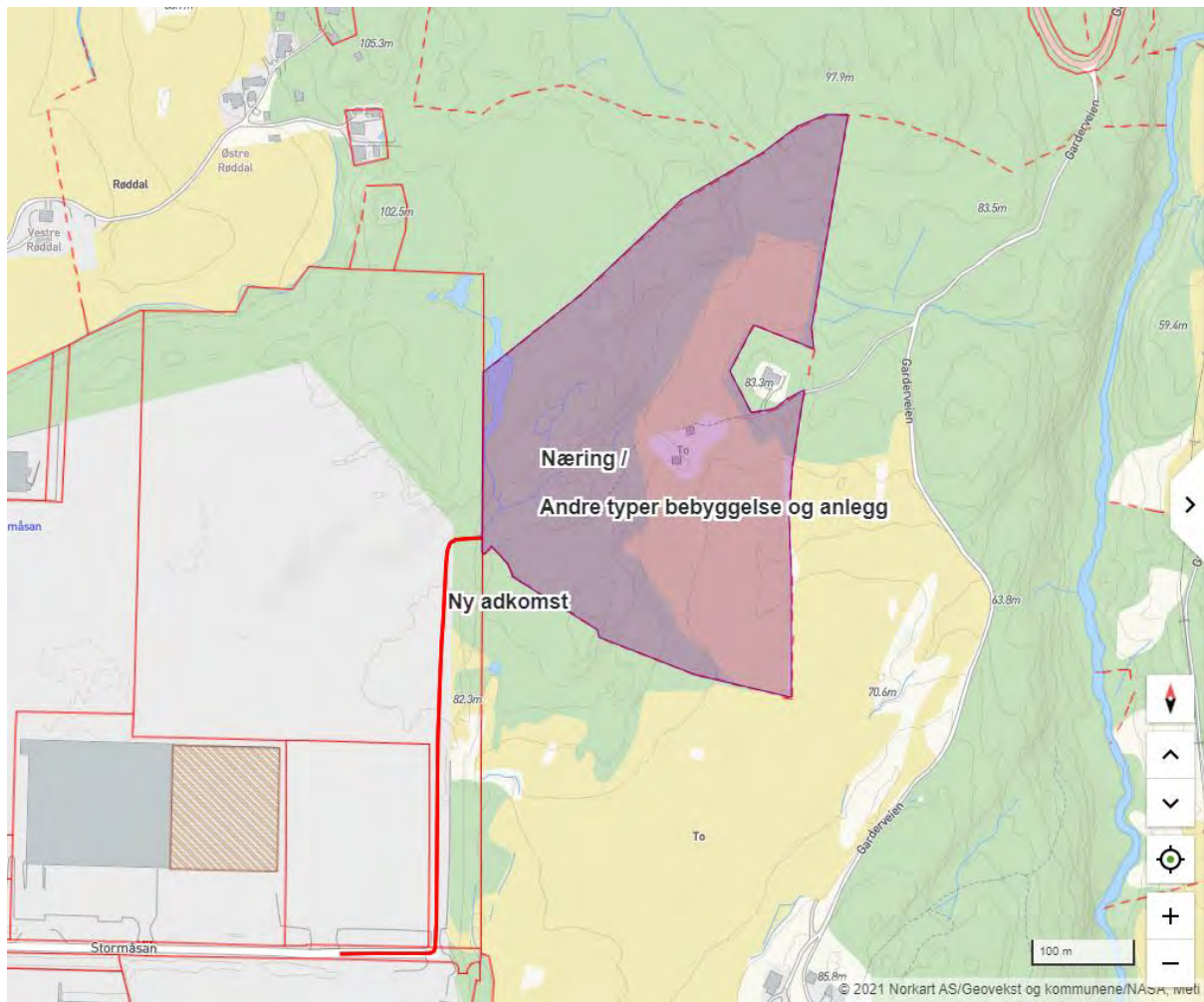
Fulldyrka jord	Overfatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog inkl. myr, særs høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	S
41,5	0,0	0,0	0,0	21,0	19,8	31,0	0,0	0,0	3,5	

[www.gardskart.nibio.no](http://www.gardskart.nibio.no)

## Arealinnspill

Innspillet gjelder hele eiendommen 81/6.





[www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com)

Det er i innspillet ikke vurdert hva som er det mest hensiktsmessige arealformålet. Eiendommen ligger slik til at det er åpent for flere muligheter både med hensyn til:

- næringsformål
- massemottak
- sortering og deponering av rene masser.

Eventuelle områder med deponerte masser på eiendommen kan i ettertid reetableres som dyrka mark og/eller produktiv skog. Ved eventuell omdisponering av dyrka mark kan flytting av matjord vurderes.

Eiendommen ligger med god nærhet til eksisterende infrastruktur, større utbyggingsprosjekter og Vestby pukkverk. Det er potensiale for betydelig mer effektiv areal- og ressursutnyttelse enn det eiendommen har i dag.

Eiendommen i seg selv har en utforming og arrondering som gjør at det er naturlig å se den som en del av en ønsket utvikling for et større område. Det er gode muligheter for felles prosjekter både mot nord, øst og syd, avhengig av hvilket arealformål eller kombinasjoner av formål som anses som hensiktsmessig.

Innspillet er i første omgang ment for å skissere noen ideer om hva som kan være mulig utvikling av området og invitere til et samarbeid med kommunen og nærliggende grunneiere om en miljømessig og samfunnsøkonomisk god utvikling av området som en helhet.

Basert på hvilke andre innspill som kommer i området vil arealformål kunne spesifiseres nærmere underveis i prosessen frem til høring og 2. gangs behandling av kommuneplanens arealdel.



Nils Erik Pedersen



**Fra:** Ole Johan Stensholt Kittilsen <Ole.Johan.Kittilsen@henninglarsen.com>  
**Sendt:** 10. september 2021 11:32  
**Til:** Postkasse Vestby kommune  
**Kopi:** Jarle Ljøstad; Julian Nicolay Skytterholm  
**Emne:** Planprogram for Vestby kommuneplan: Arealinnspill Revhaug skog  
**Vedlegg:** 2021-09-10 Innspill Revhaug skog Vedlegg Konseptplan.pdf; 2021-09-10 -  
Innspill Revhaug skog.pdf

Til Vestby kommune!

Vedlagt er konkret arealinnspill for boligformål på Revhaug skog på vegne av Trysilhus Areal AS.

For vurdering i den pågående kommuneplan-prosessen.

Ta gjerne kontakt med undertegnede dersom det er spørsmål til innspillet.

Med vennlig hilsen  
Ole Johan Kittilsen

M + 47 930 07 465

**Henning  
Larsen —**

**INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL  
2021 VESTBY KOMMUNE****REVHAUG SKOG**

Dato **2021-09-10**  
Til **Vestby kommune**  
Fra **Rambøll Norge AS v/Ole Johan Kittilsen på vegne av Trysilhus Areal AS  
v/Jarle Ljøstad**

Forside-  
illustrasjon **Mulig framtidig preg på boligfeltet. Eksempelillustrasjon konsentrert  
småhusleiligheter**





## 1. Bakgrunn og hensikt

Kommuneplanens arealdel for Vestby kommune skal rulleres. Planprogrammet er lagt på høring med frist for innspill 10.9.2021.

Med dette notatet spiller vi inn et forslag til boligområde på Revhaug skog, gnr/bnr 5/1. Innspillet omfatter et område på ca. 130 dekar, hvorav ca. 72 dekar er netto boligformål. Det øvrige er grønnstruktur som sikres og videreutvikles som del av innspillet. Det er på sikt (framtidige rulleringer) mulig å bygge ut en egen, senere fase som kommer i tillegg til arealene nevnt foran. Begge fasene er vist i egen oversiktstegning lenger nede i notatet.

Tidligere eier av gården har nylig solgt eiendommen. Men gårdsbruket og dyrka mark berøres ikke av innspillet. Det er kun del av skogteigen som foreslås til utbygging.

Ved behov kan deler av arealet tilrettelegges for lokalt tjenestetilbud. Eksempelvis barnehage, eller en lokal dagligvare. Dette vurderes eventuelt nærmere i samråd med kommunen.

Det foreslåtte området tilbyr følgende fordeler som boligområde:

1. Attraktiv beliggenhet for tilflyttere: Nærhet til skole og barnehage, grønnstruktur, sentrum og arbeidsplasser i kommunen og Osloregionen for øvrig. Det blir trygg skolevei med gang- og sykkelvei og undergang under fylkesveien.
2. Mulighet for varierte boliger med grønt preg og noe lavere utnyttelse enn sentrumsområdene. Spesielt vil området og boligtypene kunne være attraktivt for familier som gir en balanse i den fremtidige demografien i kommunen. Planforslaget sikrer naturlig 100 m-skog for barna koblet sammen med øvrig stinett.
3. Plasseringen bygger opp under eksisterende kommunalt og øvrig offentlig tjenestetilbud på grunn av nærhet til skoler og sentrum og kollektiv-trasé.
4. Plasseringen gjør at man sannsynligvis trenger svært få investeringer i offentlig kjøreveg og vann/avløp (VA).
5. Dyrka mark og gårdsbruk berøres ikke.
6. Grøntdrag sikres og videreutvikles.

Det er lagt inn forslag til rekkefølgekrav av hensyn til myke trafikanter, samt videreutvikling av sti- og rekreasjonsnett. Eksisterende kulturminneverdier bevares og tilgjengeliggjøres.



**Figur 1: Eksempel på mulig boligtype (konsentrert småhus), fasader/materialbruk og uteplasser**

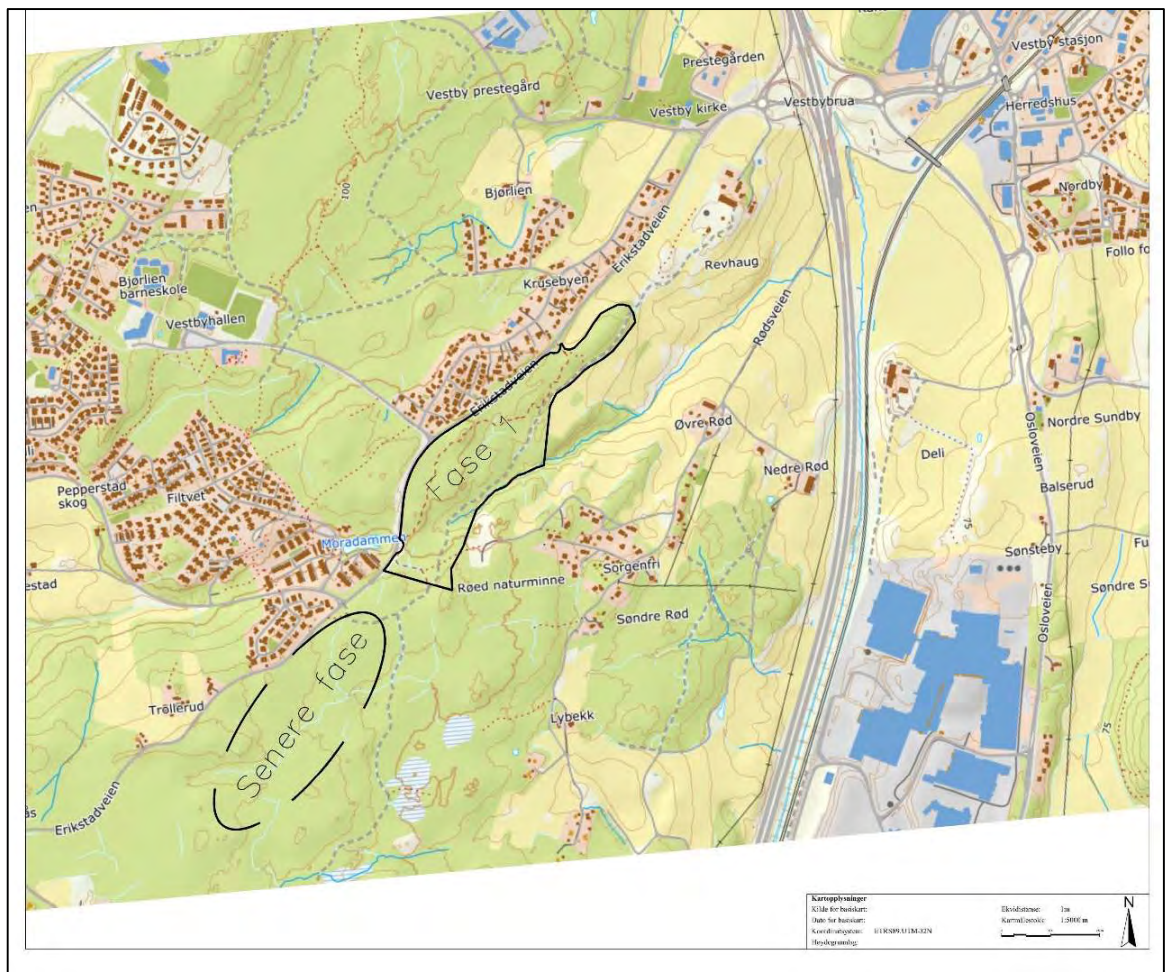


**Figur 2: Eksempler på mulige boligtyper (konsentrert småhus) og felles uteareal**





**Figur 3: Eksempel på mulige boligtyper (konsentrert småhus) og uteplasser**



**Figur 4: Oversiktskart med avgrensning av fase 1, og grovt anvist areal for mulig senere fase.**



## 2. Nøkkelinformasjon

Nedenfor presenterer vi nøkkelinformasjon om forslaget om å utvikle Revhaug skog til framtidig boligområde.

**Tabell 1: Nøkkelinformasjon knyttet til innspillet**

Nøkkelinformasjon		
Navn	Revhaug skog	Kommentar
Gårds- og bruksnummer	5/1	Del av skogteig. Ikke jordbruksarealer.
Areal foreslått til boligformål	Ca. 72 daa (netto boligareal)	Senere fase har ytterligere potensiale.
Antatt antall enheter	150-200	Det er ønskelig med en miks av boligtyper med vekt på småhus.  Mulig inndeling: Ca. 40 eneboliger i kjede, 80 boenheter i konsentrert småhusleiligheter (Trysilhus Flerfamilie) og ca. 50 leiligheter.
Avstand til sentrum/stasjon	2 500 meter	Fra senter av området målt langs eksisterende GS-vei til togstasjonen.
Avstand til skole, idrettsområder og fritidsaktiviteter	Bjørlien skole: under 1000 meter.  Idrett og fritid (Vestbyhallen, Risil kunstgress m.m): Under 1000 meter.  Vestby skole: 3000 meter	Adkomst via langsgående g/s-veg med undergang under fylkesveien.  Bjørlien skole har per 2019/2020 kapasitet til ytterligere 150 elever. <sup>1</sup>
Mulige rekkefølgekrav	Etablering av nødvendig infrastruktur.	

<sup>1</sup> <https://www.vestby.kommune.no/bjoerlien-skole.518219.no.html>

	<p>Tilknytning til GS-vegnett via eksisterende underganger under fylkesveien.</p> <p>Videreutvikling av stinett, og utvikling av øvrig grønt til allmenn bruk</p>	
--	---	--

**Tabell 2: Kontakter for innspillet:**

<p>Forslagsstiller:          Trysilhus Areal AS v/ Jarle Ljøstad          Mobil: 90 83 42 52  <a href="mailto:jarle.ljostad@trysilhus.no">jarle.ljostad@trysilhus.no</a></p>
<p>Plankonsulent:          Rambøll/Henning Larsen AS v/Ole Johan Kittilsen          Mobil: +47 930 07 465  <a href="mailto:ole.johan.kittilsen@henninglarsen.com">ole.johan.kittilsen@henninglarsen.com</a></p>



## 2.1 Eksisterende situasjon

Området er skogkledd. Grovt sett er området avgrenset av Erikstadveien i vest, buffersone (skog) mot dyrka mark i nord, og skog i sør og øst. Nord for området ligger selve Revhaug Gård og tilhørende dyrka mark som ikke berøres av innspillet.

Det går en gårdsvei og stier gjennom området. Det er flere kulturminner fra eldre tid som er automatisk fredet.

Terrenget langs Erikstadveien stiger bort fra sentrum. Det er variasjoner i terrenget inne på området, og skog som skjærer mot fjernvirkninger sett fra sentrum.

I deler av området ligger ravinedaler som ble fylt med masser på 70-tallet. Disse kan gjenåpnes for å få fram det opprinnelige terrenget.

Risilveien løper vinkelrett inn på Erikstadveien vest for området. Vest for området ligger også Bjørlien skole, og Pepperstad Skog.

Gang- og sykkelnettet løper på motsatt side av fylkesveien, og det er etablert to underganger under veien i området som tilrettelegger for trygg ferdsel for myke trafikanter og skolebarn. Skolevei til Bjørlien skole og idrettsområdene er langs gang- og sykkelvei. Sykkelvei til sentrum går via lokalvei i Krusebyen, og deretter egen GS-vei fra påkoblingen til fylkesveien.

## 2.2 Forslaget

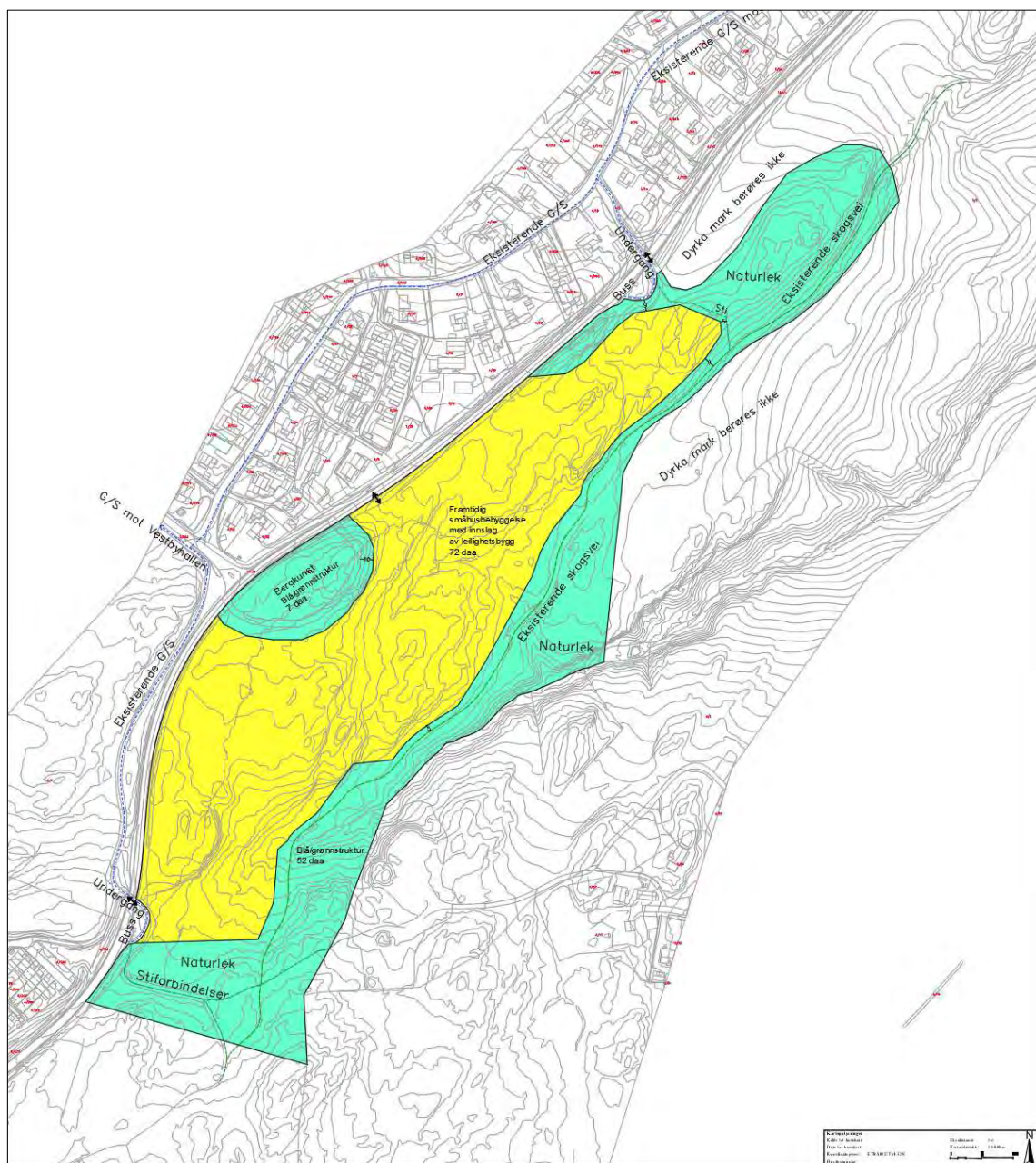
Innspillet går ut på at deler av Revhaug, gnr/bnr 5/1 bygges ut til boligformål. Det er kun skogteigen som berøres, hvor innspillet innordner seg til området karakter gjennom å bevare naturkvaliteter med høy verdi. Dyrka mark og gården berøres ikke. Jamfør konseptplan.

Det er lagt opp til en kombinasjon av småhus i kjede (eneboliger), konsentrert småhusleiligheter i rekke (Trysilhus Flerfamilie) og innslag av leiligheter. Det vil være en hovedvekt på småhusbebyggelse, men det foreslås noen leiligheter for å oppnå en god boligmiks.

Forslaget knytter seg på eksisterende GS-nett via undergangene under fylkesveien. Se beskrivelsen under kapittel om eksisterende situasjon. Det kan vurderes utbedring av undergangene. Tilkoblingen må også vurderes og inngå i plansaken. Kjøreadkomst er foreslått via Erikstadveien. Det er ikke mulig å lage firearmet kryss der Risilveien treffer fylkesveien på grunn av automatisk fredet kulturminne.

Nå spilles inn fase 1, vist i konseptplanen. Senere vil det kunne være aktuelt med ytterligere faser. Det er naturlig med en etappevis utbygging med utgangspunkt i avstanden til sentrum. Derfor spilles kun fase 1 inn nå.

Konseptplanen er vist nedenfor.



**Figur 3: Konseptplan som viser arealer for utbygging (gult) og områder som videreutvikles for friluftsliv og bevaring (grønt). Vedlagt i full oppløsning.**



### 3. Utfyllende argumentasjon

#### 1. Bidra til variert boligmix: Attraktive og tilpassede boliger for familier

For barnefamilier og familier med eldre barn, er tilgangen til for eksempel grøntarealer og skoler svært viktig. Tilgjengeligheten til økonomisk oppnåelige og tilpassede boliger med private hageflekker og ellers store trygge og gode felles grøntarealer i umiddelbar nærhet i Oslo-regionen er lav, og selv om eksisterende boligmasse i betydelig grad består av småhusområder er andelen nye produserte boliger i stor grad blokk/leilighetsbebyggelse.

Samtidig er det viktig med en miks av boliger for å tilrettelegge for hele befolkningen. Ved å bygge noen leiligheter kan man frigjøre eksisterende eneboliger som er attraktive for nye familier. Det er en fordel at boligene er i samme område som boligene man flytter fra, da man flytter i et kjent område.

Erfaringsmessig vet vi at småhusbebyggelse (rekkehusleiligheter, enebolig i kjede) er med på å tiltrekke seg nye tilflyttere til kommunen. Samtidig er mange nye småhusområder plassert relativt langt fra sentrum. Så lenge det er et attraktivt arbeidsmarked i regionen vil det være etterspørsel etter attraktive boliger innenfor rimelig pendleravstand til Oslo-regionen forøvrig. På grunn av regionaliseringen blir tilgangen til senterområder og Inter City-togene stadig viktigere.

#### 2. Attraktiv beliggenhet for tilflyttere og intern flytting

Revhaugs egenskaper som skogsareal, skjermet fra E6 og med god tilgang til GS-nettet, samt mulig gjenåpning av ravnedal-landskap gir unike kvaliteter. En utbygging som tar hensyn til disse egenskapene og bygger opp under området særpreg, vil gi kommunen en type boligområde med varierte boliger som er vanskelig tilgjengelig i Oslo-regionen i dag.

Forslaget sikrer 100-metersskog, trygg skolevei og kobling til overordnet stinett. Det legges stor vekt på å bevare eksisterende naturområder med høy kvalitet hvor også mindre lokaliteter innenfor boligområdet vil bevares for å få et godt tilpasset boligområdet på naturgitte premisser. Utviklingen vil legge til rette for økt bruk av naturområdet til rekreasjon, med plasser for lek og sosialt samvær i hensikt å oppnå god sosial bærekraft for nye boliger lokalt men ikke minst også for eksisterende boligstruktur i området.

Det er korte avstander til skole, idrett, sentrum, Deli skog (ASKO mfl.) og Verpet, samt arbeidsplass-konsentrasjoner i regionen for øvrig. Til sentrum er det gang- og sykkelavstand noe som gjør at en betydelig andel av arbeidsreisene kan skje uten bruk av bil. Det vil være attraktivt for personer som på sikt ikke kan, eller ønsker å kjøre bil. Når det gjelder handlereiser vet vi at gående og syklende legger igjen betydelige summer til den lokale handelsstanden.

Planforslaget legger opp til tett/lav småhusbebyggelse som retter seg inn mot (/unge) voksne som er attraktive på arbeidsmarkedet, og som gir langsiktige positive virkninger for utviklingen i kommunen.

Det er aktuelt for utbygger å tilrettelegge arealer for lokalt tjenestetilbud. Dette etter eventuell nærmere dialog med kommunen i neste fase.

### **3. Minimal belastning på kommunal infrastruktur + ny gang- og sykkelveg**

Planområdet får tilkobling til vegnettet via Erikstadveien. Dette gir rask påkobling til E6, lavt transportbehov.

VA-ledning til Deli skog krysser planområdet i syd, men det må vurderes nærmere hva som er beste tilkobling til kommunalt VA-nett. Kort veg til hovednettet gir sannsynligvis lite spill.

### **4. Minimal belastning av det kommunale tjenestetilbudet**

Forslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse som i hovedsak retter seg inn mot nyinnflyttede/nystartede familier. Dette er verdifull kapital med tanke på at befolkningssammensetningen endres til en større andel eldre. Antallet og andelen eldre i regionen øker betydelig. Det å tilrettelegge for vekst i den yngre delen av befolkningen blir derfor stadig viktigere for å opprettholde en miks av personer i arbeidsfør/ikke arbeidsfør alder. Samtidig er det flere eldre som ønsker å flytte fra stor enebolig, men ikke vil i leilighet og da får de en mulighet ved Trysilhus sine konsepter med kjedede eneboliger og konsentrert småhusleiligheter.

Feltet ligger i Vestby skolekrets, men med umiddelbar nærhet til Bjørlien skole. Det er en ledig kapasitet på ca. 150 plasser per 2019/2020 på Bjørlien.

### **5. Innspillet berører ikke dyrka mark.**

Innspillet berører ikke dyrka mark eller gården. Det sikres en buffersone mot landbruket.

### **6. Sikre grunnforhold**

Området ligger i hovedsak på fjell og tidligere oppfyllinger i ravinedalene. Det vil være utbyggers ansvar å sørge for disse forholdene ved en utbygging, men forholdene ligger til rette for at kostnader som må flyttes over på kjøper blir små.



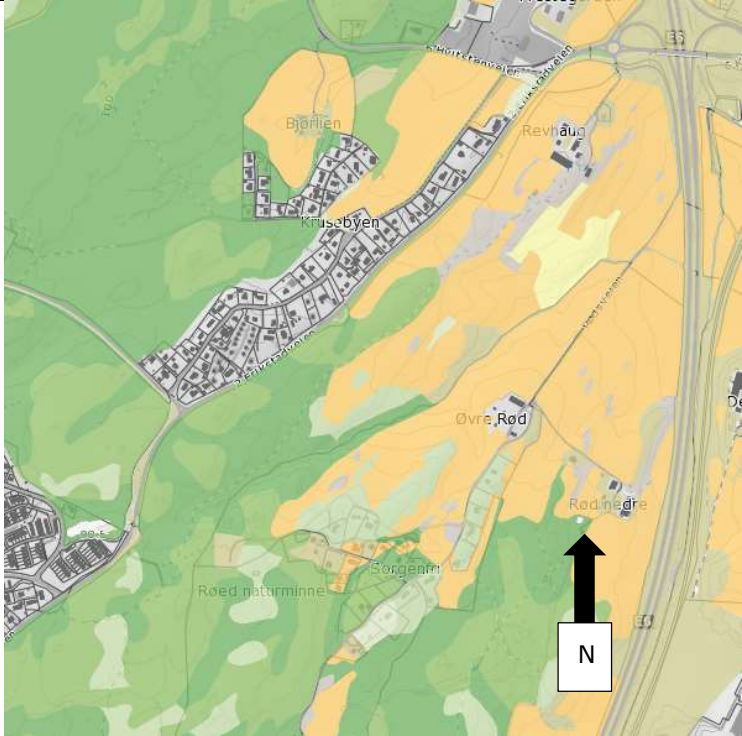
#### 4. Konsekvensvurdering

Under er konsekvenser av forslaget vurdert. Matrisen beskriver på oversiktsnivå eksisterende verdier i området og hvilke virkninger en utbygging vil medføre.

Vurderingene er ment til hjelp i en eventuell konsekvensvurdering av forslaget utført av kommunen.

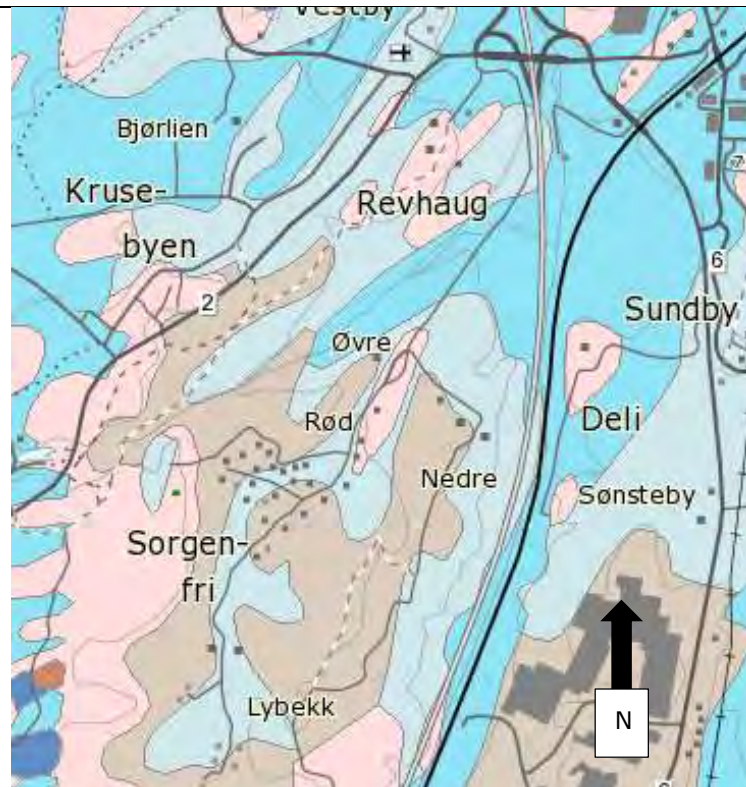
**Tabell 3: Konsekvensmatrise**

Tema	Beskrivelse	Virkning
Biologisk mangfold og naturverdier	<p>Naturbase er gjennomgått for å finne kartlagte verdier av forvaltningsmessig interesse. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av forvaltningsmessig interesse, inngrepsfrie naturområder etc. i området.</p> <p>Det er registrert et område med viktig naturtype «gammel høgstaudegråorskog» med høy kvalitet i en ravine <i>nær</i> området. Utbredelse ca. 16 daa. Faktaark fra Miljødirektoratet finnes her: <a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2010030250">https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2010030250</a></p> <p>Det er registrert et område med viktig naturtype «gammel boreal lauvskog» i en ravine <i>nær</i> området. Utbredelse ca. 14 daa. Forekomsten er vurdert som klasse C på skal A (høyest/nasjonalt viktig) – C (lavest/lokalt viktig). <a href="http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00018326">http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00018326</a></p>	Medfører nedbygging av skog, men ingen forvaltningsmessige verdier. Viktige naturtyper og områder med høy kvalitet vil skjermes.
Kulturlandskap/estetikk	Feltet ligger inne i skogen. Det er lagt opp til småhusbebyggelse. Buffer mot landbruket og E6/sentrum bevares.	Ingen
Jord og skogressurser	Området som er spilt inn som byggeområde er valgt ut da arealene ligger på fjellgrunn og i skogen, og dermed ikke berører dyrka mark. I Arealressurskart (AR5) er området i hovedsak registrert som grunnlendt skog. Området har dels middels, og dels høy bonitet.	Forslaget berører ikke dyrka mark, men beslaglegger skog

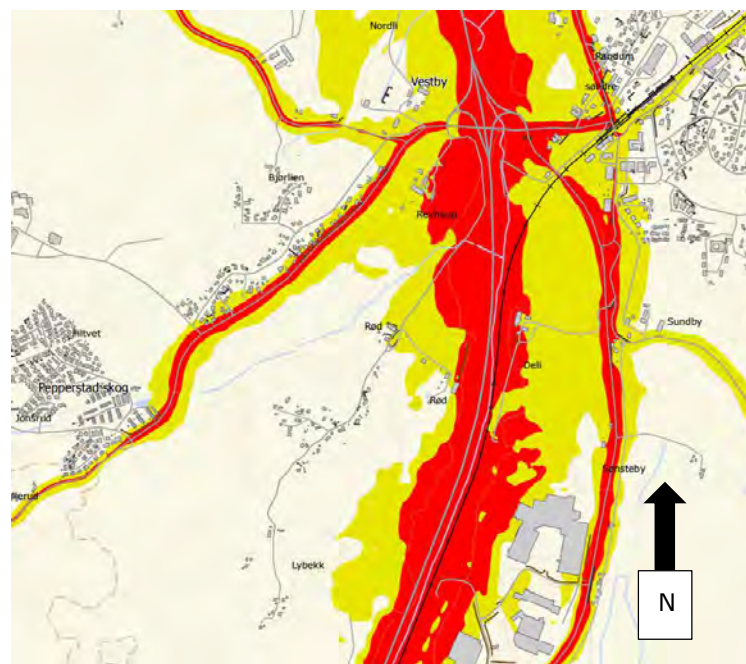
	 <p>Utsnitt fra arealressurskart AR5 - fra NIBIO</p>	
<p>Kulturminnevern og kulturmiljø</p>	<p>Det er registrert en kulturminnelokalitet i feltet med ID.115541. Dette området må sikres med hensynssone i reguleringsplan.</p> <p>Berørte kulturminne er hensyntatt i konseptplanen.</p> <p>Utbygger må bekoste eventuelle nærmere undersøkelser i regi av fylkeskonservatoren.</p>	<p>En forutsetning for utbygging vil være å ikke berøre disse minnene, og å sette av tilstrekkelig buffer mot disse.</p>
<p>Friluftsliv og rekreasjon</p>	<p>Feltet ligger i en del av et større område som er registrert som et viktig nærturterreng med middels brukerfrekvens og middels inngrep. Det går en stiforbindelse fra Revhaug Gård til krysset Erikstadveien X Johan Herman Wessels vei.</p> <p>Stiforbindelse sikres i planen, og videreutvikles. For eksempel med etterfylling av flis. Etablering av bål plass vurderes.</p>	<p>Ingen / Positiv</p>
<p>Overordnede planer for areal- og transport og tettstedsutvikling</p>	<p>Arealet ligger utenfor sentrumsområdet/grønn grense, og dermed utenfor de 80 % av 80/20-fordelingen i gjeldende regional plan.</p> <p>Samtidig ligger området i kort avstand til fritidstilbud samt barnehage og skole. Sammen med Krusebyen er området</p>	



	<p>med på å knytte Pepperstad Skog til sentrum. Området ligger under 1000 m fra Bjørlien skole.</p> <p>Senter av utbyggingsområdet er ca. 2500 fra sentrum, og ligger i aksen Hvitsten – Pepperstad Skog - Vestby.</p> <p>Forslaget legger opp til tett/lav småhusbebyggelse med for eksempel rekkehus, eneboliger i kjede, tomannsboliger etc. og henvender seg derfor i stor grad til barnefamilier og voksne med eldre barn.</p> <p>Boligområdet vil øke <i>kunde-</i> og <i>besøksgrunnet</i> for virksomheter i Vestby sentrum. Dette vil igjen bidra til å gjøre det mer attraktivt å etablere virksomheter i sentrumsområdet.</p>	
Barn og unge	Det er ikke kjent at området brukes av barn i dag utover den bruken som er nevnt under friluftsliv.	
Universell utforming	Området ligger i slakt skrånende terreng med noen ravedaler syd i området. Erikstadveien heller slakt mot sentrum. Arealene skal derfor la seg løse på en god måte for hele befolkningen.	
ROS (Risiko- og sårbarhet)/ Samfunns-sikkerhet	<p>Området ligger hovedsakelig på bart fjell eller fjell med tynt dekke. Det ble på 70-tallet fylt opp i ravedaler syd i området. Fjellet er synlig i dagen flere steder. Eksisterende bebyggelse står fundamentert på fjellet. Deler av området berøres av marine avsetninger.</p> <p>Ut ifra kjent informasjon om grunnforholdene er utbygging i området kurant. Områdene med marine avsetninger må evt. undersøkes.</p>	<p>Grunnforhold er gode.</p> <p>Området er i hovedsak utenfor gul støysone i prognosekart for 2025 (fra 2017).</p>



Figur 5: Utsnitt fra løsmassekart NGI.



Figur 6: Støysonkart fra Statens vegvesen prognosesituasjon 2025. 4 meter.



	Støyforholdene bør vurderes nærmere i en eventuell regulering.	
Trafikk	Området kobles på Erikstadveien.	
Behov for ny infrastruktur	Det ligger kommunale VA-ledninger over gårdstunet samt mellom Sorgenfri og Erikstadveien. Kapasiteten på nettet, og eventuelle utbedringer vil drøftes med kommuneingeniør i forbindelse med regulering. Generelt gir småhusbebyggelse mindre kapasitetsutfordringer enn blokkutbygging.	
Næringsliv og sysselsetting	<p>Forslaget er med på å øke kunde- og besøksgrunnlaget for virksomheter i sentrum og næringsområdene ellers i kommunen. Det er korte avstander til sentrum, Deliveien (ASKO mfl.) og Verpet.</p> <p>Planforslaget legger opp til tett/lav småhusbebyggelse som retter seg inn mot (/unge) voksne som er attraktive på arbeidsmarkedet.</p> <p>Det er ingen kommunal økonomisk virksomhet knyttet til området i dag.</p>	Positiv samspillseffekt med sentrumsplanen og utvikling av IKEA-tomt + øvrige næringsområder
Kommunal økonomi	Samtidig som skatteinntektene øker som følge av tilflytting vil belastningen på sosial infrastruktur øke parallelt. Sannsynligvis vil utbyggingen bidra til en økt andel barnefamilier og en bedre vektning av forholdet eldre/ynge noe som er positivt for kommunal utvikling og ressurser.	

**Fra:** Gunvald Andersen <gunvald.andersen@dagu.no>  
**Sendt:** 10. september 2021 11:54  
**Til:** Postkasse Vestby kommune  
**Kopi:** Sjur Kristian Authen  
**Emne:** VS: Forslag til Vestby kommunes planprogram Aettegaard  
**Vedlegg:** Forslag til Vestby kommunes planprogram aettegaard.pdf; Vedlegg 1 Forslagets utforming.pdf; Vedlegg 2 Dagens forhold.PNG; Vedlegg 3 Dyrkamark dagens situasjon.pdf; Vedlegg 4 Dyrkamark forslaget jordforbedringer.pdf; Vedlegg 5 Myrforhold.PNG; Vedlegg 6 3D modell av Grøstadalen.jpg; Vedlegg 7 Tenkt reguleringsplankart.pdf; Vedlegg 8 Artistisk versjon av vedlegg 7.jpg; Vedlegg 9 Artistisk versjon av vedlegg 7.png; Vedlegg 10 Wilse illustrative bilder.pdf

Vedlagt følger innspill til

Offentlig høring - Planprogram for Vestby kommuneplan. 2023-2034

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Gunvald Andersen  
Aettegaard AS

---

**Fra:** Tonko Andersen <tonko.andersen@dagu.no>  
**Sendt:** fredag 10. september 2021 11:16  
**Til:** Gunvald Andersen <gunvald.andersen@dagu.no>  
**Emne:** Forslag til Vestby kommunes planprogram Aettegaard

Videresend as is



# *Aettegaard Prosjektet*



*Sundby Gård, Vestby*

*Gnr.bnr 1/1*

## Forslag til Vestby kommunes planprogram (2023-2034)

*Gnr./bnr.: 1/1*

*Kart: se vedlegg 1 for forslaget utforming og vedlegg 2 for dagens forhold*

*Hensikten med foreslått arealbruk:*

Aettegaard-gruppen ønsker å etablere et felt for mottak og gjenbruk av historiske Norske hus. De historiske husene forslaget ønsker å lage et mottaksfelt for er bygg i Sveitser- eller Jugendstil (1800-1920). Hensikten er å muliggjøre flytting av de aktuelle byggene fra arealer som må omdisponeres til andre formål andre steder i Norge (eksempelvis veiutbygging eller byfortetting). Prosjektets hovedmål er å redde historisk viktige bygg og arkitektur fra rivning slik at fremtidige generasjoner kan ha glede av å oppleve bygningsmassene. Hvis utviklingen fortsetter som den har gjort til i dag er det høyst sannsynlig at viktige eksempler på stilartene og norsk historie i stor grad går tapt. Mange tilsvarende hus har blitt revet og destruert når de må gi plass for større utbyggingsprosjekter.

Ønsket er å danne synergieffekter ved å presentere byggene side om side med andre bygg av tilsvarende stil eller karakter. Effekten blir at den kulturhistoriske verdien forstås i en relevant kontekst slik at verneverdien til det individuelle bygget styrkes når det først er flyttet til feltet. Videre er planen at byggene skal disponeres til boligformål slik at de har en bruksverdi for privatpersoner fremfor at feltet er et rent friluftsmuseum. Tanken er at medlemmer av lokalsamfunnet skal ha et mer personlig tilknytning til husene gjennom privat eierskap.

Området som er foreslått egner seg best etter en skjønnsmessig vurdering. Arealet befinner seg klimatisk nøytralt plassert slik at hus ikke tar skade av flyttingen gjennom radikale endringer i luftfuktighet, saltkonsentrasjon eller lokale temperatursvingninger. Videre er det viktig å ikke forringe lokal kulturhistorie ved å tilføye bygg fra andre steder i landet til lokalhistoriske områder. Sentralt i prosjektet er at mennesker som opplever byggene skal forstå at de har vært flyttet og ikke nødvendigvis representerer Vestbys særhistorie. Arealet er derfor særskilt egnet (fremfor områder i eksempelvis Son) ettersom byggene vil bli liggende i et område der det ikke har vært noen arkitektonisk lokalhistorie. Videre har arealet en langt større kapasitet for mottak enn eksempelvis Bygdøy der tilføring av flere bygningsmasser hadde gått på bekostning av friluft- og miljøverninteressene til Oslos befolkning. Totalt estimerer vi at feltet kan betjene flyttingen av rundt 150 hus.

Aettegaard-gruppen ønsker å understreke at det ikke skal oppføres nybygg som imiterer gamle stilarter og at kun eksisterende bygningsmasser skal flyttes og restaureres.

Forslaget innebærer en større arealomdisponering som implisitt vil påvirke forskjellige samfunnsinteresser:



- Jordvern

*Se vedlegg 3 for kart over dagens situasjon og vedlegg 4 for forslaget jordforbedringer*

Planforslaget vil berøre eksisterende dyrkamark og dyrkbar jord. Forslaget skal styrke jordvernet og den landbruksmessige bruksverdien av dyrkamarken. Per dags dato preges dyrkamarken som grenser til prosjektet av en uheldig teigstruktur. Jordenes teigform er svært komplekse, der det er flere lommer og skarpe vinkler samt åkerholmer. På det smaleste er det kun 8 meter med jorde, og det er en faktor som begrenser muligheten for å bruke større og moderne landbruksredskap. Resultatet er at forholdene i dag byr på merkbare driftsmessige ulemper på disse nærliggende arealene. Den dyrkbare marken lider av samme problem.

Prosjektet har som et mål å forbedre disse forholdene slik at landbruket også får dra nytte av eiendomsutviklingen. Den dyrkbare jorden skal flyttes slik at de eksisterende jordene får en langt bedre teigform. Steinmassene som sprenges bort for å lage plass til den dyrkbare jorden skal brukes internt for å klargjøre boligområdene. Resultatet er at prosjektet kommer til å dyrke opp mer jord og danne bedre teigformer som ellers ikke hadde vært økonomisk forsvarlig.

Det er også satt av et mindre areal sør for boligfeltet der beboere skal få muligheten til å ha kolonihager. Ønsket er at mennesker som ikke har jobb i landbruket kan få et mer personlig forhold til jord, jordvern og maten de spiser.

Planforslaget inneholder videre arealer som er satt av til mottak av rene jordmasser. Hensikten er at jordmasser fra andre steder i regionen skal brukes til å lage et jorde på deponeringsområdet.

Resulterende vil jordregnskapet i prosjektet bli følgende:

<b>SUNDBY GÅRD</b>	
<i>DAGENS FORHOLD</i>	
Dyrkamark	312 daa
Dyrkbar mark	110 daa
<i>FLYTTET AREAL</i>	
Dyrkamark	12.5 daa
Dyrkbar mark	52 daa
<i>ETTER PROSJEKTSLUTT</i>	
Dyrkamark	404daa
Dyrkbar mark	18 daa

Prosjektet vil altså resultere i en tilførsel av 92daa produktiv dyrkamark og et netto tap på 0daa dyrka/dyrkbart areal.

- Naturvern

Planforslaget innebærer en vesentlig reduksjon i skogsareal som kan innebære negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det er blant annet registrert to rødlista (utrydningstrua) arter på arealet og i direkte nærhet til prosjektet ifølge NIBIOs 'Kilden'. Artene er gulspurven og storsalamanderen der begge artene er i kategorien 'nær truet' (NT).

Gulspurvens habitat er i spredte busker og trær samt nær dyrkamark, de unngår tett skog<sup>1</sup>.

Arten vil derfor få en fordel av utbyggingen da tiltaket medfører parkstrukturer med spredte trær og busker samt at dyrkamarken vil bestå.

Storsalamanderens habitat er fisketomme damtyper, eksempelvis gårdsdammer, der de yngler ifølge NINA<sup>2</sup>. Prosjektet vil medføre en etablering av flere mindre dammer med det mål å ivareta og utvide habitatbehovet til arten.

Videre siktes det i prosjektet til å i vesentlig grad bruke tre- og buskearter som er rødlista eller som tilrettelegger for rødlista arter som ikke befinner seg i området. Målet er at prosjektet skal innvirke positivt på det minkende habitatet til flere arter. En utredelse av potensialet skal iverksettes ved hjelp av eksperter slik at den positive effekten blir maksimal.

Prosjektet er også ment å motvirke den negative effekten av en generell gjengroing av norsk natur. Tett skog tar over viktige biotoper som naturenger og lyngheier i store deler av landet. En essensiell del av planforslaget vil være etablering av slike habitater i gatestrukturen som skal sikre viktige biotopers tilstedeværelse i Vestby kommune.

Som en konsekvens av nydyrkingen og flyttingen av dyrkbar jord vil myrarealer blir berørt. Se vedlegg 5 for et oversiktsbilde av myrarealene. Myrarealene i prosjektområdet utgjør 2 teiger på henholdsvis 12.2daa og 28.5daa og betegnes som 'grunn myr' i NIBIOs 'kilden'. Myrene betegnes som 'sterkt omdannet' og dreneres kontinuerlig grunnet grøfting som har vært ferdigstilt flere tiår siden. Videre var det skog på arealene inntil nylig (2020) som har bidratt til omdanningen av torvlaget. Grunnet de overnevnte forholdene er det stor sannsynlighet for at omdanningen vil fortsette uavhengig av om prosjektet realiseres eller ikke.

Prosjektet vil derfor prøve å bremse omdanningen av den største myren ved å tilføre rene jordmasser. Tanken er at dette vil øke grunnvannstanden til over myrlaget slik at torvdomdanningen stopper og at CO<sup>2</sup>en ikke slipper ut. Målet er å tilføre anslagsvis 1-1.5meter med jord og tanken er at arealet vil kunne nyttes til landbruk uten at det har noen negativ innvirkning på klimaet. Den minste myren på 12.2daa blir omdisponert til jordbruksformål da den anses å være for omdannet. Videre er det en stor sannsynlighet for at myren kontinuert dreneres gjennom fjellsprekker som leder grunnvannet ned i pukkverket.

Sundby gård oppfyller kravene for dispensasjon fra forbudet mot nydyrking av myr (10/09/2021).

---

<sup>1</sup> <https://www.birdlife.no/organisasjonen/nyheter/?id=2740> (Norsk Ornitologisk forening)

<sup>2</sup> <https://www.nina.no/salamander> (Norsk institutt for naturforskning)



- Friluftsliv

Planforslaget vil berøre vesentlige friluftsjnteresser for lokalbefolkningen. Per i dag så disponeres deler av arealet til flere turstier som brukes av lokale beboere for rekreasjonsformål hvorav turgåing er den dominerende bruken. Majoriteten av turstiene befinner seg i relativt flatt terreng og i tett skog der opplevelsesverdien kan sies å vre av ordiner/lav kvalitet. Planforslaget har som mål å berike turgingen og friluftsopplevelsen ved at nye turstier plasseres i mer spennende omgivelser. Tanken er at flere mennesker kommer til å bruke turstiene hvis opplevelsesverdien styrkes. Målet skal oppnås ved å flytte turstiene til en v-dal (Grstadalen) helt øst på tomten. I dalen er det en bekk (Fallentinbekken) og dalsøkket har et potensial for å bli en unik promenade i Vestby kommune. Vedlegg 6 viser en 3D figur av dalens topografi og høydeforhold, Aettegaard prosjektet vil bli på venstre side av dalen.

Det er observert bever, hegre og rovfugl i dalen og prosjektet ønsker å gjøre opplevelsen av dyrelivet mer tilgjengelig til befolkningen. Videre er det beskrevet i 'Vestby bygdebok: Vestby sokn' at bekkene ble i tidligere tider bruk som badeplass før kloakken ble ført ned i vassdraget. Prosjektet ønsker å bringe tilbake denne kvaliteten ved å etablere en badeplass langs en mindre strekning av elven nå som kloakkforurensningen er borte.

Turstienes kvalitet er ment å oppgraderes slik at rullestolbrukere, funksjonshemmede og eldre lettere skal kunne bevege seg på stiene. Planforslaget ønsker å øke tilbudet av turstier som er tilgjengelig for de som ikke kan ferdes i ujevnt terreng og på den måten inkludere flere i friluftslivet.

Videre vil opplevelsen av kulturhistoriske bygg sammen med promenaden danne et sterkt kulturmiljø. En sentral tanke i prosjektet er at området skal være springbrettet ut til det større nettverket av turstier rundt Tiursen og motivere til å utforske naturen.

- Folkehelse

Prosjektet vil få vesentlige positive konsekvenser for befolkningen lokalt og i flere deler av Norge. Husene det er snakk om å flytte preges av en vesentlig alder med påfølgende konsekvenser. Det kan generelt sies at byggene inneholder utdaterte elektriske anlegg, vvs og farlige stoffer/kjemikalier. Eksempelvis er det vesentlig fare for elektrisk brann, vannlekkasjer med påfølgende sopp eller kronisk forgiftning av stoffer slik husene i stor grad står i dag. Ved å fjerne slike faremomenter fra bygningsmassen før påfølgende gjenoppføring bedres folkehelsen. Generelt kan en påstå at det ikke er mulig å oppnå samme resultatet ved å renovere byggene der de står innenfor et logisk budsjett. Prosjektet vil derfor bidra positivt til folkehelsen.

- Barn og unges interesser

Planforslaget ønsker å omdisponere arealer som er i direkte nærhet til en barnehage, en ungdomsskole og en sportsarena som brukes i stor grad av barn og unge. Barns tilstedeværelse kan observeres jevnlig i skogen og det er flere gapahuker som brukes jevnlig. Barn og unges interesser er derfor vesentlig berørt i planforslaget. Forslaget ønsker å etablere en klatrepark i de bratteste områdene i dalen slik at det åpnes opp for lek og moro. Planen vil videre sette av et areal for barnehage på 10daa slik at kommunens tomtebehov fortsatt sikres for fremtidig bruk. Det effektive arealet vil derfor være tilsvarende dagens avsetning på 12daa ettersom veiarealer, parkering og tomteutforming er mere effektive.

Overordnet vil barn og unges interesser bli vesentlig ivaretatt gjennom prosjektet som helhet. Prosjektet kan brukes som en læringsplattform om det grønne skiftet og hvordan sirkulærøkonomien er mulig. Barn vil få vesentlig eksponering og muligheten til observering av rødlista arter og norske bygningsskikker gjennom tidene.

- Kulturminnevern

Per i dag er det registrert et kulturminne på det aktuelle planområdet ifølge NIBIOs '*Kilden*'. Kulturminnet er ikke fredet og er et par rydningsrøysere og steinstrenger. Rydningsrøysene og steinstrengene må flyttes for å kunne flytte jord til åkerholmen de befinner seg på. Planen er å flytte de helt sør på tomten og langs det nyetablerte jordet slik at de kan forstås i riktig kontekst.

- Næringsliv og sysselsetting

Prosjektet vil skape grønne arbeidsplasser over en lang prosjekthorisont. Restaurering av byggene krever håndverkere som har tilstrekkelig kompetanse innenfor tradisjonelle håndverk. De resulterende arbeidsplassene vil føre til at tradisjonelle håndverkerkompetanser ivaretas og videreformidles til neste generasjon. Videre vil den opparbeidede håndverkerkompetansen kunne brukes av andre aktører til restaurering av tilsvarende bygg som ikke er omfavnet av prosjektet.

Et grunnprinsipp i prosjektet er at andre aktører i eiendomsutviklingsbransjen og forvaltningen skal kunne benytte seg av muligheten til å flytte eldre ærverdige bygg. Resultatet er at både private og forvaltningen kan redusere den negative effekten av rivning i sin virksomhet. Gjenbruket av bygningsmassene vil bidra til å flytte bransjen og forvaltningen nærmere målet om å oppnå en sirkulærøkonomi i Norge.

- Nasjonale og internasjonale føringer

Overordnet følger Norge FNs bærekraftsmål og disse målene kommer frem i sektorforvaltningenes egne handlingsplaner. Riksantikvaren kom i 2019 med dokumentet '*Grønt er ikke bare en farge- bærekraftige bygg eksisterer allerede*' der de skriver at det meste av Norges bygg i 2050 allerede eksisterer. Det er derfor essensielt å omdisponere og forbedre disse konstruksjonene hvis Norge skal nå FNs bærekrafts mål. Videre har Klima- og moderniseringsdepartementet bekreftet historiske byggs betydning i det grønne skiftet i stortingsmelding (meld. St. 16 (2019-2020)) der de sier "*kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging*".

Prosjektet følger derfor overordnede statlige mål for det grønne skiftet.



### *Finansieringsstruktur:*

Flytting, restaurering og teknologisk oppdatering av eldre hus vil av natur føre til en relativt høy kvadratmeterpris i forhold til konvensjonelle nybygg. Prosjektet skal finansielt struktureres slik at salgsprisene på husene ikke fraviker vesentlig fra de lokale kvadratmeterprisene for nybygg. Overordnet skal dette oppnås ved at den part som ønsker å flytte et hus fra sin respektive tomt må betale sin andel av kostnadene; eksempelvis demontering, flytting og mellomlagring. Aettegaard-gruppen skal selv bekoste utgifter som er direkte assosiert med tomtene. Som resultat vil kontantbidragene fra de som ønsker å flytte et bygg være med på å redusere salgsprisen når husene legges ut for salg til offentligheten.

### *Utforming:*

En del av den arkitektoniske opplevelsen for beboerne og besøkende vil være i form av en tradisjonell gatestruktur. Rette firkantede kvartaler vil være sentralt i planen, og drar inspirasjon fra området 'Kvadraturen' bak Akershus festning. Vi har også latt oss inspirere av bebyggelsestettheten i Homansbyen, som var et boligstrøk som ble bygget på 1850-tallet. Gatestrukturen er ikke vist i forslaget til kommuneplanen, men vedlegg 7 indikerer ganske nøyaktig hvordan vi ser for oss at reguleringsplankartet kommer til å bli. Forslaget til kommuneplanen er forenklet av hensyn til kommuneplanens detaljnivå samt at vi ønsker å sikre fleksibilitet på dette stadiet.



*Gatestrukturen i Kvadraturen, Oslo*



*Bebyggelsestettheten i Homansbyen, Oslo*

Et moment i utformingen av gatestrukturen og ønsket utnyttelsesgrad har vært å blokkere for fortetning i fremtiden når prosjektet er for lengst ferdigstilt. Eplehagefortetning i gamle villastrøk har forringet opplevelsen av mange historiske områder ved tilførelsen av nybygg. Dette scenarioet er uønsket, og målet er en langvarig løsning der husene får stå uforstyrret i 150-200++ år.

Tanken ved utnyttelsesgraden er at det skal være romslig med plass, men ikke stort nok til at noen kan bygge et nytt hus i hagen om 50år. Dimensjonsforholdene i form av valgt BYA er den beste balansen mellom et langvarig vern og beboerens behov for hage. Vi har basert oss på at et typisk hus i sveitserstil er på 220-250kvm og skal stå på 1mål tomt. Ønsket BYA er 30% og er ment å sikre fleksibilitet slik at prosjektet tar høyde for uforutsette problemstillinger.

For en artistisk versjon av vedlegg 7, se vedlegg 8 og 9.

### *Prosjektets mål:*

Prosjektets hovedide er gjenbruk, der verneverdige bygg flyttes og gjenoppføres etter TEK17 med moderne teknologi på lik linje med nybygg. Målet er at folk skal fortsette å leve og bo i husene i fremtiden slik at de fortsatt er en del av dagliglivet fremfor objekter i et museum.

### *Om Aettegaard-gruppen:*

Aettegaard-gruppen ble dannet i 2021 med et mål om å produsere prosjekter av høy kvalitet som bidrar til det grønne skiftet. Sentralt i visjonen er å ta vare på verneverdige bygg, utvide habitatet til utrydningstrua arter og å tilby andre aktører grønne prosjektløsninger. Vi ønsker å skape verdifulle kulturmiljø for enhver på en klimaforsvarlig måte.

Videre har gruppen et ønske om å motvirke en negativ trend i eiendomsutviklingsbransjen der utvikling ofte går på bekostning av landbruket. Denne oppfatningen reflekteres i navnet vårt Aettegaard, og vi ønsker å produsere prosjekter der landbruket får nytte av det arbeidet vi gjør. Vårt mål er å vise ved eksempel at jordvern er viktig, og at landbruket har en viktig plass i utviklingen av Norge.

### *Inspirasjon:*

Vedlegg 10 inneholder 10 bilder fra kolleksjonen til Anders Beer Wilse, en av Norges mest kjente fotografer i første halvdel av 19-hundre tallet. Bildene er tatt for ca. 100år siden og viser flere ærverdige hus i sveitserstil eller tilsvarende stilarter som vi ønsker å bevare. Bildene viser hvordan slike hus har sett ut tidligere, og illustrerer best hva en kan forvente å se i Aettegaard prosjektet.

Bildene viser ikke spesifikke hus som er tenkt å flyttes. Forsidebildet av Sundby Gård er ikke en del av Wilse kolleksjonen og gården er heller ikke ment å flyttes.

### *Vedleggs liste:*

1	<i>Forslagets utforming</i>
2	<i>Dagens forhold</i>
3	<i>Dyrkamark -dagens situasjon</i>
4	<i>Dyrkamark –forslagets jordforbedringer</i>
5	<i>Myrforhold</i>
6	<i>3D modell Grøstadsalen</i>
7	<i>Tenkt reguleringsplankart (fremtidig)</i>
8	<i>Artistisk versjon av vedlegg 7</i>
9	<i>"</i>
10	<i>Wilses illustrative bilder</i>



N6608000

N6607800

N6607600

N6607400

N6607200

N6607000

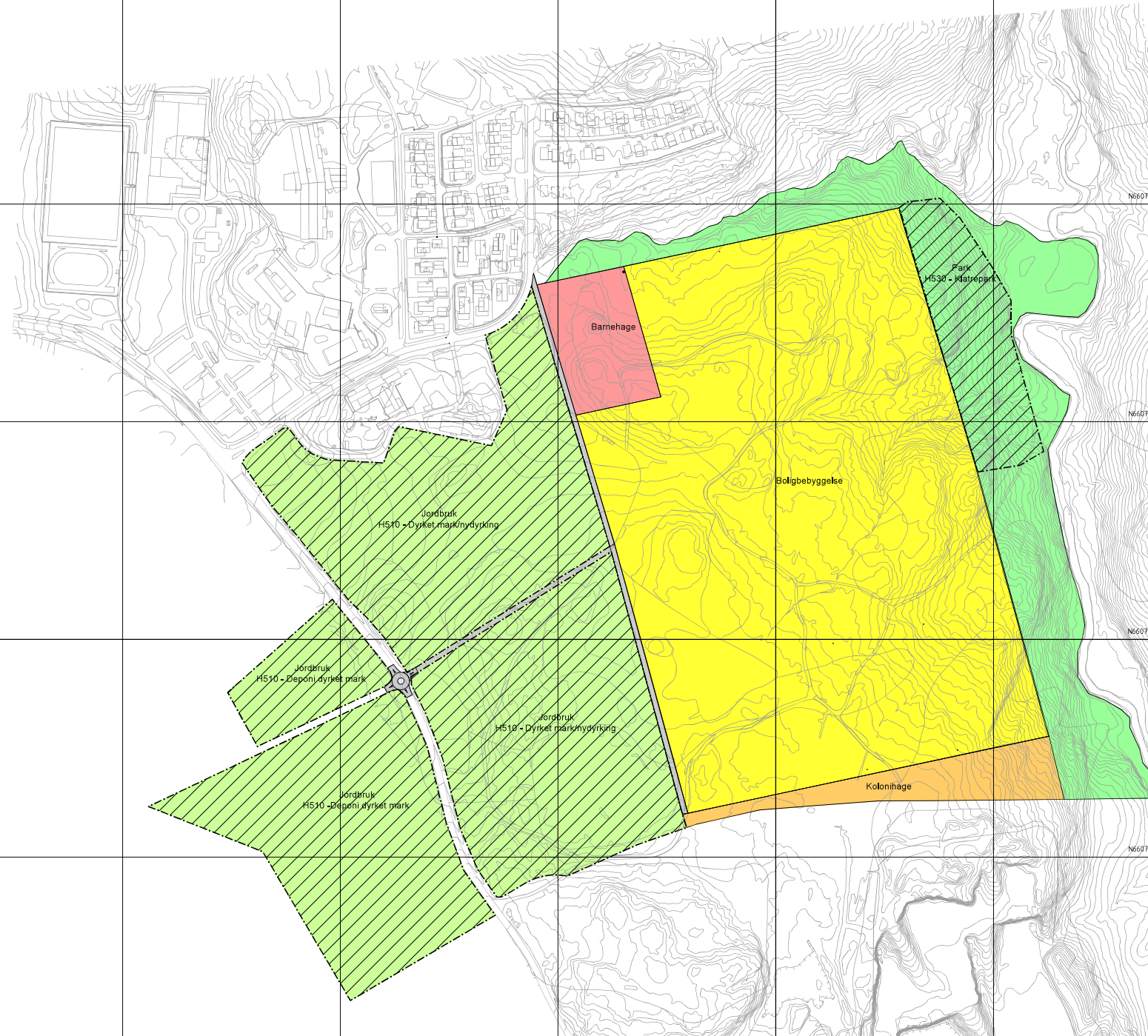
0066558

0066559

0066560

0066561

0066562



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse
- K Kolonihage
- Barnehage

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Park

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Jordbruk

§12-6 - Hensynssoner

- Deponi dyrket mark
- Dyrket mark/nydyrking
- Kløtrepark

Linjesymbol

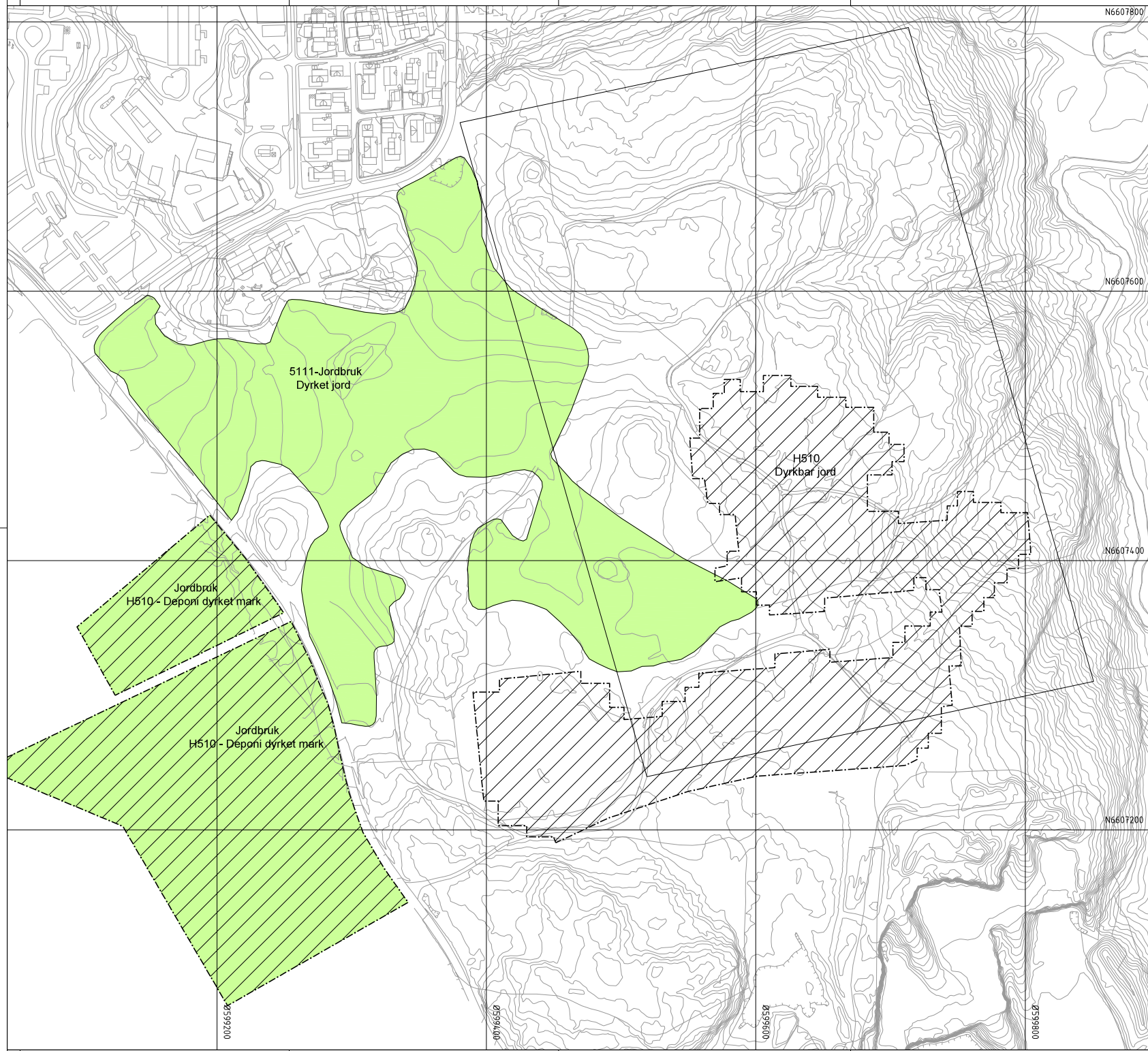
- Grense for angitt hensynssone
- Formålgrense

Kartopplysninger  
 Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM 632N  
 Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m  
 Kartmålestokk: 1:2000 m  
 0 15 30 45 60



<b>Områderegulering</b>		Nasjonal saksmappe-ID: 0001_Forslag
Verdby kommune		Forslagstiller: XXX
<b>Med tilhørende reguleringsbestemmelser</b>		
<b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>		SAKS-NR
		DATO
		SIGN
Dato	Revisjon	XXX
Dato	Revisjon	XXX
Dato	Revisjon	XXX
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>		
Ny 2. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra ... til ...		
3. gangs behandling		
Offentlig ettersyn fra ... til ...		
1. gangs behandling		
Kvaugjerøing av oppstart av planarbeid		
Oppstartstidspunkt		
PLANEN ER UTARBEIDET AV		PLANKONSULENT
		TIDSPUNKT DATO SIGN
Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av		
		PLANSKISJERVS



N6607800

N6607600

N6607400

N6607200

02599200

02599400

02599600

02599800

**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

§12-5, Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsfornal samt reindritt

- Jordbruk
- Deponi dyrket mark
- Dyrkbar jord
- Formålgrense
- - - Grense for angitt hensynszone

**Kartoplysninger**

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: ETRS89\_UTM\_632N  
 Høydegrunnlag:

Ekvidistans: 1m  
 Kartmålestokk: 1:2000 m  
 0 10 20 30 40 50m



**Reguleringsendring av:**

Plannavn

Kommune

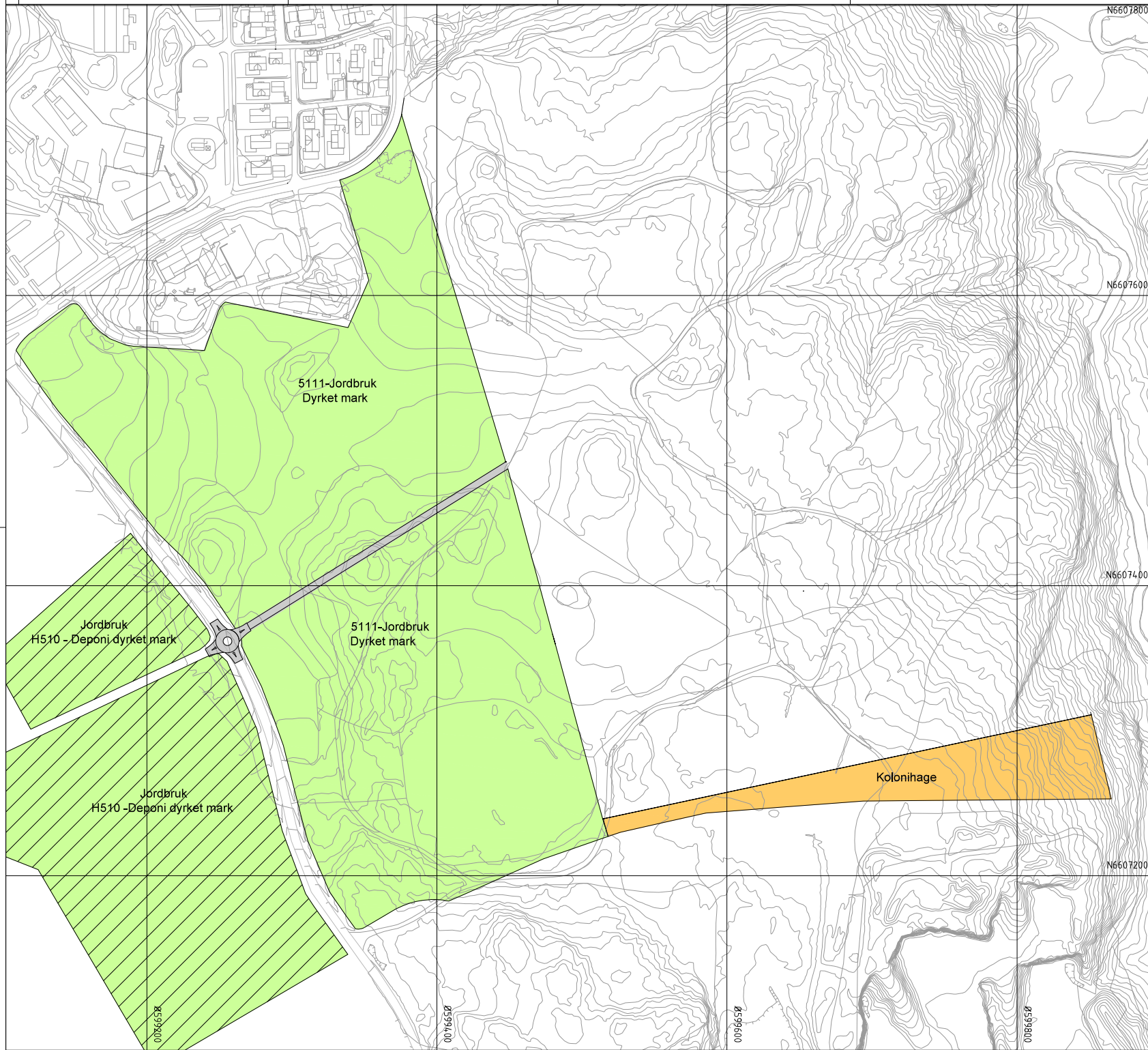
Nasjonal arealplanID: XXXX

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
		Utarbeidet av	
		Saksnr	XXXXXX
		Rev. dato	XXXXXX

Det bekreftes av plankart nr 3 samsvar med fullmaktsvektak.

Pmjet





N6607800  
N6607600  
N6607400  
N6607200  
E593600  
E593400  
E593200  
E593000

**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**  
 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg  
 K Kolonihage  
 §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
 Veg Veg  
 §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmiljø samt reindrift  
 Jordbruk Dyrket mark  
 §12-6 - Hensynssoner  
 Deponi dyrket mark  
 Linjesymbol  
 Formålgrense

**Kartoplysninger**  
 Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: ETRS89-UTM-632N  
 Høydegrunnlag:  
 Eksvidtase: 1m  
 Kartmålestokk: 1:2000 m  
 0 20m 40m

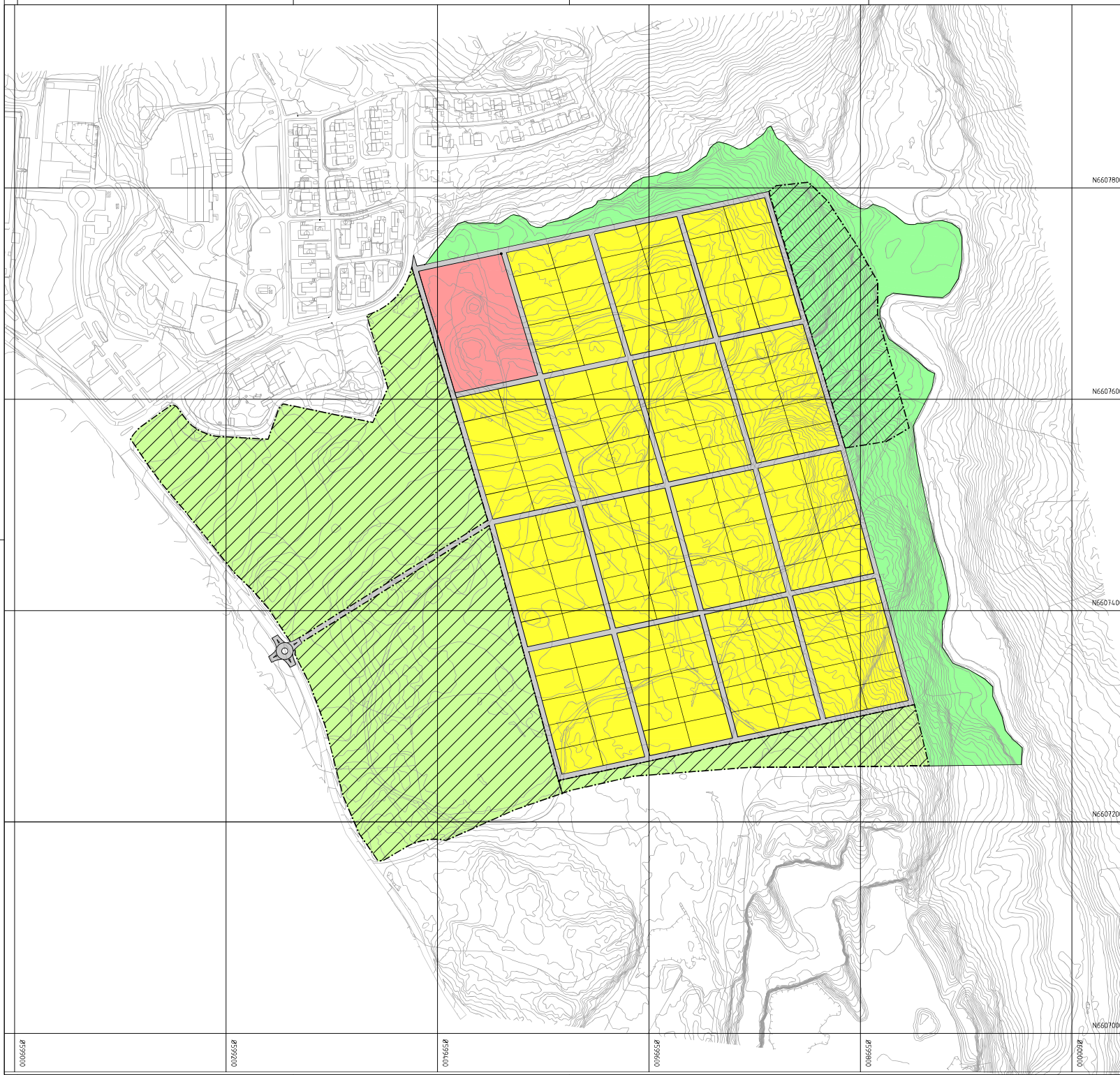
**Reguleringsendring av:**  
 Plannavn  
 Kommune  
 Nasjonal arealplanID: XXXX

**SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
	Utarbeidet av	Saksnr	XXXXXX
		Rev. dato	XXXXXX

Det bekreftes av plankartet at i samsvar med fullmaktsvektak.

Pnr: 00866507



N6607800

N6607600

N6607400

N6607200

N6607000

009656P

009656P

009656P

009656P

009656P

009656P

**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- B Boligbebyggelse
- Barnehage Barnehage

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- Park Park

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- Landbruk Landbruksformål
- Jordbruk Jordbruk

**§12-6 - Hensynssoner**

- Dyrket mark/nydyrking
- Felles eplehage
- Kåstrepark

**Linjesymbol**

- Grense for angitt hensynssone
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense

**Kartoppløsninger**

Kilde for basiskart:  
 Dato for basiskart:  
 Koordinatsystem: ETR89.UTM-32N  
 Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: Im  
 Kartmålestokk: 1:2000 m  
 0 40 80 160



**Områderegulering**

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Dato		Revisjon	SAKS-NR	DATE	SIGN
Dato XXXX		Revisjon XXXX			
Dato XXXX		Revisjon XXXX			
Dato XXXX		Revisjon XXXX			
<b>Kommunestyret sitt vedtak:</b>					
Ny 2 gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til .....					
2 gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til .....					
1 gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					
Oppstartstare:					
FLÅKEN ER UTARBEIET AV			PLANKONSULENT	TEGNER	DATE
Det behandles i planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av			SAKSBEHANDLER	TEGNER	DATE

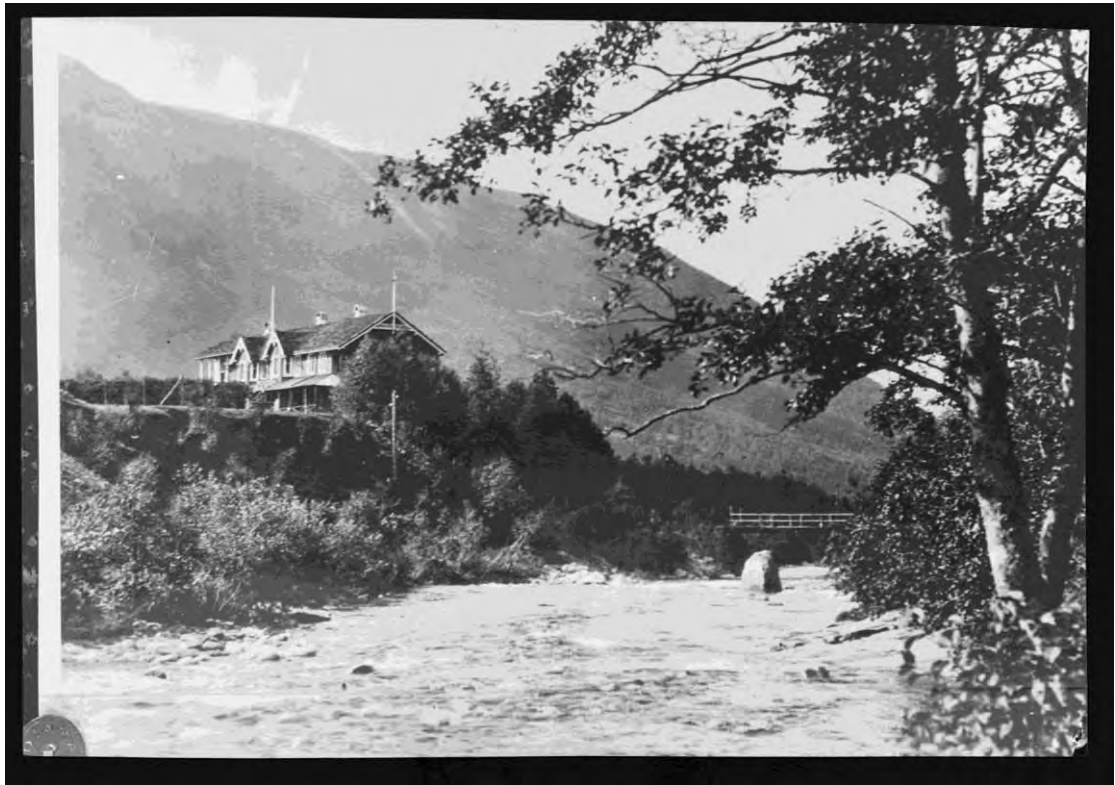
Nasjonal arealplanID:  
0301\_Rev02  
 Forslagsuttiter:  
XXX





















Målestokk = 1:5599







