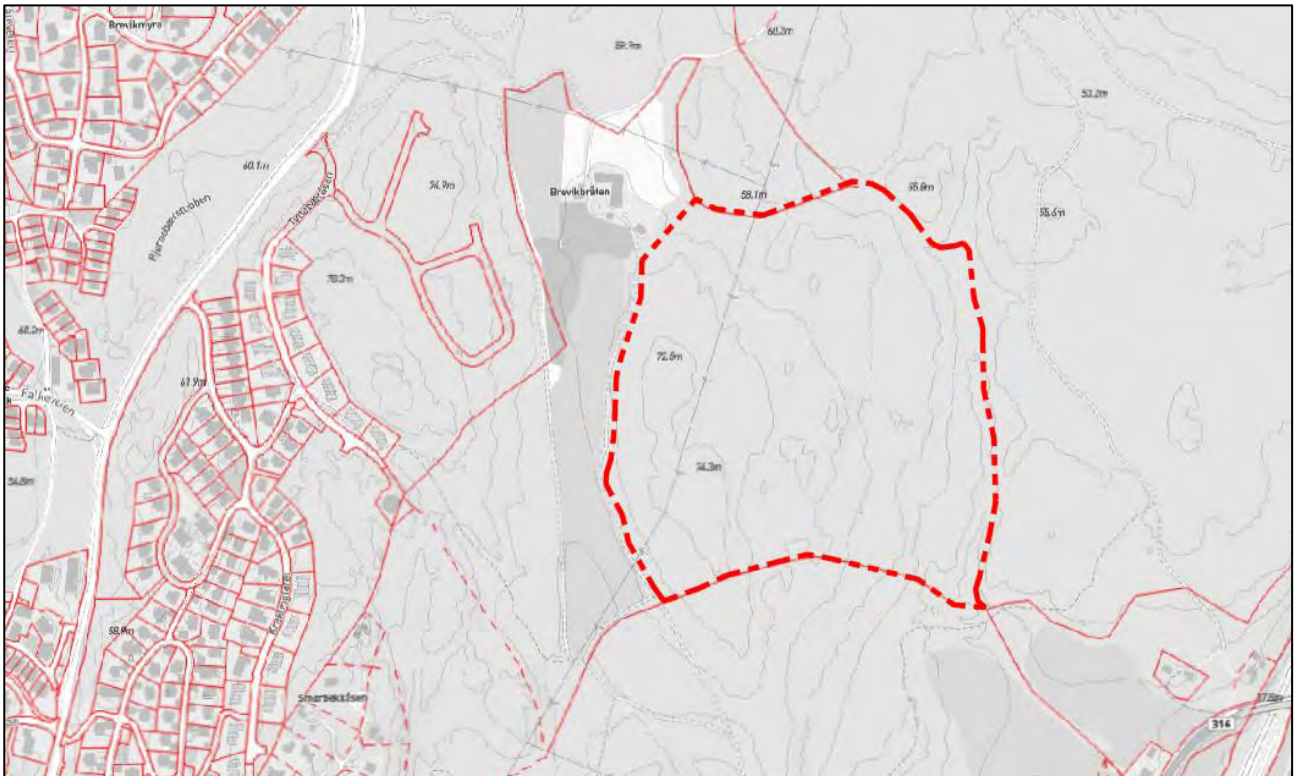


Wessel eiendom
KOMMUNEPLANINNSPILL VESTBY KOMMUNE
Brevikbråten
Del av gnr/bnr 132/9

Dato: 10. september 2021



Flyfoto som viser områdets beliggenhet



Situasjonskart med avgrensning av området for innspillet

INNHALDSFORTEGNELSE

1. KONTAKTINFORMASJON
2. SAMMENDRAG
3. KORT PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET
 - a. Illustrasjonsplan
4. UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET
5. BESKRIVELSE AV AREALET
 - a. bebyggelse og utnyttelse
 - b. trafikk og atkomst
 - c. topografi, vegetasjon og solforhold
 - d. dagens bruk
 - e. tilstøtende arealer
6. PLANSTATUS
 - a. Gjeldende kommuneplan
 - b. Gjeldende regulering
7. ANDRE UTREDNINGSTEMA
 - a. Kulturminner / kulturmiljø
 - b. Biologisk mangfold
 - c. Friluftsområder
 - d. Støy
 - e. Forurenset grunn
8. KONSEKVENSER
9. VISJON
 - a. Beskrivelse av kvaliteter som er mulig å oppnå
 - i. Forhold til bærekraftmål
 - ii. Økt sosialt liv
 - iii. Deling av fellesfunksjoner
 - iv. Økt aktivitet
 - v. Utvikling av lokale kvaliteter bygger identitet og tilhørighet
 - vi. Forslag til bygningstypologi
10. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON
 - a. Bokkvalitet
 - b. Vekstområder ihht kommuneplanen
 - c. Boligbehov og bedre og bredere botilbud
 - d. Illustrasjoner

1 KONTAKTINFORMASJON

Forslagsstiller

Firma: Wessel Eiendom
Kontaktperson: Aleksander Isaksen
Adresse: Hvitstenveien 280, 1542 Vestby
Telefon: 95 43 48 38
E-post: aleksander@wessel-eiendom.no

Plankonsulent

Firma: Hille Melbye Arkitekter
Kontaktperson: Kristin Sande
Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 95 04 89 98
E-post: kristin.sande@hmark.no

2 SAMMENDRAG

Stedsnavn: Brevikbråten
Gnr/bnr: Del av 132/9
Areal: ca 120 000 m²
Grunneier: Marita Larsen Helland

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) til boligformål.

Området ligger mellom Store Brevik og E6, ikke langt fra nyere boligområder og boligområder under utvikling langs Store Brevik vei. Det er ca 2 km til Son sentrum, og det er gangavstand til skoler og barnehage.

Intensjonen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner. Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner. Eksisterende løypenett og turmuligheter skal videreutvikles og forsterkes og gi området kvalitet og identitet. Eksisterende natur- og landskapskvaliteter skal inkorporeres i planleggingen av området og bidra til stedstilpassing.

Hovedvisjonen er å utvikle et attraktivt boligområde som gir gode rammebetingelser for aktive og sosiale boformer, som i sin tur vil gi økt folkehelse og gode liv for innbyggerne. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial miks med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Det vil også tilrettelegge for å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Et hovedmål er at nytt boligområde også skal gi nye kvaliteter tilbake til dagens brukere av området og til nærområdene, og visjonen har som mål å oppnå økt økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Innspillet vurderes derfor å være i tråd med kommunens overordnede visjon, strategier og satsningsområder.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging innenfor ett av de områdene der det i kommuneplanen tilrettelegges for at 20% av boligutbyggingen i kommunen skal skje. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

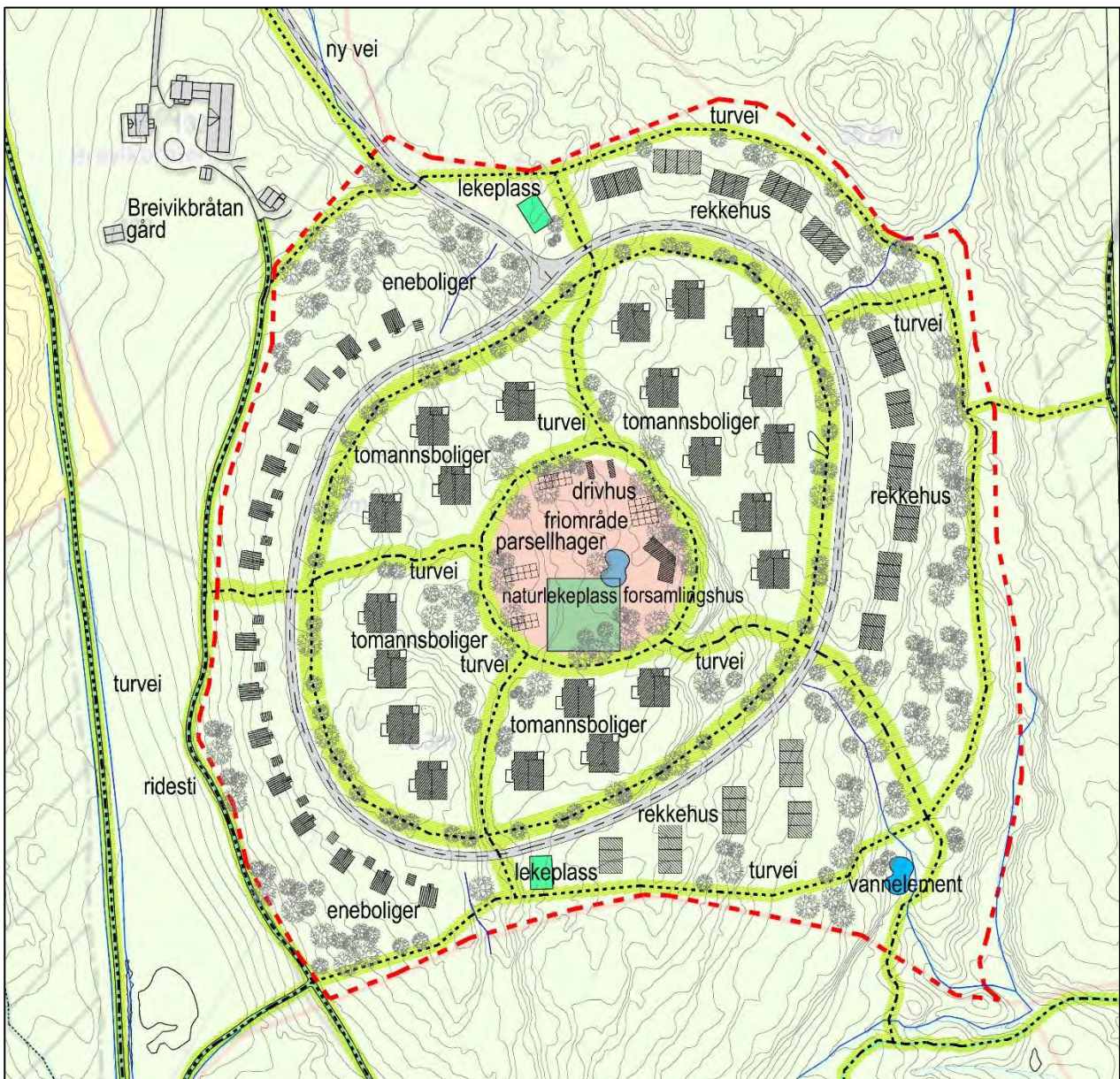
3 KORT PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET

Hensikten med planinnspillet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper. Natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas så langt som mulig, og masser skal gjenbrukes lokalt. Eksisterende løypenett og turmuligheter skal videreutvikles og forsterkes, og sammen med natur og landskap skal dette gi området kvalitet og identitet.

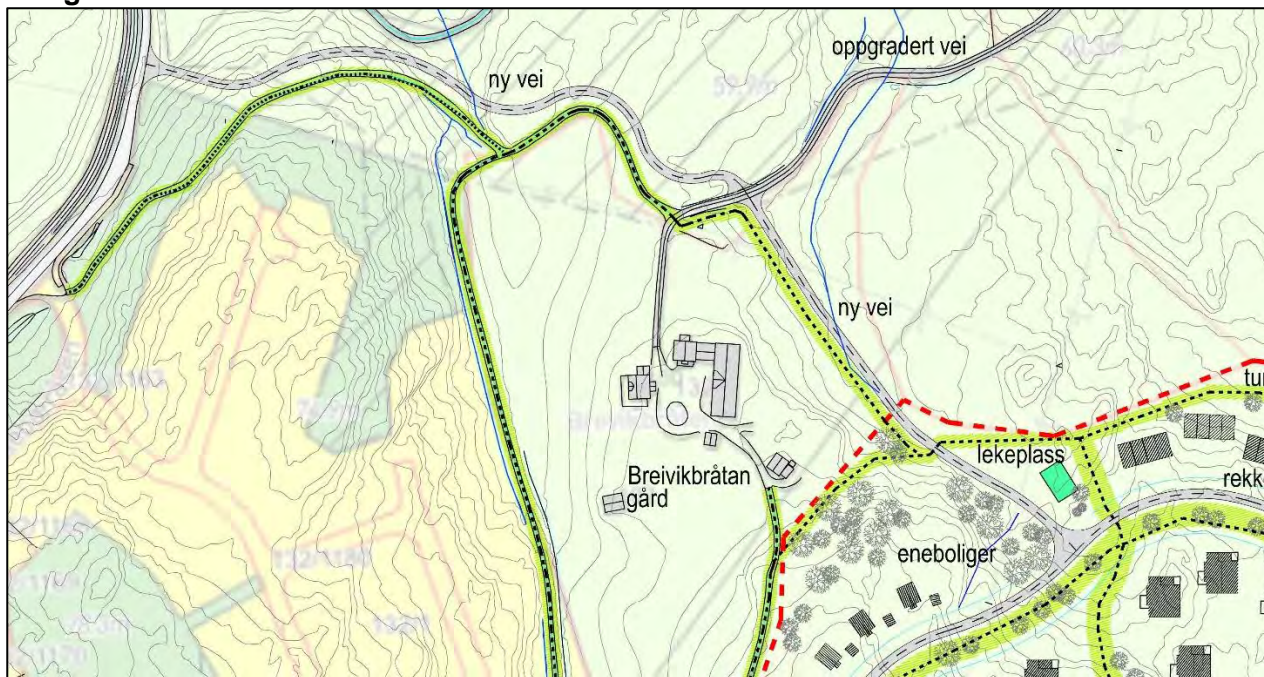
Nytt løypenett som knytter seg til eksisterende nettverk strukturerer internveier. Kjøreatkomst til området kan være fra oppgradert vei til Brevikbråten gård og fra ny veiforbindelse til Store Brevik vei.

Nye boligområder med variert bebyggelse i form av eneboliger er tenkt plassert på vestsiden av området, rekkehus på østsiden og tomannsboliger på et høyere felt mot midten av området. Det er tenkt etablert et sentralt knutepunkt med lekeplasser, fellesfunksjoner og evt. forsamlingshus i området der de ulike løypene møtes.

Illustrasjonsplan



Mulighet for veiforbindelse



Mulig ny veiforbindelse til området fra Store Brevik vei og fra oppgradert vei til Brevikbråten gård

4 UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET

Eiendommen ligger mellom Store Brevik og E6, sørøst for Son sentrum. Området er på 120 000 m² og omfatter deler av eiendommen 132/9. Utbyggingsområdet berører ikke arealet som omfatter Brevikbråten gård med dyrka mark, og heller ikke sone for ridedsti og hensynssone friluftsliv.

Vest for Brevikbråten gård er det i ferd med å etableres nyere boligområder langs Store Brevik vei. Gjennom tilstøtende naturområder går det turveier, og det er ca en kilometer til Son skole og Grevlingen skole. Ved Grevlingen skole er det også barnehage. Det er ca 2,2 kilometer til Son sentrum med sosiale tilbud.

5 BESKRIVELSE AV AREALET



Bebyggelse og utnyttelse

Området er ubebygget og består av naturterreng.

Trafikk og atkomst

Det er ikke kjøreadkomst til området i dag, men det går en skogsbilvei til Brevikbråten gård. I Store Brevik vei er det bussforbindelser. Det går turveier og ridesti langs og omkring området.

Topografi, vegetasjon og solforhold

Det er større høydeforskjeller på området. Det er også mye vegetasjon og mange større trær. Solforholdene er spesielt gode.

Dagens bruk

Foreslått utbyggingsområde består av naturterreng og er i dag i bruk som friluftsområde.

Tilstøtende arealer

Tilstøtende arealer i nord, øst og sør er naturterreng. I vest grenser området mot Brevikbråten gård med ridesti og dyrka mark. På andre siden av jordet er det et større boligområde under oppføring.



Breivikbråten gård og tilstøtende jorde



Ridesti langs arealet

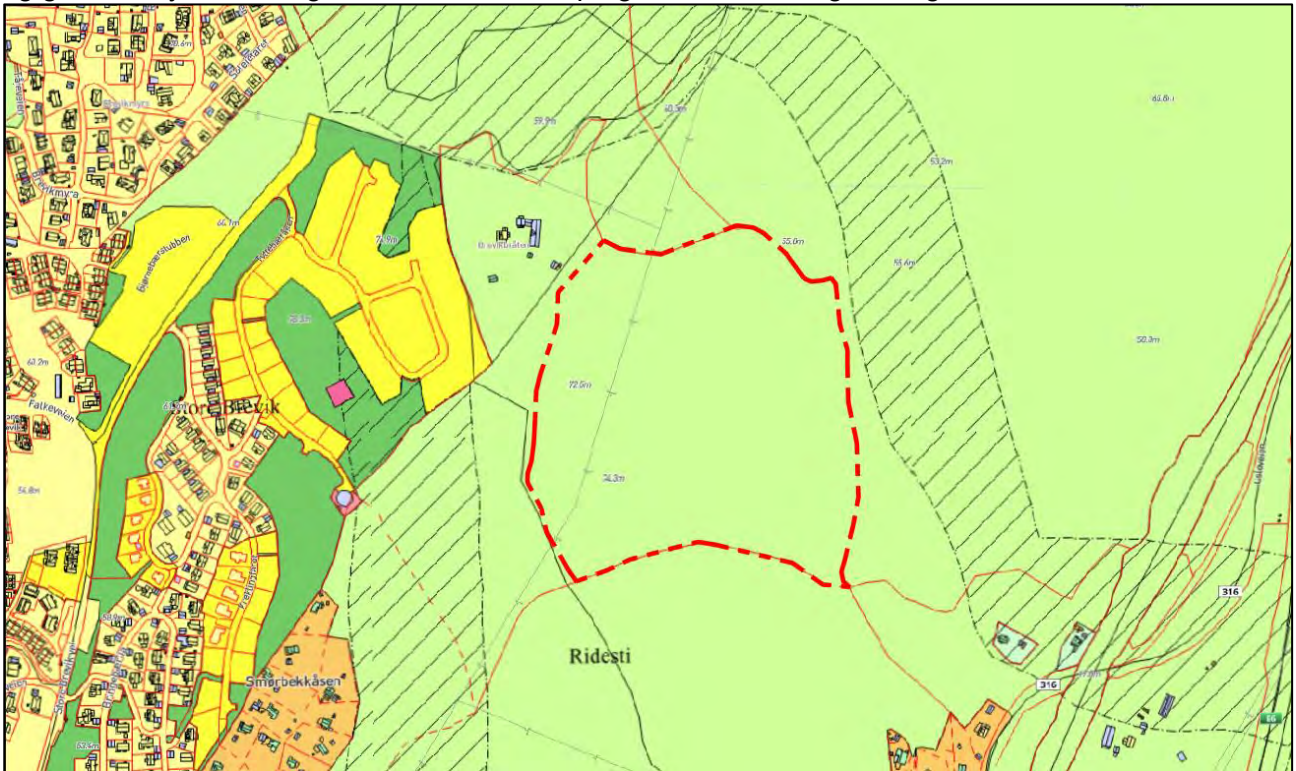


Vegetasjon på området

6 PLANSTATUS

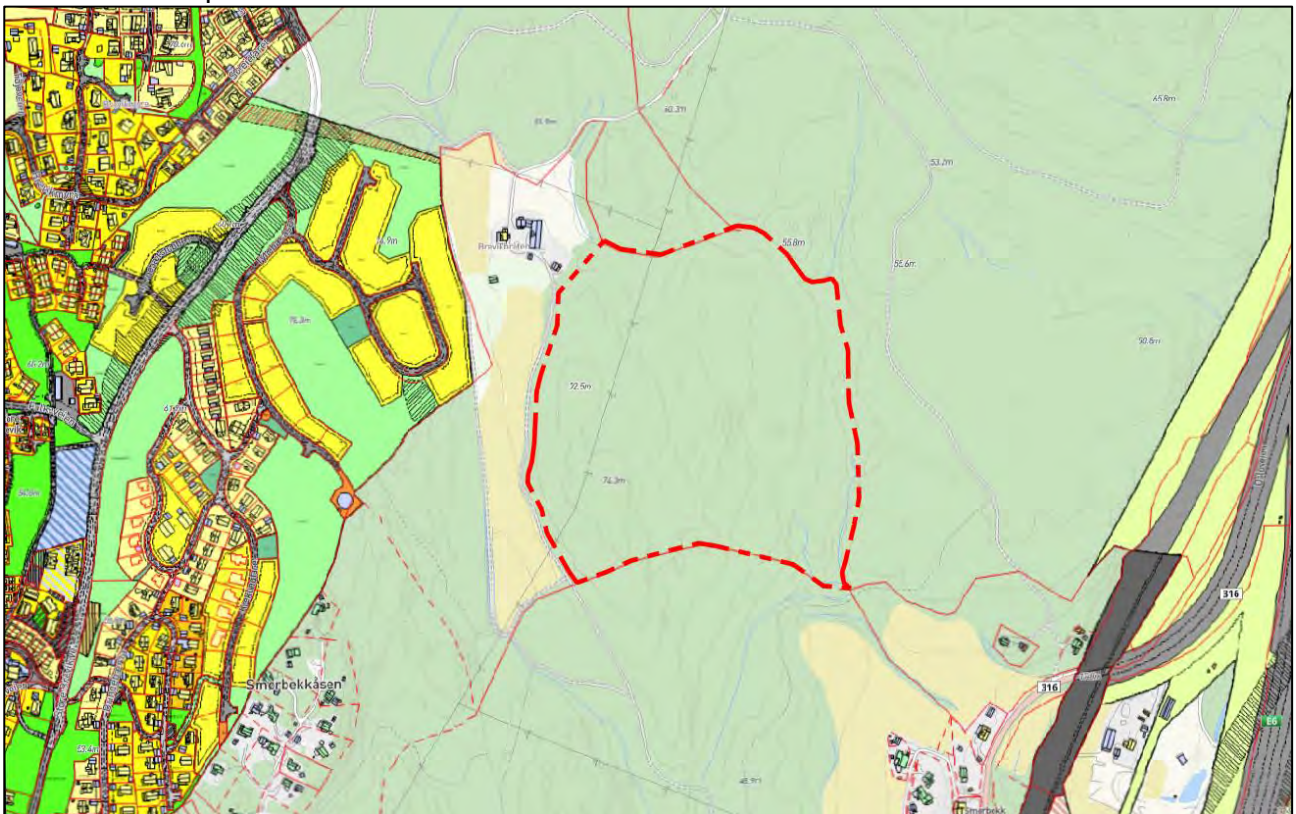
Gjeldende kommuneplan

Vestby kommuneplan (18.03.19). Formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.



Gjeldende regulering

Eiendommen er uregulert. Reguleringsplan for hovedvannforsyning Rykkin-Liabråten er igangsatt. Planen berører planområdet. Plan-ID 0286.



7 ANDRE UTREDNINGSTEMA

Kulturminner/kulturmiljø

Kommunens kulturminnekart viser at området berøres av kulturlandskap med arkeologisk verdi og historisk veifar. Det er ikke registrert kulturminner innenfor det aktuelle området.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert nasjonalt viktige arter eller utvalgte naturtyper på området.

Støy

Området berøres ikke av støysone langs jernbanen. Det er god avstand til offentlig vei og støyforhold antas å ikke utgjøre noe problem.

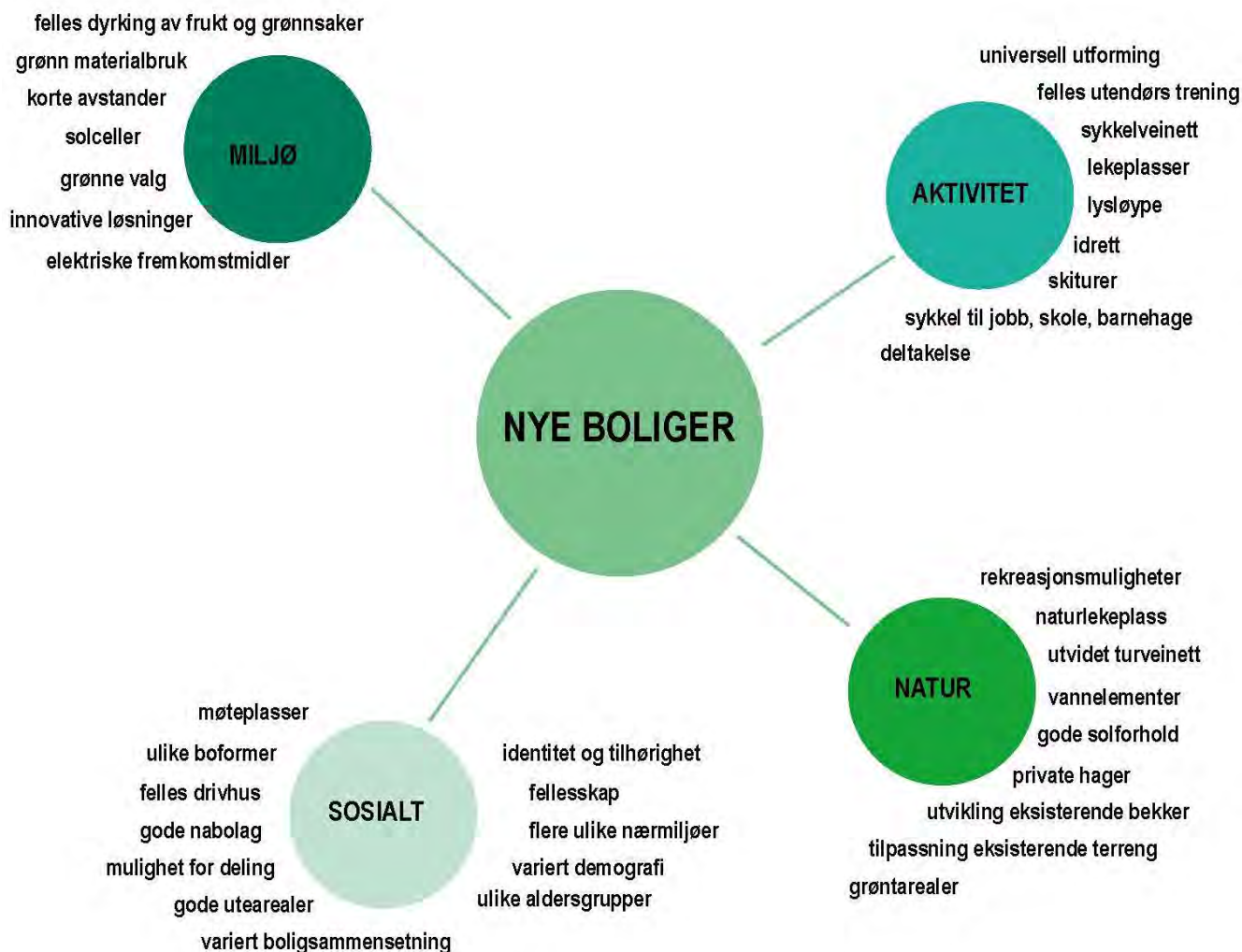
Forurensset grunn

Det er ikke registrert forurensset grunn.

8 KONSEKVENSER

Konsekvenser av tiltaket	Positivt	Noe positivt	Noe negativt	Negativt
Tilrettelegging for ny boligbebyggelse med et variert botilbud i nærhet til pågående utvikling av nye boligområder.	X			
Enklere inngangsport for nyetablerte til boligmarkedet	X			
Boligene vil gi flere mennesker mulighet for å bo utenfor Oslo sentrum, men likevel i pendleravstand til byen	X			
Tilrettelegging for miljøvennlig og bærekraftig boligbebyggelse	X			
Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner	X			
Omdisponering av naturterreng			X	
Natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas så langt som mulig innenfor området og vil bidra til å prege boligområdet	X			
Masser vil gjenbrukes lokalt og ikke flyttes	X			
Dyrket mark berøres ikke	X			
Tilrettelegging for friluftsliv ved videreutvikling og forsterkning av eksisterende løypenett og turmuligheter både vinter og sommer	X			
Biltrafikk vil økes noe i området selv om det er nærhet til bussholdeplass.			X	
Støv og støy fra trafikk vil økes noe			X	
Innarbeiding av boligformål i området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen vil bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og for Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	X			
Oppfyllelse av delmål i kommuneplanen vedr. bokvalitet i alle livsfaser og foretting langs tettsteder.	X			

9 VISJON



BESKRIVELSE AV KVALITETER SOM ER MULIG Å OPPNÅ

Forhold til bærekraftsmål

Hovedvisjonen bak innspillet er å vise hvordan det er mulig å utvikle et boligområde med gode og attraktive boliger som gir gode rammebetingelser for aktive og sosiale boformer, som i sin tur vil gi god folkehelse og gode liv for innbyggerne. Et hovedmål for visjonen er at nytt boligområde også skal gi nye kvaliteter tilbake til dagens brukere av området og til nærområdene, og visjonen har som mål å oppnå økt økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Innspillet vurderes derfor å være i tråd med kommunens overordnede strategier og satsningsområder.

Økt sosialt liv

Aktivitet, deltakelse og sosialt fellesskap er viktig for alle mennesker gjennom hele livet. Dette gjelder spesielt i alderdommen når både helse og sosiale nettverk er i endring, men også for unge som skal etablere seg for første gang. Å bo i nærheten av andre, eller sammen med andre, kan være en god strategi for å hindre ensomhet og inaktivitet.

Det er mulig å tilrettelegge for et nytt boligområde med flere ulike typer av boformer. Vi ser for oss blandet bebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Små, rimelige familieboliger kan fungere som en inngangsport for nyetablerte til boligmarkedet. Hensikten er å tilrettelegge for et

område som kan huse flere aldersgrupper og sosiale lag. Mangfold gir sosial bærekraft. Gode og varierte fellesområder og møteplasser skal utvikles sentralt på området slik at de gir mulighet for økt kontakt og sosialt samvær mellom brukergruppene for å oppnå et robuste lokalsamfunn. - Et samfunn der man kan bo hele livet.



Eksempel på fellesarealer for dyrking, ref. Mulighetsstudie for Tennisveien 2-4, Hille Melbye Arkitekter

Deling av fellesfunksjoner

Vi ser for oss at det kan etableres gode nabolag som kan dele på fellesfunksjoner. Høy kvalitet på, og god planlegging av felles utearealer vil bidra til å styrke fellesskapet. Det kan legges til rette for arealer for felles dyrking av frukt og grønnsaker. Det kan oppføres drivhus, lysthus, selskapslokaler, grillplasser og andre felles aktivitetsområder hvor beboere kan møtes og hvor eldre og unge kan dra nytte av hverandre. Andre delefunksjoner som bildeling, sykkeldeling, deling av sportsutstyr, felles utleieleiligheter for besøkende, andre fellesaktiviteter etc gir mulighet for flere tilbud til flere brukere. Flergenerasjonsløsninger hvor mennesker i ulike livsfaser bor sammen og deler på fellesfasiliteter kan være aktuelt. Bofellesskap med flere generasjoner og seniorfellesskaper vurderes også.

Økt aktivitet

Det nye boligområdet bindes sammen med tilstøtende naturarealer ved hjelp turveier i brede grønne belter med lysløype i fint turterreng. På vinteren kan disse brukes til skiturer, på sommeren til sykkelturner. Vi ser for oss at området skal tilby muligheten til et aktivt liv med gode treningsmuligheter og turer i skog og mark, både for beboerne og for besøkende av området.

Utvikling av lokale kvaliteter bygger identitet og tilhørighet

Områdets varierte terreng, vegetasjon, spesielt gode solforhold, utsikt og mulighet for friluftsliv er kvaliteter som skal videreutvikles til å gi området karakter. Nye boligområder med ulike bygningstypologier vil alle ha kort vei til lokalt knutepunkt med lekeplasser, naturlekeplass og mulighet for trening og aktivitet. Vi ser for oss at området kan legge spesiell vekt på å legge til rette for et liv nært naturen, med felles grønnsakshager, drivhus og dyrking av frukt og grønnsaker. Eksisterende bekker videreutvikles for håndtering av overvann på området, og det skal etableres nye vannelementer for lek og opplevelse.



Eksempel på drivhus, ref. Mulighetsstudie for Meierihagen, Hille Melbye Arkitekter

Forslag til bygningstypologi

For å oppnå en blandet demografi med mennesker i forskjellige livsfaser og med varierte behov, foreslås det en blandet bebyggelse med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.



Eksempel på rekkehusstypologi, ref. Rammesøknad for Kjønebråten, Hille Melbye Arkitekter



Eksempel på småhusbebyggelse, ref. Enebolig Nesodden, Derlick Arkitekter



Eksempel på rekkehus, ref. Hagehusene i skogen, Hille Melbye Arkitekter

10 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

Bokkvalitet

Med arealendringen vil det tilrettelegges for regulering av ny boligbebyggelse med høy bokkvalitet, der samspill mellom mennesker i ulike konstellasjoner, nærmiljøtiltak, bærekraft og bevaring av naturkvaliteter står i fokus.

Området er svært velegnet for boligbebyggelse:

- Beliggenhet i lett variert terreng, med gode solforhold og mulighet for utsyn
- Tilgang til naturområder som allerede er tilrettelagt for friluftsliv
- Nærhet til et eksisterende og nye boligområder
- Gangavstand til skoler og bussholdeplass
- Mulighet for videreføring av nærliggende sosial og teknisk infrastruktur

Ved utvikling av boligområdet vil det satses på:

- Gode og funksjonelle boliger
- Variasjon av boligstørrelser tilpasset ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner, med bl.a. tilrettelegging for nyetableringer
- Bærekraftig bebyggelse med miljøvennlige løsninger og delefunksjoner
- Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner for økt sosialt liv
- Videreutvikling av løypenett og turveier innenfor området, med sammenknytning av nyetablert og eksisterende turveinett
- Tilpasning til og bevaring av landskap, naturmiljøer og biologisk mangfold
- Gjenbruk av masser lokalt
- Fremheving av stedets særpreg og identitet
- Tilrettelegging for å kunne pendle til byen med kollektivtransport, og samtidig bo i småhus med høy kvalitet og tilgang til natur og rekreasjonsmuligheter.

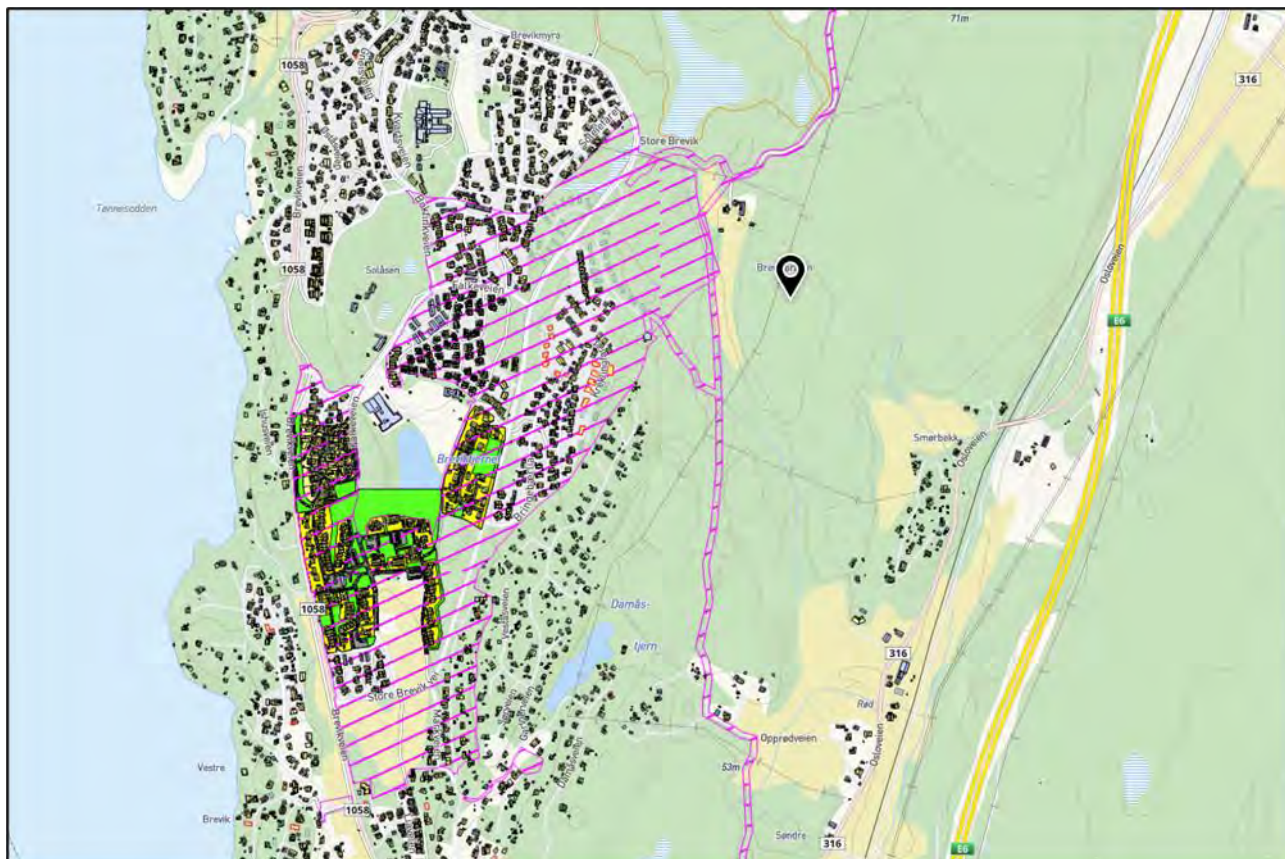
Vekstområder ihht kommuneplanen

Kommuneplanen har medtatt føringer fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015). I henhold til denne planen skal det utvikles en sterkere konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser i noen prioriterte vekstområder som Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder. Vestby er i denne planen markert som et prioritert lokalt tettsted. Hovedmålet med dette er å gjøre Osloregionen til en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, basert på arealeffektive og miljøvennlige prinsipper.

Den regionale planen åpner for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. I henhold til den regionale planen og kommuneplanen skal 80 % av utbyggingen skje som utvikling av tettstedet Vestby, mens 20 % skal etableres utenom. Kommuneplanen nevner at dette hovedsakelig skal skje i tettstedene Son, Pepperstad og Brevik, med noe vedlikeholdsvekst i Hølen og Hvitsten. Dette begrunnes med strategien om at boligveksten, også utenfor de prioriterte vekstområdene, skal tilrettelegges for at økt trafikk skal tas med gange, sykkel og kollektiv, noe som muliggjøres ved utbygging av eksisterende tettsteder der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert eller i ferd med å etableres.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging i forbindelse med Brevik. Dette ligger dermed innenfor området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen.

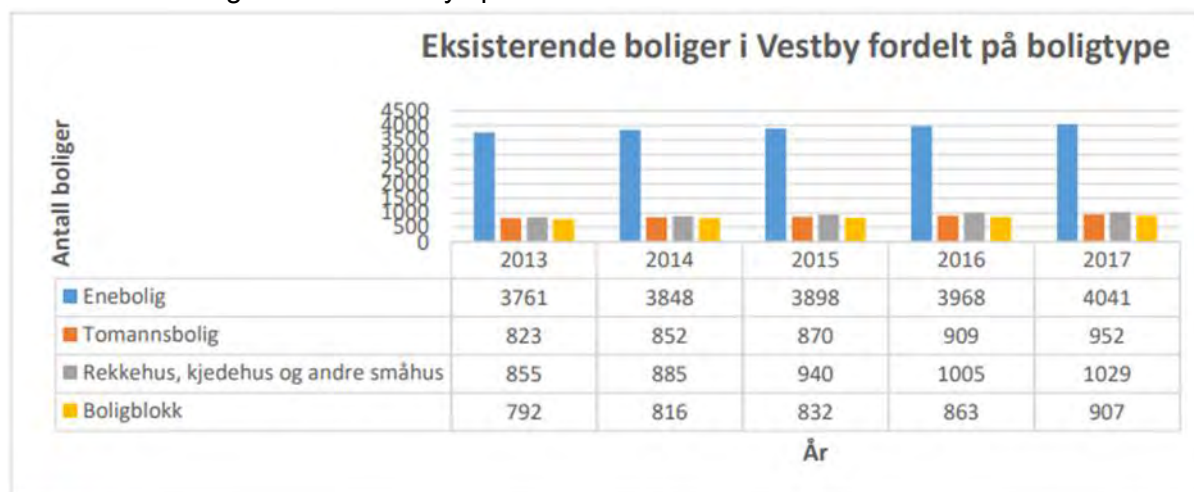
Kartet på neste side viser bebyggelsesplaner og pågående reguleringsplaner i Brevik-området. Brevikbråtan ligger omkring 100 meter i luftlinje øst for pågående boligutvikling.



Bebyggelsesplaner (farger) og pågående reguleringsplaner i nærområdet (rosa skravur)

Boligbehov og bedre og bredere botilbud

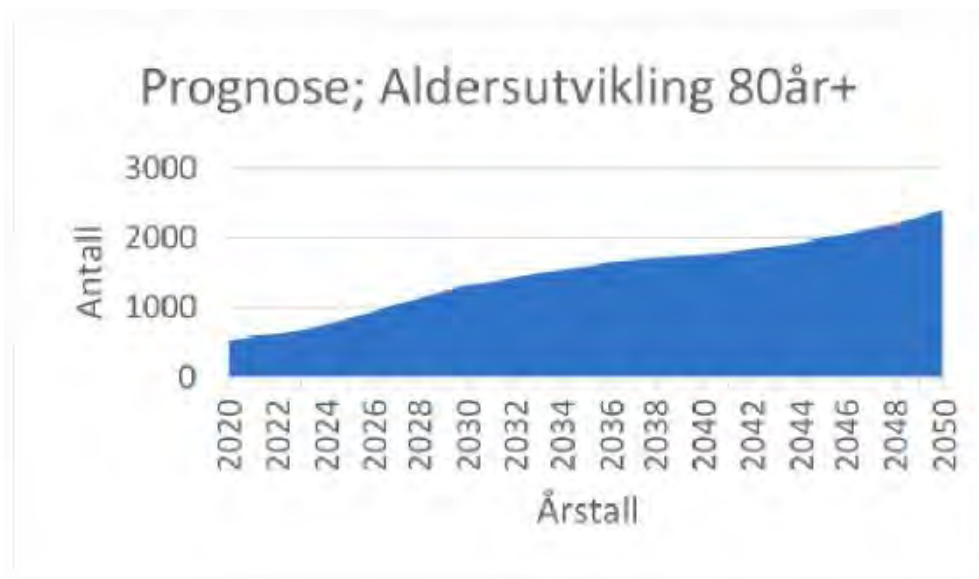
Vestby kommunes visjon er bl.a. at Vestby skal være en god og inkluderende kommune å bo, jobbe og leve i igjennom alle livsfaser. Det betyr at det er viktig å tilrettelegge for et bredt og variert botilbud. Kommunens dominerende boligtypologi er i dag eneboligen. Det viser kommuneplanens oversikt over boligmassen i Vestby i perioden 2013 til 2017:



Kilde: SSB

For å kunne gi et bredere og mer variert botilbud, bør eksisterende boligområder omkring Son, Brevik og Pepperstad suppleres med flere mindre boenheter, både små eneboliger, rekkehus og to-/flermannsboliger.

I henhold til kommuneplanen står Vestby kommune foran en betydelig endring i alderssammensetningen i befolkningen. Kommunen har i dag en relativt ung befolkning sammenliknet med snittet av andre kommuner. Andelen eldre er relativt lav, men dette tallet vil øke kraftig i løpet av kommuneplanperioden. Samtidig går fødselstallene stadig nedover, skoleklassene minker og det blir dermed en stadig mindre andel av befolkningen som er yrkesaktiv. Det vil derfor være svært viktig å tilrettelegge for å få flere yngre mennesker til å bosette seg i kommunen, slik at veksten i denne viktige samfunnsgruppen opprettholdes. Dette vil bl.a. kunne gjøres ved å tilrettelegge for rimelige inngangsboliger for etablererfamilier. I tillegg vil insentiver som sikrer at flere kan stå lengre i arbeid og tiltak som gir god folkehelse, ha stor betydning i årene fremover. Planprogram for ny kommuneplan viser til følgende diagram:



Kilde: Planprogram for Vestby kommuneplan 2023 - 2034

Endring av alderssammensetningen i befolkningen og det faktum at vi lever lenger og at mange eldre er svært spreke, medfører at etterspørselen etter mindre boliger og alternative boformer øker. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial mikse med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Mange aktive eldre / seniorer ønsker å flytte til noe mindre i nærheten av eksisterende bolig. Med utbygging av mindre boliger i eneboligområder, vil det muliggjøres å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser, turveier, lysløyper og fellesfunksjoner. Dette vil være et positivt tilskudd til det allerede etablerte bomiljøet i området.

Illustrasjoner



Mulighetsstudie for området sett fra nord



Mulighetsstudie for området sett fra sør-vest



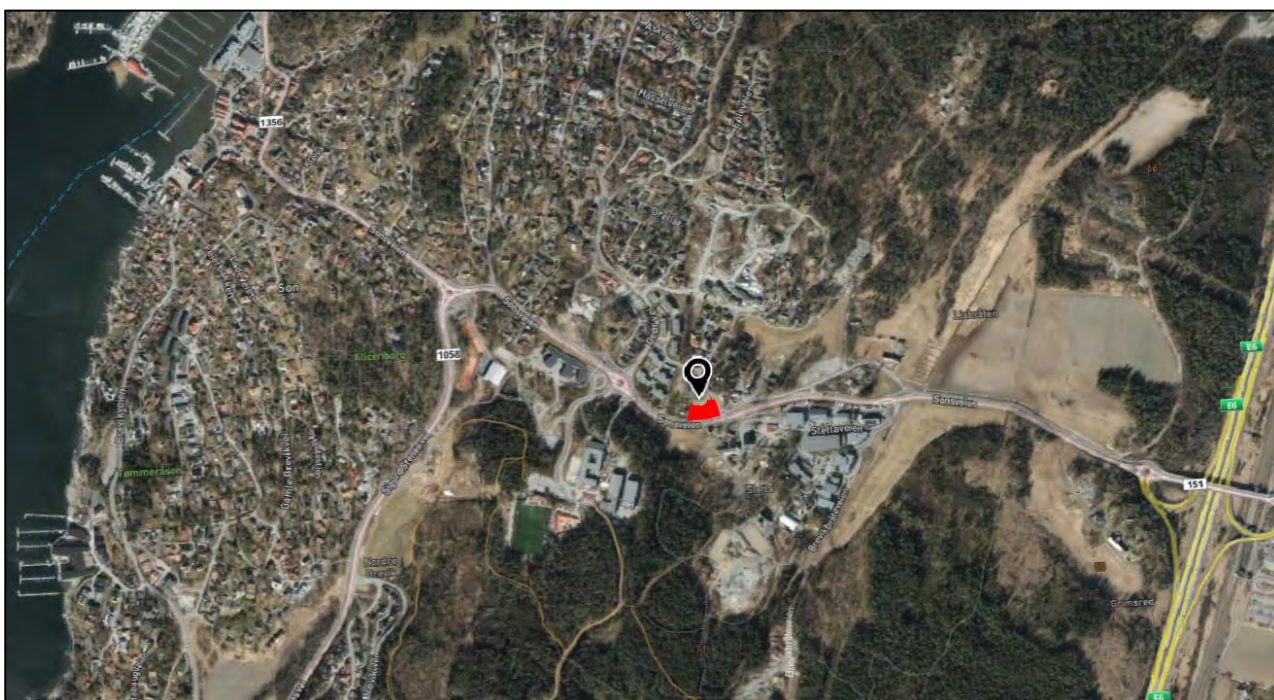
Mulighetsstudie for området sett fra øst



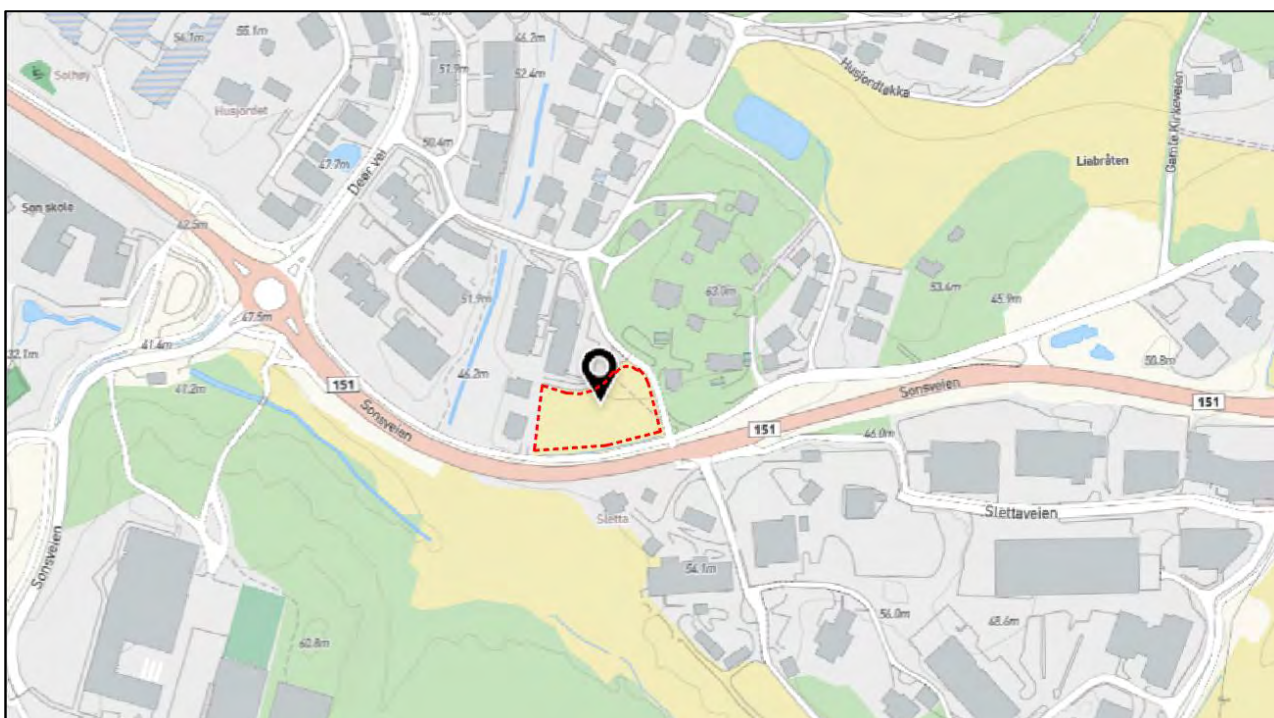
Mulighetsstudie for området sett fra sør

Wessel eiendom
KOMMUNEPLANINNSPILL VESTBY KOMMUNE
Felt L2 Husjordet
Del av gnr/bnr 136/2

Dato: 10. september 2021



Flyfoto som viser områdets beliggenhet



Situasjonskart med avgrensning av området for innspillet

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. KONTAKTINFORMASJON
2. SAMMENDRAG
3. KORT PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET
 - a. Illustrasjonsplan
4. UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET
5. BESKRIVELSE AV AREALET
 - a. bebyggelse og utnyttelse
 - b. trafikk og atkomst
 - c. topografi, vegetasjon og solforhold
 - d. dagens bruk
 - e. tilstøtende arealer
6. PLANSTATUS
 - a. Gjeldende kommuneplan
 - b. Gjeldende regulering
7. ANDRE UTREDNINGSTEMA
 - a. Kulturminner / kulturmiljø
 - b. Biologisk mangfold
 - c. Friluftsområder
 - d. Støy
 - e. Forurenset grunn
8. KONSEKVENSER
9. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON
 - a. Bokvalitet
 - b. Vekstområder ihht kommuneplanen
 - c. Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde
 - d. Boligbehov og bedre og bredere botilbud
 - e. Illustrasjoner

1 KONTAKTINFORMASJON

Forslagsstiller

Firma: Wessel eiendom
Kontaktperson: Aleksander Isaksen
Adresse: Hvitstenveien 280, 1542 Vestby
Telefon: 95 43 48 38
E-post: aleksander@wessel-eiendom.no

Plankonsulent

Firma: Hille Melbye Arkitekter
Kontaktperson: Kristin Sande
Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 95 04 89 98
E-post: kristin.sande@hmark.no

2 SAMMENDRAG

Stedsnavn: Husjordet
Gnr/bnr: Del av 136/2
Areal: ca 2 100 m²
Grunneier: Marita Larsen Helland

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra nåværende boligformål til fremtidig boligformål, slik at det kan reguleres og benyttes til nye boliger.

Området ligger litt over en kilometer øst for Son sentrum, langs Sonsveien på veg mot E6. Feltet ligger som en «lomme» inn i et etablert boligområde med mange bokvaliteter og etablert infrastruktur. Det er kort vei til bussholdeplass, gang-/sykkelvei, skoler og barnehage.

Bakgrunnen for innspillet er intensjonen om å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse som utvider eksisterende boligområde og tilfører et bredere og mer variert botilbud. Fokus vil være på bokvalitet, miljø og bærekraft.

Jorden på området er ikke drivverdig, men dersom det skulle vise seg at det finnes brukbar matjord, skal det utarbeides en jordflytningsplan / nydyrkingsplan. Det vil i så fall etableres et nytt jorde med tilsvarende eller større areal i nærhet til planområdet.

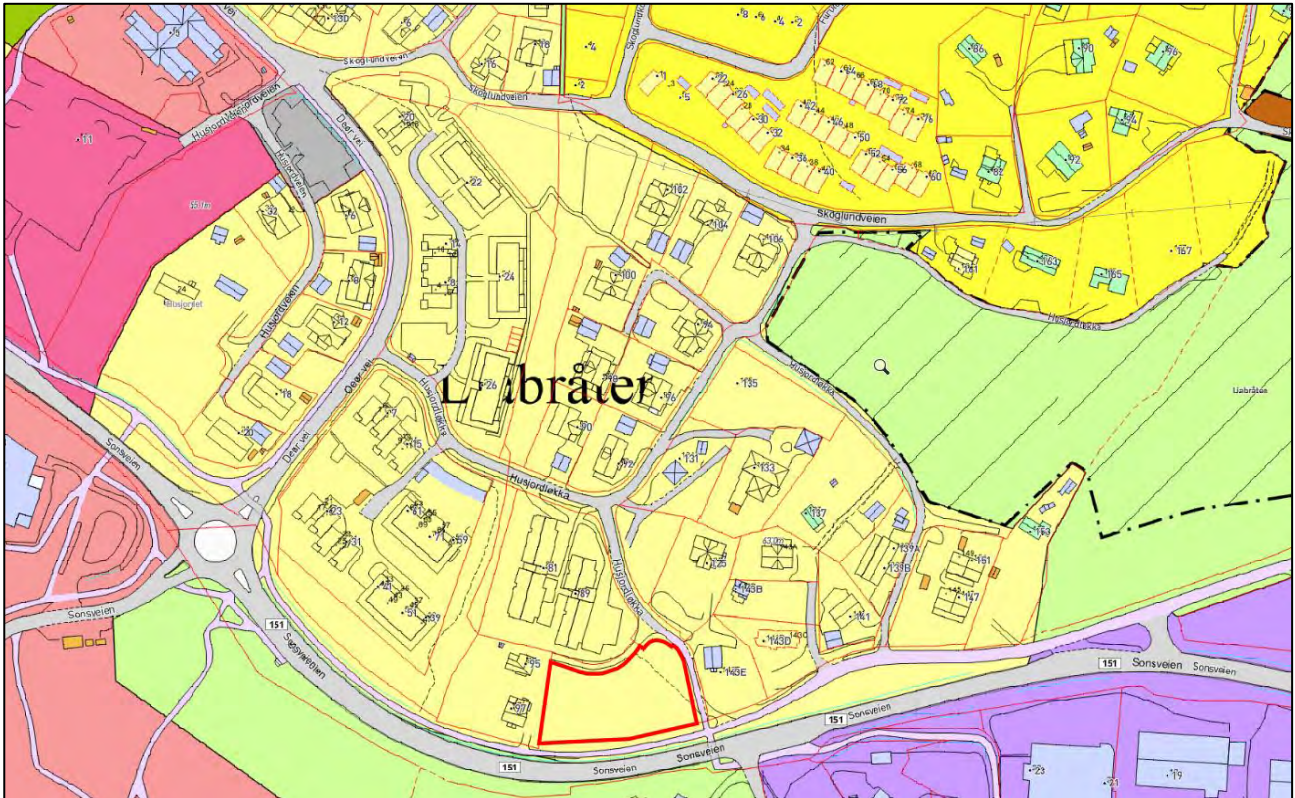
Feltet kan i dag ikke benyttes iht regulert formål, og å legge til rette for fremtidig boligbebyggelse vil være en naturlig og bærekraftig bruk.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging innenfor ett av de områdene der det i kommuneplanen tilrettelegges for at 20% av boligutbyggingen i kommunen skal skje. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

3 PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra nåværende boligformål til fremtidig boligformål, slik at det kan reguleres og benyttes til nye boliger.

Bakgrunnen for innspillet er ønsket om å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse i to til tre etasjer. Ny bebyggelse foreslås som rekkehus med kjøreatkomst fra avkjørsel i nord. Eiendommen ligger i et boligområde med eldre og nyere boligbebyggelse med mange bokvaliteter. All infrastruktur ligger til rette for boligbebyggelse på dette feltet som er del av et større og etablert boligområde. Det foreslås gode, enkle og rimelige boliger og utleieleiligheter som kan gi småbarnsfamilier og yngre etablerere en enklere inngangsport til boligmarkedet. Nye boliger vil få spesielt gode solforhold og direkte tilknytning til gang- og sykkelvei. Områdets grønne preg ønskes videreført og vil bidra til å gi arealet identitet og økt bokvalitet.



Feltets plassering innenfor etablert boligområde i gjeldende kommuneplan.

Nye boliger kan plasseres utenfor byggegrense fra Sønsvæien. Bebyggelsen kan etableres med støyreduserende tiltak i fasader og gjennomgående leiligheter, samt støyskjerming av utearealer.

Jorden på området er ikke drivverdig, men dersom det skulle vise seg at det finnes brukbar matjord, skal det utarbeides en jordflytningsplan / nydyrkingsplan. Det vil i så fall etableres et nytt jorde med tilsvarende eller større areal i nærhet til planområdet. For øvrig vil masser gjenbrukes lokalt.

Feltet kan i dag ikke benyttes iht regulert formål. Ved å legge til rette for fremtidig boligbebyggelse, vil feltet kunne få en naturlig og bærekraftig bruk.

Illustrasjonsplan

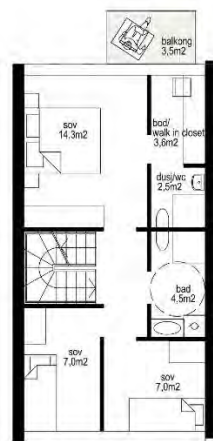




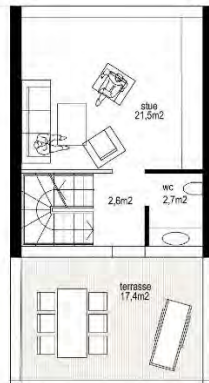
Eksempel på rekkehusetypologi, ref. Kjønebråten, Hille Melbye Arkitekter



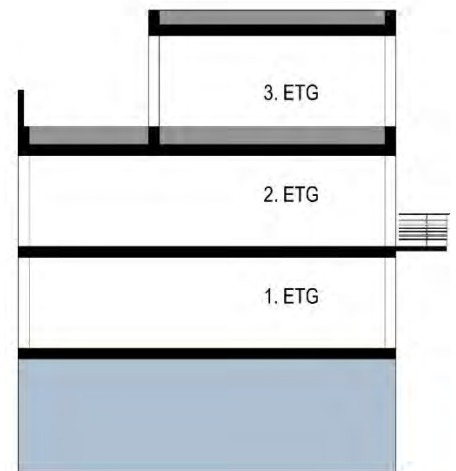
PLAN 1. ETG



PLAN 2. ETG



PLAN 3. ETG



SNITT

Skisseprosjekt rekkehus

4 UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET

Området ligger litt over en kilometer øst for Son sentrum, langs Sonsveien på veg mot E6. Feltet er en «lomme» med jordbruksareal på ca 2 100 m² som grenser mot Sonsveien i sør og andre boligområder i nord, vest og øst. Det er 200 – 300 meter til Grevlingen skole og Son skole som er lett tilgjengelig via gang- og sykkelvei. Ved Grevlingen skole er det også barnehage. Det er større naturområder på andre side av Sonsveien i tillegg til andre naturområder innenfor en radius på 500 meter.

5 BESKRIVELSE AV AREALET



Bebyggelse og utnyttelse

Eiendommen er ubebygd.

Trafikk og atkomst

Det er atkomst til feltet direkte fra felles avkjørsel fra Husjordløkka i nord. Tilstøtende boligområder har etablert flere avkjørsler fra Sonsveien, som er hovedinnsfartsvei til Son. Det går gang- og sykkelvei på østsiden og langs Sonsveien som er direkte tilgjengelig, og det er bussforbindelse i Sonsveien.

Topografi, vegetasjon og solforhold

Området faller med ca 4 meter fra nord til sør og det er spesielt gode solforhold. Det er større trær på tilstøtende boligområder.

Dagens bruk

Eiendommen er i dag dyrka mark. I henhold til grunneier er jorden ikke drivverdig. Arealet er derfor ikke brukbart til gjeldende regulert bruk. Det er innregulert byggegrense på 30 meter fra senterlinje i Sonsveien.

Tilstøtende arealer

Tilstøtende arealer i vest er frittliggende boligbebyggelse. Mot øst er det gang- og sykkelveg langs frittliggende boligbebyggelse. I nord er det en felles avkjørsel langs konsentrert nyere boligbebyggelse. I sør grenser området mot annet vegformål langs gang- og turvei ved Sonsveien og store friområder sør for denne. På sørøst-siden av området er det fotgjengerovergang over Sonsveien til areal avsatt til landbruksformål.



Tilstøtende boligbebyggelse i nordvest



Gang/sykkelvei og tilstøtende boligbebyggelse i øst



Overgang over Sonsveien



Gang- og sykkelvei langs Sonsveien

6 PLANSTATUS

Gjeldende kommuneplan

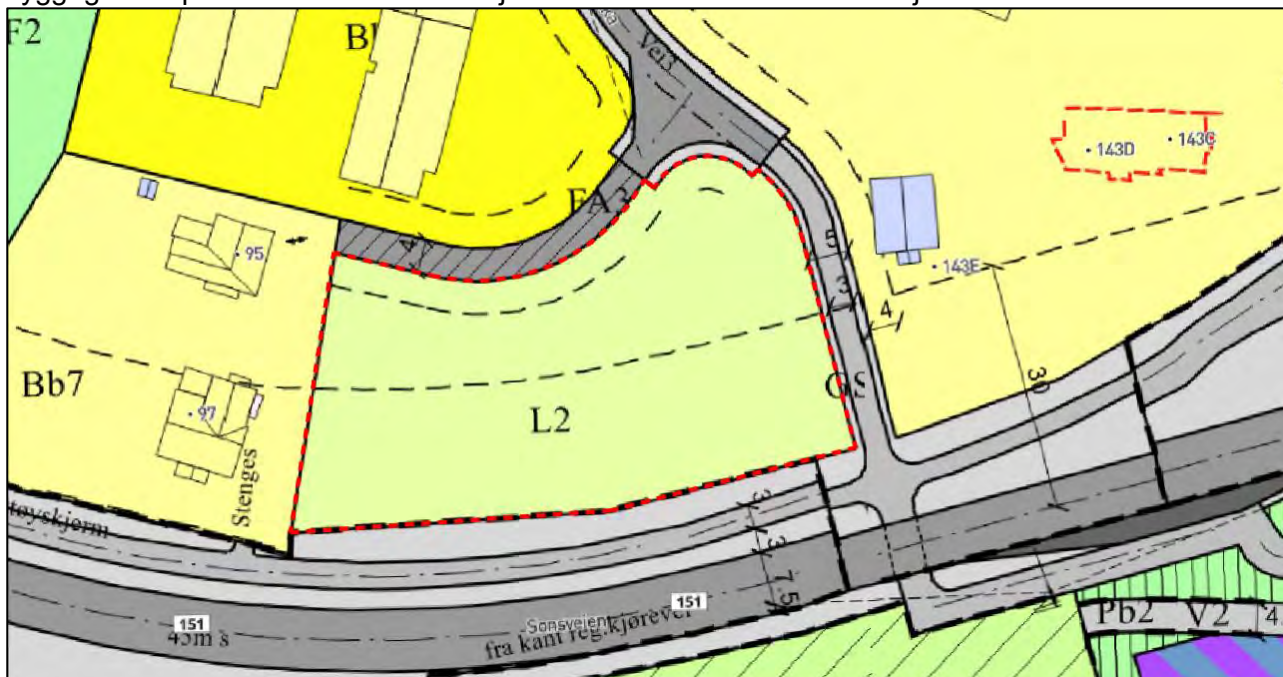
Vestby kommuneplan (18.03.19). Felt L2 har formål boligbebyggelse nåværende.



Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert gjennom Reguleringsplan for Husjordet/Sletta nord, plan-ID 0138 (14.06.04).

Felt L2 har formål jord og skogbruk uten bestemmelser knyttet til feltet. Det er innregulert byggegrense på 30 meter fra senterlinje fv. 151/Sonsveien. Felles avkjørsel i nord.



7 ANDRE UTREDNINGSTEMA

Kulturminner/kulturmiljø

Området er ikke registrert kulturverdier på området.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper på området.

Friluftsområder

Området er ikke i bruk til friluftsliv.

Støy

Kommunens støykart viser at deler av området ligger i gul og rød støysone.

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn.

Byggegrense mot vei

Det er innregulert byggegrense på 30 meter fra senterlinje Fv151/Sonsveien.

8 KONSEKVENSER

Konsekvenser av tiltaket	Positivt	Noe positivt	Noe negativt	Negativt
Tilrettelegging for ny boligbebyggelse som utvider eksisterende boligområde og tilfører et bredere og mer variert botilbud	X			
Enklere inngangsport for nyetablerte til boligmarkedet	X			
Kort avstand til Son sentrum muliggjør at mesteparten av transport kan tas med gange, sykkel og kollektivt	X			
Boligene vil gi flere mennesker mulighet for å bo utenfor Oslo sentrum, men likevel i pendleravstand	X			
Tilrettelegging for miljøvennlig og bærekraftig boligbebyggelse	X			
Bedre utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur	X			
Omdisponering jordbruksareal som ikke er egnet for dyrking	X			
Eventuell brukbar matjord vil flyttes ved etablering av et nytt jorde med tilsvarende eller større areal i nærhet til planområdet. For øvrig vil masser gjenbrukes lokalt.	X			
Biltrafikk vil kunne økes noe, selv om det er bussforbindelse i umiddelbar nærhet og gang-/sykkelvei til skoler			X	
Støv og støy fra trafikk vil økes noe i eksisterende boligfelt			X	
Et område som ikke kan brukes iht formål i gjeldende regulering kan få utnyttet sitt potensiale.	X			
Innarbeiding av boligformål i området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen, vil bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	X			
Oppfyllelse av delmål i kommuneplanen vedr. bokvalitet i alle livsfaser og fortetting langs tettsteder	X			

9 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

Bokvalitet

Ved boligbygging på dette området, vil tomtens potensiale bli utnyttet på best mulig måte, da det allerede er etablert nødvendig infrastruktur i området. I henhold til eier er tomten uegnet for eksisterende reguleringsformål, jord- og skogbruk.

Området er svært velegnet for boligbebyggelse:

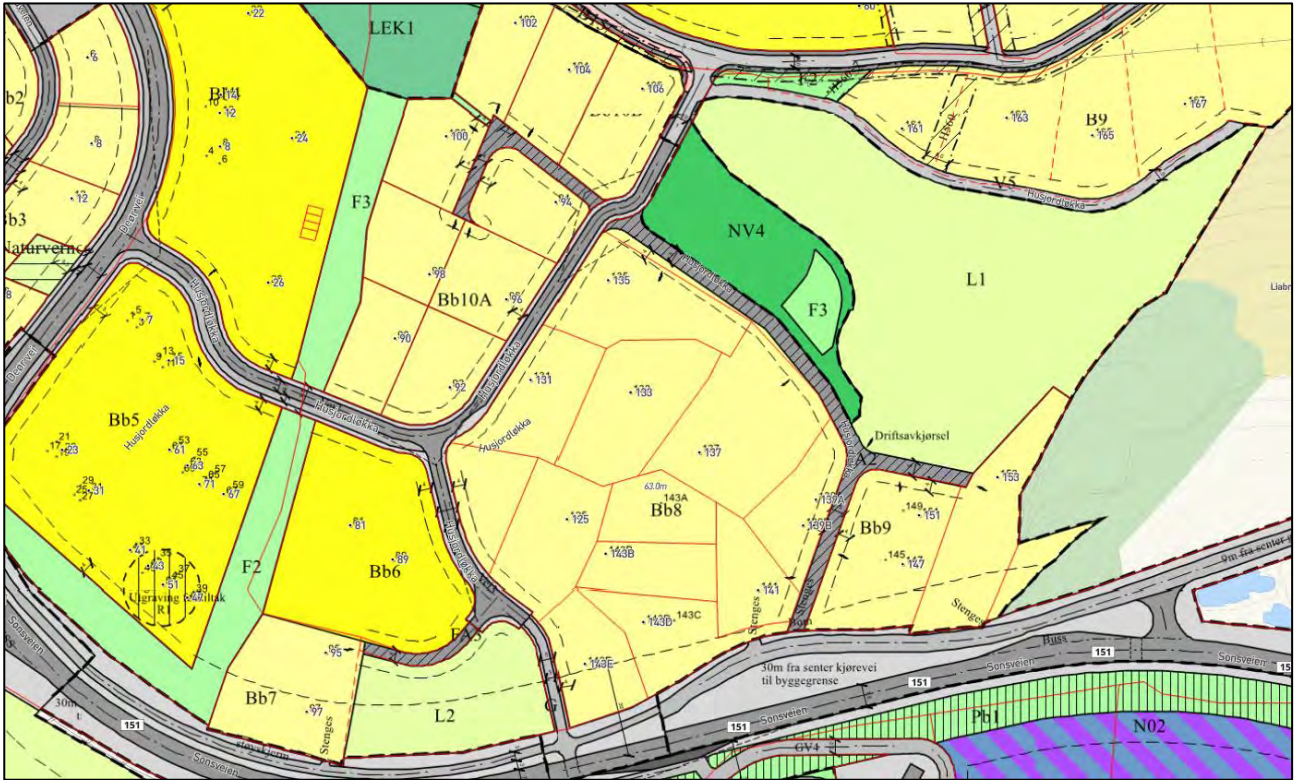
- Ligger i eksisterende boligområde med etablerte bokvaliteter
- Beliggenhet på sydvendt, skrånende tomt, med svært gode solforhold
- Tilgang til natur- og lekeområder
- Kort vei til Son sentrum, til skoler, bussholdeplass og gang-/sykkelvei
- Nærhet til sosial infrastruktur medfører at man fint kan klare seg uten å eie egen bil
- Mulighet for videreføring av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur

Ved utvikling av boligområdet vil det satses på:

- Gode, rimelige og funksjonelle boliger som kan fungere som en inngangsport til boligmarkedet for nyetablerte familier
- Mindre boliger som vil være et supplement til eksisterende boligfelt med konsentrert boligbebyggelse og eneboliger
- Bærekraftig bebyggelse med miljøvennlige løsninger
- Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og veier
- Fremheving av stedets særpreg og identitet
- Tilrettelegging for å kunne pendle til byen med kollektivtransport, og samtidig bo i småhus med høy kvalitet og tilgang til natur og rekreasjonsmuligheter

Eksisterende formål i kommuneplan og i gjeldende regulering

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse. I gjeldende regulering er området regulert til jord og skogbruk. Området er ikke egnet til jord og skogbruk og ligger innenfor et større, etablert boligområde. Fordi formål i kommuneplanen er eksisterende boligbebyggelse, aksepterer ikke kommunen omregulering til ny boligbebyggelse. For å åpne for ny boligbebyggelse ønskes det å få innarbeidet fremtidig boligbebyggelse som formål i ny kommuneplan. Endring av formål muliggjør å ta ut potensiale i et område som ikke er realistisk for annen bruk.



Gjeldende regulering viser tilstøtende boligformål

Vekstområder ihht kommuneplanen

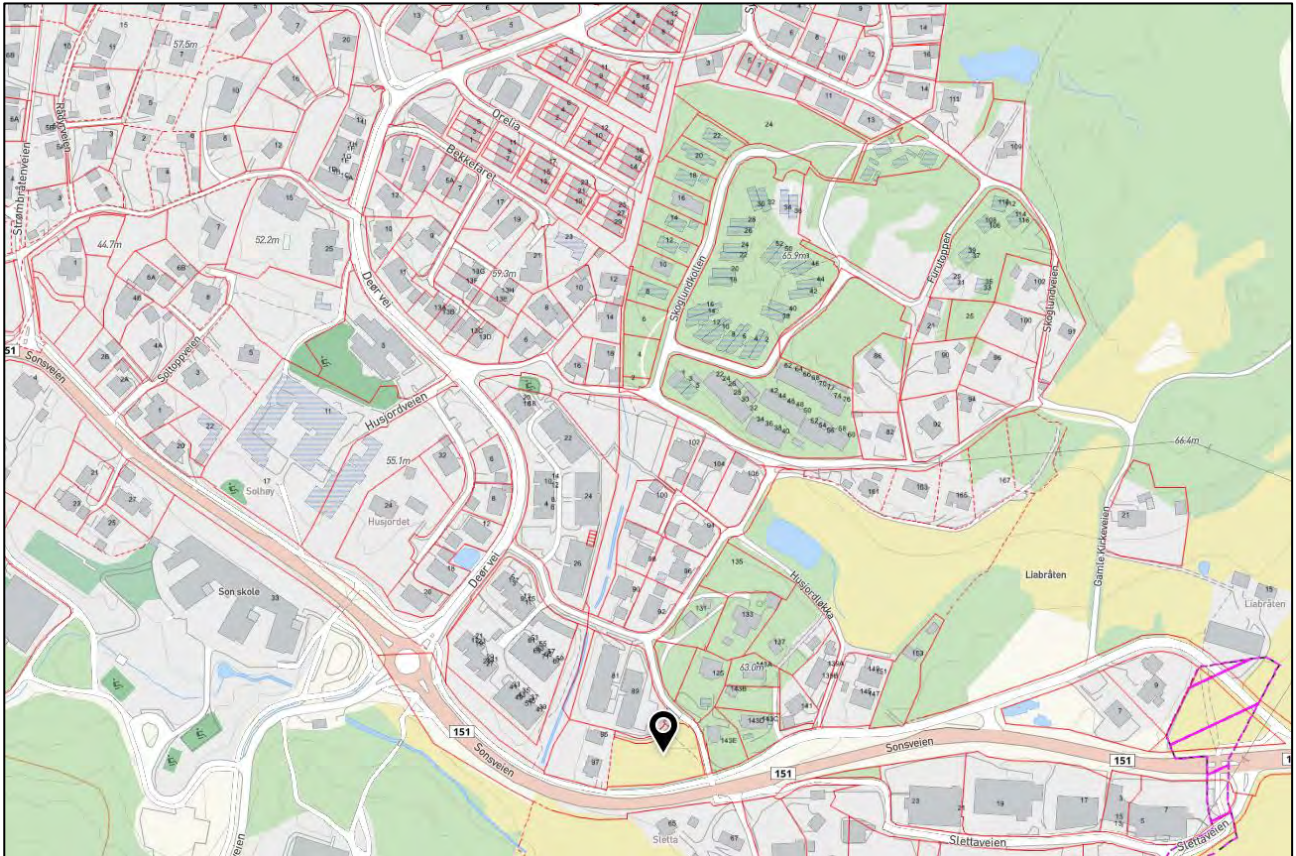
Kommuneplanen har medtatt føringer fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015). I henhold til denne planen skal det utvikles en sterkere konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser i noen prioriterte vekstområder som Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder. Vestby er i denne planen markert som et prioritert lokalt tettsted. Hovedmålet med dette er å gjøre Osloregionen til en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, basert på arealeffektive og miljøvennlige prinsipper.

Den regionale planen åpner for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. I henhold til den regionale planen og kommuneplanen skal 80 % av utbyggingen skje som utvikling av tettstedet Vestby, mens 20 % skal etableres utenom. Kommuneplanen nevner at dette hovedsakelig skal skje i tettstedene Son, Pepperstad og Brevik, med noe vedlikeholdsvekst i Hølen og Hvitsten. Dette begrunnes med strategien om at boligveksten, også utenfor de prioriterte vekstområdene, skal tilrettelegge for at økt trafikk skal tas med gange, sykkel og kollektiv, noe som muliggjøres ved utbygging av eksisterende tettsteder der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert eller i ferd med å etableres.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging i forbindelse med nevnte tettsteder. Det ligger innenfor området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen.

Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde

Området ligger som en «lomme» innenfor et allerede etablert boligområde, med etablert bomiljø og infrastruktur for formålet, og med nærhet til kollektivforbindelser, skoler og barnehage. Arealet har i dag ingen funksjon, men har høyt potensiale for nye boliger. Vi forstår derfor boligformål som en naturlig bruk av området.



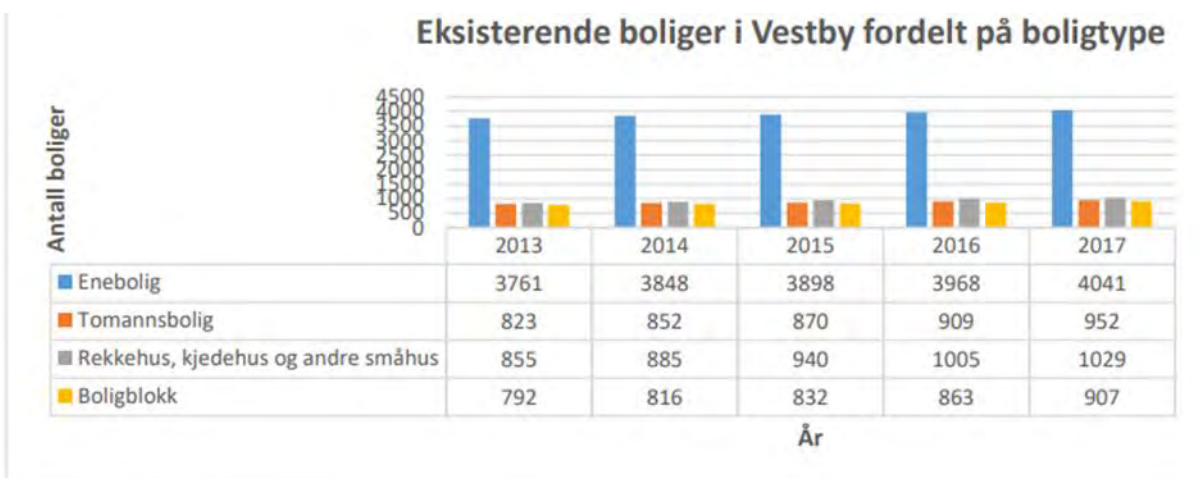
Bebygd og ubebygd areal i dag

Jordvern

Jorden på området er ikke drivverdig, men dersom det skulle vise seg at det finnes brukbar matjord, kan det utarbeides en jordflyttingsplan. Det vil i så fall etableres et nytt jorde med tilsvarende areal i nærhet til planområdet.

Boligbehov og bedre og bredere bo- og nærmiljøtilbud

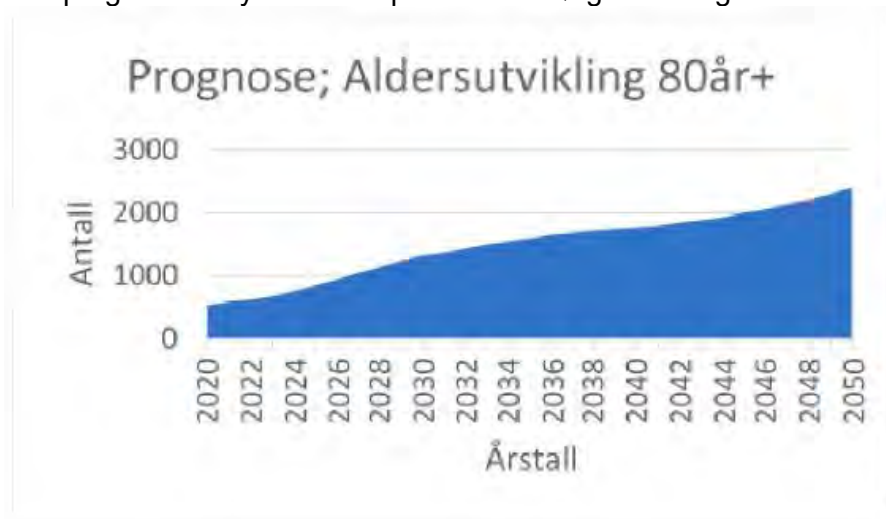
Vestby kommunes visjon er bl.a. at Vestby skal være en god og inkluderende kommune å bo, jobbe og leve i igjennom alle livsfaser. Det betyr at det er viktig å tilrettelegge for et bredt og variert botilbud. Kommunens dominerende boligtypologi er i dag eneboligen. Det viser kommuneplanens oversikt over boligmassen i Vestby i perioden 2013 til 2017:



Kilde: SSB

For å kunne gi et bredere og mer variert botilbud, bør eksisterende boligområder omkring Son, Brevik og Pepperstad suppleres med flere mindre boenheter, som f.eks. rekkehus.

I henhold til kommuneplanen står Vestby kommune foran en betydelig endring i alderssammensetningen i befolkningen. Kommunen har i dag en relativt ung befolkning sammenliknet med snittet av andre kommuner. Andelen eldre er relativt lav, men dette tallet vil øke kraftig i løpet av kommuneplanperioden. Samtidig går fødselstallene stadig nedover, skoleklassene minker og det blir dermed en stadig mindre andel av befolkningen som er yrkesaktiv. Det vil derfor være svært viktig å tilrettelegge for å få flere yngre mennesker til å bosette seg i kommunen, slik at veksten i denne viktige samfunnsgruppen opprettholdes. Dette vil bl.a. kunne gjøres ved å tilrettelegge for rimelige inngangsboliger for etablererfamilier. I tillegg vil insentiver som sikrer at flere kan stå lengre i arbeid og tiltak som gir god folkehelse, ha stor betydning i årene fremover. Planprogram for ny kommuneplan viser til følgende diagram:



Kilde: Planprogram for Vestby kommuneplan 2023 - 2034

Endring av alderssammensetningen i befolkningen og det faktum at vi lever lenger og at mange eldre er svært spreke, medfører at etterspørselen etter mindre boliger og alternative boformer øker. Ved å tilrettelegge for en mindre boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial mikse med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Mange aktive eldre / seniorer ønsker å flytte til noe mindre i nærheten av eksisterende bolig. Med utbygging av mindre boliger i eneboligområder, vil det muliggjøres å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Illustrasjoner



Mulighetsstudie for området sett fra sør-vest



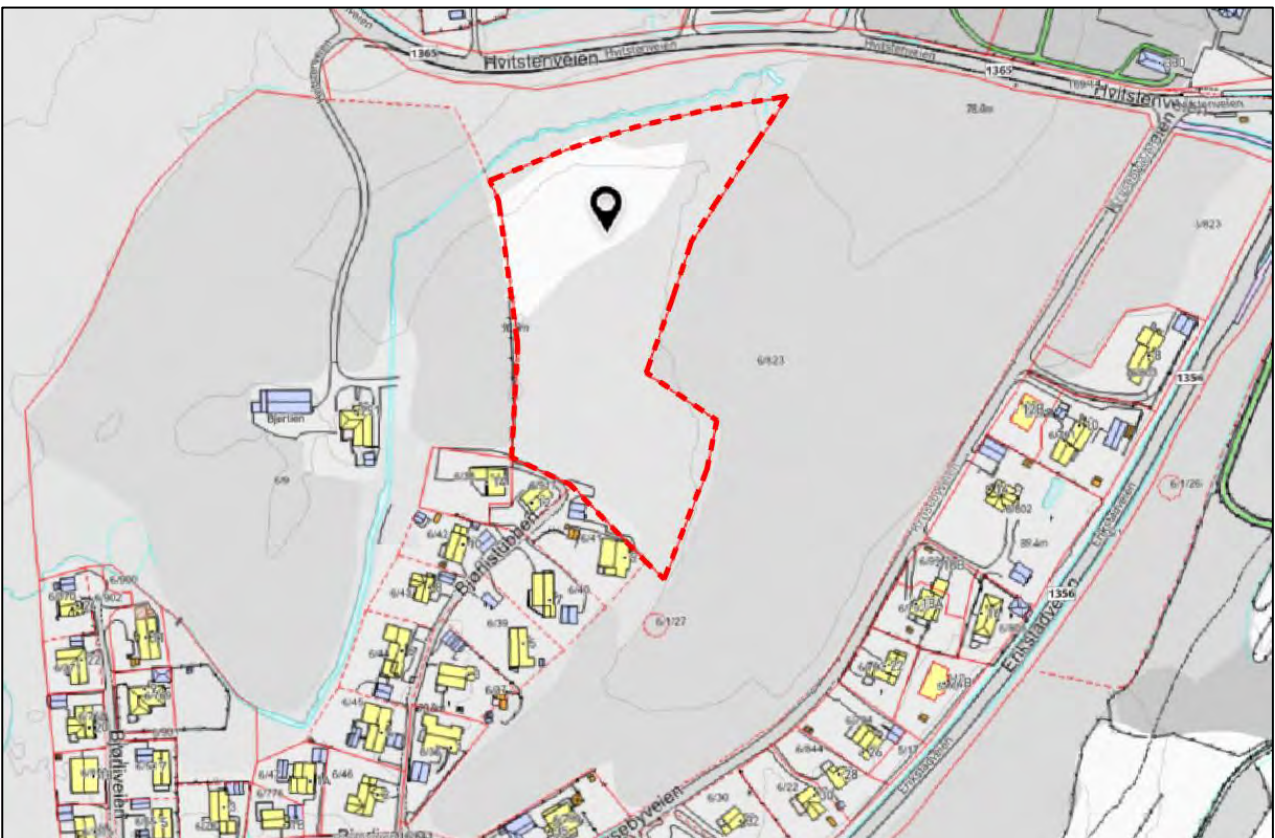
Mulighetsstudie for området sett fra nord

Wessel eiendom
KOMMUNEPLANINNSPILL VESTBY KOMMUNE
Bjørlistubben
Del av gnr/bnr 6/823

Dato: 10. september 2021



Flyfoto som viser eiendommens avgrensning og beliggenhet



Situasjonskart med avgrensning av området for innspillet

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. KONTAKTINFORMASJON
2. SAMMENDRAG
3. PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET
 - a. Illustrasjonsplan
4. UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET
5. BESKRIVELSE AV AREALET
 - a. bebyggelse og utnyttelse
 - b. trafikk og atkomst
 - c. topografi, vegetasjon og solforhold
 - d. dagens bruk
 - e. tilstøtende arealer
6. PLANSTATUS
 - a. Gjeldende kommuneplan
 - b. Gjeldende regulering
7. ANDRE UTREDNINGSTEMA
 - a. Kulturminner / kulturmiljø
 - b. Biologisk mangfold
 - c. Friluftsområder
 - d. Støy
 - e. Forurenset grunn
8. KONSEKVENSER
9. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON
 - a. Bokvalitet
 - b. Vekstområder ihht kommuneplanen
 - c. Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde
 - d. Boligbehov og bedre og bredere botilbud
 - e. Illustrasjoner

1 KONTAKTINFORMASJON

Forslagsstiller

Firma: Wessel Eiendom
Kontaktperson: Aleksander Isaksen
Adresse: Hvitstenveien 280, 1542 Vestby
Telefon: 95 43 48 38
E-post: aleksander@wessel-eiendom.no

Plankonsulent

Firma: Hille Melbye Arkitekter
Kontaktperson: Kristin Sande
Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 95 04 89 98
E-post: kristin.sande@hmark.no

2 SAMMENDRAG

Stedsnavn: Bjørlistubben
Gnr/bnr: Del av 6/823
Areal: ca 16 700 m²
Grunneier: Arvid Agnor

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) til boligformål.

Eiendommen, bestående av et lite brukt naturområde, ligger øst for E6 og Vestby sentrum, i randsonen mellom bebyggelse langs Krusebyveien og større naturområder. Det er 1,2 kilometer til Vestby sentrum med togstasjon og sosiale tilbud, og det er gangavstand til skoler og barnehage.

Formålet er å ta ut potensialet i et felt som hverken benyttes eller egner seg som LNRF-område. Det er imidlertid godt egnet for utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i Bjørlistubben.

Intensjonen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner, bl.a. mindre boenheter i småhusbebyggelse. Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner, samtidig som natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

Hovedvisjonen er å utvikle et attraktivt boligområde som gir gode rammebetingelser for aktive og sosiale boformer, som i sin tur vil gi økt folkehelse og gode liv for innbyggerne. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial miks med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Det vil også tilrettelegge for å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging i en avstand på 650 meter fra «grønn grense», dvs direkte utenfor avgrensningen for det prioriterte vekstområdet i Vestby sentrum. Det er en naturlig utvikling og god utnyttelse av sentrumsfunksjonene at det etableres konsentrert småhusbebyggelse i randsonene til sentrumsområdet. Det vil bidra til flere brukere av sentrumsfunksjonene og til et mer levende sentrum. Det vil samtidig muliggjøre å bo sentralt og likevel landlig. Transport kan hovedsakelig tas med gange, sykkel eller kollektivtrafikk.

Utbygging av småhusbebyggelse ved Bjørlistubben vil medføre at potensialet i dette området tas ut til fulle. Det vil ikke gå ut over naturverdier eller jordbruk. Med nærhet til nødvendig infrastruktur og sentrumsområde er det allerede tilrettelagt for å kunne etablere et godt boligområde her.

3 PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) til boligformål.

Bakgrunnen for innspillet er intensjonen om å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper. Natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas så langt som mulig, og masser skal gjenbrukes lokalt. Veien Bjørlistubben, som går gjennom eksisterende boligfelt i sør, kan forlenges inn i området og gi bilatkomst til ny boligbebyggelse. Det vil etableres gang-/sykkelforbindelse gjennom området og frem til Hvitstenveien, der det er mulighet for forlenging og påkobling til eksisterende gang-/sykkelvei til Vestby sentrum. Nye boliger kan bestå av variert bebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus mot nord. Det foreslås gode, enkle og rimelige rekkehus som kan gi småbarnsfamilier en enklere inngangsport til boligmarkedet. Sentralt kan det etableres lekeplass og fellesfunksjoner.

Vi vil tilrettelegge for et godt nabolag som sammen med eksisterende boligområde i sør kan dele på felles utearealer. Høy kvalitet på, og god planlegging av felles utearealer, vil bidra til å styrke fellesskapet. Det kan legges til rette for ny lekeplass og andre fellesfunksjoner, og områdets grønne preg kan utvikles og videreføres som en kvalitet i det nye boligområdet. Naturområdet mot Hvitstenveien i nord, med større trær og bekk, ønskes bevart. Vegetasjonen vil bidra til skjerming mot støy fra veien.

Illustrasjonsplan



Eksempel på rekkehus typologi, ref. Rammesøknad for Kjønebråten, Hille Melbye Arkitekter



Eksempel på eneboliger, ref. Enebolig Titlestad, Kvalbein Korsøen Arkitektur og Enebolig Randaberg, KAP

4 UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET

Området er på ca 16 700 m² og omfatter en del av eiendommen 6/823. Området ligger som en naturlig forlengelse av dagens boligområde i Bjørlistubben. Dette er øst for E6 og på østsiden av Vestby. Det ligger i randsonen mellom bebyggelse langs Krusebyveien og større naturområder. Det er 1,2 kilometer til Vestby sentrum med togstasjon og sosiale tilbud. Både Risil ungdomsskole, Vestby skole og Vestby videregående skole ligger litt over en kilometer unna. Det er flere barnehager på Risil og i Vestby.

5 BESKRIVELSE AV AREALET



Bebyggelse og utnyttelse

Det er ingen bebyggelse på området i dag.

Trafikk og atkomst

Området har ikke direkte kjøreatkomst nå, men det går vei helt frem til området gjennom tilstøtende boligfelt i sør. Nord for området går Hvitstenveien. Der er det mulighet for videreføring av eksisterende gang- og sykkelvei til Vestby sentrum, som starter ca 300 meter fra planområdet. Det er bussforbindelse ved Vestby kirke, ca 300 meter fra området. Til Vestby stasjon er det 1,2 km.

Topografi, vegetasjon og solforhold

Terranget faller lett mot nordøst. Det er mye vegetasjon og mange større trær innenfor området. Solforholdene er spesielt gode.

Dagens bruk

Området består av naturterreng og tett vegetasjon, og er lite brukt som friluftsområde.

Tilstøtende arealer

Tilstøtende arealer i øst og vest er jorder med dyrka mark. I sør grenser området mot et boligfelt med adkomstvei fra sørsiden. Mot nord grenser det til et naturområde med bekk, og nord for det igjen ligger Hvitstenveien.



Mot Hvitstenveien



Bjørlien gård



Tilstøtende boligområde i Bjørlistubben i sør

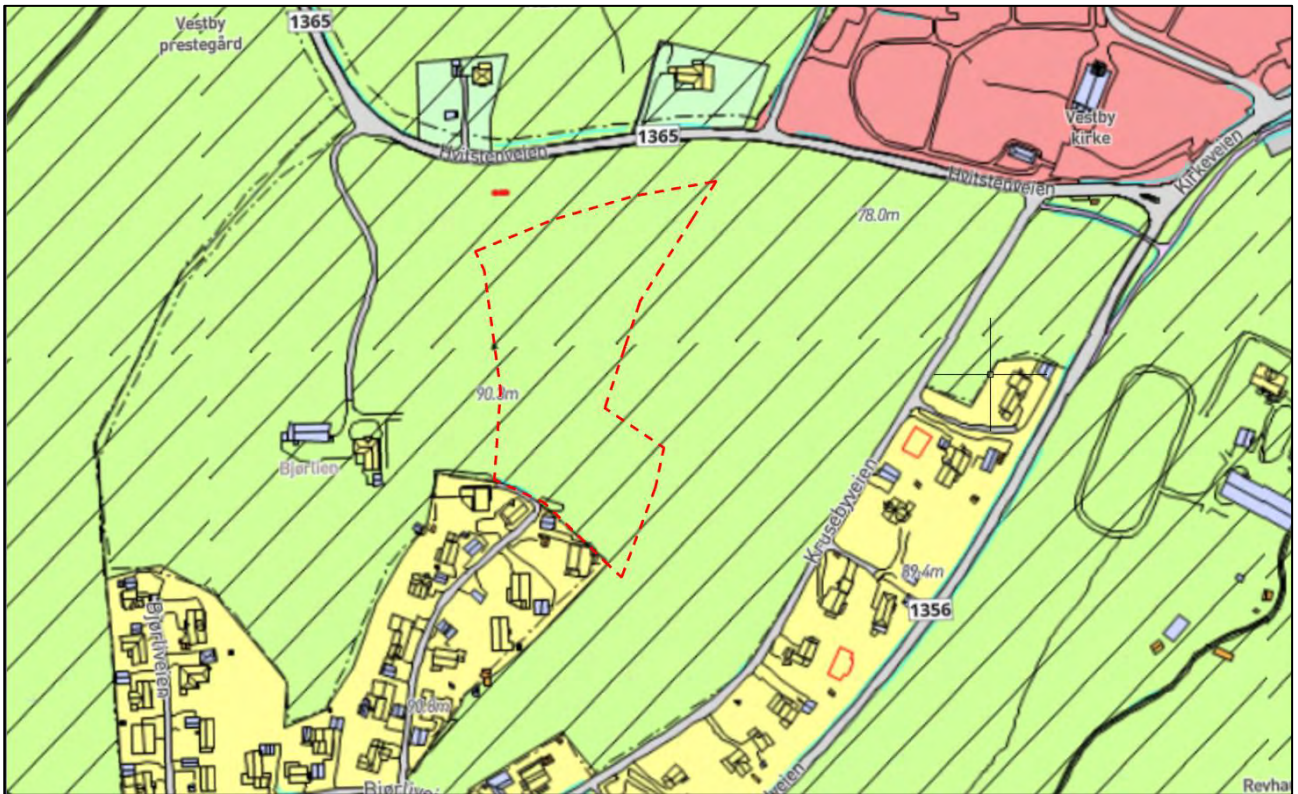


Området består av tett og vill vegetasjon

6 PLANSTATUS

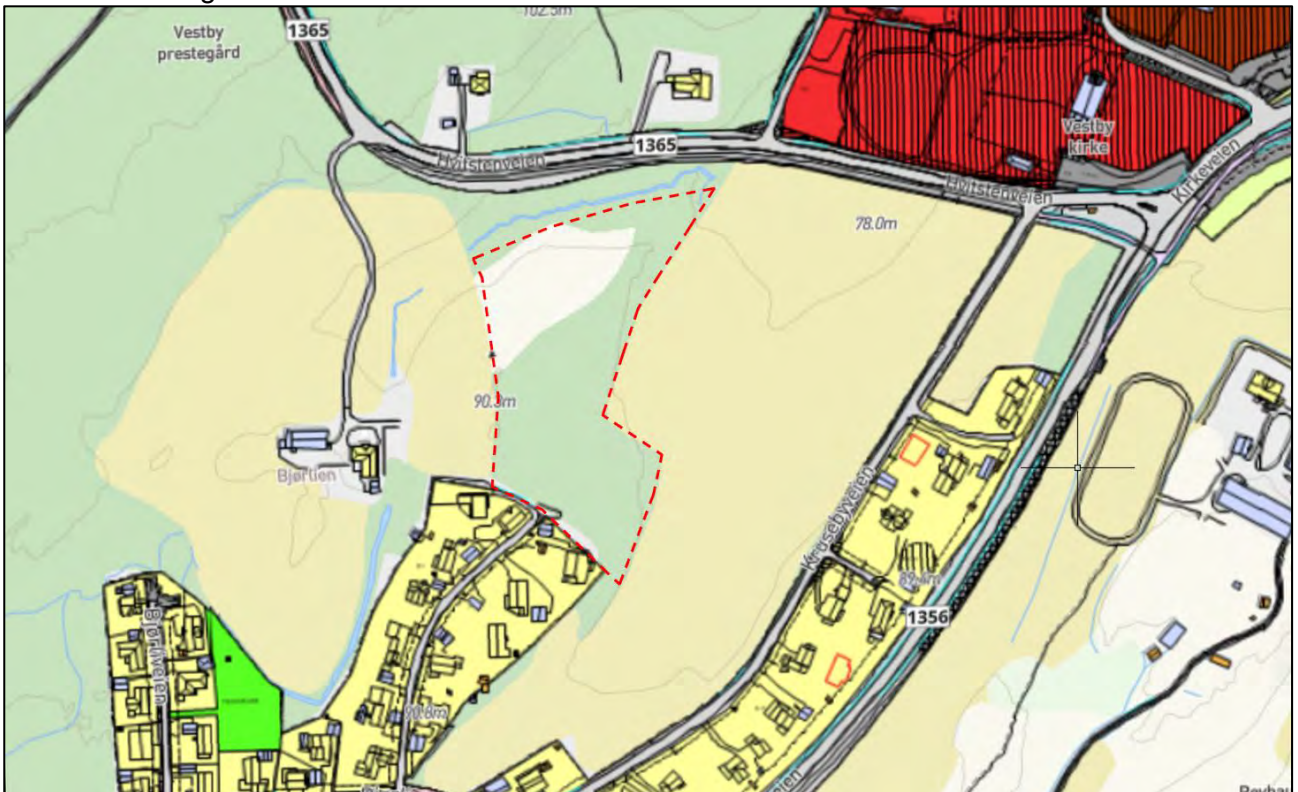
Gjeldende kommuneplan

Vestby kommuneplan (18.03.19). Formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området er berørt av hensynssone for bevaring av kulturmiljø.



Gjeldende regulering

Området er uregulert.



7 ANDRE UTREDNINGSTEMA

Kulturminner/kulturmiljø

Eiendommen er berørt av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er registrert et mindre, fredet arkeologisk kulturminne rydningsrøyslokalitet/ Vestby prestegård sørøst. Dette er i ytterkant av området, og vil ikke berøres.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper på området.

Friluftsområder

Området er berørt av hensynssone for friluftsliv.

Støy

Kommunens støykart viser at deler av området ligger i gul støysone mot Hvitstenveien.

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn.

8 KONSEKVENSER

Konsekvenser av tiltaket	Positivt	Noe positivt	Noe negativt	Negativt
Ta ut potensialet i et område som hverken benyttes eller egner seg som LNRF-område	X			
Enklere inngangsport for nyetablerte til boligmarkedet.	X			
Kort avstand til Vestby sentrum muliggjør at mesteparten av transport kan tas med gange, sykkel og kollektivtransport	X			
Tilrettelegging for ny boligbebyggelse som en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde, og tilføring av et bredere og mer variert botilbud	X			
Boligene vil gi flere mennesker mulighet for å bo utenfor Oslo sentrum, men likevel i pendleravstand	X			
Tilrettelegging for miljøvennlig og bærekraftig boligbebyggelse	X			
Bedre utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur	X			
Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner	X			
Forbedre tilgjengelighet fra eksisterende boligområde i Bjørlistubben ved å etablere gang- og sykkelforbindelse til Hvitstenveien og Vestby sentrum. Bidrar til reduksjon av biltrafikk.	X			
Deler av større område markert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø endres				X
Omdisponering av naturterreng. Det vil fokuseres på bevaring av viktige naturtyper, stedegen vegetasjon og landskapskvaliteter			X	
Masser vil gjenbrukes lokalt og ikke flyttes	X			
Dyrket mark berøres ikke	X			
Transport kan tas ved gange, sykkel og kollektivtrafikk	X			
Biltrafikk vil sannsynligvis økes noe selv om det er bussforbindelse i umiddelbar nærhet og gangavstand til Vestby sentrum			X	

Bidrag til flere brukere av sentrumsfunksjonene og til et mer levende Vestby sentrum.	X			
Støv og støy fra trafikk vil økes noe i eksisterende boligfelt			X	
Innarbeiding av boligformål i området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen, vil bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.	X			
Oppfyllelse av delmål i kommuneplanen vedr. bokvalitet i alle livsfaser og fortetting langs tettsteder.	X			

9 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

Bokvalitet

Med arealendringen vil det tilrettelegges for regulering av ny boligbebyggelse med høy bokvalitet, der nærmiljøtiltak, bærekraft og bevaring av naturkvaliteter står i fokus. Utbyggingsområdet egner seg ikke som LNRF-område, men har stort potensiale som boligområde.

Området er svært velegnet for boligbebyggelse:

- Feltet er en naturlig forlengelse av dagens velfungerende boligområde i Bjørlistubben
- Beliggenhet i lett skrånende/småkupert terreng, med gode solforhold og utsyn
- Tilgang til naturområder
- Kort vei til Vestby sentrum, skoler, bussholdeplass, togstasjon og gang-/sykkelvei
- Nærhet til sosial infrastruktur medfører at man fint kan klare seg uten å eie egen bil
- Mulighet for videreføring av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur

Ved utvikling av boligområdet vil det satses på:

- God arkitektur og funksjonelle boliger
- Rimelige rekkehus som kan fungere som inngangsport til boligmarkedet for nyetablerte familier
- Variasjon av boligstørrelser tilpasset ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner
- Bærekraftig bebyggelse med miljøvennlige løsninger
- Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser og fellesfunksjoner for økt sosialt liv
- Etablering av forbindelse for myke trafikanter fra Bjørlistubben til Hvitstenveien
- Tilpasning til og bevaring av landskap, naturmiljø og biologisk mangfold
- Fremheving av stedets særpreg og identitet
- Tilrettelegging for å kunne pendle til byen med kollektivtransport, og samtidig bo i småhus med høy kvalitet og tilgang til natur og rekreasjonsmuligheter

Vekstområder ihht kommuneplanen

Kommuneplanen har medtatt føringer fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015). I henhold til denne planen skal det utvikles en sterkere konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser i noen prioriterte vekstområder som Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder. Vestby er i denne planen markert som et prioritert lokalt tettsted. Hovedmålet med dette er å gjøre Osloregionen til en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, basert på arealeffektive og miljøvennlige prinsipper.

Den regionale planen åpner for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. I henhold til den regionale planen og kommuneplanen skal 80 % av utbyggingen skje som utvikling av tettstedet

Vestby, mens 20 % skal etableres utenom. Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging i en avstand på 650 meter fra «grønn grense», dvs direkte utenfor avgrensningen for det prioriterte vekstområdet i Vestby sentrum. Strategien er at boligveksten, også utenfor de prioriterte vekstområdene, skal tilrettelegge for at økt trafikk skal tas med gange, sykkel og kollektiv, noe som muliggjøres ved utbygging av eksisterende tettsteder der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert eller i ferd med å etableres.

Det er en naturlig utvikling og god utnyttelse av sentrumsfunksjonene at det etableres konsentrert småhusbebyggelse i randsonene til sentrumsområdet. Det vil bidra til flere brukere av sentrumsfunksjonene og til et mer levende sentrum. Det vil samtidig muliggjøre å bo sentralt og likevel landlig. Transport kan hovedsakelig tas med gange, sykkel eller kollektivtrafikk.

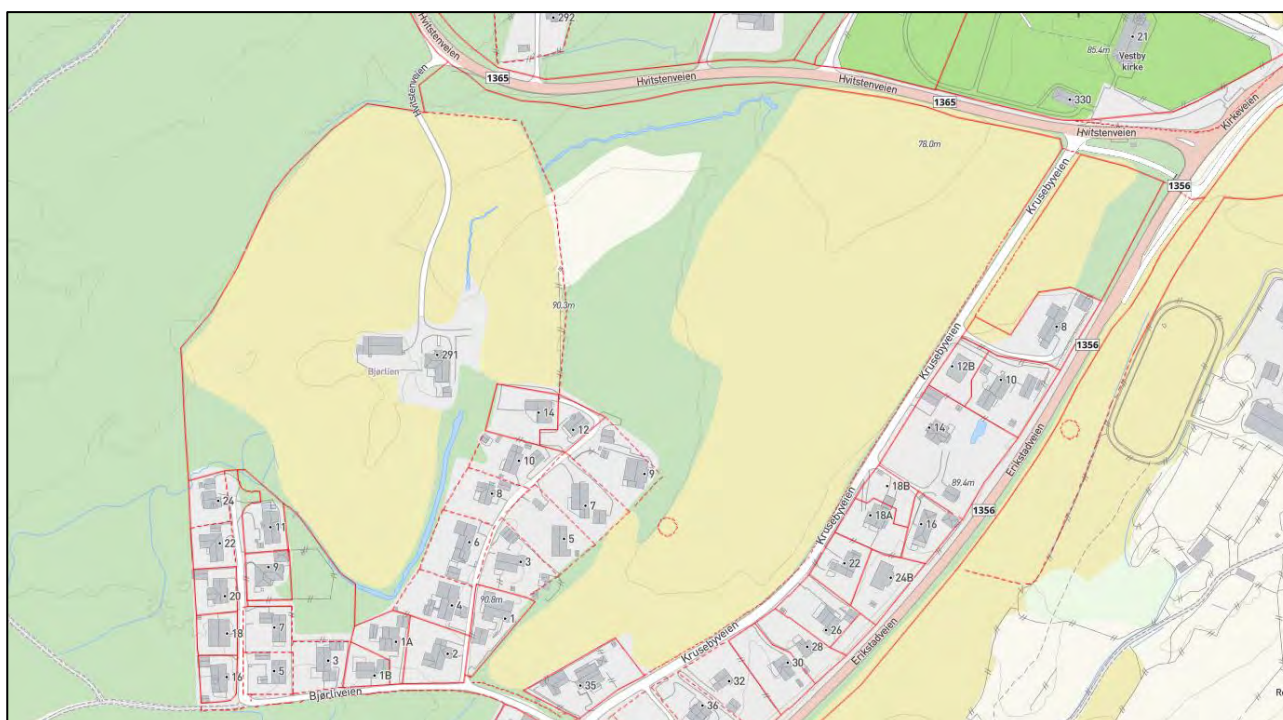


Flyfoto som viser planområdets beliggenhet (i rødt) mellom 1,2 km (innerste sirkel) og 1,3 km (ytterste sirkel) fra Vestby stasjon

Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde

Området ligger tilstøtende et allerede etablert boligområde, med etablert bomiljø og infrastruktur for formålet, og med nærhet til kollektivforbindelser, skoler og barnehage. Vi forstår derfor boligformål som en naturlig bruk av området.

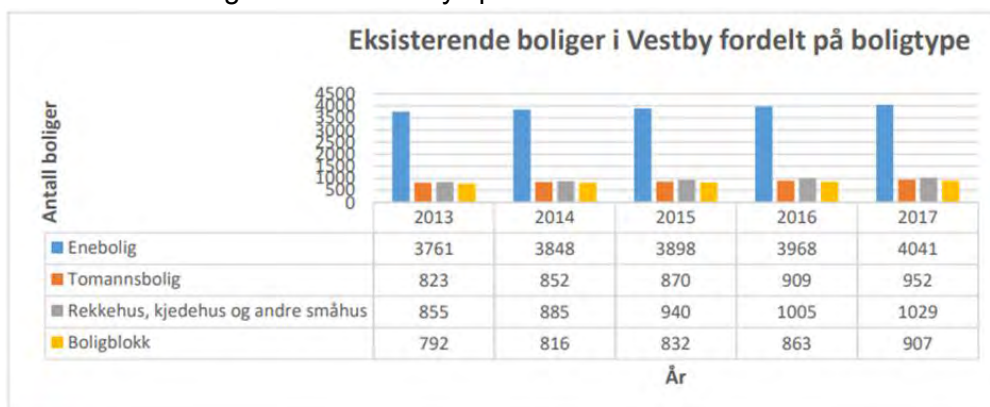
Utbygging av småhusbebyggelse ved Bjørlistubben vil medføre at potensialet i dette området tas ut til fulle. Det vil ikke gå ut over naturverdier eller jordbruk. Med nærhet til nødvendig infrastruktur og sentrumsområde er det allerede tilrettelagt for å kunne etablere et godt boligområde her.



Bebygd og ubebygd areal i dag

Boligbehov og bedre og bredere botilbud

Vestby kommunes visjon er bl.a. at Vestby skal være en god og inkluderende kommune å bo, jobbe og leve i igjennom alle livsfaser. Det betyr at det er viktig å tilrettelegge for et bredt og variert botilbud. Kommunens dominerende boligtypologi er i dag eneboligen. Det viser kommuneplanens oversikt over boligmassen i Vestby i perioden 2013 til 2017:

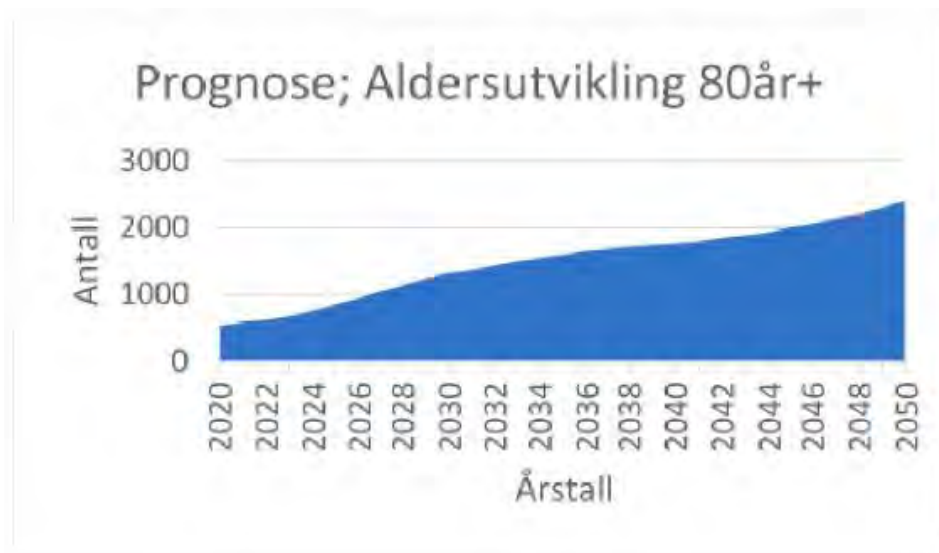


Kilde: SSB

For å kunne gi et bredere og mer variert botilbud, bør eksisterende eneboligområder suppleres med flere mindre boenheter, både små eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokker.

I henhold til kommuneplanen står Vestby kommune foran en betydelig endring i alderssammensetningen i befolkningen. Kommunen har i dag en relativt ung befolkning

sammenliknet med snittet av andre kommuner. Andelen eldre er relativt lav, men dette tallet vil øke kraftig i løpet av kommuneplanperioden. Samtidig går fødselstallene stadig nedover, skoleklassene minker og det blir dermed en stadig mindre andel av befolkningen som er yrkesaktiv. Det vil derfor være svært viktig å tilrettelegge for å få flere yngre mennesker til å bosette seg i kommunen, slik at veksten i denne viktige samfunnsgruppen opprettholdes. Dette vil bl.a. kunne gjøres ved å tilrettelegge for rimelige inngangsboliger for etablererfamilier. I tillegg vil insentiver som sikrer at flere kan stå lengre i arbeid og tiltak som gir god folkehelse, ha stor betydning i årene fremover. Planprogram for ny kommuneplan viser til følgende diagram:



Kilde: Planprogram Vestby kommuneplan 2023 - 2034

Endring av alderssammensetningen i befolkningen og det faktum at vi lever lenger og at mange eldre er svært spreke, medfører at etterspørselen etter mindre boliger og alternative boformer øker. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial mikse med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Mange aktive eldre/seniorer ønsker å flytte til noe mindre i nærheten av eksisterende bolig. Med utbygging av mindre boliger i eneboligområder, vil det muliggjøres å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser, gang-/sykkelvei og fellesfunksjoner. Dette vil være et positivt tilskudd til det allerede etablerte bomiljøet i området.

Illustrasjoner



Mulighetsstudie for området sett fra sør-vest



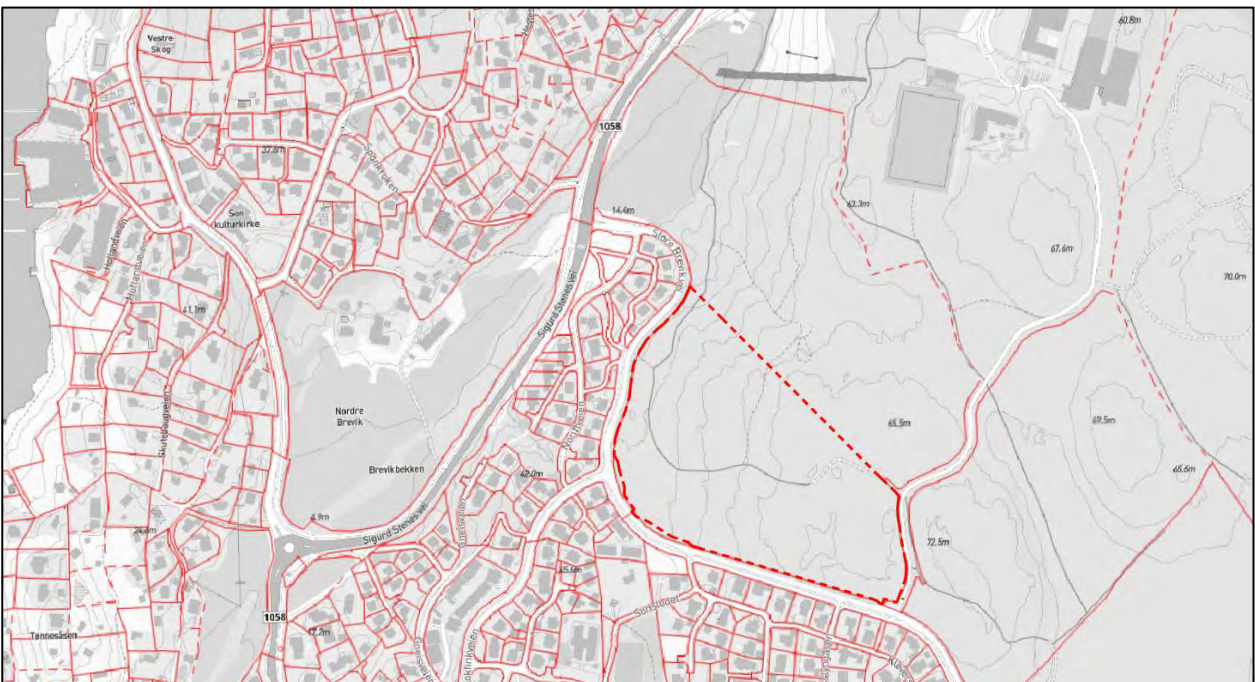
Mulighetsstudie for området sett fra nord-vest

Wessel eiendom
KOMMUNEPLANINNSPILL VESTBY KOMMUNE
Grevlingen
Del av gnr/bnr 133/640

Dato: 10. september 2021



Flyfoto som viser områdets beliggenhet



Situasjonskart med avgrensning av området for innspillet

INNHALDSFORTEGNELSE

1. KONTAKTINFORMASJON
2. SAMMENDRAG
3. KORT PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET
 - a. Illustrasjonsplan
4. UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET
5. BESKRIVELSE AV AREALET
 - a. bebyggelse og utnyttelse
 - b. trafikk og atkomst
 - c. topografi, vegetasjon og solforhold
 - d. dagens bruk
 - e. tilstøtende arealer
6. PLANSTATUS
 - a. Gjeldende kommuneplan
 - b. Gjeldende regulering
7. ANDRE UTREDNINGSTEMA
 - a. Kulturminner / kulturmiljø
 - b. Biologisk mangfold
 - c. Friluftsområder
 - d. Støy
 - e. Forurenset grunn
8. KONSEKVENSER
9. VISJON
 - a. Beskrivelse av kvaliteter som er mulig å oppnå
 - i. Forhold til bærekraftmål
 - ii. Økt sosialt liv
 - iii. Deling av fellesfunksjoner
 - iv. Økt aktivitet
 - v. Utvikling av lokale kvaliteter bygger identitet og tilhørighet
 - vi. Forslag til bygningstypologi
10. FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON
 - a. Bokkvalitet
 - b. Vekstområder ihht kommuneplanen
 - c. Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde
 - d. Boligbehov og bedre og bredere bo- og nærmiljøtilbud
 - e. Illustrasjoner

1 KONTAKTINFORMASJON

Forslagsstiller

Firma: Wessel Eiendom
Kontaktperson: Aleksander Isaksen
Adresse: Hvitstenveien 280, 1542 Vestby
Telefon: 95 43 48 38
E-post: aleksander@wessel-eiendom.no

Plankonsulent

Firma: Hille Melbye Arkitekter
Kontaktperson: Kristin Sande
Adresse: Hausmanns gate 16, 0182 Oslo
Telefon: 95 04 89 98
E-post: kristin.sande@hmark.no

2 SAMMENDRAG

Stedsnavn: Grevlingen
Gnr/bnr: Del av 133/640
Areal: ca 67 000 m²
Grunneier: Marita Larsen Helland

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) til boligformål og friområde.

Området ligger i naturterreng tilstøtende nyere boligområder langs Store Brevik vei. Det er kort vei til Son sentrum, skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon og aktivitetstilbud som alpinanlegg, tennisarena, turstier, ridemuligheter m.m.

Intensjonen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner. Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser, forsamlingshus og fellesfunksjoner. Eksisterende løypenett og turmuligheter skal videreutvikles og forsterkes og gi området kvalitet og identitet. Eksisterende natur- og landskapskvaliteter skal inkorporeres i planleggingen av området og bidra til stedstilpassing.

Det er i tillegg ønskelig å verne et naturområde på ca 125.000 m² nord for utbyggingsområdet ved å regulere det til LNRF med hensynssone friluftsliv, i henhold til kommuneplanen. I et eget felt mellom dette området og foreslått utbyggingsområde, foreslås det regulert et felt på ca 30.000 m² til idrettsformål for å gi mulighet for en utvidelse av eksisterende alpinanlegg og for andre typer idrettsformål på sommerstid.

Hovedvisjonen med planinnspillet er å utvikle et attraktivt boligområde som gir gode rammebetingelser for aktive og sosiale boformer, som i sin tur vil gi økt folkehelse og gode liv for innbyggerne. Området er svært godt egnet for barnefamilier, og for å tilrettelegge for nyetableringer vil det tilbys et «leie-til-eie» konsept. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial miks med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Det vil også tilrettelegge for å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Et hovedmål er at nytt boligområde også skal gi nye kvaliteter tilbake til dagens brukere av området og til nærområdene, og visjonen har som mål å oppnå økt økonomisk, sosial og

miljømessig bærekraft. Innspillet vurderes derfor å være i tråd med kommunens overordnede visjon, strategier og satsningsområder.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging innenfor ett av de områdene der det i kommuneplanen tilrettelegges for at 20% av boligutbyggingen i kommunen skal skje. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

3 KORT PRESENTASJON AV AREALINNSPILLET

Hensikten med planinnspillet er å endre formål i gjeldende kommuneplan fra LNRF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) til boligformål og friområde.

Bakgrunnen for planinnspillet er intensjonen om å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med varierte boligtyper. Natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas så langt som mulig og ønskes regulert til friområder. Eksisterende løypenett og turmuligheter skal videreutvikles og forsterkes og gi området kvalitet og identitet. Masser skal gjenbrukes lokalt.

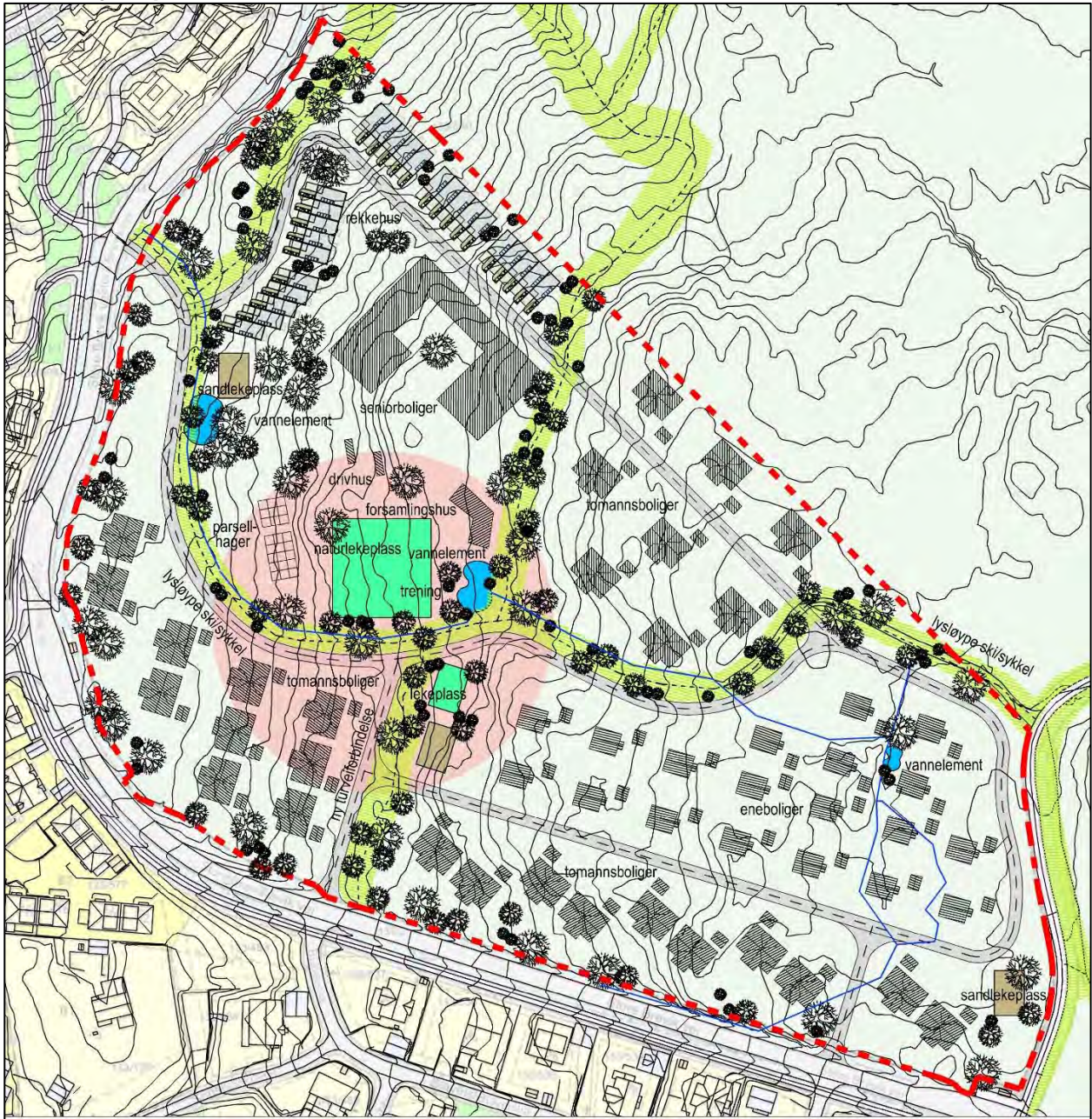
Nye internveier følger eksisterende løypenett, med nye påkjørsler fra Store Brevik vei. Nye boligområder med variert bebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger planlegges på områdets høyere deler, flermannsboliger planlegges langs Store Brevik vei, mens seniorboliger plasseres sentralt på området og med rekkehus i bakkant. Sentralt på området planlegges også knutepunkt med lekeplasser, forsamlingshus og fellesfunksjoner der de ulike løypene og stiene møtes.

I tillegg til vist utbyggingsområde, er det ønskelig å verne naturområdet mot nord ved å regulere det til LNRF med hensynssone friluftsliv, i henhold til kommuneplanen. Området er på ca 125.000 m². I et eget felt mellom dette området og foreslått utbyggingsområde, foreslås det regulert et felt på ca 30.000 m² til idrettsformål. Det vil gi mulighet for en utvidelse av eksisterende skianlegg og for andre typer idrettsformål på sommerstid. Nytt trekk og ny trasé kan da forbindes med eksisterende skianlegg, noe som vil øke attraktiviteten til området og bidra til muligheten til et aktivt liv.



Illustrasjon av LNRF-formål (grønt), idrettsformål (blått) og boligformål (rødt)

Illustrasjonsplan



4 UTBYGGINGSOMRÅDETS BELIGGENHET

Eiendommen ligger øst for Son sentrum, mellom bebygd areal og E6. Utbyggingsområdet er på ca 67 000 m² og omfatter en del av eiendommen 133/640.

Planlagt byggefelt ligger som en lomme inn i et eksisterende boligområde, med Store Brevik vei som et skille. Dette bidrar til at byggefeltet vil oppleves som en naturlig utvidelse av det etablerte boligområdet.

Mot nord/nordøst avgrenses området av naturterreng og friluftsområde. I dette området er det aktivitetstilbud som turløyper, alpinanlegg, tennisbane, ridemuligheter m.m. Det er under én kilometer til Son skole og Grevlingen skole, og ved Grevlingen skole er det også barnehage. Det er ca 1,5 kilometer til Son sentrum med sosiale tilbud.

5 BESKRIVELSE AV AREALET



Bebyggelse og utnyttelse

Området er ubebygd naturterreng.

Trafikk og atkomst

Området har ikke direkte bilatkomst, men Store Brevik vei med gang- og sykkelvei går sør og vest for området. Det går gang- og sykkelvei med skiløype og ridesti på østsiden av området. Det går også skitraséer og stier gjennom området. I Store Brevik vei er det bussforbindelser.

Topografi, vegetasjon og solforhold

Det er større høydeforskjeller på området med terrengfall på ca 25 meter mot vest. Dette gir spesielt gode solforhold, samt fin utsikt mot fjorden. Det er mye vegetasjon og mange større trær innenfor planområdet.

Dagens bruk

Området består av naturterreng og er i dag i bruk som friluftsområde med alle sine turløyper og stier.

Tilstøtende arealer

Tilstøtende arealer i nord og øst er naturterreng. I sør og vest grenser området mot Store Brevik vei og større boligområder.



Turveier på området



Store Brevik vei med gang- og sykkelvei



Etablerte turmål

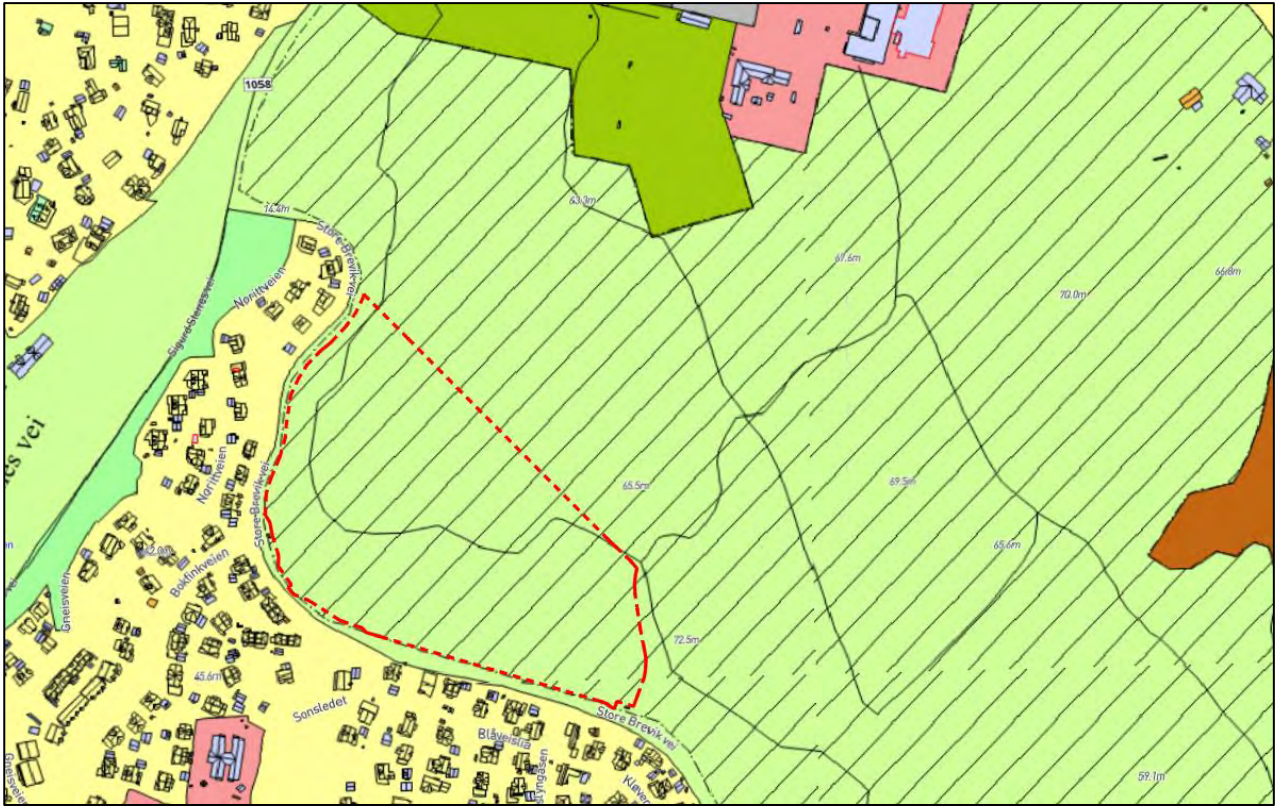


Utsikt mot Oslofjorden

6 PLANSTATUS

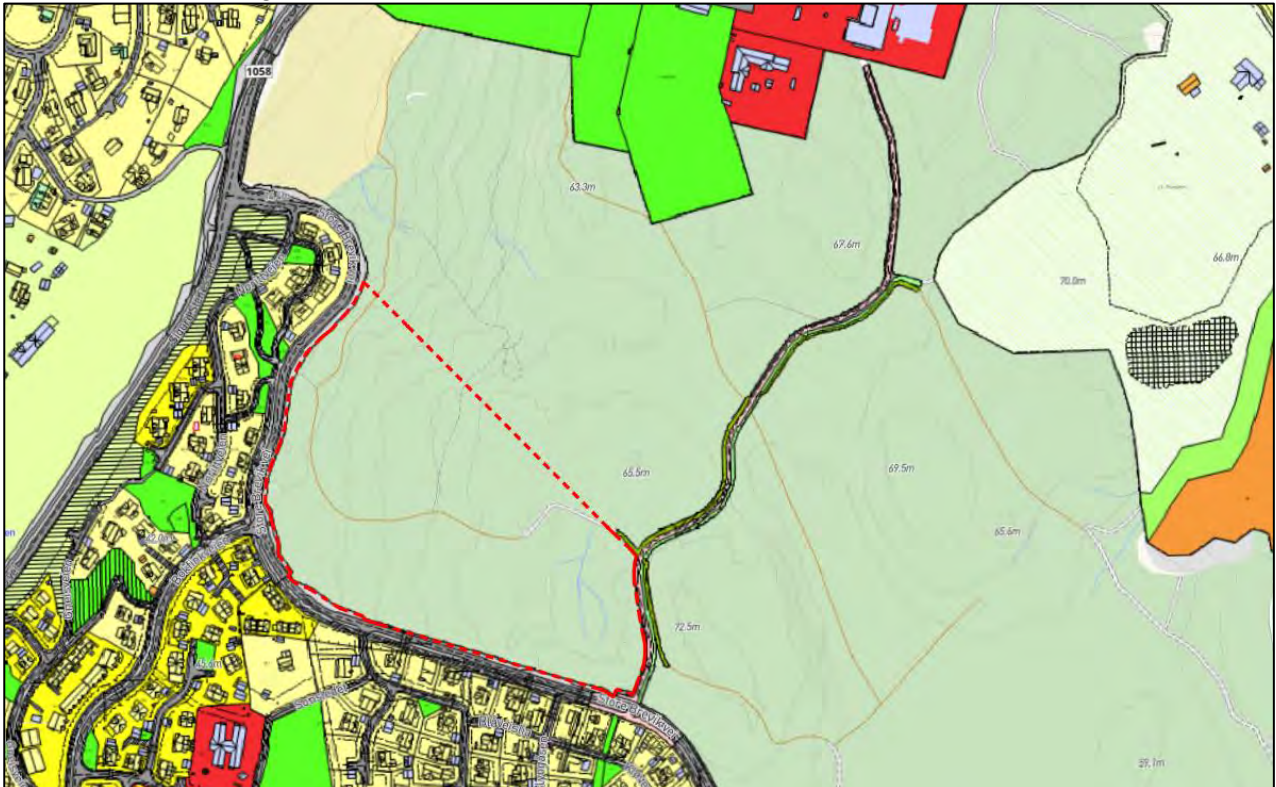
Gjeldende kommuneplan

Vestby kommuneplan (18.03.19). Formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen er berørt av hensynssone friluftsliv.



Gjeldende regulering

Eiendommen er uregulert.



7 ANDRE UTREDNINGSTEMA

Kulturminner/kulturmiljø

Området er registrert som kulturlandskap med arkeologisk verdi. Det er ikke gjort arkeologiske funn innenfor planområdet, men øst for området er det registrert to boplasser fra steinalder som er automatisk fredet. I forbindelse med en eventuell reguleringsprosess vil det gjøres arkeologiske undersøkelser innenfor planområdet.

Biologisk mangfold

Det er registrert 4 forekomster av viktige naturtyper på området.

Friluftsområder

Området ligger i hensynssone for friluftsliv.

Støy

Støy fra offentlig vei må avklares.

Forurenset grunn

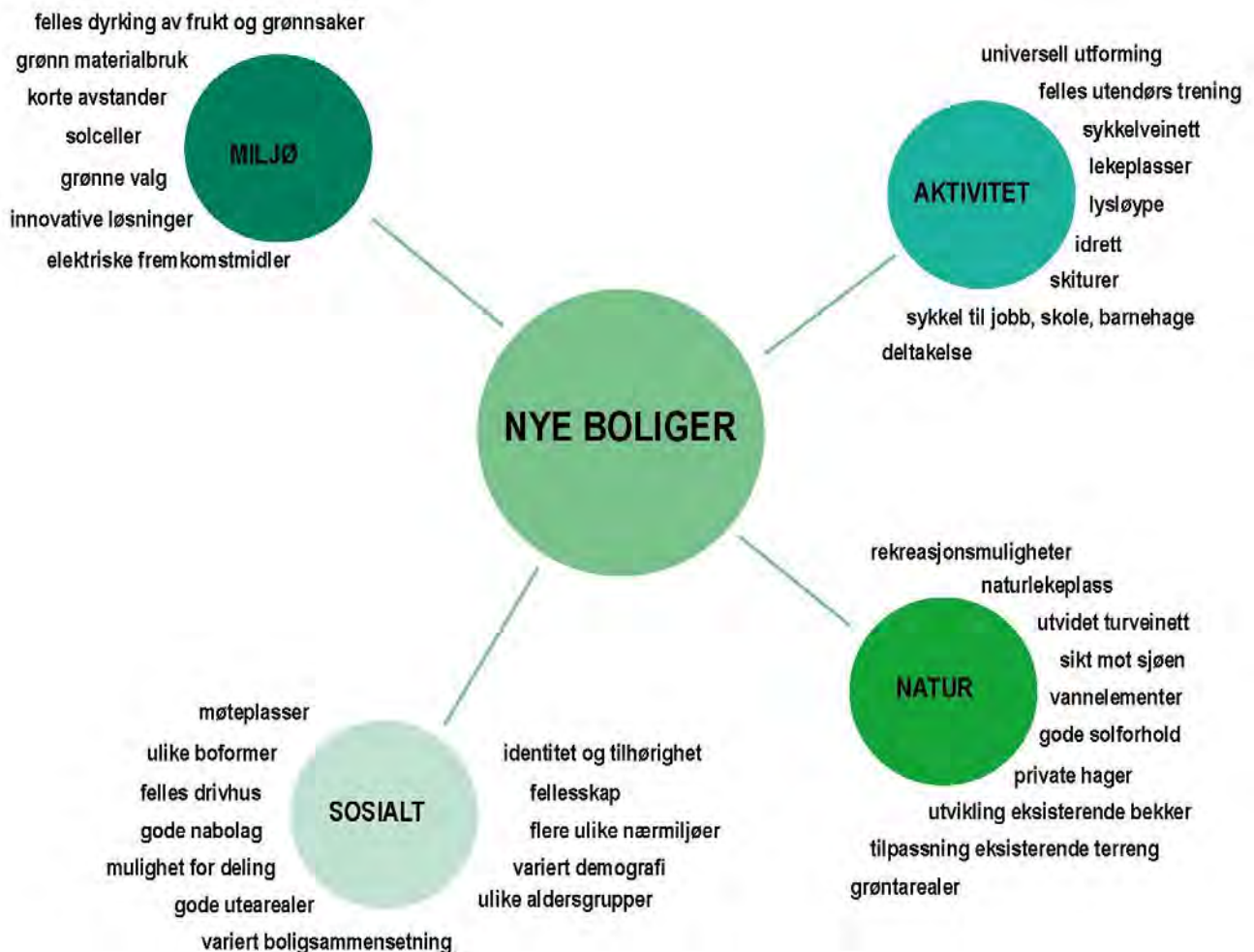
Det er ikke registrert forurenset grunn.

8 KONSEKVENSER

Konsekvenser av tiltaket	Positivt	Noe positivt	Noe negativt	Negativt
Tilrettelegging for ny boligbebyggelse som utvider eksisterende boligområde og tilfører et bredere og mer variert botilbud	X			
Enklere inngangsport for nyetablerte til boligmarkedet	X			
Boligene vil gi flere mennesker mulighet for å bo utenfor Oslo sentrum, men likevel i pendleravstand	X			
Tilrettelegging for miljøvennlig og bærekraftig boligbebyggelse	X			
Bedre utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur	X			
Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser, forsamlingshus og fellesfunksjoner	X			
Deler av større område markert som kulturlandskap endres				X
Omdisponering av naturterreng i utbyggingsområdet			X	
Natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas så langt som mulig ved regulering til friområder	X			
Sikre bevaring av et større naturområde ved å regulere det til LNRF med hensynssone friluftsliv, i henhold til kommuneplanen.	X			
Masser vil gjenbrukes lokalt og ikke flyttes	X			
Dyrket mark berøres ikke	X			
Tilrettelegging for friluftsliv ved videreutvikling og forsterkning av eksisterende løypenett og turmuligheter både vinter og sommer	X			
Tilrettelegge for at et større område kan benyttes til alpinbakke og kobles sammen med eksisterende anlegg	X			
Biltrafikk vil økes noe selv om det er g/s-vei og bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Det vil			X	

fokuseres på miljøvennlige løsninger som elektriske fremkomstmidler og delebilordning				
Støv og støy fra trafikk vil økes noe			X	
Innarbeiding av boligformål i området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen vil bidra til måloppnåelse for kommuneplanen og for Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	X			
Oppfyllelse av delmål i kommuneplanen vedr. bokvalitet i alle livsfaser og fortetting langs tettsteder	X			

9 VISJON



BESKRIVELSE AV KVALITETER SOM ER MULIG Å OPPNÅ

Forhold til bærekraftsmål

Hovedvisjonen bak innspillet er å vise hvordan det er mulig å utvikle et boligområde med gode og attraktive boliger som gir gode rammebetingelser for aktive og sosiale boformer, og som i sin tur vil gi god folkehelse og gode liv for innbyggerne. Et hovedmål for visjonen er at nytt boligområde også skal gi nye kvaliteter tilbake til dagens brukere av området og til nærområdene, og visjonen har som mål å oppnå økt økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Innspillet vurderes derfor å være i tråd med kommunens overordnede strategier og satsningsområder.

Økt sosialt liv

Aktivitet, deltakelse og sosialt fellesskap er viktig for alle mennesker gjennom hele livet. Dette gjelder spesielt i alderdommen når både helse og sosiale nettverk er i endring, men også for unge som skal etablere seg for første gang. Å bo i nærheten av andre, eller sammen med andre, kan være en god strategi for å hindre ensomhet og inaktivitet. Det er mulig å tilrettelegge for et nytt boligområde med flere ulike typer av boformer.

Rundt sentralt beliggende seniorboliger for aktive eldre, tenkes det blandet bebyggelse med eneboliger, to-/flermannsboliger og rekkehus. Hensikten er å tilrettelegge for et område som kan huse alle aldersgrupper og sosiale lag. Blant annet vil det kunne utvikles mindre utleieboliger som vil kunne være en lavterskelinngang til boligmarkedet gjennom et såkalt «leie-til-eie» konsept. Området er svært godt egnet for barnefamilier, og med slike tiltak vil det tilrettelegges for nyetableringer.

Boliger tilrettelagt for aktive seniorer plasseres i tilknytning til knutepunktet for integrasjon mellom generasjonene. Denne gruppen kan tilbys arbeid med hage, dyrking, vedlikehold av lysløyper, leksehjelp for de yngre beboerne, barnepass etc. Aktivitet og omgang med barn og unge kan gi økt livskvalitet til de eldre. Mangfold gir sosial bærekraft. Gode og varierte fellesområder og møteplasser skal utvikles slik at de gir mulighet for økt kontakt og sosialt samvær mellom brukergruppene for å oppnå et robust lokalsamfunn. - Et sosialt samfunn der man kan bo hele livet og som fremmer fellesskap mellom generasjonene.



Eksempel på fellesarealer for dyrking, ref. Mulighetsstudie for Tennisveien 2-4, Hille Melbye Arkitekter

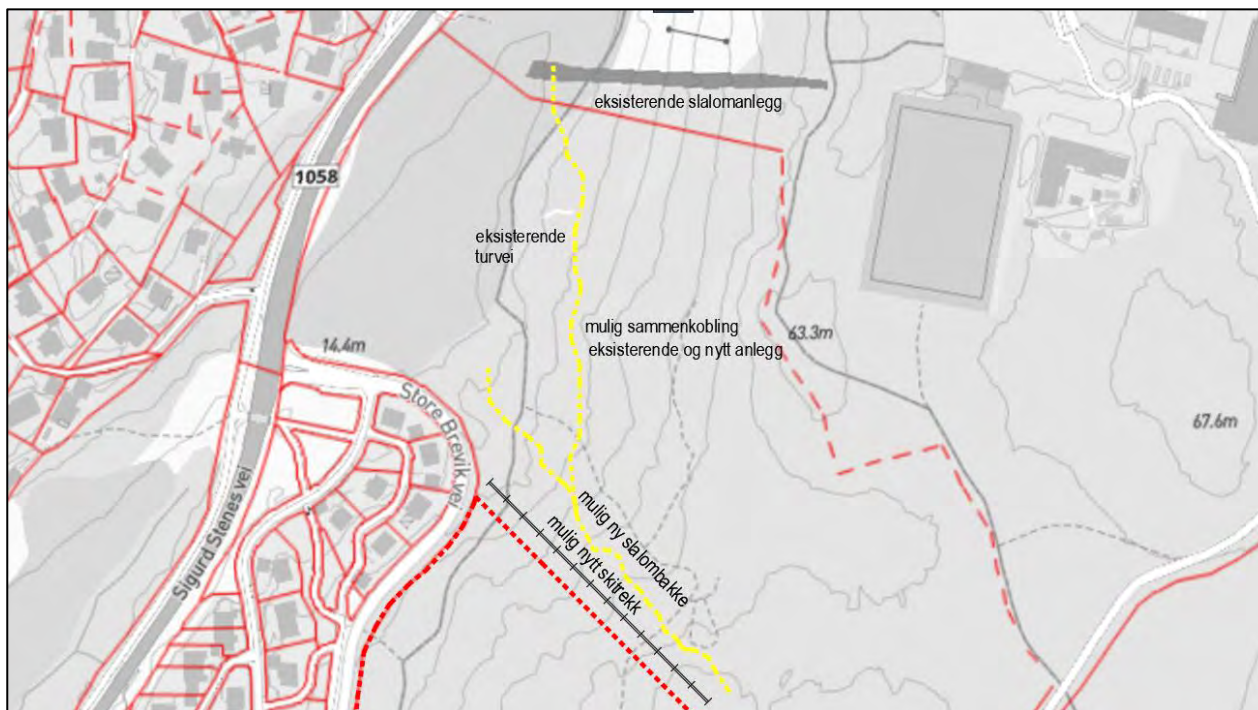
Deling av fellesfunksjoner

Vi ser for oss at det kan etableres gode nabolag som kan dele på fellesfunksjoner. Høy kvalitet på, og god planlegging av felles utearealer vil bidra til å styrke fellesskapet. Det kan legges til rette for arealer for felles dyrking av frukt og grønnsaker. Det kan oppføres drivhus, lysthus, selskapslokaler, grillplasser og andre felles aktivitetsområder hvor beboere kan møtes og hvor eldre og unge kan dra nytte av hverandre. Andre delefunksjoner som bildeling, sykkeldeling, deling av sportsutstyr, felles utleieleiligheter for besøkende, andre fellesaktiviteter etc gir mulighet for flere tilbud til flere brukere. Flergenerasjonsløsninger hvor mennesker i ulike livsfaser bor sammen og deler på fellesfasiliteter kan være aktuelt. Bofellesskap med flere generasjoner og seniorfellesskaper vurderes også.

Økt aktivitet

Det nye boligområdet bindes sammen med tilstøtende naturarealer ved hjelp av eksisterende og nye turveier i brede grønne belter med lysløype i fint turterreng. På vinteren kan disse brukes til skiturer, på sommeren til sykkelturer. Dette kan reguleres til friområder. Vi ser for oss at området skal tilby muligheten til et aktivt liv med gode treningsmuligheter og turer i skog og mark, både for beboerne og for besøkende av området.

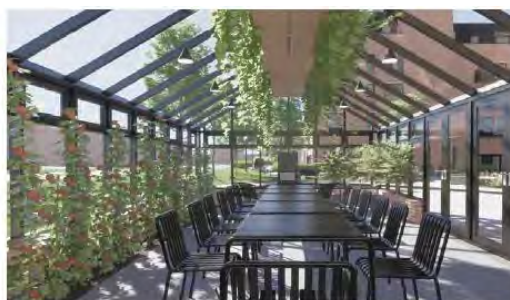
For tilstøtende areal som er avsatt til hensynssone friluftsliv, vil det tilrettelegges for sterkere vern av naturområder i kombinasjon med tilrettelegging for friluftsliv. Det er ønskelig å utvide eksisterende alpinanlegg og koble nytt trekk og trasé til eksisterende anlegg. Bakken vil kunne benyttes til andre typer idrettsformål på sommerstid. Umiddelbar nærhet til idrettsformål og alpinanlegg vil øke attraktiviteten til området og bidra til muligheten til et aktivt liv.



Mulig utvidelse alpinanlegg

Utvikling av lokale kvaliteter bygger identitet og tilhørighet

Områdets varierte terreng, vegetasjon, spesielt gode solforhold, utsikt mot Oslofjorden og Mossesundet og mulighet for friluftsliv er kvaliteter som skal videreutvikles til å gi området karakter. Nye boligområder med ulike bygningstypologier vil alle ha kort vei til lokalt knutepunkt med lekeplasser, naturlekeplass og mulighet for trening og aktivitet. Vi ser for oss at området kan legge spesiell vekt på å legge til rette for et liv nært naturen, med felles grønnsakshager, drivhus og dyrking av frukt og grønnsaker. Eksisterende bekker videreutvikles for håndtering av overvann på området, og det skal etableres nye vannelementer for lek og opplevelse.



Eksempel på drivhus, ref. Mulighetsstudie for Meierihagen, Hille Melbye Arkitekter

Forslag til bygningstypologi

For å oppnå en blandet demografi med mennesker i forskjellige livsfaser og med varierte behov, foreslås det en blandet bebyggelse med eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus og seniorboliger.



Eksempel på rekkehustypologi, ref. rammesøknad for Kjonebråten, Hille Melbye Arkitekter



Eksempel på eneboliger, ref. Enebolig Titlestad, Kvalbein Korsøen Arkitektur og Enebolig Randaberg, KAP

10 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

Bokkvalitet

Med arealendringen vil det tilrettelegges for regulering av ny boligbebyggelse med høy bokkvalitet, der samspill mellom mennesker i ulike konstellasjoner, nærmiljøtiltak, bærekraft og bevaring av naturkvaliteter står i fokus. Ved å verne et større naturområde i umiddelbar nærhet til boligene, samt å utvide det eksisterende alpinanlegget, som også vil kunne brukes til andre idrettsformål sommerstid, vil bomiljøet og attraktiviteten til området økes i tillegg til at det vil bidra til muligheten til et aktivt liv.

Området er svært velegnet for boligbebyggelse:

- Beliggenhet i en vestvendt skråning, med gode solforhold og utsikt mot fjorden
- Tilgang til naturområder som allerede er tilrettelagt for friluftsliv
- Nærhet til et eksisterende, velfungerende eneboligområde
- Kort vei til skoler og bussholdeplass
- Nærhet til sosial infrastruktur medfører at man fint kan klare seg uten å eie egen bil
- Mulighet for videreføring av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur

Ved utvikling av boligområdet vil det satses på:

- God arkitektur og funksjonelle boliger
- Variasjon av boligstørrelser tilpasset ulike aldersgrupper og familiekonstellasjoner.
- Tilrettelegging for nyetableringer ved et «leie-til-eie» konsept
- Bærekraftig bebyggelse med miljøvennlige løsninger og delefunksjoner
- Tilrettelegging av nærmiljøtiltak som lekeplasser, forsamlingshus og fellesfunksjoner for økt sosialt liv
- Videreutvikling av løypenett og turveier innenfor området, med sammenknytning til eksisterende turveinett
- Tilpasning til og bevaring av landskap, naturmiljøer og biologisk mangfold
- Gjenbruk av masser lokalt
- Fremheving av stedets særpreg og identitet
- Tilrettelegging for å kunne pendle til byen med kollektivtransport, og samtidig bo i småhus med høy kvalitet og tilgang til natur og rekreasjonsmuligheter

Vekstområder ihht kommuneplanen

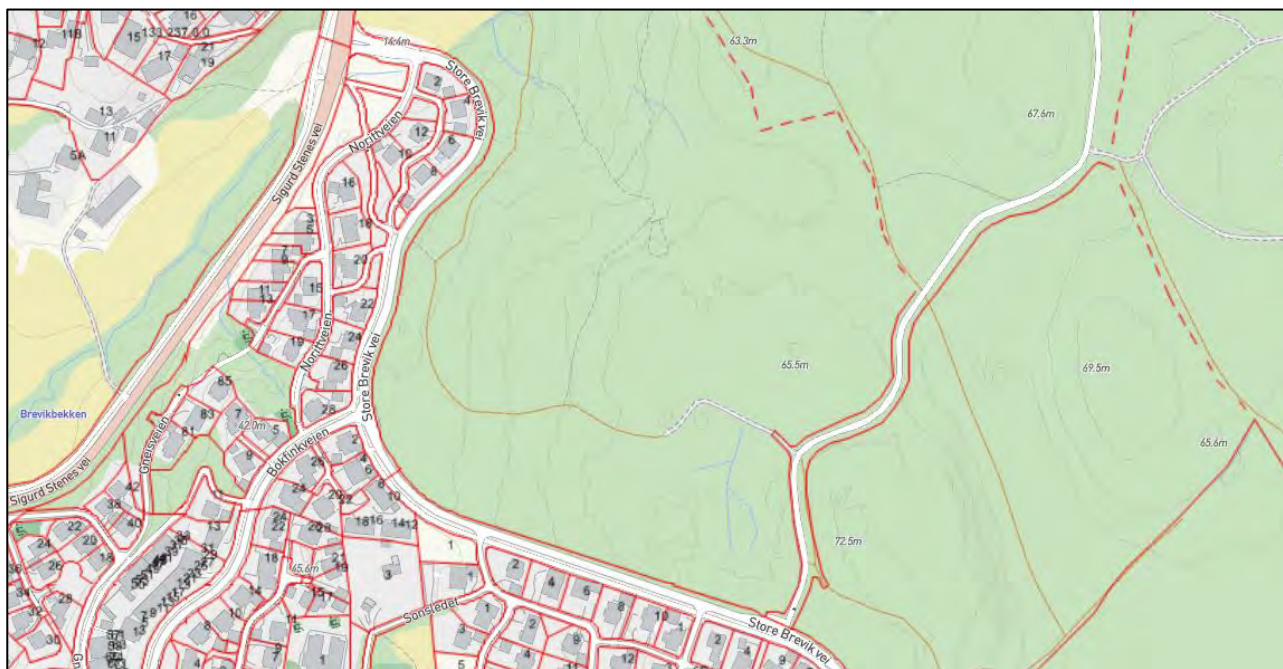
Kommuneplanen har medtatt føringer fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015). I henhold til denne planen skal det utvikles en sterkere konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser i noen prioriterte vekstområder som Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder. Vestby er i denne planen markert som et prioritert lokalt tettsted. Hovedmålet med dette er å gjøre Osloregionen til en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa, basert på arealeffektive og miljøvennlige prinsipper.

Den regionale planen åpner for noe utbygging utenfor prioriterte vekstområder for å kunne opprettholde stabile bomiljø og utnytte etablert sosial og teknisk infrastruktur. I henhold til den regionale planen og kommuneplanen skal 80 % av utbyggingen skje som utvikling av tettstedet Vestby, mens 20 % skal etableres utenom. Kommuneplanen nevner at dette hovedsakelig skal skje i tettstedene Son, Pepperstad og Brevik, med noe vedlikeholdsvekst i Hølen og Hvitsten. Dette begrunnes med strategien om at boligveksten, også utenfor de prioriterte vekstområdene, skal tilrettelegges for at økt trafikk skal tas med gange, sykkel og kollektiv, noe som muliggjøres ved utbygging av eksisterende tettsteder der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert eller i ferd med å etableres.

Kommuneplaninnspillet gjelder utbygging i forbindelse med nevnte tettsteder. Det ligger innenfor området som tillater 20% av boligutbyggingen i kommunen. Innarbeiding av boligformål i dette området vil dermed bidra til måloppnåelse for kommuneplanen.

Naturlig utvidelse av eksisterende boligområde

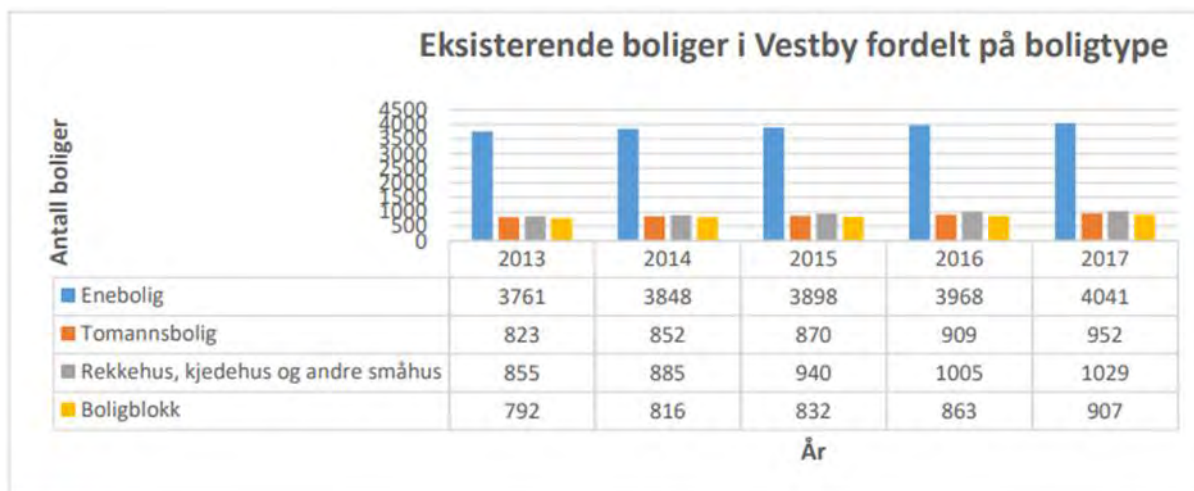
Området ligger tilstøtende allerede etablerte boligområder, med etablert bomiljø og infrastruktur for formålet, og med nærhet til kollektivforbindelser, skoler og barnehage. Vi forstår derfor boligformål som en naturlig bruk av området.



Bebyggd og ubebyggt areal i dag

Boligbehov og bedre og bredere bo- og nærmiljøtilbud

Vestby kommunes visjon er bl.a. at Vestby skal være en god og inkluderende kommune å bo, jobbe og leve i igjennom alle livsfaser. Det betyr at det er viktig å tilrettelegge for et bredt og variert botilbud. Kommunens dominerende boligtypologi er i dag eneboligen. Det viser kommuneplanens oversikt over boligmassen i Vestby i perioden 2013 til 2017:



Kilde: SSB

For å kunne gi et bredere og mer variert botilbud, bør eksisterende boligområder omkring Son, Brevik og Pepperstad suppleres med flere mindre boenheter, både små eneboliger, to- eller flermannsboliger og rekkehus.

I henhold til kommuneplanen står Vestby kommune foran en betydelig endring i alderssammensetningen i befolkningen. Kommunen har i dag en relativt ung befolkning sammenliknet med snittet av andre kommuner. Andelen eldre er relativt lav, men dette tallet vil øke kraftig i løpet av kommuneplanperioden. Samtidig går fødselstallene stadig nedover, skoleklassene minker og det blir dermed en stadig mindre andel av befolkningen som er yrkesaktiv. Det vil derfor være svært viktig å tilrettelegge for å få flere yngre mennesker til å bosette seg i kommunen, slik at veksten i denne viktige samfunnsgruppen opprettholdes. Dette vil bl.a. kunne gjøres ved å tilrettelegge for rimelige inngangsboliger for etablererfamilier. I tillegg vil insentiver som sikrer at flere kan stå lengre i arbeid og tiltak som gir god folkehelse, ha stor betydning i årene fremover. Planprogram for ny kommuneplan viser til følgende diagram:



Kilde: Planprogram for Vestby kommuneplan 2023 – 2034

Endring av alderssammensetningen i befolkningen og det faktum at vi lever lenger og at mange eldre er svært spreke, medfører at etterspørselen etter mindre boliger og alternative boformer øker. Eksisterende boliger i nærområdet er hovedsakelig eneboliger. Ved å tilrettelegge for en større variasjon av boligtyper, vil det muliggjøre en positiv sosial miks med mennesker i ulike konstellasjoner og livsfaser. Mange aktive eldre / seniorer ønsker å flytte til noe mindre i nærheten av eksisterende bolig. Med utbygging av mindre boliger i eneboligområder, vil det muliggjøres å kunne bo i det samme nærmiljøet hele livet.

Ved utbygging av boligområdet vil det legges vekt på nærmiljøtiltak som lekeplasser, turveier, lysløyper, forsamlingshus og fellesfunksjoner. Dette vil være et positivt tilskudd til det allerede etablerte bomiljøet i området.

Illustrasjoner



Mulighetsstudie for området sett fra sør



Mulighetsstudie for området sett fra nord-vest



Mulighetsstudie for området sett fra nord

Høringsinnspill – Planprogram for Vestby kommuneplan

Fra Br. Thomassen Prosjekt AS for
eiendommen gnr 152 bnr 135

Endret arealformål til sentrumsformål

- Det er ønskelig at gnr 152 bnr 36 endrer areal fra kun bolig til sentrumsformål
- Eiendommen er i dag i bruk som kontor og bør i fremtiden kunne ha et rent boligformål, et rent kontor/tjenesteytende formål eller et kombinasjonsformål





Endret arealformål til sentrumsformål

- Den bratte fjellknausen mellom eiendommen og eiendommene i nordvest gir et naturlig skille mellom Ørajordet og naboer
- Eiendommen hører naturlig til Ørajordet og bør ha samme kommuneplanformål og senere reguleringsformål som resten av jordet

INNSPILL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV KOMMUNEPLAN VESTBY KOMMUNE

Avsender: Wessel Eiendom AS og Br. Thomassen Prosjekt AS

Innspill oppsummert

Det bør gjøres en ny vurdering av anslag for boligpotensialet i områdene på utsiden av Vestby sentrum. Administrasjonens anslag om 2144 boenheter i reserve virker for høyt. Av total boligreserve er det ca 500 enheter som er i nye byggeområder. Dette innebærer at ca 1650 av boligreserven utenfor Vestby sentrum skal komme fra konvertering av alle fritidsboliger og fortetting i eksisterende boligområder. Basert på vår gjennomgang av kart og reguleringsplaner virker det mer realistisk for en planhorisont på inntil 50 år å sette ca 1000 boenheter i reel boligreserve utenfor Vestby sentrum.

En slik justering vil da samtidig gi grunnlag for å avsette nye områder utenfor Vestby sentrum til variert boligbebyggelse uten å utfordre retningslinjene fra regional plan for areal og transport.

Bakgrunn

Administrasjonen har utarbeidet en oversikt over boligreserver innen Vestby sentrum og for områdene utenfor sentrum. Oversikten viser at dersom Vestby kommune videre skal forholde seg til retningslinjene fra regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) så er det ikke behov for å legge til rette for nye boligområder på utsiden av Vestby sentrum fordi boligreserven (2144 boenheter) tilsvarer 20% av totalen.

Våre tanker om boligreserven utenfor Vestby sentrum og administrasjonens analyse og forutsetninger

Vi har gjennomgått oversikten over boligreserver utenfor sentrum og sett den opp mot faktiske forhold og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Av total boligreserve er det ca 500 enheter som er i nye byggeområder. All øvrig reserve skal komme fra:

- Alle hytter i boligregulerte områder gjøres om til helårsbolig
- 50% av alle boliger bygges med sekundærbolig
- Et stort potensial for ekstra boenheter frigis gjennom tomtedeling fra eksisterende hus eller ved konvertering av hytter

Alle hytter i boligregulerte områder gjøres om til helårsbolig

Er det realistisk at alle hytter i boligregulert område vil gjøres om til helårsbolig? Hvor lang tid vil det ta? Vi tror ikke at alle fritidsboliger i boligregulerte områder vil konverteres. Det pågår en gradvis omgjøring, men dette er en prosess som tar generasjoner. Her tror vi det vil være riktig å forutsette at 25-50% av hyttene konverteres. Administrasjonen kan ta ut statistikk fra byggesak på hvor mange hytter som har blitt konvertert de siste fem årene og støtte seg på det i analysen.

50% av alle boliger bygges med sekundærbolig

Vi har undersøkt byggesak for 16 av totalt 18 tomter på Labuåsen. Her har 7 av 16 sekundærleilighet. Dette tilsvarer 43% i et nytt byggefelt der både reguleringsbestemmelsene og terreng ligger godt til rette for å bygge med sekundærleilighet

Ved fortetting gjennom tomtedeling vil det ofte være vanskelig å få tilstrekkelig utnyttelse til å bygge egen sekundærleilighet i tillegg til en ny bolig.

Vi tror et anslag om 15-25% av nye boliger med sekundærbolig er mer realistisk. Her kan administrasjonen også se på egen gebyrstatistikk. Enebolig med sekundærbolig er egen avgift, så det er enkelt å finne andelen for en gitt periode og benytte dette som grunnlag i forutsetningene.

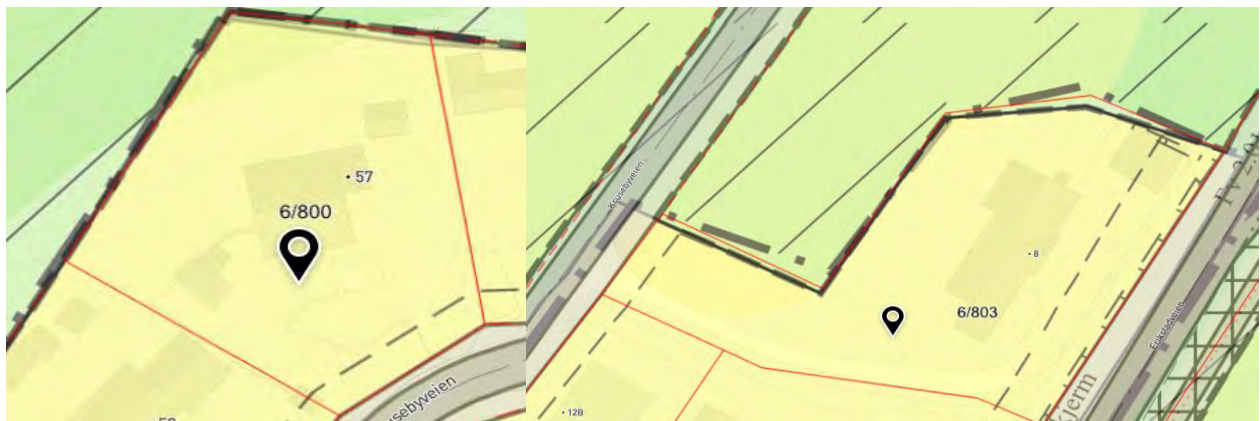
Reguleringsplan Son indre og ytre tillater ikke sekundærleilighet og kommunen har de siste årene praktisert dette strengt. Her har man forutsatt at det skal komme 48 enheter i analysen.

Et stort potensial for ekstra boenheter frigis gjennom tomtedeling fra eksisterende hus eller ved konvertering av hytter

Administrasjonen har totalt identifisert 1250 ubebygde tomter. Vi har gjennomgått en del av reguleringsområdene for å forsøke å finne det samme potensiale i tomtedeling, men vi finner gjennomgående et betydelig lavere antall mulige tomter.

Har man i analysene kun sett på tomteareal, eller har man også sett på eksisterende byggs plassering på tomten og faktiske størrelse?

I Vestby vil det ikke være regningsvarende å rive en enebolig for å dele en tomt. Det vil heller ikke være mulig å dele en tomt om gjenstående enebolig er av en størrelse som krever et stort restareal.



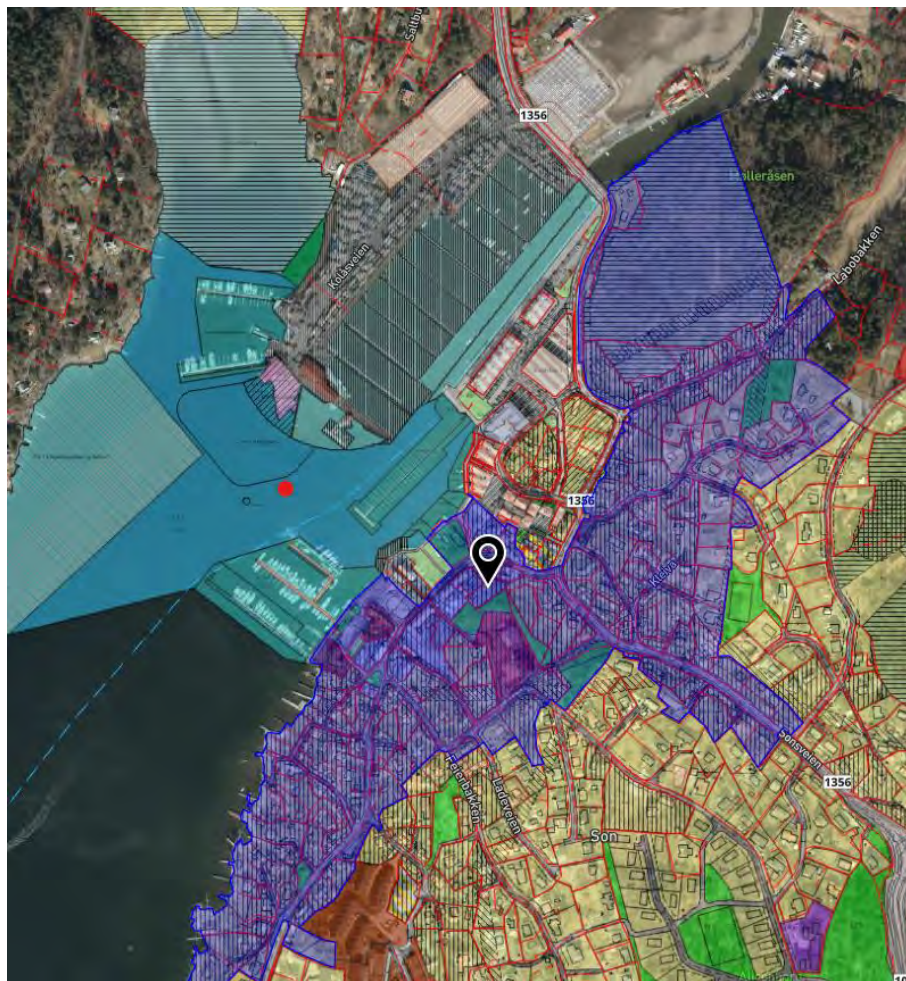
Bilde 1: Eksempel på tomter i Krusebyen som er på 1.418 kvm og 2.200 kvm. Selv om tomtene er store så ligger eksisterende boliger midt på tomten og eiendommene har ikke delingspotensiale med mindre husene er kondemnabile.

Vi vedlegger vurderinger som er gjort for noen av områdene på utsiden av Vestby sentrum. Gjennomgående viser de at vi finner et betydelig lavere antall enheter enn administrasjonen. Dette uten at man har gjort noen vurdering av om hytter konverteres eller ikke. Med bakgrunn i dette mener vi at det bør gjøres en ny vurdering av boligreservene på utsiden av Vestby sentrum og antall enheter bør justeres ned.

Gjennomgang av enkelte av områdene på utsiden av Vestby sentrum

I vurdering av fradeling har man sett på fysiske og reguleringsmessige forhold og ikke gjort en vurdering av hvor mange som faktisk vil ønske å fradele tomte eller hvor mange som faktisk vil bruke fra hytte til helårsbolig.

Son indre



Administrasjonen:

Potensiale for 38 boliger
19 tomter, omgjøring av 6 hytter og 13
sekundærboliger

Vår vurdering:

Her tillater ikke kommunen sekundærboliger.
Det er lav utnyttelse pr tomt som gjør tomtedeling
vanskelig (krever større opprinnelig tomt)

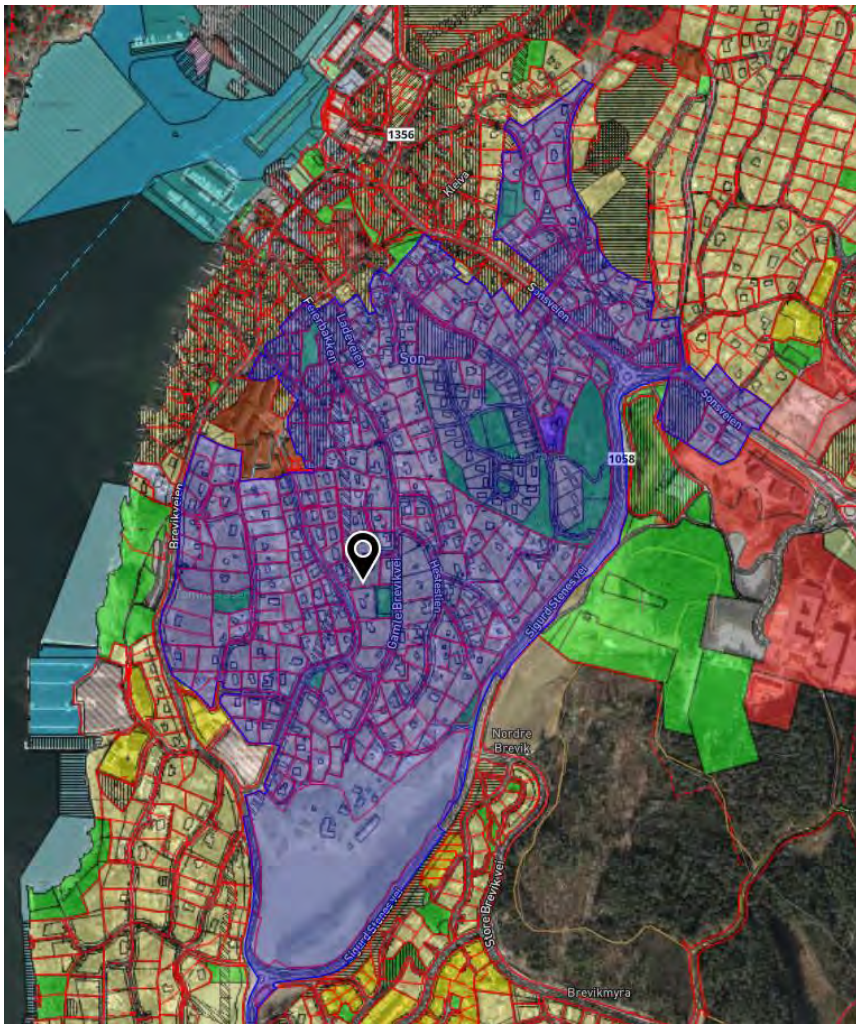
Vi finner 7 hytter
4 tomter

Totalt potensial:
11-15 enheter (da tatt med noe utskillelse fra
eksisterende boliger)

Sak Sponkroken 11

Kommunen fastholdt sin praksis og forståelse av reguleringsplanen Son, ytre område – som betyr at det kun tillates én bolig/boenhet per tomt. Der hvor det er tillatt med sekundærleiligheter/anneks og liknende, er dette spesifisert i reguleringsplanene.

Son ytre



Administrasjonen:

Potensiale for 105 boliger
48 tomter, omgjøring av 22 hytter og 35 sekundærboliger

Vår vurdering:

Her tillater ikke kommunen sekundærboliger.

Vi har funnet:

20 hytter, hvorav ca 6 har potensial til å deles i 2 tomter

20 tomter/ut skillbare tomter

Totalt: 40-50 enheter

Sak Sponkroken 11

Kommunen fastholdt sin praksis og forståelse av reguleringsplanen Son, ytre område – som betyr at det kun tillates én bolig/boenhet per tomt. Der hvor det er tillatt med sekundærteiligheter/anneks og liknende, er dette spesifisert i reguleringsplanene.

Sorgenfri/Rød

Administrasjonen:

Potensiale for 45 boliger

30 eneboliger med totalt 15 leiligheter

Vår vurdering:

Reguleringsbestemmelser med TU på 15% og to biloppstillingsplasser på 18 kvm inkludert må man ha en tomt på 1173 kvm for å bygge en enebolig på 140 kvm. Skal man ha en enebolig på 140 kvm og en sekundærleilighet på 70 kvm må man ha en tomt på 1760 kvm

Vi tror at de fleste eiendommene her har en TU på dagens tomt som vanskeliggjør deling

Potensiale 5-7 enheter totalt



Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal, T-BRA = 300 m². Prosent tomteutnyttelse, %-TU = 15%. Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m² bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass.

Liaveien

Administrasjonen:

Potensiale for 9 boliger

5 tomter, omgjøring av 1 hytte og 3 sekundærboliger

Vår vurdering:

Tre tomter kan i prinsippet deles, men det fordrer at dagen bolig rives, og det er ikke regningsvarende.

I tillegg er det vernede eiketrær som hindrer nybygg

Reelt potensiale: 0-2



Krusebyen og Bjørliveien

Administrasjonen:

Potensiale for 35 boliger

23 tomter og 12 sekundærboliger

Vår vurdering:

Krusebyen har en del store tomter. Vi finner potensiale for 8-12 nye tomter på ca 700 kvm. Forutsetter da bebyggelse på BFKF1 for revet og delt i tre tomter.

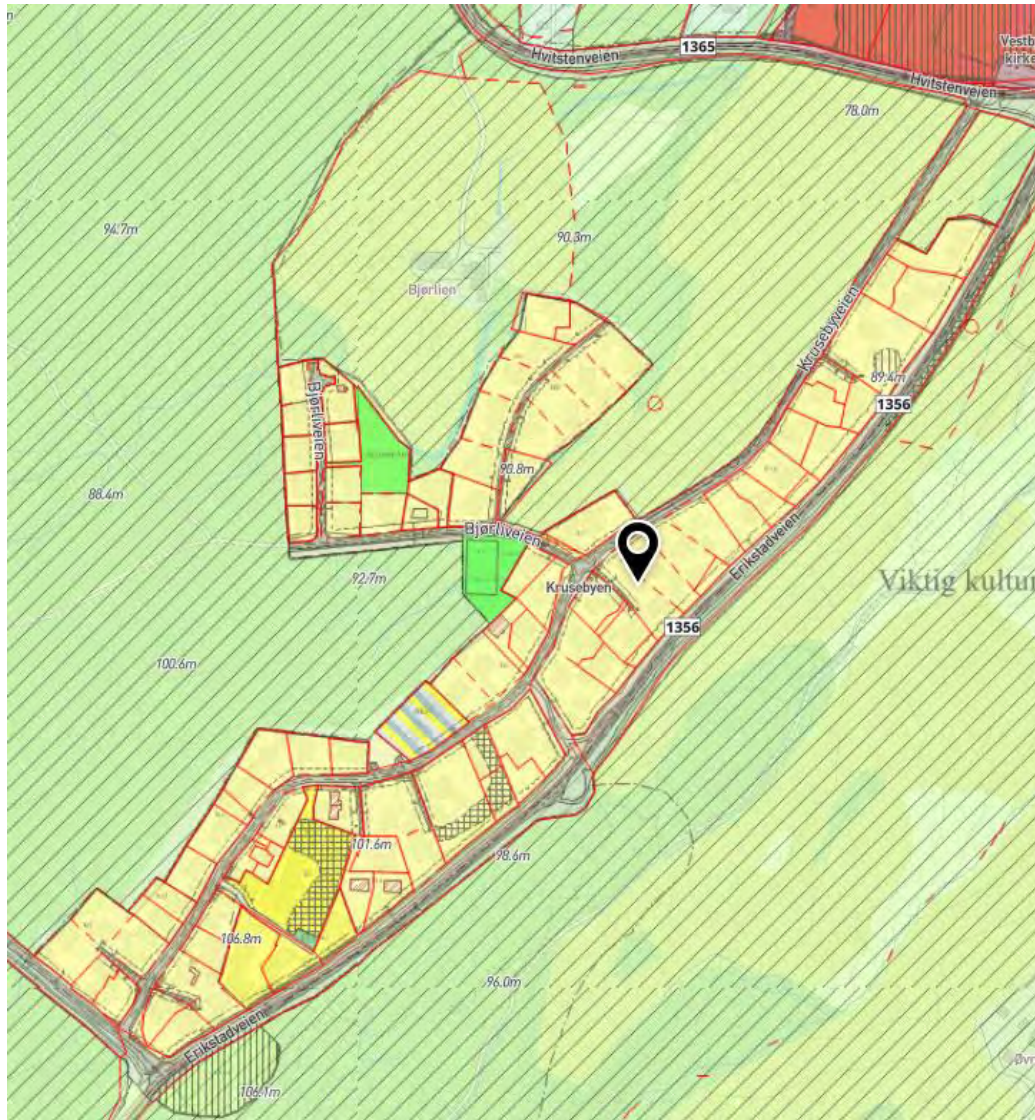
Ved tomter på 700 kvm blir det ikke rom for sekundærleilighet om man skal bygge en normal enebolig

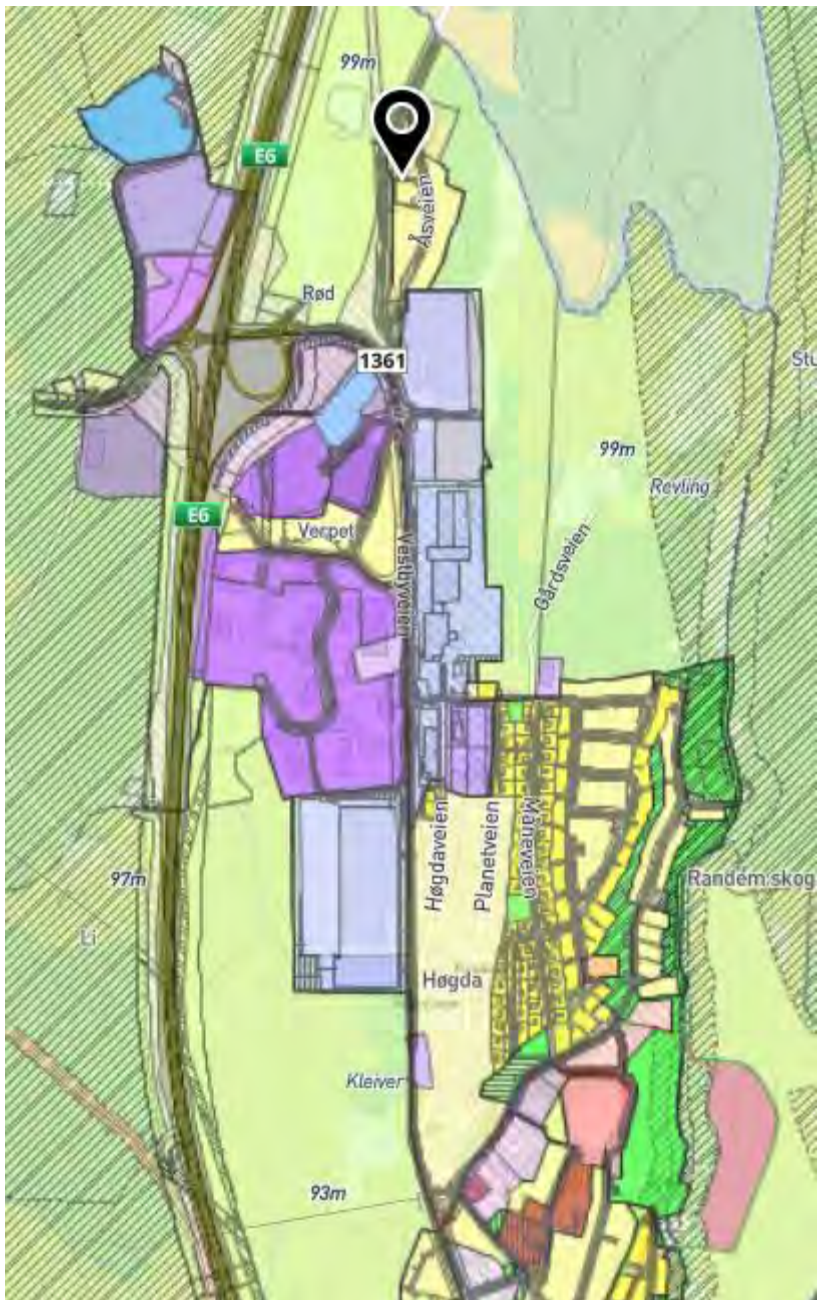
Med høydebegrensningene som gjelder her bør man ha ca 100 kvm grunnflate. Med tillegg av parkering gir det bebyggelse på 136 kvm BYA pr enebolig. Med maks BYA på 20% gir det tomtekrav på 700 kvm.

Om man i tillegg skal ha sekundærbolig må BYA økes med ca 70 kvm for boligen og 18 kvm for ekstra biloppstillingsplass. Da må tomten opp i 1.120 kvm med Bya 20%

Krusebyen har både maksbya 20 og 25%

Potensiale for 10-15 enheter





Randem/Verpet/Åseveien

Administrasjonen:

Potensiale for 17 boliger
11 tomter og 6 sekundærboliger

Vår vurdering:

Vi finner 4 ubebygde tomter.
Øvrige tomter er små, og de få som er over 1400 kvm (kan deles i to) har bebyggelse plassert slik at denne må rives dersom man skal kunne dele tomten. Det tror vi ikke er regningsvarende

Vår vurdering: 4-6 enheter

Hølen

Administrasjonen:

Potensiale for 182 boliger

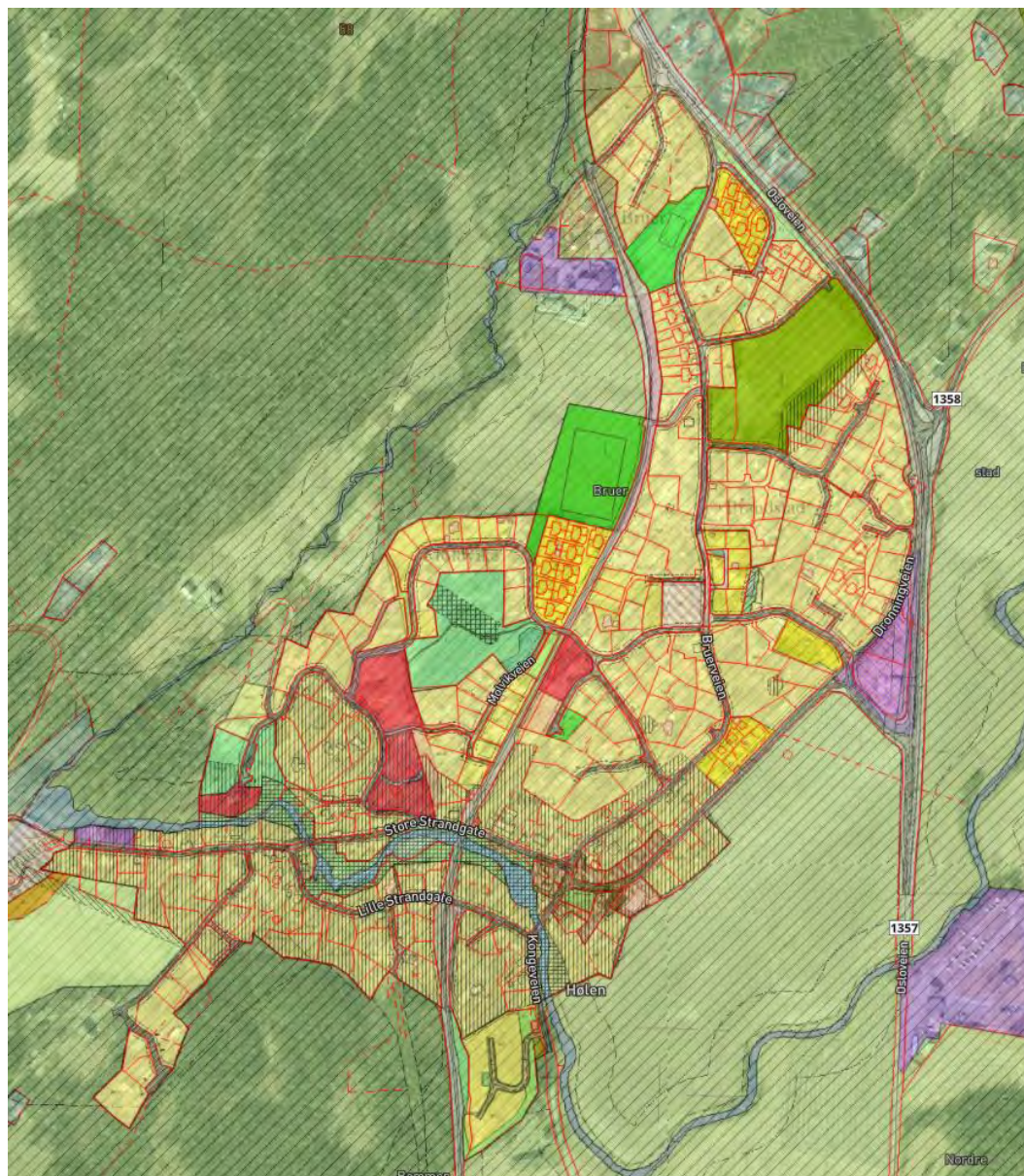
117 tomter, omgjøring av 4 hytte og 61 sekundærboliger

Vår vurdering:

Vi finner 40 ubebygde tomter

7 ubygde leiligheter

Totalt potensiale: 70-80 enheter inkl fortetting



Fra: Karoline Bergdal <karoline@bas-ark.no>
Sendt: 9. september 2021 15:02
Til: Postkasse Vestby kommune
Kopi: lilljan.jakobsen@coop.no
Emne: Innspill til varsel om oppstart og høring av planprogram, Kommuneplanens arealdel Vestby
Vedlegg: Innspill KP COOP Sonsveien vedleggsbrev. .pdf; Vedlegg Innspill KP Vestby COOP Sonsveien.pdf

Hei,

Vedlagt innspill til varsel om oppstart og høring av planprogram for kommuneplanens arealdel, Vestby kommune.

Innspillet består av to deler; et innspillsbrev og et vedlegg.

Innspillet sendes inn på vegne av tiltakshaver COOP Norge eiendom.

Med vennlig hilsen

Karoline Bergdal

Arkitekt MNAL

+47 970 11 495

www.bas-ark.no

BAS
arkitekter

9.9.21

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

På vegne av COOP Norge Eiendom fremmes innspill til Vestby kommuneplan 2023-2034, arealdel, med høringsfrist 10.september. Det fremmes innspill om formålsendring på deler av eiendommen 137/2. Forslagsstiller ønsker endring fra LNF til forretning for å kunne etablere en ny dagligvareforretning.

Det er utformet et mulighetsstudie som utreder forhold rundt eiendommen, redegjør for tiltaket og viser forslag til plassering av butikk og nødvendig tilhørende areal. Plasseringen er vurdert opp mot forhold som adkomst, dyrket mark etc
Mulighetsstudiet er vedlagt innspillet.

Forslagsstiller: COOP Norge Eiendom

Beskrivelse av det aktuelle området, eksisterende forhold:

Beliggenhet: Langs Sonsveien v/østre avkjøring til gamle Kirkevei (se kart med områdemarkering)

Areal: ca 6,3 daa

Dagens arealbruk: LNF/dyrket mark



Vurdering:

Området hvor ny butikk ønskes plassert er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF og er i dag i bruk som dyrket mark.

Det har vært dialog med bonden som drifter den dyrkede marken og det har blitt tatt dronfoto som viser at området hvor butikken ønskes plassert er krevende å dyrke og gir dårlig avlinger.

COOP har allikevel vært i dialog med aktører angående jordflytting. Nydyrking er også et kompensierende tiltak som kan vurderes dersom det anses som mer hensiktsmessig.

Tiltaket berører også et åpent bekkedrag med en tilknyttet flomsone. Ved etablering av ny kryssløsning og butikk vil dette hensyntas og det vil søkes løsninger som vil bidra til å forbedre overvannssituasjonen samtidig som så mye som mulig av bekkedraget beholdes.

Dersom kommunen ønsker kart over plassering av felt for forretning i andre formater, som DWG eller SOSI, kan det oversendes ved henvendelse til plankonsulent (karoline@bas-ark.no).

BAS Arkitekter AS v/

Karoline Bergdøl

MAA, Arkitekt MNAL | +47 97011495 | karoline@bas-ark.no

INNSPILL COOP Sonsveien

VARSEL OM OPPSTART OG HØRING AV PLANPROGRAM,
KOMMUNEPLANENS AREALDEL VESTBY

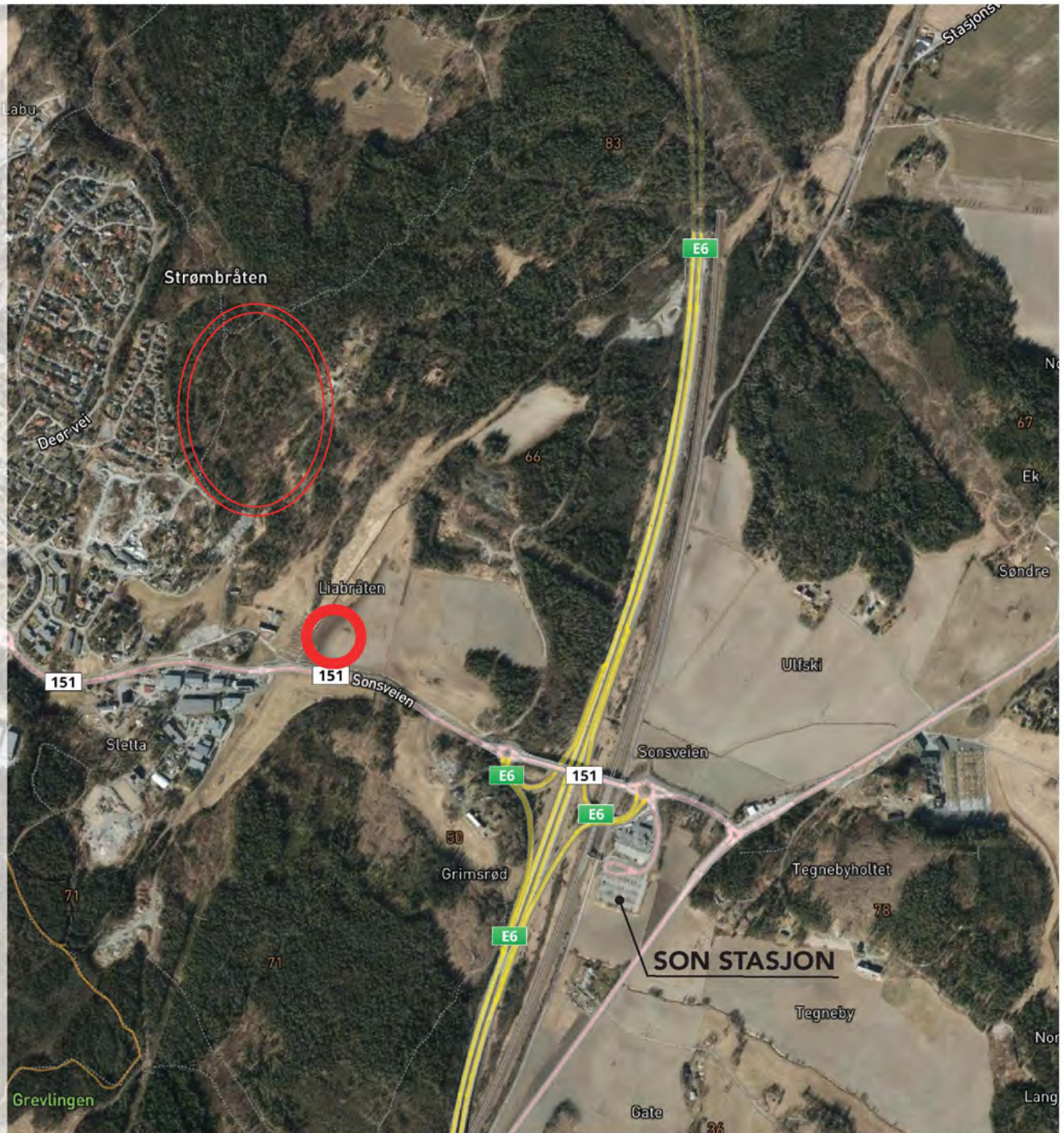
9.9.21

COOP Norge Eiendom

INNLEDNING

COOP Norge Eiendom fremmer med dette innspill om formålsendring på del av eiendom 137/2 for å tilrettelegge for etablering av en ny matvarebutikk i Son. Eiendommen ligger ved innfarten til Son, lett tilgjengelig langs Sonsveien.

Den ønskede omdisponeringen bør også ses i sammenheng med innspill ang fortetting av et større område nord/vest for areal avsatt tomt til matbutikk.



EKSISTERENDE TILBUD

Handelsområdet i Son består av 5400 innbyggere, 780 hytter og 780 arbeidsplasser. Summen av Dette gir et forbruk på 197 MNOK i 2020. I tillegg er det båtturister og andre dagsturister som handler i Son. Det er vanskelig å anslå eksakt, men trolig så legger disse turistene igjen opp mot 10MNOK i dagligvare i Son, mest på KIWI i sentrum.

Inkludert turistene blir det estimerte forbruket på 207 MNOK. Omsetningen på KIWI butikkene i Son er estimert til 150 MNOK i 2020. Det gir estimert netto lekkasje fra Soninger på hele 57 MNOK. Ink. Hølen øker lekkasjen til 89 MNOK.

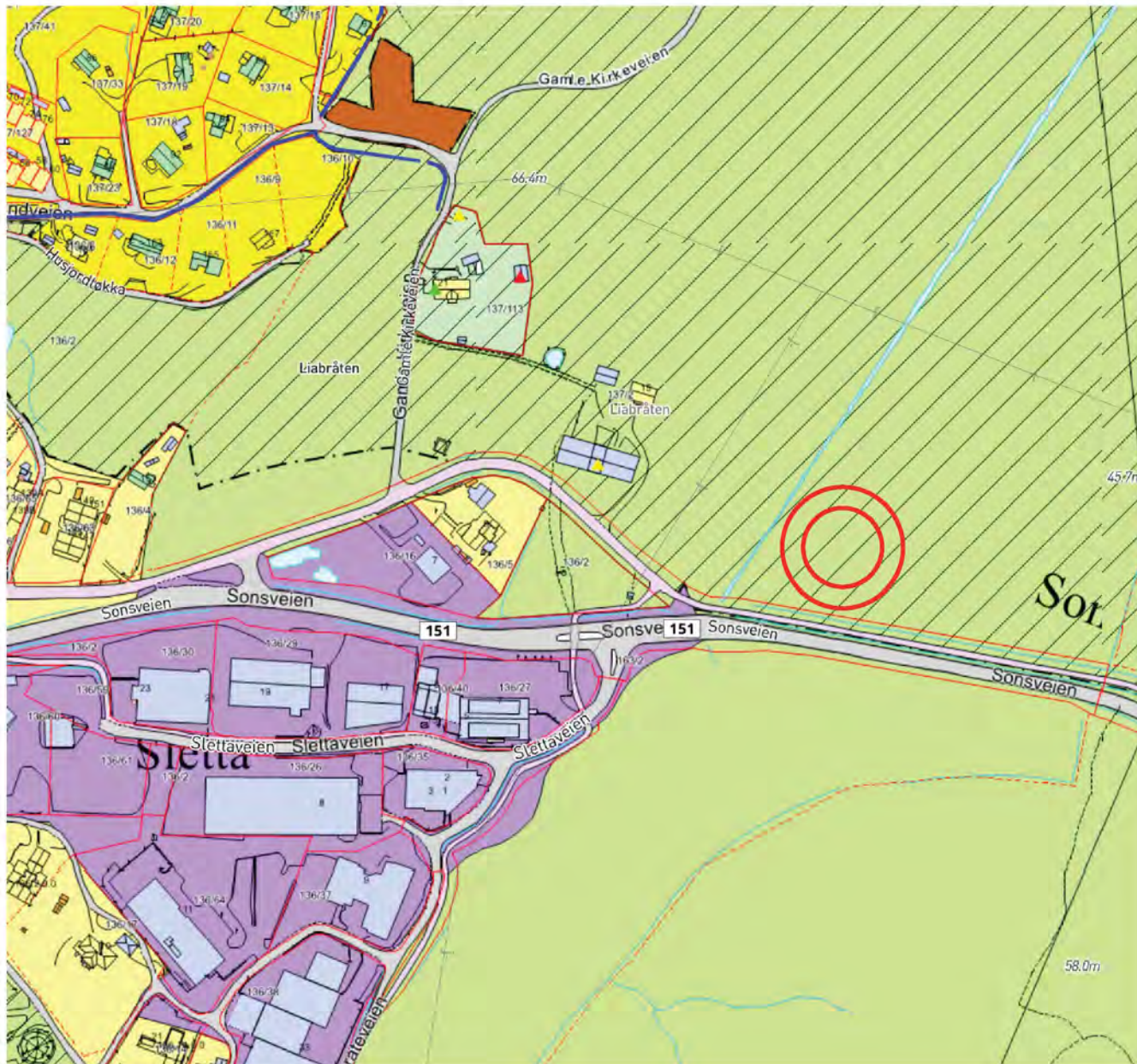
I Son er det kun KIWI og Rema 1000 på Brevik Dette gir et ganske snevert mattilbud med to lavpriskjeder med et smalt sortimentet innen handleavstand.

Fra Dagligvarerapporten 2021 (Nielsen) og tidligere rapporter kan en lese at nordmenn benytter 80% av kjedene de har innen handleavstand pr. mnd. Dette viser at nordmenn verdsetter et bredt tilbud. Dette vises også ved at Norge har ca 2,3 millioner husstander, mens COOP har over 1,9 mill medlemmer, Trumf ca 2,3 mill medlemmer og Æ rundt 1,5 mill medlemmer. Dvs at de aller fleste husstander har medlemskap hos minst 2 av kjedene.

Gjennom en COOP butikk vil COOP tilby Son et økt mangfold og som trolig vil gjør at lekkasjen ut av Son blir tettet og en får netto tilsig til Son. En butikk til vil ta noe omsetning fra KIWI Sletta, men vil først og fremt tette lekkasjen ut av Son; dvs Rema 1000 Brevik, Extra Kambo og Mosseporten.



PLANSTATUS



Området tiltenkt formålet er en liten del av en større eiendom. Området er satt av til LNF i kommuneplanens arealdel Vestby 2019-2030.

Området er også markert med hensynssone friluftsliv. Omdisponeringen vil ikke berøre eksisterende stisystem.

Ny butikk vil gi innbyggerene et nytt tilbud strategisk plassert langs innfarten til Son, uten at det i noen særlig grad vil generere økt trafikkbelastning. Plasseringen åpner også for å etablere en rundkjøring som vil gi en trafiksikker kryssløsning både til ny butikk og til eksisterende næringsområde syd for Sonsveien.

Valg av plassering av ny butikk må også ses i sammenheng med innspill om utvikling av boliger, Liabråten, som ser på dette området som en naturlig innfart til nytt boligområde.

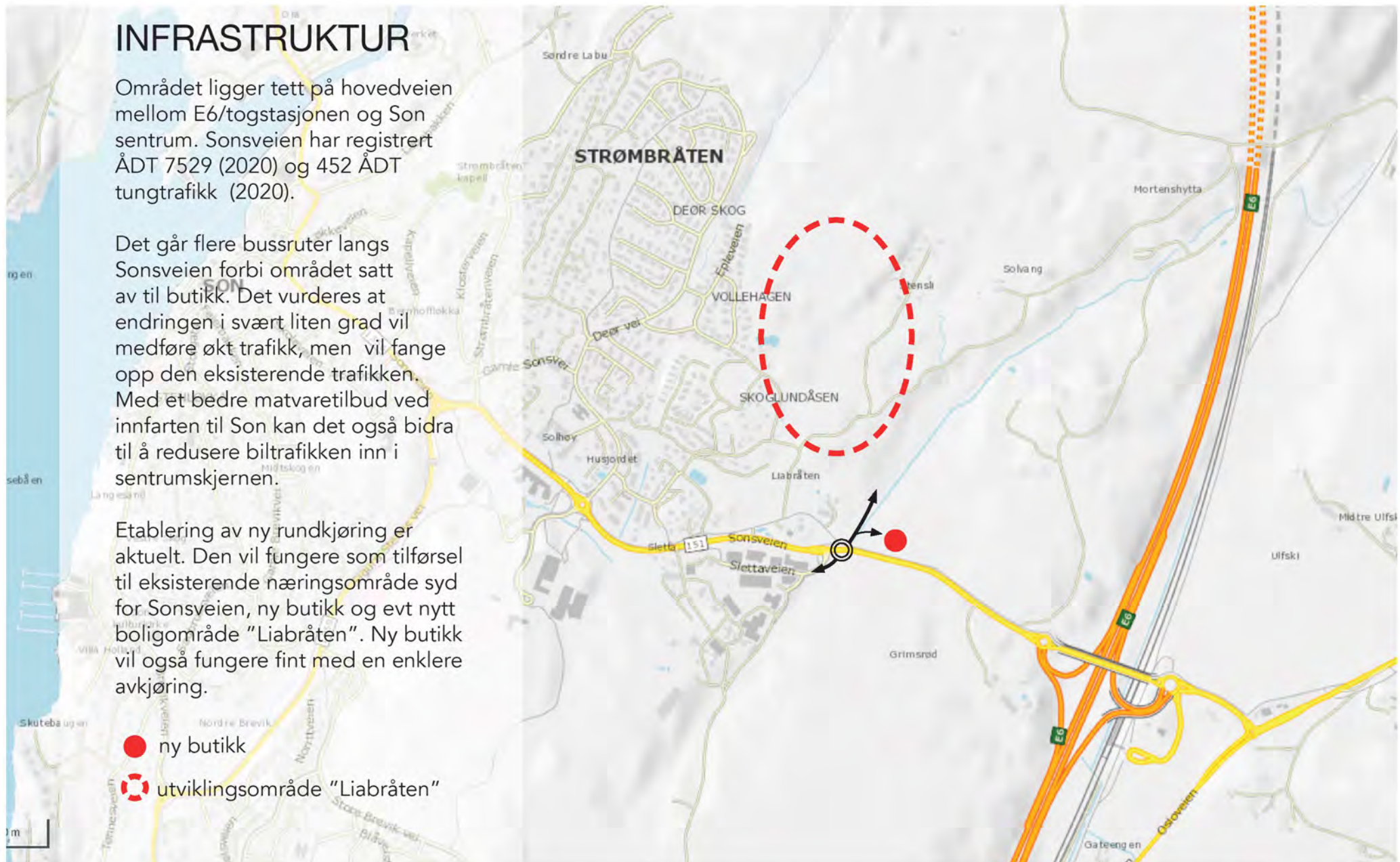
INFRASTRUKTUR

Området ligger tett på hovedveien mellom E6/togstasjonen og Son sentrum. Sonsveien har registrert ÅDT 7529 (2020) og 452 ÅDT tungtrafikk (2020).

Det går flere bussruter langs Sonsveien forbi området satt av til butikk. Det vurderes at endringen i svært liten grad vil medføre økt trafikk, men vil fange opp den eksisterende trafikken. Med et bedre matvaretilbud ved innfarten til Son kan det også bidra til å redusere biltrafikken inn i sentrumskjernen.

Etablering av ny rundkjøring er aktuelt. Den vil fungere som tilførsel til eksisterende næringsområde syd for Sonsveien, ny butikk og evt nytt boligområde "Liabråten". Ny butikk vil også fungere fint med en enklere avkjøring.

- ny butikk
- utviklingsområde "Liabråten"



VISJON

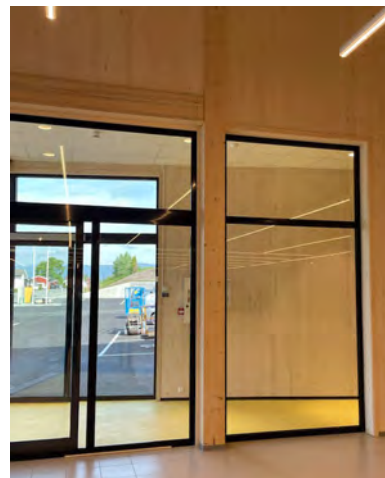
COOP ønsker å etablere seg i Son for å kunne tilby innbyggerne variasjon i matvaretilbudet. Plasseringen er sentral og vil i svært liten grad generere økt trafikk.

COOP ønsker å etablere en ny, moderne butikk bygget med fokus på miljø og bærekraft. Det er ønske om å benytte materialbruk og formspråk som tilpasser seg omkringliggende område.

COOP vurderer å etablere ladestasjon som også kan benyttes av de som ikke handler innenfor det avsatte området.



Eksempelfoto fra COOP i Krøderen hvor det er benyttet massivtrekonstruksjoner, trekledning og solcellepanel. Det er også laget fine utearealer i tilknytning til butikken.



PLASSERING

Ny butikk foreslås plassert i krysset mellom ny adkomstvei/rundkjøring øst for Sletta.

Det er gjort undersøkelser av kvaliteten på den dyrkede jorda og butikken plasseres i området inn mot bekken der jorden er krevende å dyrke. Samtidig vil plasseringen hensynta bekkeløpet slik at det i så stor grad som mulig kan holdes som et åpent bekkeløp og bli en del av et åpent system for overvannshåndtering.



Tema	Stikkord	Berørt	Kommentar
Skole og barnehage	Avstand til nærmeste, skoleveisanalyse lekeplass		Ca 1 km til Son skole og Grevlingen skole
Område	Viktige funksjoner: butikk, bibliotek, idrettsplass etc bussforbindelse,		Eiendommen ligger tett på annet næringsområde med diverse næring/lager/matforretning
Kulturminner (RA)	Kulturminnesøk, SEFRAK, hensynssoner, NB-register, arkeologiske funn i nærheten? Bygninger fra før 1850?		Liabråten gård er SEFRAK registrert Det er noen kulturminner (R) nord og vest for området.
Samfunnssikkerhet	Kvikkleireskred, steinskred, flomsoner	X	Mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire (NVE)
Natur (MD, NVE)	Artsdatabanken, naturtyper, svartelistede arter, hule eiker, arter av stor forvaltningsinteresse, fremmede arter Grøntdrag,		Det er registrert noen truede/svartlistede arter omkring Liabråten gård.
Geologi (NGU)	Grunnforhold, løsmasser? Skredfare, radon Mulighet for marin leire, kvikkleire.		Liten til middels erosjonsrisiko Området ligger innenfor område markert med torv og myr. Se kart under tabell.
Forurensning (MD)	Støy (vei) Støy (annet) Luftforurensning (miljøstatus) Forurensning i grunnen?	X	Det må antas å være støy fra Sonsveien.
Landbruk (NIBIO)	Jordsmonn, arealressursflate etc. Relevant hvis jordbruksareal, kulturlandskap	X	Området er dyrket mark.
Friluftsliv (MD, kartverket)	Turstier, snarveier, strandsone, møteplasser	X	Område markert som svært viktig friluftsområde. Skiløype rett vest for området. Nærturterreng med stor brukerfrekvens.
Teknisk infrastruktur	Vann og avløp Strømforsyning (leverandør) Trafo? Slukkevann, fjernvarme (konsesjonsområde)		Strømmaster nord og vest for området. Høyspent.
Veg og vegsikkerhet (NVDB)	ÅDT, trafiksikkerhet, er det gangsti/fortau, ulykkesstatistikk, fartsgrense,		Sonsveien FV 1356 går forbi området. ÅDT 7529 og 452 tungtrafikk (2020)

VEDLEGG

Tabellen viser gjennomgang av temaer fra prosjektregistrering.