

Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: ZJTEPJ

Registrert dato: 22.08.2022 09:39:14

Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

915209378

Foretak/lag/forening

DOSP AS

Adresse

Travbaneveien 12a

Postnummer

3300

Poststed

HOKKSUND

Telefon

+4740146597

E-post kontakt

ramazan@dosp.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

Høring planforslag - Kommuneplan 2023-2034

Dato på kommunens høringsbrev

06.09.2022

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Informasjon om masseforvaltning til grunneiere

Høringsuttalelse (KF-239)



Referansenummer: 2MMJUX

Registrert dato: 12.10.2022 09:14:58

Innledning

Uttalelsen gis

På vegne av foretak/lag/forening

Opplysninger om foretak/lag/forening

Organisasjonsnummer

915209378

Foretak/lag/forening

DOSP AS

Adresse

Travbaneveien 12a

Postnummer

3300

Poststed

HOKKSUND

Telefon

+4740146597

E-post kontakt

ramazan@dosp.no

Uttalelse

Har du/dere fått tilsendt høringssaken i adressert sending fra kommunen

Ja

Navn på høringssaken

Høring planforslag - Kommuneplan 2023-2034

Dato på kommunens høringsbrev

Uttalelse

Jeg ønsker å helt eller delvis uttale meg i tekstfelt under

Jeg har min fulle uttalelse i egne dokumenter som jeg ønsker å laste opp som vedlegg

Uttalelse til saken

Vi ønsker å omregulere eiendommen på Vestliveien 4 fra boligbebyggelse til næring, omreguleringen til næring ønskes for hele eiendommen.

Vi i DOSP AS driver med salg og service alt innen Storkjøkken utstyrer, maskineriet og interiør, i forbindelse med dette vi har behov for et stor varelager, show rom, kontorer og service verkstedet.

Bedriften heldigvis fortsetter med stor oppvekst i de siste årene og derfor vi ser vårt behov er et stor varelager osv.

Vi som leietaker har to varelager og kontoret i Oslo og Hokksund idag selv om det er ikke nok iht. våre behov med ca. leieutgift på nesten 100000kr pr mnd.



Vestby kommune
Postboks 144
1541 VESTBY

Deres ref.:

Vår ref.: 22/100-17/ RESOR

Dato: 24.08.2022

Innspill til Vestby kommuneplan 2023-2034

Mossregionen interkommunale brann og redning (MIB) viser til henvendelse fra Vestby kommune den 10.08.2022 (deres ref. 21/00597-3) og 28.06.2022 (deres ref. 21/00597-1) vedrørende forslag til kommuneplan for Vestby 2023-2034.

For at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats, uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, forutsettes det at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap blir ivaretatt.

Planlagt utbygginger/utbyggingsområder kan påvirke risikobildet og det er viktig at man allerede på plannivå hensyntar og legger til rette for rednings- og slokkemannskaper.

Det må sørges for at vannforsyningen er tilfredsstillende, jf. forskrift om brannforebygging § 21. Det bør i planbestemmelser vurderes innført betingelser som hensyntar dette, jf. veiledningen til forskriften. Vannforsyningen er en meget viktig og avgjørende faktor for å ivareta beredskapen som samfunnet forventer.

Det er også viktig å bemerke seg at MIB ikke er slik organisert, bemannet eller utstyrt med høydeberedskap i første innsats.

Fremtidig/planlagt/regulert bebyggelse må samsvare med lokalt brannvesens organisering, bemanning og utrustning, samt at dette må tas hensyn til i planarbeidet og i videre prosjektering.

MIB anbefaler kommunen å legge inn et punkt i planbestemmelsene at slokkevann og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, og MIB sitt plassbehov skal hensyntas allerede på reguleringsnivå. Dersom dette hensyntas tidlig i fremtidige planer og prosjekter vil man i fremtiden kunne unngå enkelte problemstillinger/utfordringer.

For detaljer om tilrettelegging og kriterier se teknisk forskrift med veiledning § 11-17, samt MIB sin veileder. Denne finnes på MOVAR sin hjemmeside: <http://www.movar.no/tilrettelegging-for-slokkemannskaper.html>.

Denne uttalelsen er gitt på generelt grunnlag som medfører at MIB må ta forbehold om å komme tilbake med ytterligere uttalelser.

Med hilsen

Renate Sørgaard
Rådgiver

Dette brevet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Fra: Jørgen Pedersen <jorgen.pedersen@follohus.no>
Sendt: 17. september 2022 08:59
Til: Postkasse Vestby kommune
Kopi: Geir Sørensen; Dag.Frode.Hoston@stenarecycling.com
Emne: Innspill nr. 43 til rullerende kommuneplan
Vedlegg: Deponi Smørbekk- Innspill nr. 43 til rullerende kommuneplan.pdf

Hei

Vedlagt tilbakemelding på tilsvar av innspill nr. 43 i rullerende kommuneplan.
Håper dette kan danne grunnlag for en videre dialog med kommunen og behandling av kommuneplanen.

Med vennlig hilsen grunneierne

Kontaktperson for grunneierne

*Jørgen Pedersen
lf: 45 26 35 33*

Til Vestby Kommune

OPPFØLGING AV INNSPILL TIL RULLERENDE KOMMUNEPLAN.

Vi viser til vårt opprinnelige innspill om etablering av massemttak, behandlingsanlegg og deponi på Smørbekk / Røed av 8. september 2021 (nr 43) med tilsvar fra kommunen 22. desember 2021 med en negativ holdning til vårt innspill. Den gang anså vi innspillet som akkurat det, et innspill, så vi ble en smule overrasket når vi fikk et avslag, som om det var en søknad vi hadde sendt inn. For oss lokale grunneiere er prosjektet like aktuelt fortsatt, så vi ber kommunen revurdere deres innstilling for et prosjekt som bør være av felles interesse og nytte både for vår lokale næringsutvikling, kommunen og regionens behov.

Vårt mål med prosjektet er en langsiktig utvikling av våre lavproduktive skogsområder øst for E6 til korndyrking. For å få god økonomi i omlegging og arrondering, har vi inngått en intensjonsavtale med Nordens største gjenvinningselskap, Stena Recycling AS, via deres kontor i Moss. Avtalen omhandler å etablere et deponi for ordinært avfall på arealet. Avslutningsvis vil deponiet overdekkes med jordmasser over sperrelag slik at arealet kan dyrkes.

Som beskrevet i innspillet er dagens deponimasser i hovedsak lett forurenset jord / masser fra utbygginger, samt rivematerialer i forbindelse med utbygging. Regionen vår har svært få slike deponier og det er i ferd med å bli en mangelvare. Et generelt høyt aktivitetsnivå innen bygg & anlegg gir en stor etterspørsel etter en slik samfunnsnyttig tjeneste. Hoved deponiet i vårt område er Solgård Avfallsplass i Moss, som er i ferd med å fylles opp. Nærmeste andre aktuelle deponier er Oredalen på Hurum, Frevar i Fredrikstad, Rokke i Halden og Borge i Sarpsborg. Gatedalen Sarpsborg, Skjørten og Stegen i Indre Østfold kan være alternativer for mindre mengder. Så sett i forhold til området Ås-Vestby-Våler-Moss, er det svært lite tilgjengelig deponier innen en fornuftig, miljøvennlig og økonomisk transportavstand. Ved vår planlagte sorteringsmåte for innkommende masser, der ikke forurenset stein, pukke og grus sorteres ut for ombruk, vil en plassering i nærmiljøet bety mye for entreprenører som da kan kjøre med singel bil fremfor vogntog.

Slik innspillene og svaret fra kommunen fremstår, er det en betydelig satsning på mottak av rene masser, men lite for de noe vanskeligere massene som fordrer tillatelse fra Statsforvalter for behandling, mottak og deponering samtidig som man sikrer omgivelsene mot avrenning mm. Vår samarbeidspartner Stena Recycling kjenner søknadsprosedyrer og har kapital til å

gjennomføre slike, noe større prosjekter enn rene massemttak og vil være en solid støttespiller både for oss og kommunen.

Vi finner det noe underlig at kommunen ikke vil ha tilgang til dyrkbar mark i forhold til de store utbyggingene som har skjedd de siste 20 årene i kommunen. Et deponi vil også skape nye arbeidsplasser i grenseland mellom industri og anlegg, begge deler er nyttige samfunnstiltak. Vestby er en attraktiv kommune for næringslivsetableringer og utvikling med store arealer, dobbeltsporet jernbane, E6 og nærheten til Oslofjorden. Det burde legges til rette for variert næringsliv basert på bærekraftige prinsipper som vi mener dette prosjektet skal ha.

Gjennom utbygging av skogsarealet, kan man i samarbeide med kommunen få til flere positive effekter for lokal og regional befolkning.

- Bekken som går parallelt med Osloveien og gjennom tomtene våre, går jevnlig over sine bredder med tilhørende problemer og skader på infrastruktur, næring og med private overfylte kjellere etc. Dette skyldes et betydelig tilsig fra blant annet E6 traséen. Ved utbygging kan deler av vannet langs E6 samles og pumpes gjennom deponiets vannbehandling og senere via dyrket mark.
- Vi registrere at kommunen nylig har bygget «salamanderdammer» rundt Ødemørk. Vi leser også om forurenset grunn i samme område, særlig i nedslagsfeltet til trappbanen på Ødemørk. Ved vår plan om deponi i tenkt område, er vi med på å få kontroll på vannmengde, avrenning og forurenset vann fra det aktuelle problemområdet.
- Vi ser at med årene gror og tørker myrområdene igjen rundt våre eiendommer. Myr er en spesielt karbonrik naturtype og ved uttørking etter hogst og drenering i nærhet reduseres i stor grad områdenes evne til å holde tilbake vann og virker negativt på det unike naturmangfoldet i myren. Våre tanker er at med dette deponiet kan man som et klimatiltak rehabilitere myrer inntil tenkt deponiområde og sikre avrenning og tilsig på kommunens skogområder.
- Skogsområdet i Ødemørk marka er et flott turområde, men man hører særlig godt trafikken fra E6 i store deler av marka. Ved å heve de lavest liggende delene av kantområdet langs deponiet til ønsket avslutningshøyde, får man en støyvold som demper denne belastningen av støy.
- Naturrestatet Ishavet ligger omtrent en kilometer fra vårt område og vil ikke påvirkes negativt av deponiet.
- I østkant av området vårt, har kommunen bygget en turvei (Kongeveien) med tilgang for rullestolbrukere etc. Vi kan bidra til å forlenge denne nordover i retning Sonsveien

Stasjon slik at man øker tilgjengeligheten av Ødemørk marka. Dagens sti gjennom vårt område er i dag i konflikt med våre interesser og kan med fordel flyttes og kobles med overnevnte sti i retning Sonsveien. Dette vil bidra til en flott rullestolvennlig sti fra Sonsveien stasjon til Ødemørk og videre ut i Mossemarka. I tillegg kan man se for seg en parkeringsplass for turgåere i nordkanten av deponiet for å lette tilkomsten og begrense parkering på privat grunn.

- Etablering av jordbruksareal vil forsterke mulighet for pollinerende områder ved planmessig planting av blomster i ytterkant av området.

På denne bakgrunn ber vi om et møte med kommunen for å presentere prosjektet, samt komme nærmere inn på kommunens grunnlag for foreløpig skepsis til prosjektet.

Med vennlig hilsen

Grunneierne på Smørbekk/Røed

Øystein Grimsrud Olsen, Jan-Eivind Grimsrud Olsen, Simen Grimsrud og Pål Pedersen

Kopi: Stena Recycling og Mepex Consult

Fra: Postkasse Service- og utleiekontoret
Sendt: 16. september 2022 08:02
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: VS: Innspill til kommuneplane - Sonsveien 105
Vedlegg: Innspill kommuneplan Sonsveien 105 150922.pdf

Fra: Trym Nagelstad <tnagelstad@gmail.com>
Sendt: torsdag 15. september 2022 16:42
Til: Postkasse Service- og utleiekontoret <servicekontoret@vestby.kommune.no>
Kopi: pe-nag@online.no
Emne: Innspill til kommuneplane - Sonsveien 105

Til Vestby Kommune,

Mitt navn er Trym Nagelstad, og sammen med min mor Helena Nagelstad, eier vi Sonsveien 105. Da denne eiendommen nylig har blitt i vårt eie, etter et dødsfall i familien, rakk vi ikke å komme med innspill til dagens fremlagte planforslag.

Vi har dog utarbeidet et innspill i forbindelse med pågående kommuneplan, da vi mener at denne eiendom kan være en viktig ressurs for Vestby kommune.

I ukene som har gått har vi engasjert bistand til å utarbeide et forslag til endring av formål på tomten. Vi har også deltatt på kommunen sine dager for gjennomgang av planforslag, samt deltatt på åpne dager for veiledning hos dere.

Vi biter oss merke i at innbyggerne i Vestby kommune ønsker å verne om dyrkbar jord, og at det kan foreligge områder med kvikkleire hvor større inngrep ligger i planen.

Sonsveien 105 er i dag regulert som LNFR. På 80' og 90'-tallet var tomten regulert for næring, og var tiltenkt næring. I perioden mellom 1999 og 2007 var tomten ute av kommuneplanen, og deretter benevnt som LNF-område.

Da tomten var regulert som næring var det en aktiv skraphandler på tomten som har satt tydelige spor. Man ser derfor ingen tegn til mulighet for gårdsbruk, eller funn av jomfruelig jord. Beliggenheten for lager, logistikk, eller andre næringsvirksomheter som kan komme Vestby kommune til nytte er dog til stede.

Vi tror denne tomten kan bidra til noe samfunnsnyttig for Vestby kommune, og er et knutepunkt ved av/påkjøringen til Son, Moss og Oslo.

Om formål ikke skulle blitt endret, vil den bli stående ubrukt som den er i dag.

Se vedlagt forslag,

Mvh Trym Nagelstad
+47 928 65 979

Vestby kommune
Rådhusgata 1
Postboks 144
1541 Vestby

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VESTBY KOMMUNE

Innspillet navn:	Sonsveien 105
Avsender:	Plankonsulent HS arealplan AS v/Håvard Skaaden på grunneiere
Avsenders adresse:	Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy
Telefon dagtid:	41676496
E-postadresse:	hs@hsarealplan.no
Hjemmeside:	www.hsarealplan.no
Aktuelle eiendommer:	Gnr/bnr 126/10, 126/6, 126/4 og 163/1
Dagens arealbruksformål:	LNFR tiltak for stedbunden næring (sosikode 5100), LNFR spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse (sosikode 5200) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (sosikode 2001).
Ønsket arealbruksformål:	Kombinerte formål – forretning (sosi-kode 1150), næringsbebyggelse (sosikode 1300) med underformål vegserviceanlegg, bevertning, industri og lager
Ca. areal for området:	8,3 daa.
Datert:	15.09.2022

1. Bakgrunn

Grunneier har engasjert HS arealplan AS til å lage et innspill i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Vestby kommune. Innspillet sendes inn i samråd med grunneier.

Formålet med innspillet er å legge til rette for etablering av bebyggelse/anlegg bestående av en kombinasjon av lager, forretning, industri, bevertning og vegserviceanlegg innenfor eiendommene gnr/bnr 126/10 126/6 og 126/4. I denne sammenheng regnes også parkeringsplasser som en del av et veiserviceanlegg. Avkjørsel inn til eiendommene, heretter omtalt som planområdet, vil berøre offentlig eiendom og veiareal på gnr/bnr 163/1.

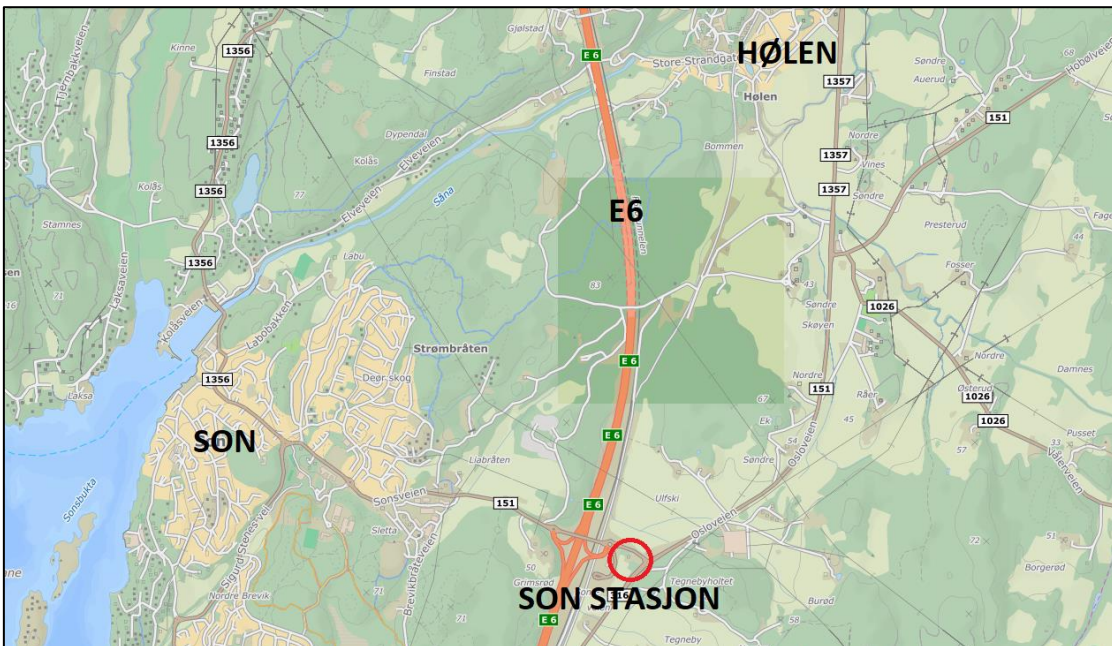
Den opprinnelige fristen for innsending av innspill til kommuneplanen har egentlig gått ut. Eiendommen ble plutselig overdratt etter et uventet dødsfall, og det er bakgrunnen for at innspillet kommer litt sent. Vi håper likevel at dette innspillet vil tas opp til vurdering i forbindelse med denne rulleringen.

2. Beskrivelse av det aktuelle området, eksisterende forhold

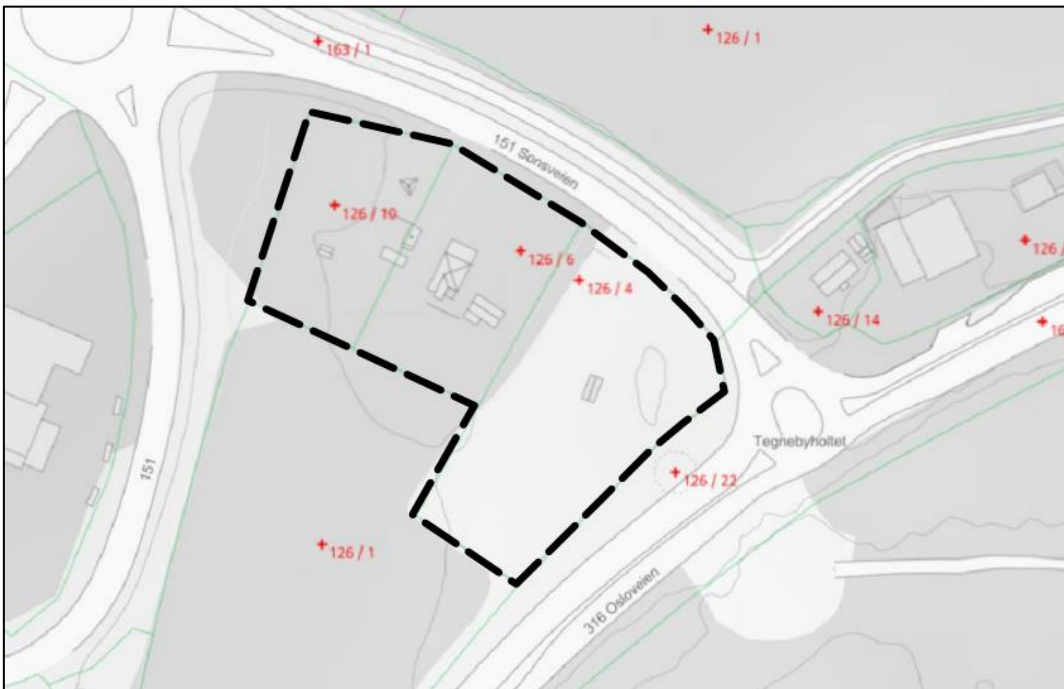
Planområdet og beliggenhet

Planområdet ligger ved Tegnebyholtet og Son stasjon. Planområdet har umiddelbart nærhet til buss, jernbanestasjon og E6. Plasseringen er gir gode forsetninger for at fremtidige ansatte kan ankomme med kollektiv transport. Avstanden til Vestby rådhus er cirka 11 kilometer.

Plasseringen gir noen vesentlige fordeler for utvalgte arealbruksformål som kan være aktuelle. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.



Figur 1: Planområdets plassering (fremhevet med rød sirkel) i Vestby kommune.



Figur 2: Planområdet er vist med sort stiplet linje. De tre tomtene utgjør totalt cirka 8,3 daa. Planområdet består i dag av ett hovedhus og flere mindre bygninger, boder garasje osv. I tillegg er det opparbeidet et gruset parkeringsareal samt innslag av kratt og vegetasjon. Området har tidligere vært benyttet til skraphandler, men denne bruken har opphørt. Planområdet har med andre ord tidligere vært benyttet som en næringstomt, og man kan fremdeles se spor fra dette i dag. Selv om planområdet er avsatt til LNF, gir ikke tomten noen assosiasjon til et «typisk» LNF-område, og er ikke egnet til verken friluftsliv, landbruk eller naturområde.



Figur 3: Flyfoto som fremhever planområdet og omgivelser. Planområdet er fremhevet med gult omriss.

Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk mot Miljøverndepartementets kartbase, og det er ikke registrert arter med noe form for vern innenfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk mot Miljøverndepartementets kartbase, og det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

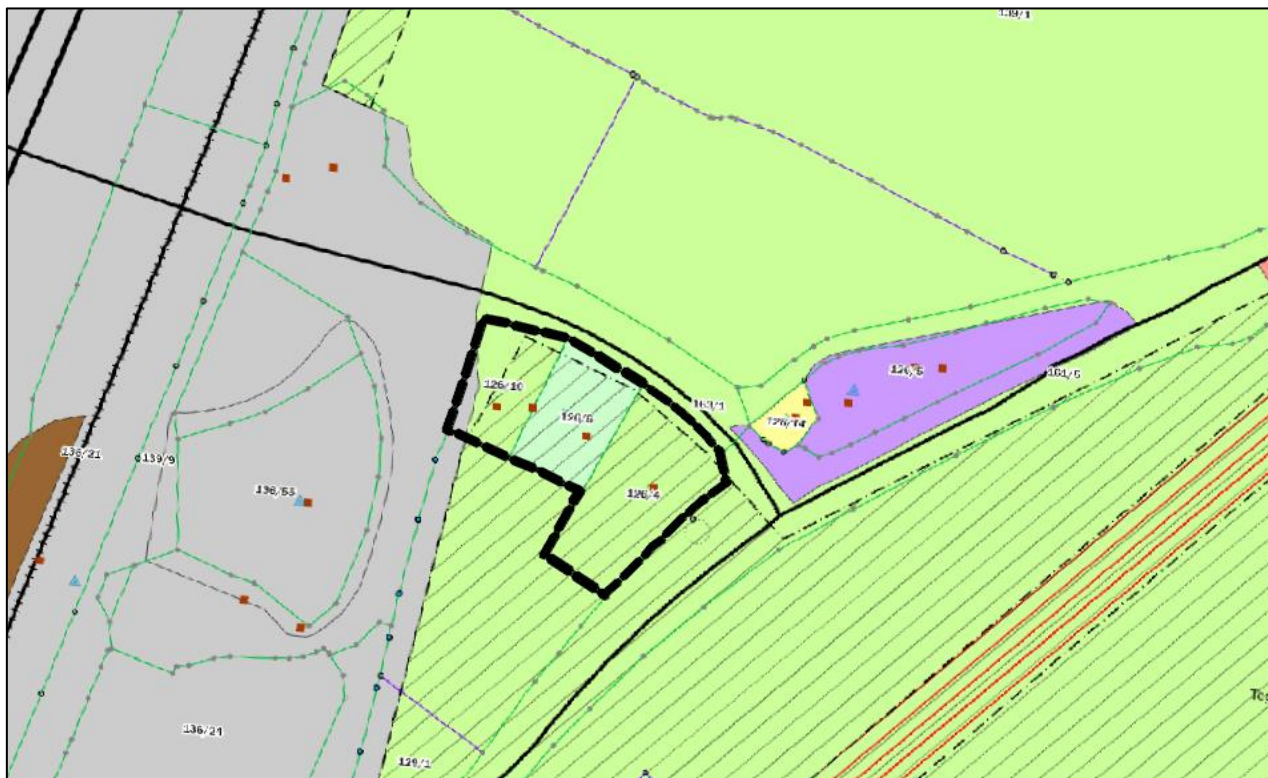
Jordbruk

Området består av vegetasjon og bebyggelse, og jordbruket berøres derfor ikke. Basert på tidligere arealbruk (skraphandler), er det påregnelig at det kan være forurensede masser innenfor planområdet. Dette er ikke nødvendigvis forenelig med matproduksjon (landbruk) uten at det foretas en utskifting av forurensede masser og deretter tilførsel av matjord. Dette vil imidlertid være såpass kostnadsdrivende at det trolig ikke vil være lønnsomt å legge til rette for en slik arealbruk.

Kommuneplan

Arealet er avsatt til LNFR tiltak for stedbunden næring (sosikode 5100) og LNFR spredt bolig, fritids eller næringsbebyggelse (sosikode 5200). En mindre del av planområdet berører også et areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (sosikode 2001).

Planområdet berøres også av hensynssone friluftsliv. Denne hensynssonen omfatter imidlertid et veldig stort område, og vurderes å være ganske upresist. Basert på tidligere- og dagens arealbruk, er vår vurdering at planområdet ikke representerer noen reell verdi i et friluftslivøyemed.



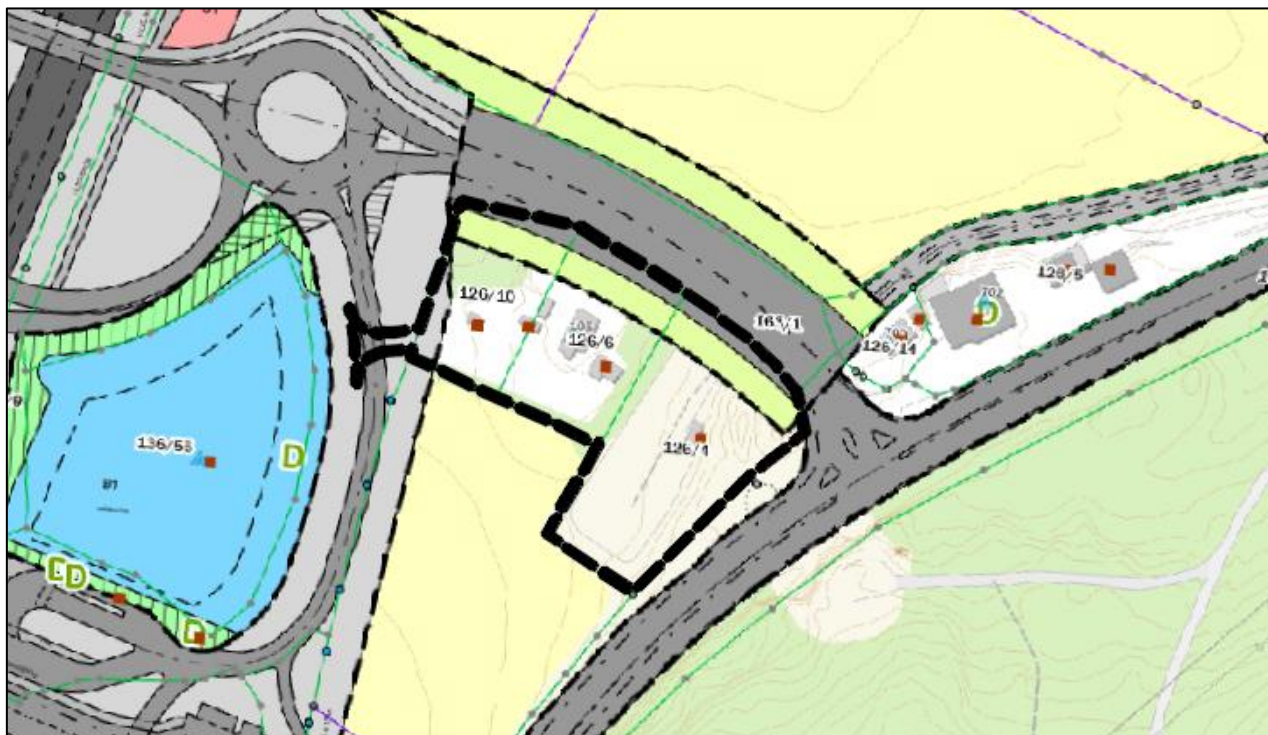
Figur 4: Utsnitt av gjeldende kommuneplan sammen med planområdet.

Vi har også blitt informert om at eiendommen 126/4 var anvist til næring i perioden 1988-1999, og de andre eiendommene var regulert til annet formål (ikke LNF) i det samme tidsrommet. Området har med andre ord vært tiltenkt benyttet til næringsbebyggelse i tidligere planer. Tomta skal også ha blitt tatt ut fra kommuneplanen i perioden 1999-2007, og ble deretter benevnt som LNF-området.

Reguleringsplaner

Planområdet berøres av to tilgrensende reguleringsplaner, reguleringsplan for *Ny E6/jernbane, Østfold – Vestby* og *Sonsveien holdeplass*. Dette utgjør formålene *annen veigrunn* og *jord og skogbruk*. Innspillet legger ikke opp til tiltak som bryter med gjeldene reguleringsplaner.

I reguleringsplanen for *Ny E6/jernbane, Østfold – Vestby* legges det opp til at eksisterende adkomst til eiendommene saneres, dette prinsippet videreføres i innspillet. En grønn skjerming mot Sonsveien foreslås også videreført, som i gjeldende reguleringsplan.



Figur 5: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner sammen med planområdet.

Trafikkforhold

Planområdet har umiddelbar nærhet til togstasjon og kollektivholdeplass. Dette gir gode forutsetninger for at fremtidige ansatte innenfor planområdet kan ankomme området med kollektiv transport.

Planområdet vil i hovedsak betjenes av E6 og Osloveien. Dette er store veisystemer med god kapasitet. Det skal også nevnes at det planlegges etablering av en ny avkjørsel mellom Vestby syd og Sonsveien, noe som vi bidrar til å redusere belastningen på eksisterende kryss og avkjørslar. Det forventes at veiene kan betjene den forventende trafikkmengden som tiltaket vil medføre.

3. Risiko- og sårbarhet

Grunnforhold

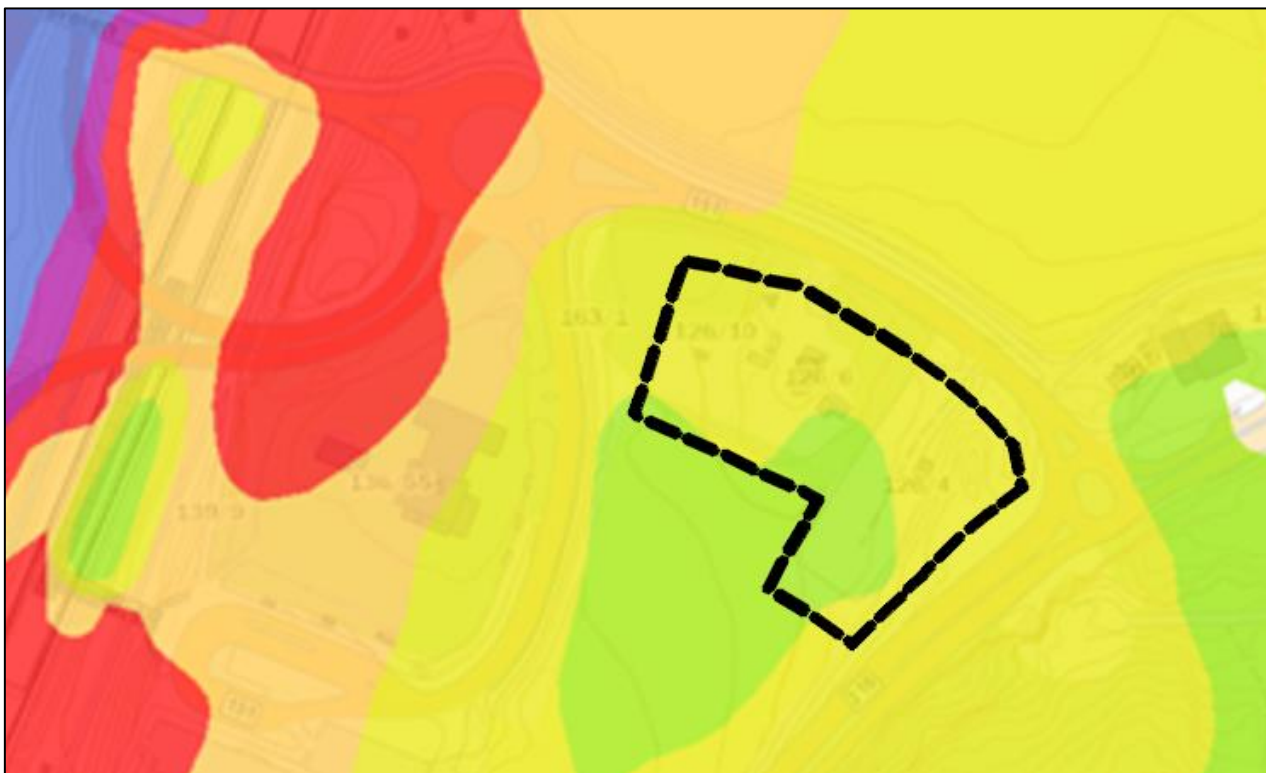
Av NGU's løsmassekart fremkommer det at planområdet består av tykk- og tynn havavsetning. Som en del av en senere detaljreguleringsplanprosess vil grunnforholdene kartlegges mer grundig, og eventuelle behov for avbøtende tiltak vil sikres i fremtidig prosjektering.



Figur 6: Løsmassekart fra NGU, planområdets plassering er fremhevet med sort linje. Rosa farge viser bart fjell, mørkeblått viser tykk havavsetning, lys blå farge viser tynn havavsetning og lilla viser marin strandavsetning.

Trafikkstøy

Planområdet berøres av gul støysone. Det legges imidlertid ikke opp til støyfølsom arealbruk innenfor planområdet. På bakgrunn av dette antas det at støyforholdene kan håndteres i et fremtidig prosjekt og at kravene i aktuelle støyretningslinjer (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442) ivaretas.



Figur 7: Støykart illustrert sammen med planområdet.

4. Beskrivelse av utbyggingsforslag

Som nevnt er planområdet særdeles eksponert for E6 og kollektiv transport, herunder jernbanestasjon og bussholdeplass. I dette innspillet er det ønskelig å legge til rette for nye tiltak som er nært relatert til transport og trafikk. Samtidig foreslås et alternativ med omdisponering av tomten til forretningsbebyggelse. Dette kan også være svært egnet for dette området, da det er et betydelig antall forbipasserende til planområdet hver dag. Langs Sonsveien er det registrert 5000 ÅDT og ved E6 30000 ÅDT.

Det er ønskelig å legge til rette for en fleksibel arealbruk innenfor planområdet, og det legges derfor frem tre alternative forslag til hvordan området kan utvikles.

Alternativ 1

- I alternativ 1 vises et forslag der planområdet utvikles med næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Mest relevant vil være anlegg beregnet for lager og logistikk, men industri kan også være aktuelt.
- Lager- og logistikk anses å være spesielt gunstig siden planområdet har en særdeles god tilgang til overordnet veinett, herunder E6. Dette betyr at spesielt tungtransport unngår unødvendige omveier for å ankomme E6.
- I skisseforslaget er det vist en bygning på cirka 3100 m² BYA, med parkeringsplasser for bil og varemtak.
- Det er sikres areal til grønn skjerm mot Sonsveien. Adkomsten foreslås å være fra vest.



Figur 8: Alternativ 1, forslag til hvordan området kan utvikles med lager/logistikk/industri.

Alternativ 2:

I alternativ 2 er det foreslått en løsning som legger til rette for ulike typer tiltak innenfor formålet vegserviceanlegg (medregnet parkering). I illustrasjonen er det foreslått følgende innhold:

- Bebyggelse for bevertning (veikro eller lignende), en bygning på totalt 400 m² BYA med tilhørende gjesteparkering.
- I tillegg vises et større parkeringsområde mot øst. Her kan det tilrettelegges for etablering av en kombinasjon av parkeringsplasser med ladestasjoner og pendlerparkering. Det er inntegnet totalt 93 parkeringsplasser. Når det gjelder pendlerparkering, så skal det legges til at gangavstanden til togstasjonen er cirka 300 meter, slik at dette kan bidra til å stimulere til økt bruk av reisende med tog.
- Det er også inntegnet 6 stk. vaskehaller for personbiler.
- Det er sikres areal til grønn skjerm mot Sonsveien. Adkomsten foreslås å være fra vest.



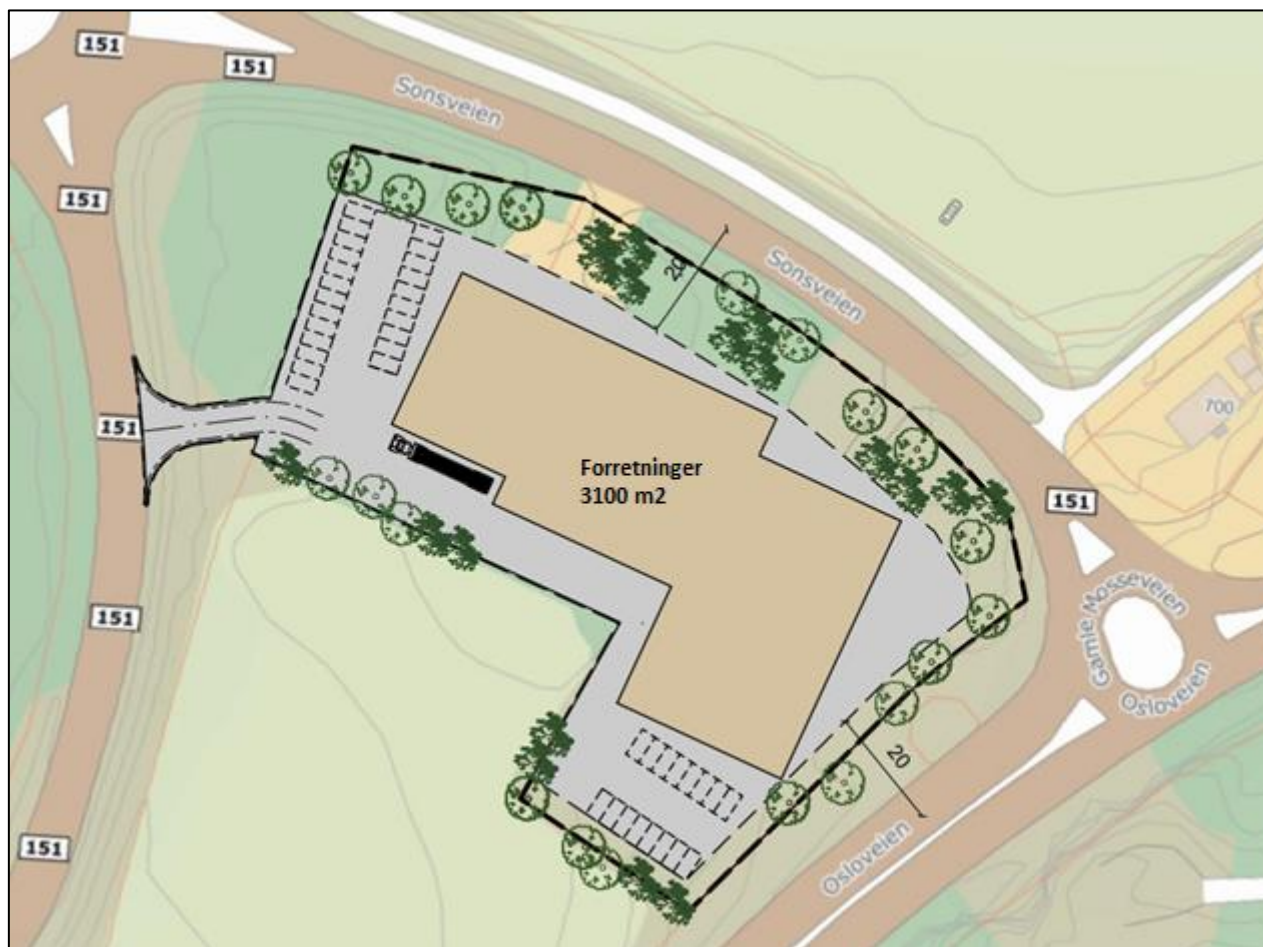
Figur 9: Alternativ 2, forslag til hvordan området kan utvikles med vegserviceanlegg og bevertning som overordnet formål.

Alternativ 3:

I alternativ 3 foreslås en løsning der det kan etableres forretningsbebyggelse inne på området. Dette kan for eksempel være to forretninger bestående av en dagligvare + en annen aktør, eller én stor forretning. Sistnevnte kan f.eks. være en forretning for plasskrevende varer (kjøretøy, hagesenter eller lignende).

Umiddelbart anses dagligvareforretning som et spesielt godt alternativ, blant annet fordi det er relativt lang avstand til nærmeste dagligvare (Moss eller Vestby syd) og fordi dette er et punkt som det er enkelt for mange brukere å benytte.

Som nevnt i kapittel 4, er det allerede høy ÅDT i området. Det betyr at det er svært mange naturlig forbigående i dagens situasjon. Dette innebærer at en slik omdisponering ikke forventes å skape økt trafikk til og fra området, sammenlignet med dagens trafikkbelastning.



Figur 10: Etablering av forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

5. Potensielle konflikter

Umiddelbart er det ikke noen åpenbare eller kjente konflikter ved gjennomføring av de skisserte alternativene.

På bakgrunn av tidligere virksomhet i området, er det mistanke om forurenset grunn. Dette er imidlertid ikke bekreftet. Dette vil vurderes nærmere i en fremtidig planprosess. Som en del av en fremtidig planprosess, vil også nødvendige undersøkelser av områdestabiliteten gjennomføres.

6. Oppsummering

Planområdet ønsket omdisponert til en kombinasjon av formålene næringsbebyggelse, forretning, bevertning og vegserviceanlegg. Eventuelt ett av formålene, dersom Vestby kommune har egne preferanser.

Det er viktig å understreke at alternativ 1-3 kun er forslag til hvordan området kan utvikles. Det kan også være aktuelt å legge til annen bruk av tomten, men med beslektede formål.

En utvikling av dette området som skissert, anses å være en egnet disponering av en tomt som tidligere har vært benyttet til næringsvirksomhet. Dette kan tilføre positive synergier for både næringsliv- og arbeidsplassutvikling, men også stimulere til økt bruk av kollektiv transport og mer miljøvennlige transportmetoder (omlegging til el.bil).

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden
41676496

Daglig leder, arealplanlegger



Vestby kommune

Dato: 11.10.2022

post@vestby.kommune.no

Innspill til høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan i Vestby

Vi viser til brev fra Vestby kommune av 28. juni 2022 med informasjon om høring og offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan. Som en betydelig eiendomsaktør i Vestby kommune ønsker Bulk Industrial Real Estate AS å gi innspill til høringen.

Bulk Industrial Real Estate AS

Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) er en del av Bulk Infrastructure-konsernet, som utvikler og forvalter næringsseiendom, fibernett og datasentre. BIRE er en av Norges største utviklere av lager- og logistikkbygninger og har hatt prosjekter i Vestby kommune siden 2010. Blant våre referanser kan vi nevne (m² er fotavtrykk bygg):

- Stormåsan 11 (Vinmonopolet): ca. 2 400 m²
- Stormåsan 13 (Namron): ca. 5 600 + 5 600 m²
- Stormåsan 19 (Nille): ca. 20 000 m²
- Stormåsan 30-32 (Leman): ca. 16 000 + 12 000 m²
- Stormåsan 41 (DSV): ca. 32 000 m²

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

Innspill til varsling av oppstart og planprogram

BIRE ga til varsling av oppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram følgende innspill.

Næringsareal:

- *Planprogrammet bør stille krav til utredning og innarbeidelse av nye næringsarealer utover de som allerede ligger inne.*
- *Planprogrammet bør konkretisere hvordan utredning av temaet næringsliv og sysselsetting skal foregå. Som minimum bør det gjøres en vurdering av hvor mange dekar næringsareal som er utviklet i tidligere kommuneplanperioder og det konkrete behovet for næringsarealer i kommende kommuneplanperiode. Behovet må sees i en regional sammenheng.*

- *Planprogrammet bør konkretisere hvordan kommunen skal legge til rette for medvirkning fra næringsaktører for å sikre et godt nok kunnskapsgrunnlag for utredning av konsekvenser for næringsliv og sysselsetting.*

Sykkelparkering:

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

Uttalelse til høringsforslag samfunnsdelen

Bulk er svært positive til at «attraktive arbeidsplasser» er et av fire satsningsområder i samfunnsdelen. For Bulks del er særlig de to første delmålene (tilgjengelige arealer, godsterminal) viktige.

Uttalelse til høringsforslag arealdelen

Etter vår vurdering er næringsareal svært overordnet behandlet ved denne rulleringen av arealdelen. Av dokumentene som er lagt ut til offentlig ettersyn fremgår det ikke at det er gjort noe som helst innledende analysearbeid for næring. Det er tatt inn forslag til enkelte nye næringsområder, men dette fremstår som mer tilfeldig basert på innspill fra private grunneiere. Etter vår vurdering er det behov for en nærmere analyse for å avdekke hva som faktisk er dagens situasjon og det framtidige behovet, i tråd med vårt tidligere innspill. Har Vestby kommune en god nok arealreserve? Dette må arealdelen kunne gi et dokumentert svar på. Særlig med tanke på at det er første delmål under ett av de fire satsningsområdene i samfunnsdelen.

Etter vår vurdering er Vestby kommunes forslag til bestemmelse om sykkelparkering god og tilpasset det faktiske behovet.

For øvrig har vi følgende kommentarer:

Bulk er svært positive til nytt kryss på E6 og godsterminal sør for Deli skog, da dette vil bedre trafikk- og godsavvikling samt øke Vestbys attraktivitet for industri, lager og logistikk ytterligere.

§ 14: Forslag til bestemmelse om skilt må differensieres i større grad. I tredje avsnitt står det at «*Virksomhetsskilt og reklame kan sammen dekke en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer, maksimalt ¼ av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 meter.*» 4 meter er en for stor begrensning for større næringsbygg. For eksempel har BIRE nylig i Vestby næringspark Øst oppført et næringsbygg med en høyde og lengde på henholdsvis 14 og 272 meter. I en slik sammenheng må det for eksempel kunne åpnes for et skilt med en større lengde enn 4 meter.

Lillestrøm og Nordre Follo kommune, som er sammenlignbare kommuner, har nylig utarbeidet forslag til oppdaterte planbestemmelser til arealdelen. Ingen av disse kommunene foreslår noen begrensninger på størrelse som Vestby kommune.

Lillestrøm kommune foreslår (§ 1-11.2, utdrag): *Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg,*

utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal plasseres mellom 1. og 2. etasje. Videre (§ 1-11.3, utdrag): Fasadeskiltning bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blanding nattetid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m² (candela/m²).

Nordre Follo kommune foreslår: (§ 13.4, bokstav b, utdrag): *Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Videre (§13.4, bokstav d, utdrag): Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater, osv. tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje.*

Vi ber Vestby kommune endre utforming av planbestemmelsen om skilt.

Videre kommunikasjon

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

Vi ber om å få tilsendt kopier av videre saksgang.

Vennlig hilsen,

Jørgen Langgård

Planning Director, Industrial Real Estate

Fra: Ingvild Støkken <ingvild.mhs@hotmail.no>
Sendt: 26. oktober 2022 19:04
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Vedrørende kommuneplan

Hei,

Mitt navn er Ingvild Marie Høgfoss Støkken. Jeg er fremtidig arving av Kleiver gård Gårdsnummer 7, bruksnummer 1, og er i dag sentral i driften. Jeg ønsker å gjøre det helt klart at jeg IKKE ønsker endringen som er foreslått i den nye kommuneplanen. Som fremtidig eier og bonde ønsker jeg å ta vare på det landbruksareal jeg har. Ved å bygge det ned vil dette være tapt for alltid. Jeg ønsker derfor å kjempe for å verne om det.

Vi lever i en tid hvor vi blir mer og mer beviste på hvor viktig det er å være selvforsynte. Dersom Vestby kommune fortsetter å bygge ned landbruksareal later det til at de ikke henger med i tiden i det hele tatt. Kun 3% av Norges areal har mulighet til å bli brukt til dyrket mark. Kun 1% er mulig å bruke til dyrking av menneskemat. Denne 1%, som allerede er så sårbar er det nå som trues. Arbeidsplasser er viktige, men det blir ingen arbeidere dersom de ikke har mat å leve av. Kanskje er dette noe banalt å påpeke, men vi vet faktisk ikke hva som kommer til å hende.

For fremtiden ønsker jeg å produsere matkorn på området. Det skjer en satsning på landbruket på Kleiver Gård nå ved at vi bygger ny tørk med redskapsdel. Dette er nettopp den satsningen den norske regjeringen har etterspurt. Hvilket signal sender det dersom kommunen da slår ned på de som følger det regjeringen ønsker?

Skogarealet som også er truet av kommuneplanen er en av de få grønne lungene som er igjen på Randem. Jeg skal ikke påstå at den er mye i bruk av turgåere, men den er absolutt en viktig del av infrastrukturen. Den demper støy for beboerne over veien og den påvirker klimaet og miljøet på en positiv måte. FNs bærekraftsmål 15 *Livet på land* (som forøvrig er noe Vestby kommune nevner i sin arealstrategi) setter fokus på at skogen er viktig og at vi har et mål om bærekraftig skogforvaltning. Å bygge ned skogen, er alt annet enn bærekraftig.

Å ha en varehandel som fremtidig nabo er heller ikke noe jeg ønsker. Det har allerede forekommet tyverier og hærverk av redskap/maskiner på gården etter at Megaflis ble etablert (senest nå i sommer). Det er derfor svært ubehagelig å forestille seg at tilgangen på tunet på nattetid skal bli så lett eksponert.

Det finnes allerede flere varehandler i Vestby, trenger vi virkelig en til? I konsekvensutredelsen settes det også spørsmålsteget ved om det trengs flere varehandler i Vestby og om dette er rett lokasjon. Dersom det finnes et snev av tvil rundt om man bør bygge ned landbruksareal, bør dette aldri skje! Det er nok av næringslokaler som står tomme i Vestby, det virker idiotisk å skulle bygge nye når det allerede finnes.

Håper virkelig dette blir tatt til etterretning!

Mvh

Ingvild Marie Høgfoss Støkken

Fra: Harald Støkken <harald.stokken@nmbu.no>
Sendt: 30. oktober 2022 18:30
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Kommuneplan

Innspill fra grunneier og hjemmelshaver vedrørende utbygging av Kleiver Gård (GNR 7, BRN 1).

Kleiver Gård, en god korngård i Vestby Kommune med god arrondering. En gård som er lett å drifte og som har høye årlige avlinger. I tillegg er neste generasjon veldig positiv til å overta, men det må være på vilkår som gjør at det er interessant. I løpet av de siste 20 årene har gården måttet avgi store arealer til næring og vei. Vi vet at vi ligger utsatt til, men tror at Vestby sine politikere finner det mer hensiktsmessig og fremtidsrettet å legge den foreslåtte utbyggingen et annet sted, hvor konflikten med dyrket mark og grønne lunger ikke er tilstede.

Dersom vi skal ta signalene fra regjeringen og FN om et bærekraftig samfunn kan man ikke fortsette å bygge ned landbruksarealer. Landbruksarealet som her er foreslått utbygd er av høy kvalitet. Kan nevne at det i år var over 600 kilo pr/da. Derfor er det viktig for meg at riktige opplysninger i forhold til kvaliteten på jorden i dette området kommer frem. Med andre ord er jorden det motsatte av skrinn og steinholdig.

I forbindelse med generasjonsskiftet bygger vi nå plantørke med redskapsdel. I byggetillatelsen for dette bygget var det en forutsetning at dyrket mark ikke skulle bygges ned. Det er dermed vanskelig å forstå at et såpass stort område med god kornjord nå er foreslått som næringsområde. Skal det ikke være like krav til bygg, uavhengig av på hvilken side av tunet man bygger?

Ved opprettelse av byggefeltet på Randem var flere politikere skeptiske til friluftarealet for dette området. Det ble pekt på at vår skog og våre grønne arealer skulle fungere som tiltak for beboerne. I dag er skogen nesten borte. Den er bygd ned til næringsområdet. Det som nå er igjen til friluft og rekreasjonsområdet for beboerne er nå minimalt. Vi vet at det er flere som benytter seg av dette arealet.

Avslutningsvis understreker jeg at jeg går sterkt imot å bruke dette arealet til næringsområde.

Mvh
Harald Støkken, Kleiver Gård

Fra: Vebjørn Nordhagen <Vebjorn.nordhagen@geodata.no>
Sendt: 27. oktober 2022 19:51
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Innspill til planforslag - Kommuneplan 2023-2034 - saksnr. 21/00597

Hei Vestby Kommune,

Mitt navn er Vebjørn Nordhagen og jeg er med i driften på eiendommen GNR 7 BNR 1 (Kleiver Gård) i Vestby. Det er lagt ved en plan i den nye kommuneplanen om mulige arealendringer på denne eiendommen som treffer både skogen og landbruket til gården. Finner dette kontraproduktivt i forhold til veldig mange verdier og politiske punkter som er sentrale i tiden vi lever i. Det å bygge ut noe av de beste landbruksområdene i landet bør man ha veldig god grunn for. Noe det ikke foreligger særlig bevis for i kommuneplanen. Asplan Viak sin analyse stiller spørsmål ved hvorvidt det er et attraktivt område å bygge ut og om det er nødvendig. Finner det lite trolig at det ikke finnes mer egnede områder i Vestby for slike varehandler. Har selvfølgelig forståelse for ønsket å bevare industrien som i dag lever i Vestby sentrum. Men det bør ikke gå på bekostning av landbruks industrien som er en essensiell del av Vestby. Det satses på landbruk på denne eiendommen, ved å bygge ny korntørke og investere i fremtiden. Den yngre generasjonen er også aktivt med i driften og har alle ambisjoner om å drive landbruket videre. En slik byggeprosess vil ikke bare påvirke de området som bygges ut, men alt rundt. Forsøpling, drenering, og generelt grunner for å begi seg ut på jorden vil øke betraktelig.

Dette gjelder også utbyggingen som er søkt om på Randem. Hvor det er helt hinsides om et helt jorden av så høy kvalitet blir bygd ned.

Skogen som foreligger på eiendommen, er også en av de siste grønne lungene som er igjen på Randem. Anerkjenner at dette ikke er det største eller mest turgåtte området i Vestby. Men det befinner seg plutselig alene da resten av skogen rundt har falt. Det huser fortsatt mye dyreliv og fungerer som en naturlig lydmur for beboerne på østsiden.

Det er en veldig skummel tendens om dette blir godkjent, da det setter standarden videre. Gården vil da befinne seg i en veldig utsatt situasjon hvor biter landbruket sakte, men sikkert kan bli plukket vekk. Det vil gjøre gårdstunet mye mer utsatt for tyverier og hærverk. Noe beboerne fikk kjenne på senest sommer 2022.

Ønsker med denne henvendelsen at Vestby kommune skal stå litt opp for de gamle landbruks områdene, som tidligere generasjoner har bygd opp gjennom tiår.

Mvh Vebjørn Nordhagen

Fra: annie støyken <anniestokken@hotmail.no>
Sendt: 30. oktober 2022 17:19
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Vedrørende den nye kommuneplanen

Hei,

I den nye kommuneplanen kommer det frem at landbruksareal på Kleiver Gård står i fare. Jeg stiller meg svært negativ til dette. Som beboer av Kleiver Gård i snart 30 år er ikke dette første gang jeg opplever at kommunen ikke ser verdien i landbruket. Landbruksarealet ved gården er i dag i høyeste grad i drift. Slike areal er ikke akkurat noe Norge har for mye av, det virker derfor svært korttenkt å skulle bygge dette ned.

Det er forståelig at man trenger varehus, men det må kunne gå an å plassere det et sted hvor det ikke tar av landbruksareal. Gamle Vestby skole står og råtner på rot. Jeg er fullt klar over at det er tiltenkt leiligheter der, men hvorfor ikke da tenke nytt og plassere et varehus i første etasje av blokkene. Her gjelder det å være kreative og fokusere på bærekraftighet. Vi må utnytte det vi allerede har, uten å bygge ned mer. Vi må tenke på de som kommer etter oss. Hva er viktigst i det samfunnet vi lever i og det den neste generasjonen skal overta? Er det å ha et ekstra varehus, eller er det å ha et område hvor det produseres mat sesong etter sesong? For meg er svaret på dette innlysende.

Grønne lunger gjør noe med helsen og trivselen til befolkningen. Disse er uvurderlige og trengs i et lokalsamfunn. Etter min mening gjør det noe med oss å se en grønn skog hvor det blomstrer på våren og hvor fuglene kvitrer, fremfor en grå bygning og asfalt. Den norske regjeringen fokuserer på det grønne skiftet og kortreist mat, det er dermed uforståelig at Vestby kommune i det hele tatt vurderer å bygge ned landbruksareal.

Det samme gjelder forøvrig jordbruksarealet på Randem Gård. Det må kunne finnes et annet sted å plassere en skole som ikke tar av landbruksareal. Det er heller ikke heldig med tanke på kryssing av Vestbyveien.

Mvh

Annie Høgfoss Støyken

Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS
<Stefan.Ivarsson@metricindustrial.no>
Sendt: 27. oktober 2022 12:02
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Innspill Ny Revidert Kommuneplan Avsnitt Paragraf 16

Hei,
Her kommer de et innspill fra meg til nye kommuneplanen med frist 1 November.

Paragraf 16 Kulturminner

Første avsnitt: I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi:

Her er de mange som har ulike meninger og noen sier at dette ikke gjelder indre Son sitt kulturlandskap og noen sier de dekker Indre Son. Mitt forslag er å skrive: **I Kulturlandskap og bevaringsområder med stor eller svært stor verdi:**

Da dekker dere riksantikvarens anbefaling i nasjonale NB registret om indre Son. De skriver at de er viktig å beholde indre Son sine fjellknauser og anbefaler ikke gjøre noen større endringer i terrengform.

Stefan Ivarsson

Daglig Leder / General Manager



**METRIC
INDUSTRIAL**

Metric Industrial AS

Bjernerudveien 17, N-1266 Oslo, Norway

Mobile +47 97743817

Switchboard +47 23896900



Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS
<Stefan.Ivarsson@metricindustrial.no>
Sendt: 27. oktober 2022 14:52
Til: Lars Grimsgaard
Emne: SV: Svar - Innspill til ny revidert kommuneplan - Paragraf 16

Hei,

Takk for tilbakemelding 😊 Har sendt 2 forslag i dag gjeldende kulturminner.

Er også veldig tvilsom der de står tillattes ingen nybygg over 12m2 BRA før eiendommen inngår i ny reguleringsplan. Er de slik forstå at nybygg i bevaringsområder «Indre Son» ikke kan godkjennes før eiendommen inngår i ny reguleringsplan?



Fra: Lars Grimsgaard <Lars.Grimsgaard@vestby.kommune.no>
Sendt: torsdag 27. oktober 2022 14:37
Til: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS <Stefan.Ivarsson@metricindustrial.no>
Emne: Svar - Innspill til ny revidert kommuneplan - Paragraf 16

Hei

Takk for innspill til kommuneplan.

Alle innspillene vil bli vurdert. Det vil bli utarbeidet et sammendrag av alle innspill med kommunens vurdering.

Kommunestyret vil vedta kommuneplanen før sommeren 2023.

Med hilsen

Lars Grimsgaard

kommuneplanlegger

Resultatområde Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 02 69/ 905 29 043

E-post: lars.grimsgaard@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Rådhusgata 1, 1540 Vestby

Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)*Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.**Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.**journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.*

Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS <Stefan.Ivarsson@metricindustrial.no>**Sendt:** torsdag 27. oktober 2022 12.02**Til:** Postkasse Vestby kommune <post@vestby.kommune.no>**Emne:** Innspill Ny Revidert Kommuneplan Avsnitt Paragraf 16

Hei,

Her kommer de et innspill fra meg til nye kommuneplanen med frist 1 November.

Paragraf 16 Kulturminner

Første avsnitt: I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi:

Her er de mange som har ulike meninger og noen sier at dette ikke gjelder indre Son sitt kulturlandskap og noen sier de dekker Indre Son. Mitt forslag er å skrive: **I Kulturlandskap og bevaringsområder med stor eller svært stor verdi:**

Da dekker dere riksantikvarens anbefaling i nasjonale NB registret om indre Son. De skriver at de er viktig å beholde indre Son sine fjellknauser og anbefaler ikke gjøre noen større endringer i terrengform.

Stefan Ivarsson

Daglig Leder / General Manager

**METRIC
INDUSTRIAL**

Metric Industrial AS

Bjørnerudveien 17, N-1266 Oslo, Norway

Mobile +47 97743817

Switchboard +47 23896900



Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS
<Stefan.Ivarsson@metricindustrial.no>
Sendt: 29. oktober 2022 13:42
Til: Postkasse Vestby kommune
Kopi: Soon og Omegns Vel; Sissel Margrethe Riibe
Emne: Innspill 3 Ny Revidert Kommuneplan Avsnitt Paragraf 6 Kulturminner
Vedlegg: Riksantikvariens K270 Son Indre.pdf

Hei,

Jeg viser til Riksantikvariens råd til Plan og byggesaksbehandling K270 Son sentrum. Disse rådene skal bidra til å ivareta kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i forvaltning av kulturmiljøet i Son. Se vedlegg.

Jeg ønsker ha med følgende i nye Kommuneplanen under paragraf 6 Kulturminner under område bevaringsområde Indre Son. Disse innspill er fra Riksantikvaren K270 Son Indre.

Dette vil sikre utsatte områder og underlette saksbehandlinger i indre Son.

Paragraf 6 Kulturminner

I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse:

- Høydedraget med vegetasjon skal bevares. Det skal ikke foretas planering, sprenging, graving eller fylling.
- Innen området skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas.

På eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse:

- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.

Stefan Ivarsson

Daglig Leder / General Manager

**METRIC
INDUSTRIAL**

Metric Industrial AS

Bjernerudveien 17, N-1268 Oslo, Norway

Mobile +47 97743817

Switchboard +47 23896900



Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS

Sendt: torsdag 27. oktober 2022 14:22

Til: post@vestby.kommune.no

Emne: Innspill 2 Ny Revidert Kommuneplan Avsnitt Paragraf 16 Kulturminner

Hei,

Her kommer de et innspill fra meg til nye kommuneplanen med frist 1 November.

Paragraf 16 Kulturminner (dagens plan 2019-2030)

Riksantikvaren har definert Indre Son i nasjonale NB registert og anbefaler i sine dokumenter for indre Son at de er viktig beholde karaktæren i Sons små fjellformasjoner samt anbefaler men ikke gjør noen vesentlige endringer i terrengform.

De står inget om dette i reguleringsplanen fra 1986 og derfor er de fint nye kommuneplanen tar opp denne anbefaling fra Riksantikvaren ang indre Son.

Derfor skulle jeg ønske dere tilføyer et avsnitt under **bevaringsområder** under paragraf kulturminner:

Tiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring i historiske i landskap og bebyggelse som endring av terrengform er ikke tillatt.

Stefan Ivarsson

Daglig Leder / General Manager



**METRIC
INDUSTRIAL**

Metric Industrial AS

Bjernerudveien 17, N-1266 Oslo, Norway

Mobile +47 97743817

Switchboard +47 23896900



Fra: Ivarsson Stefan, Metric Industrial AS

Sendt: torsdag 27. oktober 2022 12:02

Til: post@vestby.kommune.no

Emne: Innspill Ny Revidert Kommuneplan Avsnitt Paragraf 16

Hei,

Her kommer de et innspill fra meg til nye kommuneplanen med frist 1 November.

Paragraf 16 Kulturminner

Første avsnitt: I kulturlandskap med stor eller svært stor verdi:

Her er de mange som har ulike meninger og noen sier at dette ikke gjelder indre Son sitt kulturlandskap og noen sier de dekker Indre Son. Mitt forslag er å skrive: **I Kulturlandskap og bevaringsområder med stor eller svært stor verdi:**

Da dekker dere riksantikvarens anbefaling i nasjonale NB registret om indre Son. De skriver at de er viktig å beholde indre Son sine fjellknauser og anbefaler ikke gjøre noen større endringer i terrengform.

Stefan Ivarsson

Daglig Leder / General Manager



**METRIC
INDUSTRIAL**

Metric Industrial AS

Bjernerudveien 17, N-1266 Oslo, Norway

Mobile +47 97743817

Switchboard +47 23896900



K270 Son sentrum

Beliggenhet

Tettstedet Son ligger midt mellom Moss og Drøbak på østsiden av Oslofjorden.

Nasjonale interesser

Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på grunn av den rolle tettstedet har hatt som handelssted i middelalderen og som ladested på 1600-, 1700- og 1800-tallet.

Tettstedet har opplevelsverdier knyttet til stedets bygnings- og tomtemønster langs de selvgrodde gatene og relasjonen til fjorden og landskapet rundt. Det arkitektoniske uttrykket som spenner helt fra 1600-tallet og frem til i dag formidler stedets lange handels- og kulturhistorie gjennom sin bebyggelsesstruktur samt bygningenes materialer, byggemåter og stil.

Beskrivelse

Sons utvikling som handelssted kan spores tilbake helt tilbake til 1154, men den første sikre referansen ble gjort i *Diplomatarium Islandicum* fra 1342, der Sonakaupangen nevnes. Son vokste fram som havn for utskippingen av trelast. Mellom 1500- til 1800-tallet var det betydelig eksport til de nordeuropeiske landene, hvor særlig handelen med Holland var viktig. Etter at Son ble ladested under Oslo og eget tollsted fra 1604 økte innbyggertallet. Skipsfarten førte til etablering av båtbyggerier og verft og i andre halvdel av 1800-tallet ble iseksport en betydelig næring. Son fikk dampskipforbindelse i 1855, og ble fra da av en populær turistdestinasjon, blant annet på bakgrunn av rikelige bademuligheter langs byens strender.

I Son sentrum finnes flere handelsgårder som vitner om stedets historie som ladested og sjøfartsby. I løpet av 1600-, 1700 og 1800-tallet slo flere handelsfamilier og redere seg ned her. Handelen med Holland ga en rekke utenlandske impulser til stedet, blant annet i form av hollandsk tegl og takstein til bygningene. Disse husene som ligger på torget er monumentale både i størrelses og stilart, og med materiale som blant annet bindingsverk. Torget er en såkalt "rettet" plass, ved at det åpner seg mot sjøen. Kulturmiljøet preges forøvrig av gjennomgående små, enetasjes hus med saltak fra 1700, 1800 og 1900-tallet, bygget for småkårsfolk på små tomter med tilknytning til sjøfart og fiske. Bebyggelsen er selvgrodd og det naturlige terrenget med fjellknauser og vegetasjon er godt bevart. Det finnes også spor etter kombinasjonsbruk, fiske og husdyrhold, der enkelte av uthusene fremdeles er bevart.

Faglige råd for forvaltning

Generelle råd

De etterfølgende faglige rådene skal bidra til å ivareta kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i forvaltningen av kulturmiljøet.

Verneverdiene forutsettes ivaretatt av kommunen i deres plan- og byggesaksbehandling. Dette gjelder både hensyn til viktige enkeltbygg, kulturminner, grøntområder og kulturlag innenfor kulturmiljøet samt landskapsrelaterte og strukturelle sammenhenger.

Landskapsnivå

- Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.
- Gateløp som er åpne mot sjøen skal ikke lukkes igjen.
- Høydedraget med vegetasjon skal bevares. Det skal ikke foretas planering, graving eller fylling.
- Innen området skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas.
- Innenfor området skal eksisterende stedegen vegetasjon ivaretas.
- Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg, som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m., integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til tiltakets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Områdenivå

- Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjoner på dokumentert grunnlag.
- I tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- I området skal historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger skal videreføres ved nye tiltak.
- Eksisterende bebyggelsesmønster skal opprettholdes.
- Eiendoms- og tomtestruktur skal gi føringer for den prinsipielle bebyggelsesstrukturen. Der den historiske tomtestrukturen slås sammen er det viktig at den uttrykker seg i fasadenes inndeling og rytme.
- Gater og smug skal ikke bygges igjen da dette vil forringe området historiske karakter og lesbarhet.
- Bebyggelsesmønsteret, torgene, og gatestrukturen er en viktig del av området historie og skal bevares og videreføres.

Bygningsnivå

- Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler skal bevares, dersom disse er tapt skal de rekonstrueres etter historiske forbilder.
- Riving av trehus skal unngås.
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon skal opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Ved eventuell oppføring av tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets egenart bør det gjennomføres byreparasjon i form av tilbakeføring og gjenoppbygging som viderefører den lokale byggeskikken.
- Den historiske fargepaletten skal videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.

Møbleringsnivå

- Eksisterende gatebelegg, gatemøblering og elementer som er karakteristiske for området skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Nytt gatebelegg, gatemøblering og elementer som innføres i området skal utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med områdets stedegne karakter.
- Tekniske innretninger, herunder også varmepumper, skilt og reklame, skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter.
- Eksisterende gatebelegg, trapper, forstøtningsmurer, utomhus- og hageanlegg, gangveier, terrasserings, trapper, murer og andre konstruksjoner som er karakteristiske for området skal bevares eller tilbakeføres. Utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Hageareal og verdifulle trær skal bevares.

Til Vestby kommune
E-post: post@vestby.kommune.no

Tolga 31.10.2022.

HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN FOR VESTBY 2023 – 2024.

Det vises til kommunens høringsbrev datert 28.06.22, samt informasjon om planforslaget på kommunens hjemmeside. Høringsuttalelsen fremmes på vegne av Skolt Pukkverk as, tiltakshaver for innspill nr. 70 - Renmassemottak Garderveien.

Uttalelsen gjelder kommunes vurdering av innspill nr. 70 i konsekvensutredningen, samt avgrensningen av uttaksområdet for Vestby pukkverk.

Generell merknad til konsekvensutredningen.

Deponiområdene må ses i sammenheng med framtidig drift av Vestby pukkverk, jf. nylig iverksatt reguleringsplanprosess. Et av målene for reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for massemottak og massegjenvinningsvirksomhet (miljøparkdrift) i uttaksområdet.

Det er transportbesparende å legge til rette for varige deponimuligheter i direkte tilknytning til et område for massegjenvinning, fordi det alltid vil være en viss andel av mottatte masser som ikke lar seg gjenvinne. Denne masseandelen vil måtte legges på varig deponi.

Intensjonen bak planarbeidet er at disse massene skal fraktes «internt» fra Vestby pukkverk sitt område til deponiområdene Garderveien øst og vest, og ikke via Fv.1359 Garderveien. Dette ved at det vil bli lagt til rette for en midlertidig og reversibel atkomst over Grønlundbekken i driftsperioden for deponiene, jf. fig.3.

I sum vil pukkverksområdet med miljøparkdrift og varige deponimuligheter utgjøre ett samlet område for massehåndtering som omfatter masseuttak, massegjenvinning (miljøpark) og varig deponering. Å samle disse aktivitetene på ett område er transportbesparende.

Vi mener et slikt opplegg for massehåndtering er framtidsrettet, og i samsvar med de prinsipper for masseforvaltning som er skissert i kommunens eget grunnlagsdokument

for rullering av kommuneplanen (2018). I grunnlagsdokumentet er masseforvaltningen skissert med følgende skisse for avfallshierarkiet (s.10):

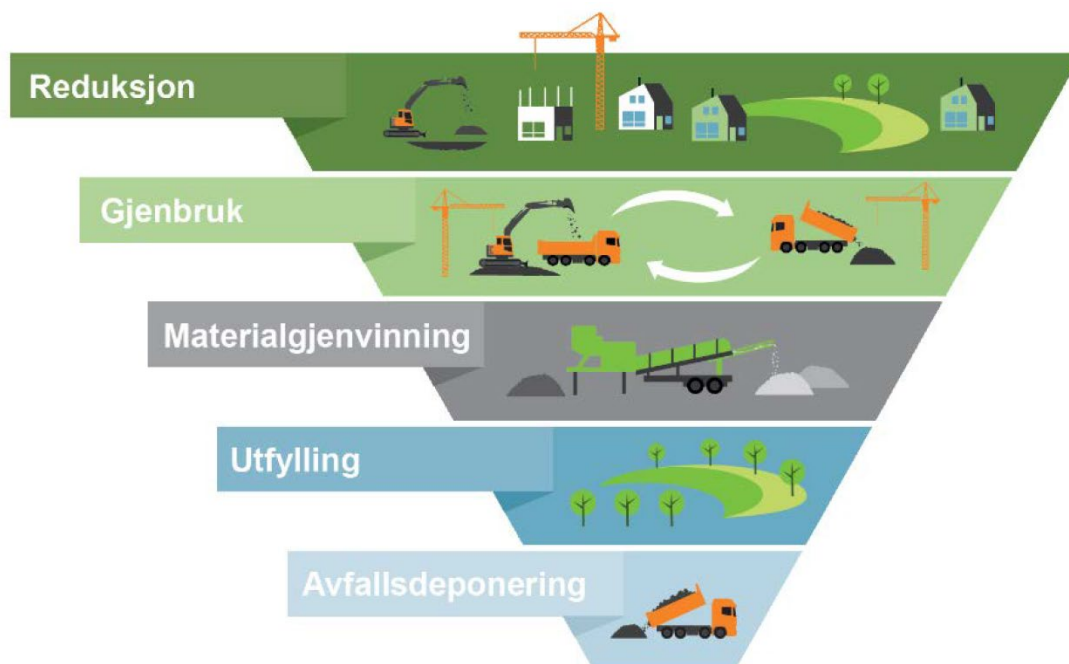


Fig.1: Prinsipp-skisse for avfallshierarkiet, grunnlagsdokument – Vestby kommune 2018.

Det samlede området for massehåndtering beskrevet på forrige side vil gi økt kapasitet til materialgjenvinning (trinn 3), gjenbruk (trinn 2), og avfallsdeponering (trinn 5) lokalt i kommunen.

Videre vil området for massehåndtering få en beliggenhet som er relativ sentral i forhold til:

- 1) Tettsteds- og byggeområder i Vestby.
- 2) Overordnet veinett (E6) og et regionalt veinett.

I grunnlagsdokumentet fra 2018 er det beskrevet en regional situasjon med stor vekst, og mange utbyggingsprosjekter med stort masseoverskudd. Denne situasjonen utløser et stort, samfunnsmessig behov for mottaksområder for overskuddsmasse, med muligheter for massegjenvinning og varig deponering. Av grunnlagsdokumentet framgår det videre at mottaksområder i Vestby også vil kunne motta masser fra et regionalt marked, særlig Folloregionen og Mosseregionen.

Etter tiltakshavers vurdering er denne situasjonen ytterligere aktualisert siden 2018. Det er mange eksempler på at overskuddsmasse blir fraktet uforholdsmessig langt i regionen for å kunne finne en akseptabel håndteringsmulighet.

I gjeldende reguleringsplan for Vestby Pukkverk er det lagt inn en ny avkjørsel i nordvestre del av planområdet. Gjennom arbeidet med ny reguleringsplan vil det bli lagt til rette for at dette blir den nye hovedatkomsten til området. Dette vil gi økt tilgjengelighet til massehåndteringsområdet. Videre vil gjennomføringen av reguleringsplan 0287 Ny vei ASKO-Sole Skog øke tilgjengeligheten.

Områdets beliggenhet og sentralitet er illustrert i skissa nedenfor:



Fig.2: Masehåndteringsområdets beliggenhet i forhold til byggeområder i Vestby og E6.

Etter tiltakshavers vurdering samsvarer denne beliggenheten godt med retningslinjene i regional plan for masseforvaltning i Akershus (2017). Det vises blant annet til retningslinje 3.4.1 om å legge vekt på å minimalisere transportbehovet ved valg av lokaliteter, og retningslinje 3.4.6 om å samlokalisere områder for mottak og mellomlagring av overskuddsmasser med masseuttaksområder.

På bakgrunn av dette stiller vi spørsmål ved om konsekvensutredningen blir for lite nyansert og negativ når det gjelder konsekvenser for transport og klimagassutslipp. Utslipp fra transport synes å inngå som en viktig del av begrunnelsen under temaet klima.

Vi stiller også spørsmål ved at det gjennomgående i konsekvensutredningen er lagt til grunn at skog- og jordbruksarealene i de to deponiområdene blir nedbygd. Dette er feil. Opprinnelig terreng og vegetasjon vil riktig nok gå tapt. Deponiområdene vil framstå som anleggsområder / inngrepsområder i driftsperioden. Men, etterbruken av deponiområdene vil være skog og dyrket mark i økt omfang. Vurderingene i konsekvensutredningen synes ikke å være basert på det faktum at deponiområdene vil bli istandsatt som skog og dyrket mark etter endt drift. Vi har erfaring for at vilkår i reguleringsplan og utslippstillatelse vil sikre istandsetting etter best mulig praksis.

I tillegg til disse generelle momentene, har vi følgende oppsummerende merknader:

Naturmangfold:

Det er nylig gjennomført en naturmangfoldregistrering av området av Miljøfaglig Utredning as. Rapporten er ikke ferdigstilt, men tilbakemelding Miljøfaglig Utredning er at det ikke er funnet spesielle arter eller miljøer. Unntaket er et mindre område med gammel granskog i det vestre deponiområdet. Tilbakemelding fra grunneier er at dette området skulle vært avvirket vinteren 2021/2022, men av driftsmessige årsaker ble ikke dette gjort. Avvirking er planlagt gjennomført vinter 2023.

Klima-konsekvenser for klimagassutslipp:

Etablering av deponi og miljøpark i tilknytning til Vestby pukkverk vil gi økte muligheter for last inn og last ut. Se ellers generell merknad med begrunnelse.

Økosystemtjenester:

Tiltaket medfører ikke utbygging, men en midlertidig omdisponering til bygge- og anleggsformål (deponi), med tilbakeføring til landbruk og skogbruk.

Trafikk – transportbehov:

Det vises til vedtatt reguleringsplan 0287 Ny vei ASKO-Sole Skog, som vil bedre de trafikale forholdene for Garderveien. Transport av masser til deponering fra Vestby

pukkverk ønskes etablert med midlertidig og reversibel (tilbakestilt til opprinnelig terreng) adkomst fra pukkverket til deponiområdet. Garderveien skal ikke benyttes.

Landbruk:

Etterbruk som gir større og bedre arrondert dyrket mark må innarbeides som moment i konsekvensutredningen.

Friluftsliv, Barn og unge, Folkehelse:

Turstier og skiløyper som blir berørt av deponiområdene kan reetableres utenom deponiområdene. Vilkår om dette kan sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Støv og støy skal til enhver tid forholde seg til gjeldende grenseverdier.

Overvann:

Overvann fra deponiområdene kan teknisk sett samles opp, overvåkes og i nødvendig grad renses slik at resipient i vann (bekk) og grunn ikke blir negativt påvirket av forurensning. Vilkår om dette kan sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utslippstillatelse.

Det bes med dette om at begge deponiområdene legges inn i den nye arealplanen.

Avgrensning av uttaksområdet for Vestby pukkverk.

Det er viktig at avgrensningen av eksisterende uttaksområde for Vestby Pukkverk i den nye arealplanen blir sammenfallende med den reguleringsplangrensa man har blitt enige om i saken om endring av reguleringsplanen (saksnr. 22/01503, plan ID 0300). I oppstartsmøte for reguleringsplanen 03.10.22 er det avklart en plangrense som medtar hele arealet ned mot Garderveien i syd, jf. fig.3 nedenfor.

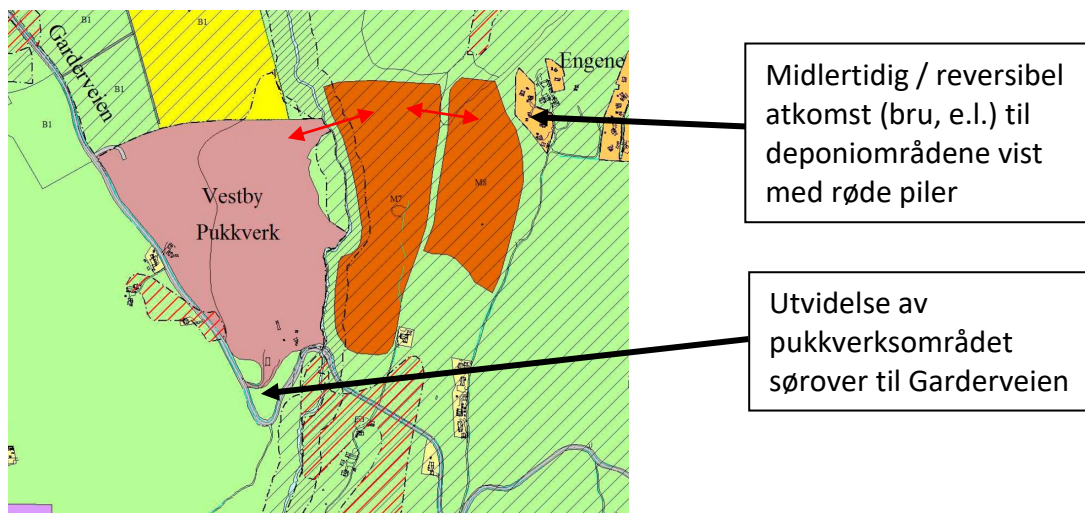


Fig.3. Skisse for justert uttaksområde og midlertidige atkomst til deponiområder.

Det bes om at eksisterende område for råstoffutvinning ved Vestby Pukkverk justeres i samsvar med fig.3 over og omforent plangrense i reguleringsaken.

Med vennlig hilsen



Helge Bakke
Landskapsarkitekt

Kopi: Skolt Pukkverk as, v/ Jostein Lunde,
e-post: jostein.lunde@skolt.no



Dato: 28.10.2022

Vår ref.: pawa

Deres ref.: 21/00597-1

Vestby kommune
Plan, bygg og geodata
post@vestby.kommune.no

Høringsuttalelse fra IKEA – Vestby kommuneplan 2023-2034

IKEA ønsker å være en aktiv samarbeidspartner for Vestby kommune. Vi er svært fornøyde med samarbeidet vi har hatt i forbindelse med vårt nye lager. Vestby er strategisk viktig for IKEA fremover.

Slik vi har kommunisert offentlig tidligere er vi i prosess for å realisere en plan for vår varehustomt i Vestby (G/Bnr. 1/87, 11/98, 11/99, 11/100). Endringer i handel gjør at store enkeltstående varehus ikke er det kundene ønsker. Vi jobber aktivt med å få på plass et konsept hvor IKEA går i spissen for å etablere en arena for aktører innenfor møbler, hjeminnredning, bygg og/eller annen relevant handel. Dette har likheter med det sterke handelssentrumet Vestby kjenner fra Oslo Fashion Outlet litt lengre nord. Gjennom dette håper vi å kunne støtte opp om det Vestbys skriver i sin samfunnsplan om at sentrum skal utvikles med mange arbeidsplasser innen handel, kontor, kultur og tjenesteyting

Realiseringen av en slik arena er en forutsetning for at vi kan etablere et IKEA-varehus på tomten. IKEA søker nå aktivt etter partner/e da vi har lyst til, og tro på, at vi kan få til en slik destinasjon som vil gi positive ringvirkninger for lokalsamfunnet.

IKEA vil på bakgrunn av dette fremholde at det er rådmannens alternative innstilling som bør vedtas:

«IKEA-jordet beholdes som forretningsområde. Etter en omfattende planprosess ble Dehlijordet lagt inn som et byggeområde for et IKEA-varehus. IKEA eier jordet i dag, men har sagt at de ikke ønsker å bygge et varehus. Kommunestyret har sagt at arealet derfor skal tilbakeføres til LNF. Området ligger tett opp til Vestby sentrum. Det meste av infrastruktur blir opparbeidet gjennom utviklingen av Vestby sentrum. Blir arealet tilbakeført til LNF vil det trolig være vanskelig å ta det inn igjen som byggeområde på et senere tidspunkt.»

IKEA støtter ikke at vår tomt skal tilbakeføres til LNF og tror i likhet med det som skrives i den alternative innstillingen til rådmannen at det vil bli vanskelig å gjøre endringer i soningen av området på et senere tidspunkt. Dette vil etter vår vurdering representere et tap både for sentrumsutviklingen i Vestby og for IKEA.

Fremover ønsker vi en tett dialog og godt samarbeid med kommunen, og andre interesserte næringslivsaktører for å realisere en slik plan.

Mvh
IKEA Eiendom Holding AS, på vegne av
Vestby Sør To AS

Carl Aaby
Administrerende direktør IKEA Norge

Pål Walberg
Prosjektutvikler IKEA Norge

IKEA Eiendom Holding AS

Foretaksregisteret:
990 874 859

Postadresse:
Postboks 54, 1375 Billingstad

Besøksadresse:
Nesbruveien 42, 1396 Billingstad

Telefon:
915 02 340

Telefax:
66 98 51 50



KOMMUNEPLANENS AREALDEL, VESTBY BEMERKNINGER VED OFFENTLIG ETTERSYN

arkivsak 21/00596-31

Det vises til varsling om offentlig høring av forslag til kommuneplanens arealdel. Dette innspillet er skrevet på vegne av Selvaag bolig Vestby AS, som utvikler boliger i kommunen. Selvaag bolig er en av landets største boligutviklere, og har betydelig erfaring med å lage gode boliger og gode, funksjonelle løsninger av boliganlegg.

BEMERKNING TIL FRI HØYDE I PARKERINGSANLEGG:

§ 9 Parkering

Parkeringsanlegg for flere boenheter skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10% av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Vi mener dette kravet er lite hensiktsmessig og at det også vil innebære store og uønskede miljømessige konsekvenser.

Vår erfaring med boligprosjekter tilsier at en fri høyde på 2,2 meter er tilstrekkelig og fungerer utmerket. Det er tilstrekkelig høyde for store SUV'er med takboks og f.eks. VW Transporter med takstativ.

Det typiske parkeringsanlegget plasseres under terreng, og forutsetter fjerning av betydelig masse fra byggetomten. Dette krever mye energibruk og behov for transport.

Et krav om å øke fri høyde med 0,2 meter vil medføre en betydelig økning av masse som må fjernes gjennom utgraving og/eller sprengning.

En typisk parkeringsplass legger beslag på ca. 25 m² når man medtar manøvreringsareal. I tillegg vil øvrig kjellerareal med trapperom, tekniske rom og bodareal som utgjør ca. 10 m² pr. boenhet senkes tilvarende.

Hvis vi legger til grunn 1 p-plass pr. leilighet vil kravet til økt høyde innebære at det må fjernes ytterligere 7 kubikkmeter masse pr. boenhet pga. det foreslåtte høydekravet.

Avhengig av om det er løsmasser eller fjell vil det utgjøre 1 – 1,4 lastebillass som må transporteres bort pr. boenhet.

Dette vil få betydelige miljømessige konsekvenser, både med hensyn til energibruk og utslipp og til belastning for omgivelser for ekstra transportbehov.

Kravet om fri høyde i §9 må enten fjernes eller modereres.

Vi imøteser den videre prosess med kommuneplanen frem til vedtak.

Vennlig hilsen

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trygve Lund

Kopi: Selvaag bolig Vestby AS v/Tor Even Bakke

Fra: Strand Gård <strandgaard1545@gmail.com>
Sendt: 31. oktober 2022 18:51
Til: Postkasse Vestby kommune
Emne: Innspill til Kommuneplan

Innspill til Kommuneplan

Vi ble ny grunneier i Hvitsten og Strandsåsen etter generasjonsskifte på Strand gård 01.01.22.

Eiendommen Strand gård består av ca. 500 fradelte tomter/parseller og over 200 av disse er festetomter noe som bla. medfører at vi ofte er involvert i tomtedeling, byggesaker, salg, veier etc. Når kommuneplan/reguleringsplan nå skal etableres må vi som grunneier ha en åpen dialog og mulighet til å kunne påvirke og ta del i prosessen på aktuelle områder:

Tomtestørrelse og fradeling

Hvitsten og Strandsåsen som består av flere hundre parseller har gjennomsnitt på ca. 1750 kvm. Pr. tomt. Dagens bestemmelse på 700m² (Reg. plan 2005) kan medføre ukontrollert vekst og fortetting hvis kommersielle aktører utnytter denne minste tomtestørrelsen og samtidig får dispensasjon fra kommunen. Vi mener utviklingen kan kontrolleres ved at minste tomtestørrelse for bolig endres til 1000m², også i bevaringssone. Dette er en "nøkkel" for å hindre uønsket arealutnyttelse og tett bebyggelse. Samtidig vil det også sikre at endringen fra gml. kommuneplan ikke blir for stor. Det må gis tillatelse til spredt småhusbebyggelse. Vi mener videre at det ikke skal gis tillatelse til nye «boligfelt». (Ref. Telenortomten).

Boligreserve

Tallet 180 er vel foreløpig teoretisk. I forhold til hvor boligreserve er tenkt og etter befarings med Vestby kommune 26.10.22, er det viktig at grunneier har en medvirkende dialog i prosessen. Vi har sett på plankartet over Strandsåsen og har innspill til hvor det kan være potensiale til arealutnyttelse for bebyggelse. Her har vi sett på festetomter, bebygd areal og ubebygd. Vi ønsker boligutvikling i Hvitsten, og mener det er fullt mulig å bevare Hvitsten som område og dets stedsidentitet, uten for store inngripende tiltak. Vi mener også det bør diskuteres andre områder for vekst i Hvitsten enn Strandsåsen. Vi ønsker å endre noen LNF områder til boligformål.

LNF

I nytt foreslått plankart har kommunen omdefinert flere områder/tomter til LNF. Dette vil være stor innskrenking av mulighet til å fradele og selge tomter hvis kommunen i ny reguleringsplan «tar» områder og omdefinere arealformål som foreslått, til LNF. Det må være muligheter for arealoverføring og grensejustering der hvor det er hensiktsmessig. Vi mener kommunen ikke kan omdefinere enkelte av dagens tomter regulert til bolig å legge det inn i LNF for å "hindre utbygging" og vekst. Dette går nærmest på eiendomsretten løs. Eiendomsretten er den viktigste av alle formuesrettigheter. Det må finnes andre løsninger.

Infrastruktur

Vekst må tilpasses veier, trafikk, parkeringsmuligheter, renseanlegg og VA. Veistandard i Hvitsten og Strandåsen er av varierende størrelse og standard, og mange av disse med standard fra 1960 tallet, og må hensyntas ift. utvikling og fremtidig vekst. Antall besøkende til Hvitsten vil også øke i fremtiden. Hvitsten med nærhet til store tettsteder, inkludert Oslo i

tillegg til stedets særpreg og Ramme som nasjonal severdighet skaper stort press på lite område som også må vurderes ved boligutviklingen i Hvitsten.

Caroline D. Hvidsten, grunneier 56/1
Christian Hvidsten



STRAND GÅRD

Caroline D. Hvidsten
Ødegårdsveien 9, Strand gård
1545 Hvitsten
Mob.93283110

KPL 2023-2034

Merknader til Rådmannens innstilling til kommuneplan.

Bakgrunn

Undertegnende har administrert eiendommen under Strand gård til 31.12 21

Dette inkluderer også Hvitsten og Strandsåsen. Arealdelen av KPL omhandler primært disse to områder. Kun en liten del hvor Fred Olsen er grunneier gjelder for område nord for Hvitsten.

Jeg har god kunnskap hvordan områderegulering 2005, gjeldende KPLAN og siste revisjon 2019 har fungert i praksis sett i forhold til administrasjon av gårdens fradelte 500 parseller.

Evaluering av 2005 plan er sendt Vestby kommune 28.9 22

Kommentarer til planprosess vedrørende områderegulering er sendt 6.10 22

Utgangspunkt for kommentarer til KPLAN 2023-2034

- Evaluering av gjeldende planer
- Hvordan gjeldene planer er praktisert
- Grunnlaget som KPL bygger på
- Tilbakemelding KPL 8.9 21 og 23.9 22

Sammenheng

1.Dersom boligreserve skal benyttes som grunnlag for KPL må antall dokumenteres

2.Strandsåsen defineres i dette tilfelle som område øst for linje mellom Emmerstad og Hvitsten torg.

Det er ytterst krevende å utvikle dette område til boligformål uten store inngrep i dagens tomter og natur. Utvikling av dette område er ikke forenlig med bevaring.

3.Det kan legges til rette for boligvekst øst for Hærneskroken og nord for Hvitsten mot Thomas Olsens vei hvor det er mulig å etablere tidsmessig infrastruktur.

4.Bygge-/delingsforbud/bruksendring er en unødvendig hasteløsning som tvilsomt griper inn i privat eiendomsrett. Kunne vært løst ved å sette minste tomtestørrelse til 1000/1200m² i påvente av nye planer.

5.Ettermin oppfatning er kommunens opplysningsplikt ikke overholdt når byggetomter fjernes og legges til LNF område. Tilsvarende situasjon når feste/eiertomter oppsplittes/redueres ved å legge inn risikosoner og LNF.

6.Fortsatt bruk av veifond bør avvikles. Tvilsomt om dette er en rettmessig løsning som kan benyttes over tid. Veifond med obligasjon og innbetaling har vært i bruk siden 2005.

7.Dagens delelinje mellom fritid/bolig opprettholdes

8. Risikosoner er lagt inn en rekke nye steder. For eksempel områder der det KAN være kvikkleire. Det foreligger ingen opplysninger som bekrefter at det er tilfelle. Dersom forslaget blir vedtatt blir dette en utilsiktet heftelse som generer byråkrati og heftelse for innbyggere. Eventuell risikosoner må være reelle ,ikke basert på antagelse.

Boligreserve

I 2005 ble boligreserve estimert til 650 boliger som skulle nåes ved fradeling av nye tomter og deling basert på minste tomtestørrelse 700m².

Dette er nå redusert til 180 enheter

Tallet baserer seg på matematisk beregning og det er usikkert om VK er innforstått med at festetomter ikke kan deles uten grunneiers samtykke. Festetomter i fritidsbebyggelse kan heller ikke kreves innløst. Potensiale for deling er derfor svært usikkert og kan ikke legges grunn.

Er 180 boenheter et trusselbilde eller et positivt potensiale? Uansett så bygger mye av KPL på boligreserve.

Utviklet «boligfelt» i Strandsveien og Ivar Bech's vei antas å ha vært en vekker for innbyggere. Innholdet i utkast til ny KPL for Hvitsten og hasteinnføring av byggestopp viser også at disse prosjekter, godkjent av kommunen, er hensyntatt når begrensninger er innført.

Grunnlaget for vekst må bedre utredes. Boligreserve kan ikke bygge på matematisk beregning når variable og juridiske forutsetninger ikke er kjent. Dersom minste tomtestørrelse settes til for eksempel 1000 eller 1200 m² vil tallet endre seg betydelig.

Dersom boligreserve skal være grunnlag for planarbeid må variable verdier dokumenteres.

Arealdelen

Boligutvikling i Strandsåsen er urealistisk og ikke forenlig med krav til infrastruktur og vern. Trafikk og parkeringsproblemer i Hvitsten er kjent og medfører store problemer i perioder også for brannvesen, ambulanse, renovasjon etc. For ikke å bremse utviklingen helt kan vekst styres ved tomtestørrelse.

VK bør ikke fortsette med veifond ordning. Pt er det iflg. opplysninger ca 4 mill på kto men veier og parkering er ikke oppgradert.

Begrenset vekst i Strandsåsen løses ved å innføre minste tomtestørrelse på 1000 eller 1200m².

Hvitsten tettsted gir ingen/liten mulighet for vekst ved nybygg. Små tomter og sammenfallende grenser.

For å møte krav til infrastruktur og samtidig få en kontrollert vekst bør kartet utvides med mulighet

- for bebyggelse i Hærneskroken østre del og nordover (se kart)
- og bebyggelse nord for Hvitsten mot Thomas Olsens vei og langs Hvitstenveien.

LNF

Endret arealbruk ved utvidelse av LNF, fjern ubebygde tomter og legge inn risikosoner

Dette er en betydelig inngripen i private eierforhold. Forutsetninger for bruk av egen eiendom endres betydelig og stiller etter min oppfatning større krav til informasjonsplikt utover det som forslaget henviser til fra kommunens side.

Øvelsen bærer preg av at dette er gjort for å begrense utbygging.

Dersom denne LNF øvelsen og markering av risikosoner som ikke er dokumentert står vil det genere en rekke privatrettslige forhold. Involverte parter må gå i dialog med kommunen for at dette ikke oppstår noe ingen er tjent med.

Jeg oppfatter dette som en uheldig løsning for å begrense mulighet for nye boliger/deling

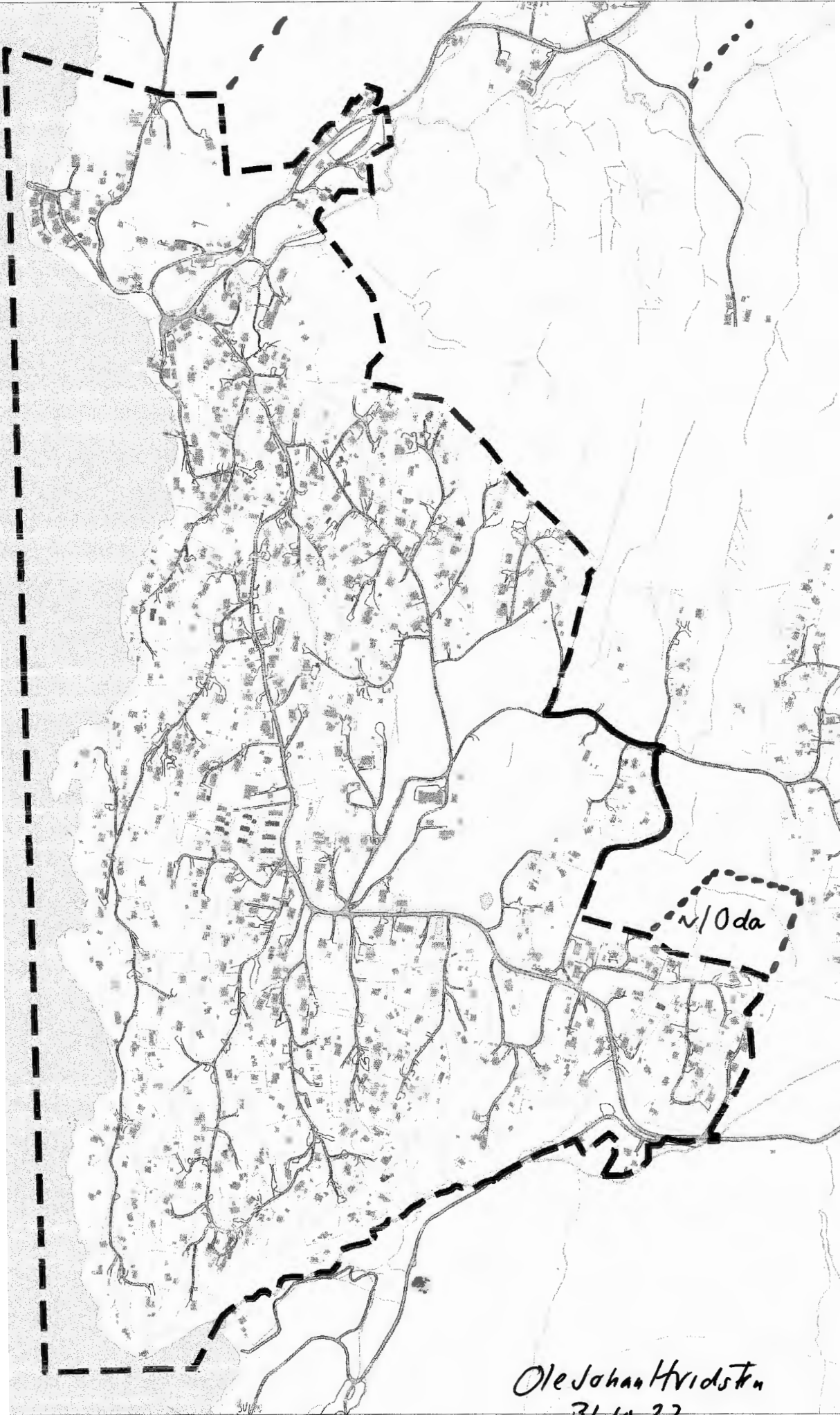
Det kan også foreligge private familiære avtaler og testamenter som festere og selveiere har inngått og som iflg. KPL forslaget endrer forutsetninger vesentlig. Dette er uheldig og ikke forenlig med en demografisk prosess da rådmannen uttaler at prosessen skal foregå i nær dialog med innbyggere, lokale vel og grunneier.

Ole Johan Hvidsten

31.10 2022

Vedlegg kartskisse

↑ Th. Oksens
Vei



Ole Johan Hvidstrøm
31.10.22

Fra: Ole Johan Hvidsten <olehvidsten@gmail.com>
Sendt: 8. november 2022 19:01
Til: Postkasse Vestby kommune; Lars Grimsgaard
Emne: KPL 2023-2034

Jeg viser til telefonsamtale 8ds i forbindelse med varslingsrutine, midlertidig dispensasjon som erstatning for dagens veifond og tomter som helt eller delvis er berørt av utvidet LNF område.

Sett i forhold til egen erfaring og henvendelser jeg har fått av hjemmelshavere tyder det på at ikke alle er kjent med hva forslag til ny kpl betyr for egen eiendom.

Veier iht PBL som skal løses ved midlertidig dispensasjon kan medføre uheldige situasjoner ved omsetning av eiendommer. Anlegg av kommunal veistandard i Hvitsten tettsted og Strandsåsen vil være en umulighet økonomisk og om krav til vern skal opprettholdes. Dette hører hjemme under prosessen med områderegulering. Boligreserve vil være betydelig mindre enn anslått,

Jeg viser til mitt innspill 31.10 22 og vil tilføye som et vedlegg til følgende punkter:
Sammendrag pkt, 5
Avsnitt LNF

Jeg har hjemmel til eiendom 56/477 og 56/478. Begge er nå markert som LNF i tillegg til at deler av 478 ligger i risikosone. Tomter var tidligere til boligformål.

56/477 er tilleggstomt til 56/163 med bolighus. Ved kjøp/salg av 56/163 inngår 56/477.

56/477 har bebyggelse tilhørende 56/163.

56/478 er tiltenkt som "kårbolig" til Strand. Det er avtalesfestet kun en fremtidig bolig på denne tomten. Det foreligger tinglyst VA og adkomstrett.

Denne eiendom inngår også i gårdsoverdragelse 1.1 22 og er hensyntatt ved konsesjonstakst, Tomten blir også hensyntatt i testamentet.

Det er bekreftet fra kommunen at LNF er foreslått for å fjerne mulighet for bebyggelse på 56/478.

LNF er ett forhold, det andre er markering av risikosone på halve 56/478. Dette må undersøkes nærmere geologisk da hele område består av furuskog på fjellkulle. Markering synes å være feil.

Andre tomter i område er ikke berørt bl.a. 56/389 på 3.4da som ligger med grense til dyrket mark, er delvis delt av kommunal VA ledning og er forsøkt solgt til bebyggelse med deling i 3 enheter.

Det virker derfor litt tilfeldig at kun 56/478 i dette område blir berørt.

56/477: I forslaget tilbakeføres denne parsell som boligtomt da den allerede er bebygget.

Tomten sammenføres med 56/163 noe som var planlagt å gjøre medio 2022

56/478: Tomten tilbakeføres til boligtomt som opprinnelig. Avtale om kun en boenhet og delingsforbud tinglyses. Bakgrunn for risikosone undersøkes og eventuell fjerning av denne fra KPL dokumenteres innen politisk behandling.

Dette innspill er et vedlegg til notat 31.10 22 og er en presisering av KPL notatet.

VK har akseptert at dette innspill skal hensyntas i vurderingen selv om frist var 1.11

--

Med hilsen

Ole Johan Hvidsten
Ødegårdsveien 1,1545 Hvitsten
+47 91578740

MERKNAD TIL KOMMUNEPLAN – BOLIGRESERVE UTENFOR SENTRUM

Avsender: Br. Thomassen Prosjekt AS

Merknad oppsummert

Administrasjonens anslag om 2076 boenheter i reserve utenfor sentrum er for høyt og kan ikke benyttes i planleggingsformål. Antallet bør nedjusteres med ca 40% til ca 1250 enheter.

Største delen av reserven utenfor Vestby sentrum i administrasjonens vurdering kommer fra konvertering av alle fritidsboliger til boliger og fortetting i eksisterende boligområder. Gjennomgående er anslagene for de ulike områdene for høye. Videre er det svært usikkert når boligene vil kunne bli realisert fordi utviklingen er prisgitt at private aktører ønsker å konvertere fra fritidsbolig til enebolig eller at man ønsker å fradele en tomt på sin boligeiendom.

Basert på vår gjennomgang av kart og reguleringsplaner virker det mer realistisk for en planhorisont på inntil 50 år å sette ca 1250 boenheter i reel boligreserve utenfor Vestby sentrum.

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. Vår analyse underbygger at den reserven som er oppført er urealistisk høy.

Om lag 75% av alle de nye boenhetene skal komme gjennom at:

- Alle hytter i boligregulerte områder gjøres om til helårsbolig
- 50% av alle boliger bygges med sekundærbolig
- Eksisterende boliger med tomt fradeler en ekstra boligtomt

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.

50% av alle boliger bygges med sekundærbolig

Det er ikke realistisk at 50% av alle nye boliger bygges med sekundærbolig. Ved tomtedeling vil det ofte ikke være areal tilgjengelig i reguleringsplan til en slik bolig og det arealet en ekstra biloppstillingsplass krever.

I oversikten er det også inkludert 78 boenheter fra reguleringsplaner der det ikke tillates oppført sekundærbolig i henhold til gjeldende praksis (Son indre, Son ytre og Skoglundkollen)

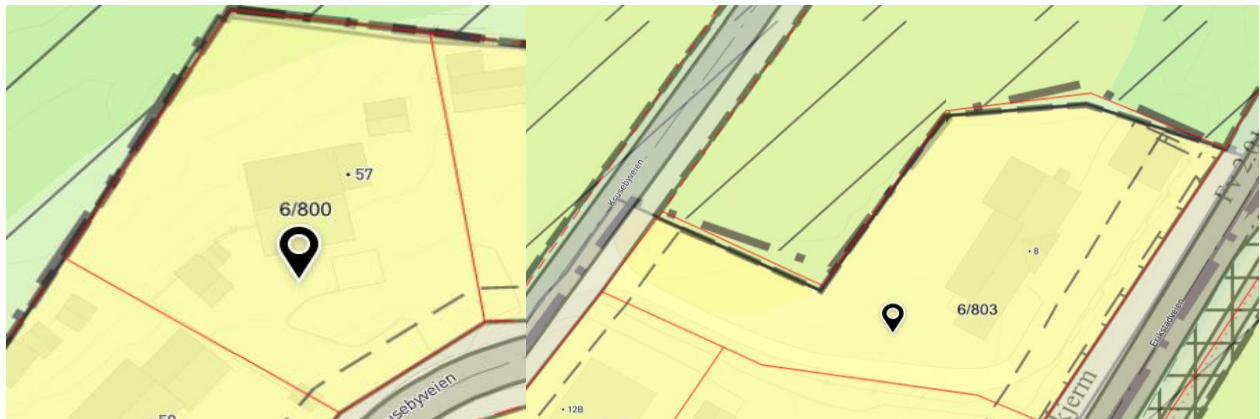
Vi tror et anslag om 15-25% av nye boliger med sekundærbolig er mer realistisk.

Tomtedeling

Administrasjonen har totalt identifisert 1118 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.

Det kan virke som at man i utregningen kun har sett på tomteareal uten å se 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. I mange tilfeller er også eksisterende bolig av en størrelse som krever en stort tomt pga reguleringsbestemmelsene. Da er det ikke mulig å fradele en tomt etter reguleringsplan selv om tomten i utgangspunktet er stor.



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.

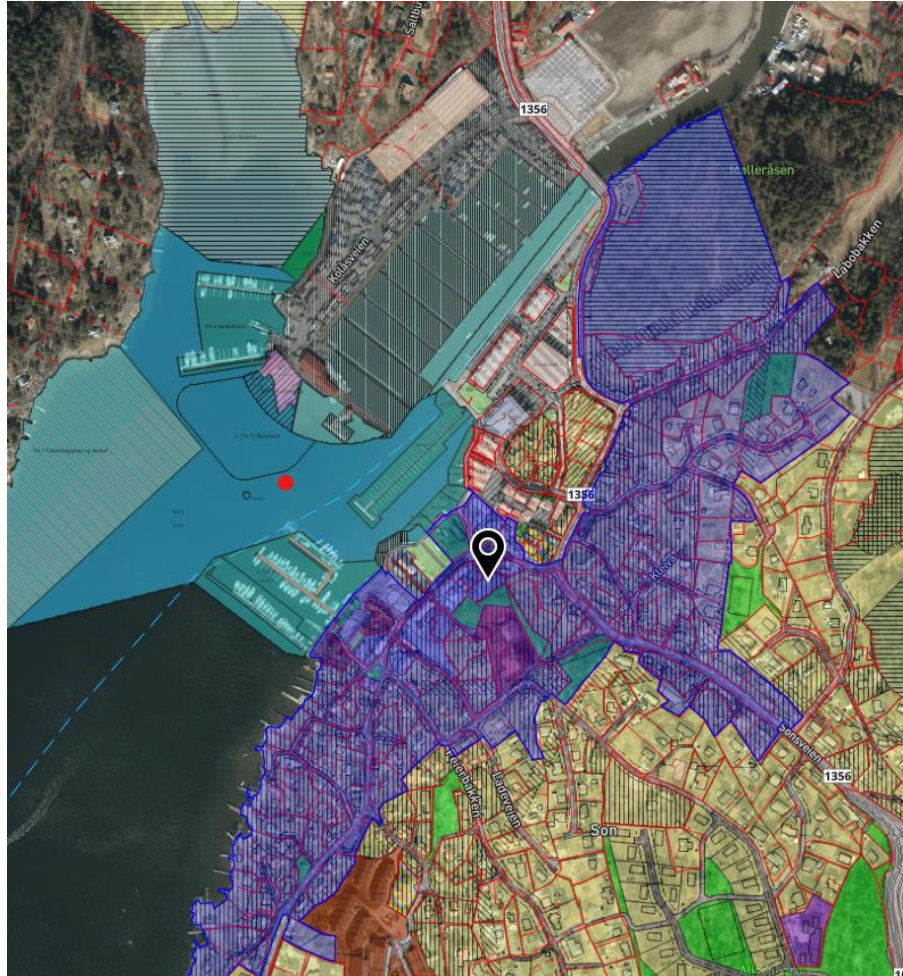
Vi vedlegger vurderinger som er gjort for noen av områdene på utsiden av Vestby sentrum. Gjennomgående viser de at vi finner et betydelig lavere antall enheter enn administrasjonen.

Boligreserven utenfor sentrum bør derfor nedjusteres til ca 1250 enheter.

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 endre fra hytte til helårsbolig.

Son indre



Administrasjonen:

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

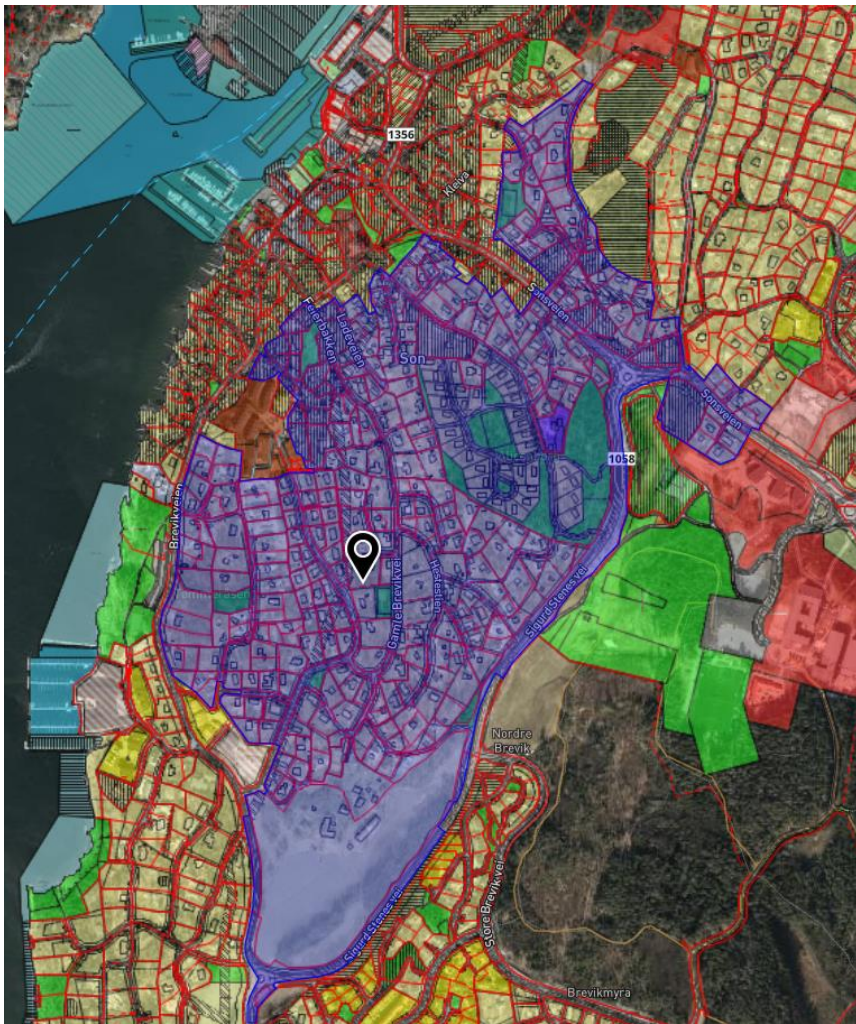
Vår vurdering:

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)

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

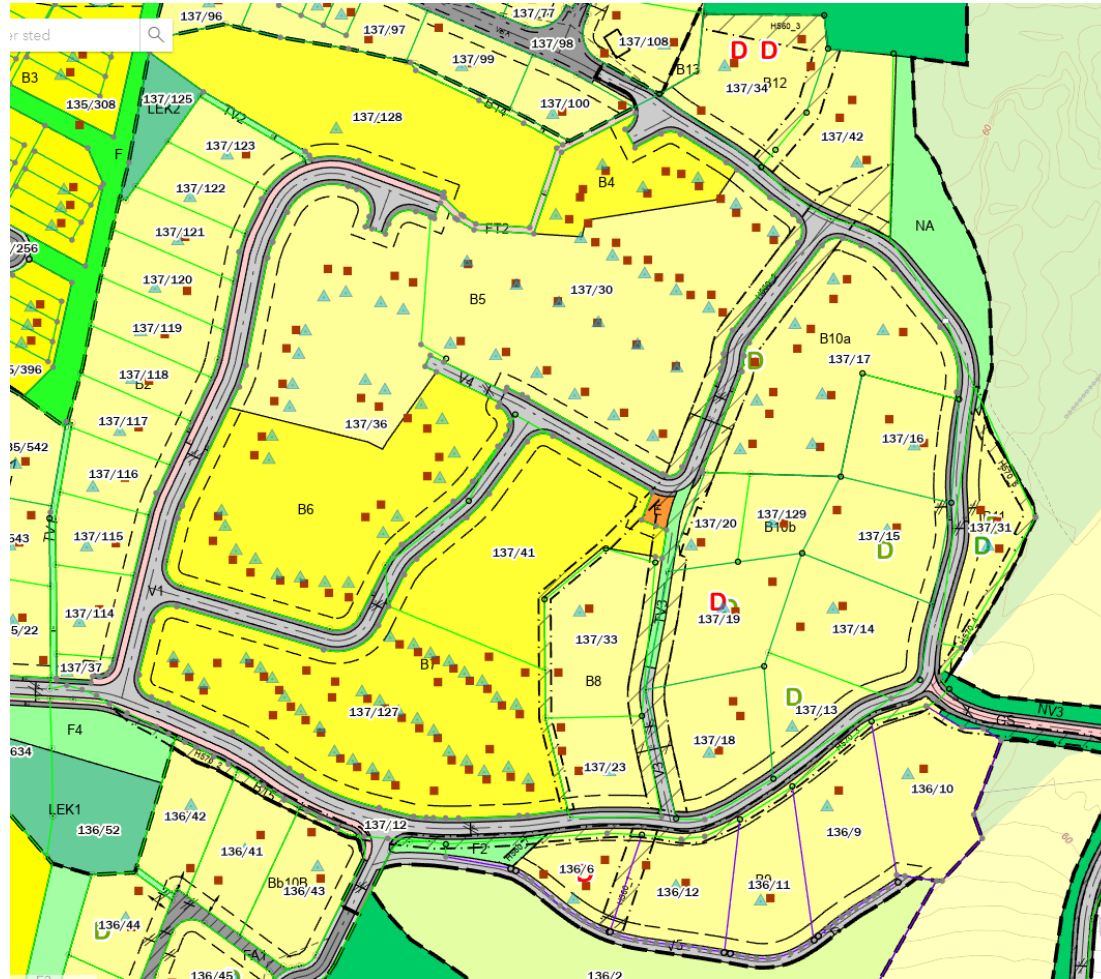
20 tomter/ut skillbare tomter

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.

Skoglundkollen



Administrasjonen:

Potensiale for 89 boliger

45 tomter og 14 hytter og 30 sekundærboliger

Vår vurdering:

Det er 48 boliger på hovedfeltene som ikke er oppført. I tillegg er det 10 tomter/hytter som ikke er gjort om til bolig.

Det tillates ikke oppført sekundærbolig i denne reguleringsplanen

Vår vurdering: 58 enheter

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.

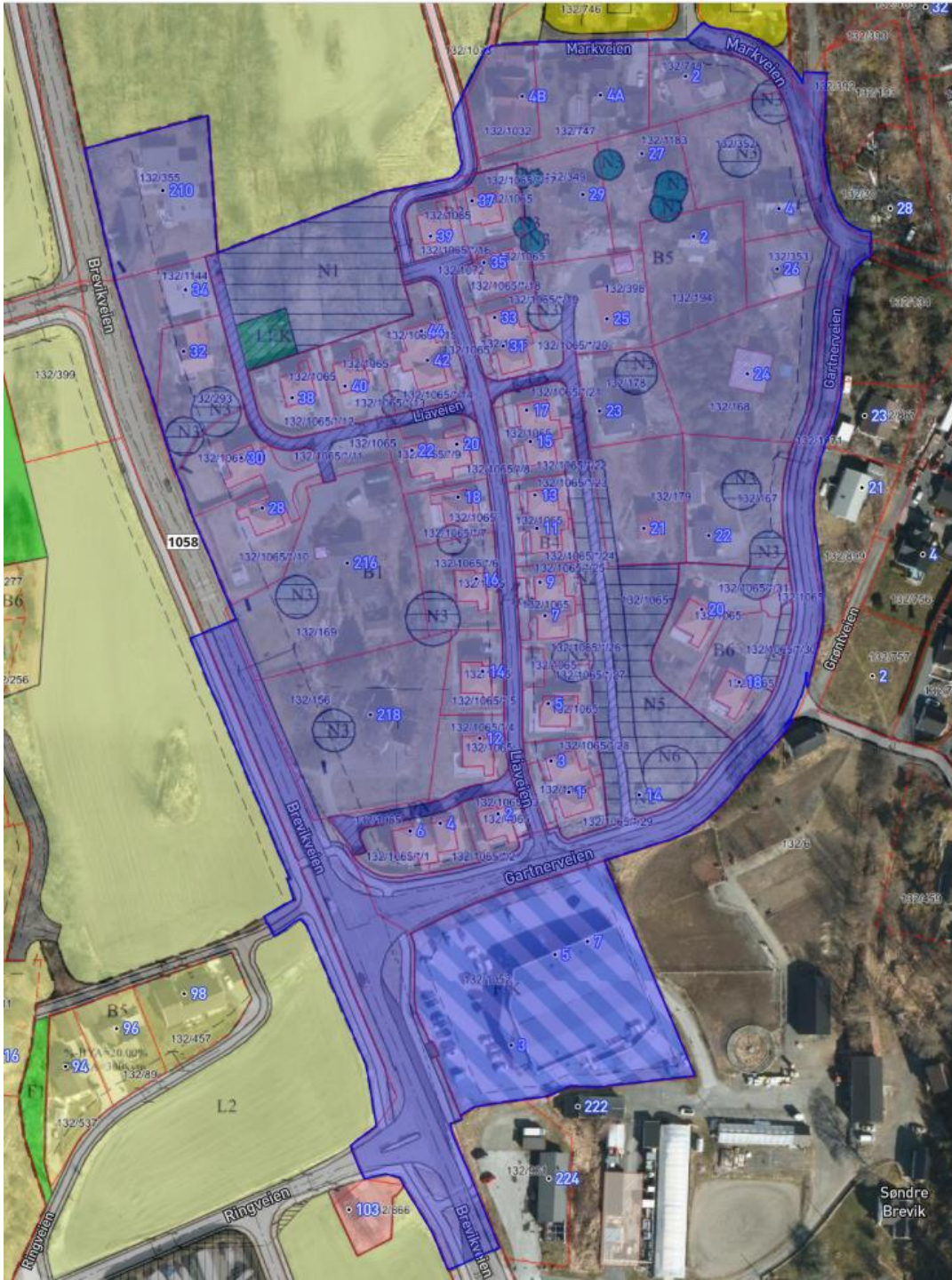
Liaveien

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.

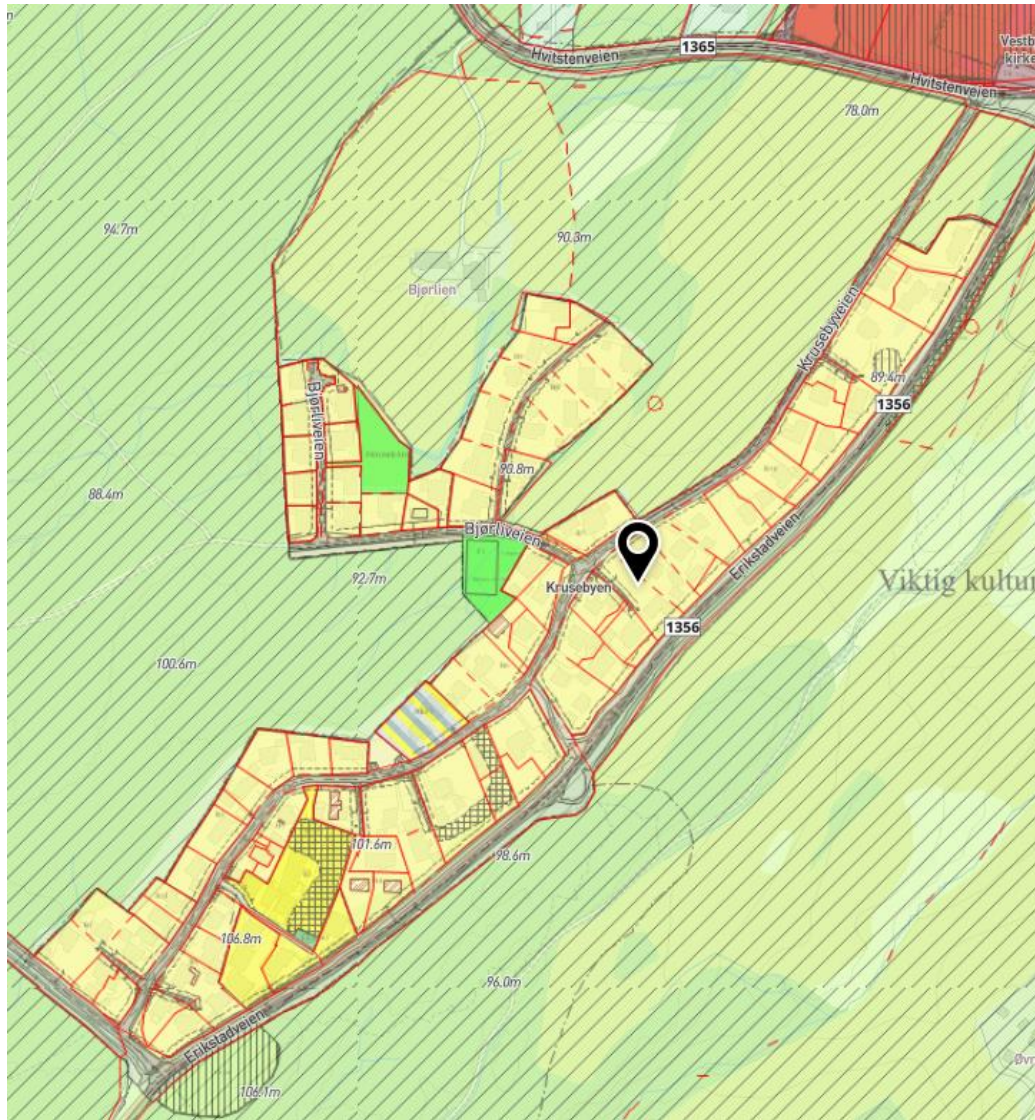
Ved tomter på 700 kvm blir det ikke rom for sekundærleilighet om man skal bygge en normal enebolig

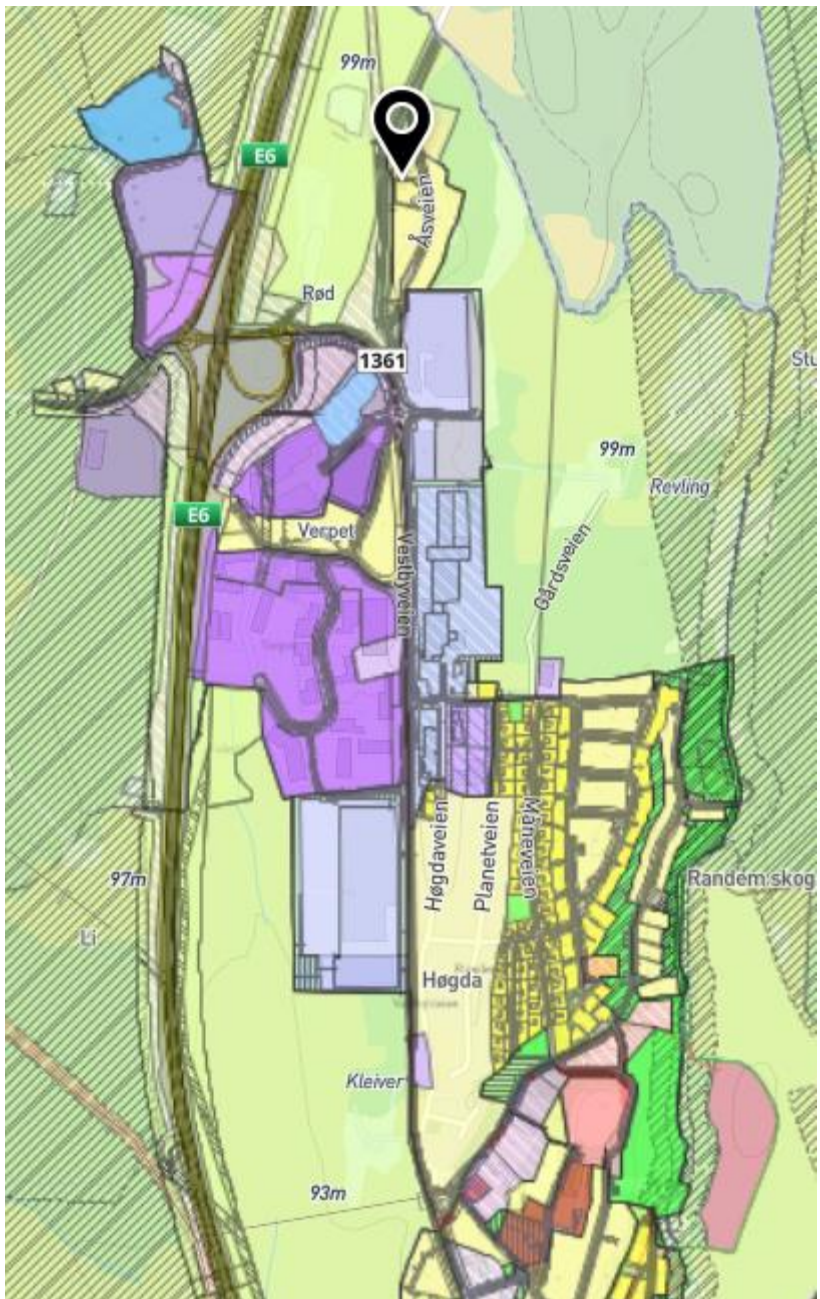
Med høydebegrensningene som gjelder her bør man ha ca 100 kvm grunnflate. Med tillegg av parkering gir det bebyggelse på 136 kvm BYA pr enebolig. Med maks BYA på 20% gir det tomtekrav på 700 kvm.

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

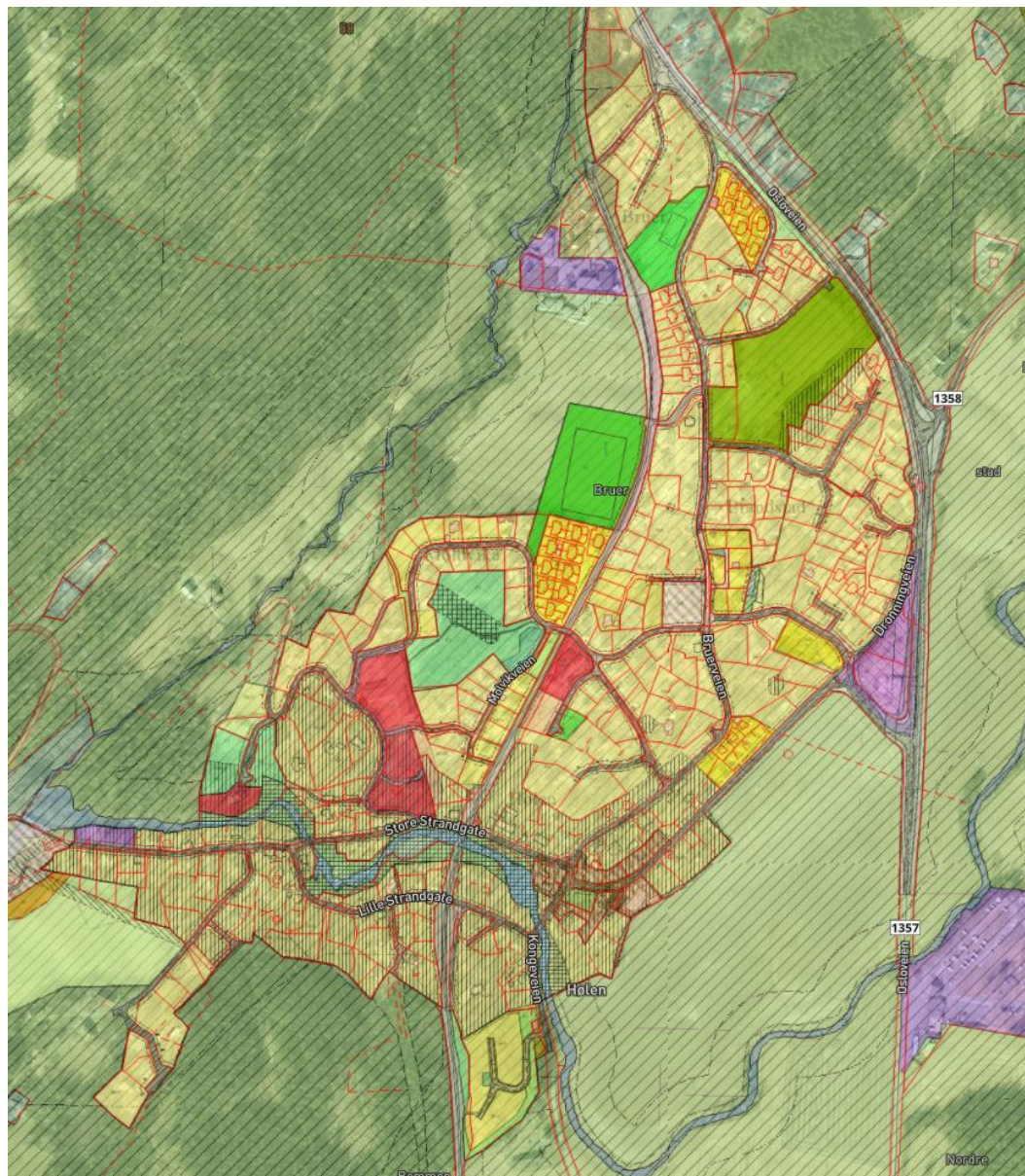
117 tomter, omgjøring av 4 hytte og 61 sekundærboliger

Vår vurdering:

Vi finner 40 ubebygde tomter

7 ubygde leiligheter

Totalt potensiale: 70-80 enheter inkl fortetting



HJORT

Vestby kommune

Sendes til: post@vestby.kommune.no

Vår referanse:
M 3758112.1

Deres referanse:
Saksnr. 21/00597

Ansvarlig advokat:
Liv Zimmermann

Oslo, 1. november 2022

MERKNADER TIL FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2023-2034-AREALDELEN

1 INNLEDNING

Vi viser til høring av forslag til ny kommuneplan for Vestby kommune for perioden 2023-2034 med høringsfrist 1. november 2022.

På vegne av Thomas Fredrik Olsen jr. og hans selskaper, herunder Hvitsten Eiendom AS, vil vi komme med merknader til forslaget.

Vi ser grunn til å starte med en kort oppsummering av hvilke innspill Hvitsten Eiendom AS kom med til planprogrammet for kommuneplanarbeidet i september 2021, ettersom merknadene til kommuneplanforslaget som vi vil redegjøre for nedenfor, naturlig nok har sammenheng med tidligere innspill og hvordan disse har blitt vurdert så langt i kommuneplanprosessen. Deretter vil vi kommentere kommunens behandling av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS.

2 INNSPILL SOM BLE FREMMET I FORBINDELSE MED HØRING AV PLANPROGRAMMET

CK Nor Bygg AS, på vegne av Hvitsten Eiendom AS, fremmet den 10. september 2021, innspill om å avsette/videreføre følgende områder til boligformål:

1. Høyåsen – arealendring fra LNFR til byggeområde for boliger; forsiktig villabebyggelse
2. Lysedalskogen – arealendring fra LNFR til byggeområde for boliger; mindre byggefelt
3. Idrettsplassen – videreføring av boligformål i kommuneplanen/endring av arealformål i reguleringsplan (fra offentlig parkering til bolig)

Videre ble det fremmet innspill om å ta regulert område for båthavn/småbåthavn inn i kommuneplanen.

I tillegg ble det gitt kommentarer knyttet til beregning av kommunens boligreserve, herunder særskilt boligreserven for Hvitsten, det ble foreslått at plankrav ikke slår inn allerede ved første boenhet og det ble foreslått opprydding av inneklemt områder med formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

3 KOMMUNENS BEHANDLING AV INNSPILLENE FRA HVITSTEN EIENDOM

Kommunen vedtok i planprogrammet å gå videre med og utrede ett av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS: Innspillet om å ta regulert område for båthavn/småbåthavn inn i kommuneplanen.

Konsekvensutredningen har imidlertid konkludert med at tiltaket ikke anbefales, hovedsakelig grunnet vurdering av negative konsekvenser for naturmangfoldet (funn av ålegras), for kulturminnevernet (for verneverdige bygg og kulturmiljøer på land) og for friluftslivet (allmennhetens tilgang til strandsonen og sjøen).

Vår klient er meget overrasket over at forslaget om å sikre den allerede regulerte småbåthavnen forankring også i kommuneplanen, har resultert i anbefaling om det motsatte. Vår klient mener det er stort behov for et småbåthavnanlegg i Hvitsten og fastholder at realisering av en småbåthavn, som vist i gjeldende reguleringsplan for Hvitsten, vil bidra til å styrke Hvitsten som destinasjon og være til glede for lokalsamfunnet. Prosjektet bør kunne gjennomføres uten at det går vesentlig utover de interesser som er vurdert som skadelidende i konsekvensutredningen. Vår klient stiller for øvrig spørsmålsteget ved at det vises til funn av ålegras som begrunnelse for å gå imot forslaget. Erfaringen fra bygging av «Dampen», dvs. moloen nord for Hvitsten, er at denne faktisk har ført til tilvekst av dyr- og planteliv i sjøen.

Vår klient mener på denne bakgrunn at kommunen gjør uklokt i å ikke videreføre/sikre det regulerte arealet som fremtidig område for småbåthavn i kommuneplanen. Det minnes om at kommunen vil kunne stille vilkår om tilpasning til bl.a. det historiske miljøet i Hvitsten, og om fremkommelighet for allmennheten, både i forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for Hvitsten og i byggesaksbehandling.

Med unntak av ovennevnte innspill, har kommunen avvist alle innspill fra Hvitsten Eiendom AS med følgende korte begrunnelse: «Nye boligfelt utredes ikke. Det er viktig å opprettholde hele den regulerte parkeringsplassen i Hvitsten».

Som «svar» på innspillet fra Hvitsten Eiendom AS om å rydde opp i inneklemt, og tilsynelatende umotiverte, områder med formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», har kommunen altså tvert imot, og i betydelig grad, foreslått en utvidelse av de inneklemt områdene. Forslaget oppfattes å ha store negative konsekvenser og innebære sterke inngrep på vår klients eiendommer i nedre del av Høyåsen. Dette vil bli nærmere kommentert nedenfor.

Oppsummert er vår klient svært skuffet over kommunens behandling av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS, et selskap som har en helt spesiell tilknytning til Hvitsten, og som kommunen burde verdsette og kjenne som en viktig aktør og bidragsyter til både hensynsfull utvikling, og til vern og ivaretagelse, av dette tettstedets særegne bebyggelsesmiljø og kvaliteter.

Som redegjort for ovenfor har ikke kommunen funnet grunn til å anbefale ett eneste av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS, enten det gjelder innspillene til utvikling, til å sikre lokalsamfunnets interesser eller til å rydde opp i uklart plangrunnlag. Snarere oppfattes kommunen, med utgangspunkt i flere av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS, å ha foreslått grep som går klart i motsatt retning av hva Hvitsten

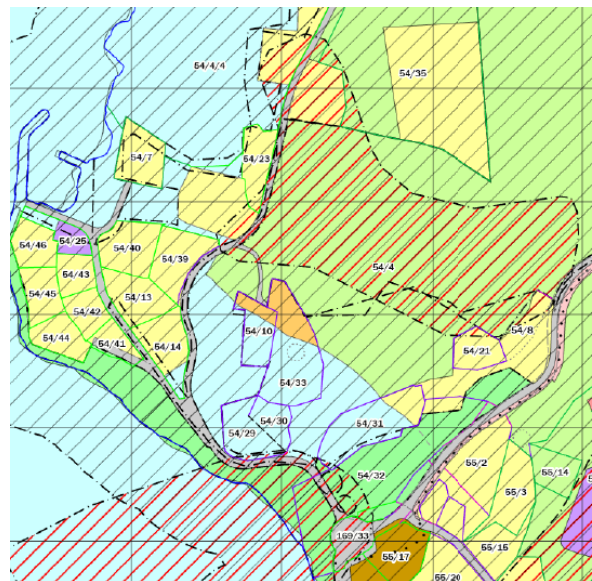
Eiendom AS ga innspill på. Konsekvensene av kommunens forslag, dersom de blir vedtatt, er kort sagt at det blir mindre aktuelt og mindre interessant for vår klient å fortsette sin satsning på og bidrag til utvikling av Hvitsten som lokalsamfunn, og til vern av Hvitstens særegenheter og kvaliteter.

Vi vil nedenfor gi utdypende kommentarer til noen av kommunens forslag.

4 OMRÅDET FRA STARTEN AV RAMMEVEIEN OG NORDOVER/OPPOVER HØYÅSEN

Innspillet fra Hvitsten Eiendom AS gikk ut på å endre deler av eksisterende LNF-område øst for Rammeveien og rundt Høyåsen til byggeområde for boliger. Konkret ble det i innspillet foreslått å legge til rette for fradeling av fem eiendommer med tanke på oppføring av tilsvarende antall eneboliger for vår klients familie som har sterkt tilknytning til Hvitsten. En slik meget begrenset utbyggingsmulighet vil ikke være vesentlig i strid med kommunens målsetting om å begrense boligveksten i kommunen, herunder i Hvitsten. Arealet som ble foreslått for dette formålet har ingen landbruksmessig verdi, arealene består av eldre hageanlegg og en tennisbane, og det ligger tilbaketrukket fra sjøen (utenfor 100-metersbeltet langs sjøen).

Kommunens forslag for den sydlige delen av dette området er å legge arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» over både eksisterende bebygde boligtomter og LNF-område. Se sammenligning mellom eksisterende kommuneplankart og forslag til nytt kommuneplankart nedenfor:



Hensikten med bruken av dette arealformålet sammenfaller med byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, men slik at områder/eiendommer med eksisterende boligbebyggelse normalt blir unntatt og får beholde «gult» formål (boligformål). Slikt unntak er gjort bl.a. for eksisterende relativt nylig bebygde boligeiendommer i Bryggeveien og boligeiendommer syd i Hvitsten, mens eksisterende boligeiendommer i nedre del av Høyåsen er foreslått endret til formål strandsoner.

Vår klient anser dette forslaget som sterkt inngripende, og stiller seg undrende til hvorfor ikke kommunen har foreslått å videreføre «gult» område (bolig) også for disse eiendommene.

Planfaglig/planteknisk stilles det også spørsmål ved om forslaget her er i tråd med anbefalt fremgangsmåte for utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Vi viser til Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, datert mars 2022. Her fremgår følgende i punkt 4.5.7 som omhandler bruk av arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone»:

4.5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 11-7 andre ledd nr. 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Underformål:

ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon

Vedlegg I til kart- og planforskriften utvider lovens inndeling av områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Samlede underformål:

ferdsel, ankringsområde, opplagsområde, riggområde, farleder, havneområder i sjø, småbåthavn, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon

Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone. Det skal eller kan brukes for å planlegge både sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene.

Med tilhørende strandsone menes områdene innover på land så langt arealbruken har direkte sammenheng med sjø eller vassdrag og arealbruken der.

Samme formål kan brukes i vann og på land der det er hensiktsmessig, slik at det blir en sammenheng i arealstyringen i overgangen mellom land og sjø og vassdrag. Formålet bør ikke trekkes lengre inn på land enn det som trengs for å få nødvendig sammenheng. Arealformål, hensynssoner og supplerende bestemmelser er felles for både land- og sjøareal samt land- og vassdragsarealet, og skal gjøre det mulig å planlegge sjø- og/eller vassdragsareal og landarealene på en helhetlig måte. Det er fortsatt full anledning til å planlegge sjø- og vassdragsareal uten å ta med landareal under dette formålet.

Dette formålet kan anvendes der det for eksempel i forbindelse med planlegging av en kyststi/turvei, er viktig å regulere både sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene med tanke på friluftslivet. Dette formålet kan også brukes for å ta vare på forekomster av utvalgte naturtyper, prioriterte arter og økologiske funksjonsområder for prioriterte arter.

Videre kan formålet anvendes hvor det av hensyn til næringsinteresser er ønskelig å se sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene under ett. Dette vil være hensiktsmessig i forbindelse med fiske og akvakultur, der tilgjengelighet til fiskemottak eller fiskeslakteri i strandsonen er viktig både fra land og sjøsiden. Kystkonturen bør vises på plankartet slik at grensen mellom sjø- og landareal er tydelig. Departementet har gitt ut et [rundskriv \(H-6/18\)](#) om lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystnære sjøområder [veileder om planlegging i sjø](#).

Som det fremgår av departementets veiledning skal dette arealformålet, hva gjelder «tilhørende strandsone» innover på land, brukes så langt arealbruken på land har direkte sammenheng med sjøen, og der det er hensiktsmessig med en sammenheng i arealstyring i overgangen mellom land og sjø. Det presiseres at formålet ikke bør trekkes lenger inn på land enn det som trengs for å få en nødvendig sammenheng. Vi oppfatter at dette gjelder uavhengig av om arealet ligger innenfor 100-metersbeltet.

Forutsetningene for bruk av arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», kan ikke sees å være oppfylt når det gjelder kommunens konkrete forslag om å trekke dette formålet langt inn på land og i mange høydemeter oppover Høyåsen. Det er for øvrig her heller ingen sammenheng mellom sjøen og dette arealformålet, idet arealet nærmest sjøen fortsatt er foreslått avsatt til «grønt» formål (friområde), samt at veiarealet langs sjøen både faktisk og planteknisk forhindrer den sammenheng som bruk av «blått» formål (strandsone) oppfattes å forutsette.

Det anmodes sterkt om at kommunen revurderer sitt forslag om endring av eksisterende boligformål i nedre del av Høyåsen slik at nåværende boligeiendommer i dette området blir behandlet i kommuneplanen på samme måte som øvrige boligeiendommer som er foreslått å få beholde dette formålet. Vår klient opplever det sterkt urimelig, og provoserende, med de meget sterke restriksjonene som kommunen ved dette har lagt på vår klients eiendommer. Dette betyr ikke at kommunen ikke kan stille vilkår som begrenser hvilke tiltak som kan gjøres på disse eiendommene. Vi viser her også til igangsatt arbeid med ny reguleringsplan for Hvitsten, hvor det vil være naturlig å gå nærmere inn på hvilke konkrete tiltak som kan tillates på de enkelte boligeiendommene.

Det anmodes også om at kommunen vurderer på nytt innspillet om å endre en mindre del av LNF-området høyere oppe i Høyåsen, utenfor 100-metersbeltet, til boligformål for et mindre antall eneboliger innenfor eiendommen 54/4 som i hovedsak består av hageareal.

5 IDRETTSPLASSEN

Innspillet fra Hvitsten Eiendom AS om å videreføre boligformålet som fremgår av gjeldende kommuneplan er ikke tatt til følge idet kommunen har foreslått hele Idrettsplassen langs Hvitstenveien til parkering.

Etter at Hvitsten Eiendom AS fremmet sine innspill til planprogrammet for kommuneplanen i september 2021 har kommunen godkjent søknad fra selskapet om terrengarbeider og opparbeidelse av den nordøstlige delen av Idrettsplassen til (offentlig) parkeringsplass.

Når det gjelder den sydvestlige delen av plassen fastholder vår klient innspillet om at denne delen avsettes til boligformål. Dette vil være motivasjonen, og en klar forutsetning, for gjennomføring av en privat opparbeidelse av både gang- og sykkelvei og parkeringsplass. Slik vi forstår det vil det offentlige med all sannsynlighet ikke komme til å bygge gang- og sykkelvei og parkeringsplass selv, slik at en privat finansiering og gjennomføring er en forutsetning for å få realisert tiltakene.

6 LYSEDALSKOGEN

Vår klient mener at innspillet til et nytt boligområde i Lysedalskogen har så mange kvaliteter ved seg at det burde vært undergitt en grundigere vurdering av kommunen enn bare å bli avfeid med at nye boligfelt ikke utredes. Kommunen oppfordres derfor sterkt til å gå inn i forslaget og sette seg inn i hvilke fordeler et slikt fremtidig boligområde vil kunne gi kommunen.

Samtidig innser vår klient at dette forslaget kanskje trenger å «modnes» over noe lengre tid, slik at tidsperspektivet for gjennomføring av dette ligger lenger frem i tid enn de øvrige innspillene fra Hvitsten eiendom.

7 ØVRIGE INNSPILL TIL KOMMUNEPLANFORSLAGET

Vi har ovenfor fokusert på å kommentere kommunens behandling av innspillene som Hvitsten Eiendom AS kom med i september 2021.

Vår klient har også andre kommentarer til kommunens forslag. Disse kommentarene er sammenfattet i et notat fra CK Nor Bygg AS, som vedlegges.

8 AVSLUTNING

Vår klient er som sagt både overrasket og skuffet over kommunens mottakelse av innspillene fra Hvitsten Eiendom AS.

Videre stiller vi særlig spørsmål ved kommunens meget omfattende bruk av arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Slik dette arealformålet er forslått brukt i kommuneplanen oppleves det særdeles sterkt og som et invaderende inngrep på både vår klients og andre private grunneieres forventninger om rett til utvikling av egen eiendom.

Vår klient har forståelse for og selv interesse av å ta vare på naturverdier og kulturverdier, og ikke minst ivareta de hensyn som gjør seg gjeldende i strandsonen. For å få til dette er løsningen likevel ikke å «legge lokk» på enhver mulighet for forsiktige endringer og varsom utvikling. Vern og utvikling behøver ikke stå i motsetning til hverandre dersom utviklingen skjer på en gjennomtenkt og skånsom måte. En viss utvikling kan tvertimot være en forutsetning for langsiktig vern og ivaretagelse av bl.a. Hvitstens egenart og mange kvaliteter.

Det oppfordres på denne bakgrunn til at kommunen i den videre kommuneplanprosessen revurderer flere av sine forslag og herunder ser grundigere på innspillene fra vår klient.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hjort DA

[Sign.]

Liv Zimmermann
Partner / Advokat

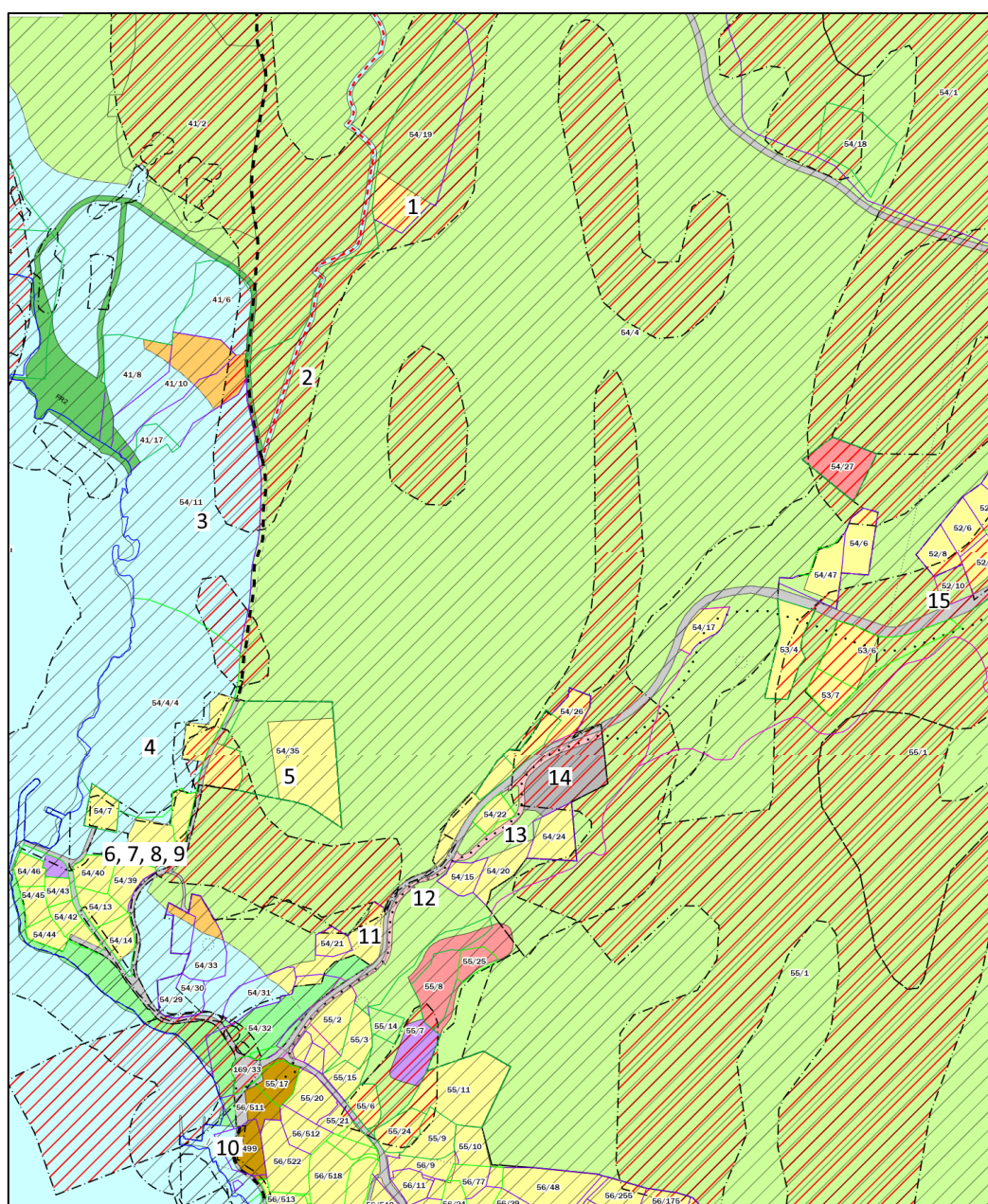
lzi@hjort.no

Vedlegg: Notat fra CK Nor Bygg AS

Deres ref.: **21/00597**
Dato: **01.11.22**
Sak: **Høringsuttalelse KP 2023-2034**
Oppdragsgiver: **Hvitsten Eiendom AS**
Eiendom: **54/4 m.fl.**

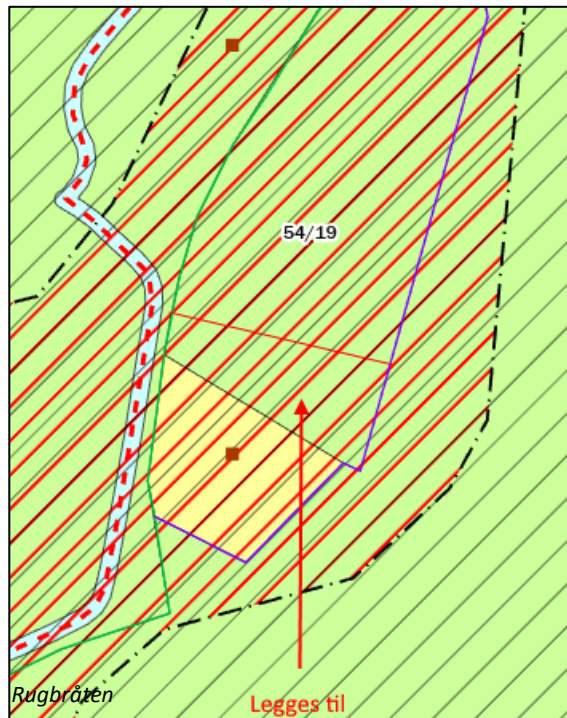
Vår ref.: **22957**
Konsulent: **Leif E. Hjelmen**
CK Nor Bygg AS
Tlf.: **4840 4634**
E-post: **leh@byggsoker.no**

På vegne av Thomas Fredrik Olsen Jr., med selskaper, er det utarbeidet følgende kommentarer og merknader som en supplering til de kommentarene som er utarbeidet av Advokatfirmaet Hjort. Olsen er hjemmelshaver til blant annet grunneiendommen med gårds og bruksnummer 54/4. Kommentarene er nummerert fra 1 til 15 og relaterer til det større kartutsnittet under.



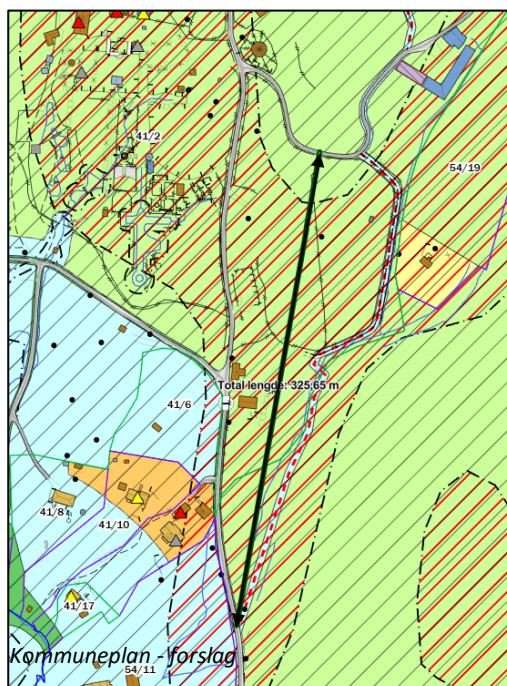
1. Rugbråten (GBN 54/19)

Foreslått endret fra LNFR - *spredd bolig- fritids eller næringsbebyggelse* til *Boligbebyggelse*. Ingen merknader til denne endringen utover at arealet bør utvides slik at det reflekterer den historiske og nåværende bruken av eiendommen.



2. Kyststi

Vi er sterkt kritiske til forslaget om ny trasé for kyststien. Traséen er gitt 5 meters bredde over et areal med produktiv og lett tilgjengelig skog på eiendom GBN 54/4. Kyststien føres omtrent parallelt med Rammeveien i en lengde på 325 meter. Vi mener at Rammeveien er fullgod som kyststi slik den vises på kommunens sider og i utsnittet under.

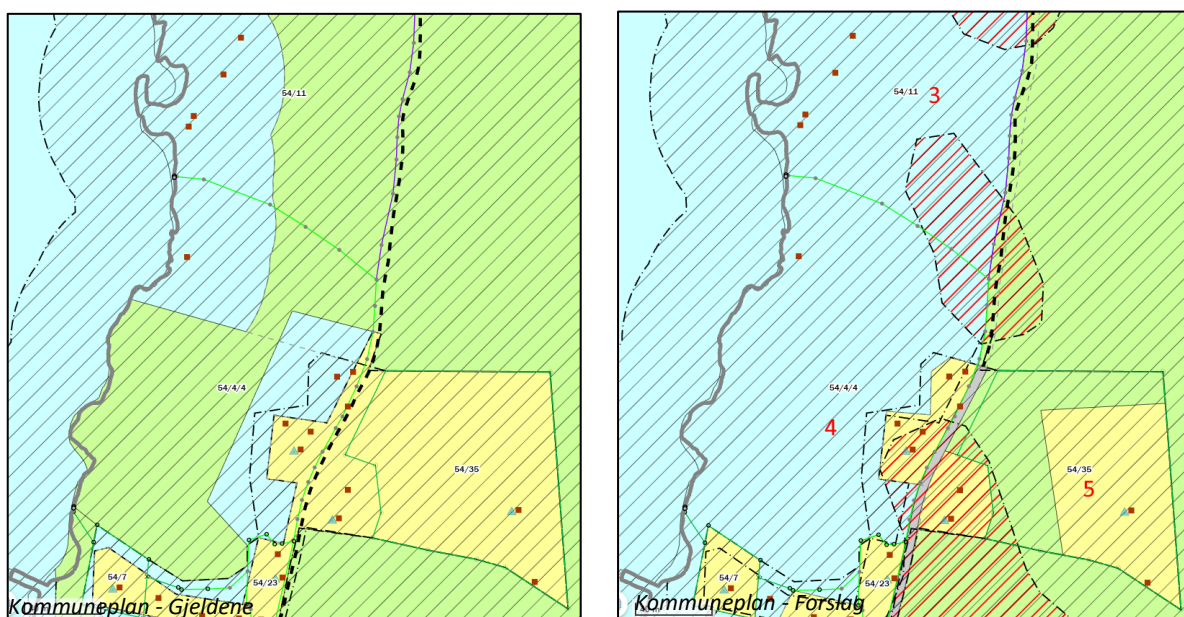


I tillegg til å ligge over dyrkbar mark foreslås den nye traséen plassert langs et vassdrag og krysser dette og synes derfor å være i strid med Vannressurslova §11. Tiltak i vassdrag omfattes av egen forskrift. Det er stasforvalteren og fylkeskommunen som forvalter disse lovverkene. Den nye traséen er ikke nevnt i planprogrammet eller kommentert i arealdelen.

Traséen er heller ikke konsekvensutredet og det er ikke laget vurderinger for hvorfor den ikke skal konsekvensutredes. Deler av traséen er bygget. Grunneier av GBN 54/4 har ikke mottatt nabovarsel og vi er ikke kjent med at den nye veien er omsøkt.

3. og 4. Strandsone

Vi er sterkt kritiske til den invaderende bruken av areal definert som strandsone for eiendommene 54/11 og 54/4/4. Grensen for strandsonen er lagt i husveggen på eksisterende bygninger. Strandsonen er et areal som skal være tilgjengelig for offentligheten. I enhver annen sammenheng vil en så sterk inngripen i privat eiendomsrett oppfattes som urimelig. Arealbruken ikke lenger har



«direkte sammenheng med sjøen», men er en del av det *bygde miljøet* som bør ha gult formål. Det presiseres at man ikke er negativ til strandsonen i seg, men til at den er lagt alt for tett inn på bebyggelsen.

5. Eiendom 54/35

Vi er sterkt kritiske til at store deler av 54/35 endrer formål fra *Boligbebyggelse* til *LNR - tiltak for stedbunden næring*. Arealet ligger utenfor 100-metersbeltet mot sjø og er en del av planområdet for ny områdeplan for Hvitsten og Strandåsen. En følge av forslaget er at hjemmelshavere mister retten til å utnytte egen grunn. Det er naturlig å spørre i hvilken grad kommunen virkelig ønsker medvirkning når den gjør slike disponeringer i forkant av arbeidet med områdeplanen.

6, 7, 8, 9 Strandsone i det bygde miljøet og veiformål etter reguleringsprosess

Områdene markert med 6 og 9 i utsnittet ligger inneklemt mellom andre formål. Dette er en del av det *bygde miljøet* i Hvitsten og ikke strandsone. En del av arealet er bebygget med boliger. I det bygde miljøet vil det jevnlig være behov for tiltak. I Hvitsten er terskelen for hva som regnes for tiltak allerede lavere enn i resten av kommunen grunnet ulike hensynssoner knyttet til bevaring. Følgelig

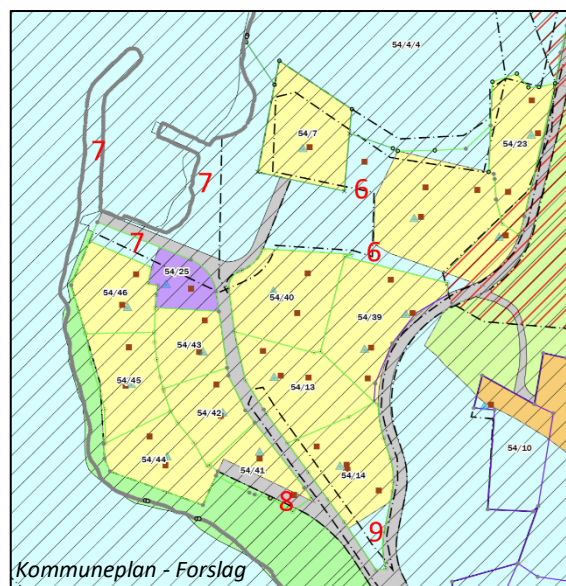
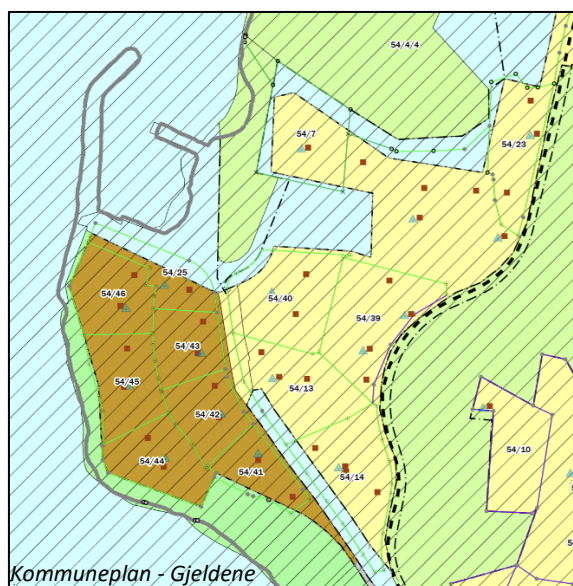
vil helt enkle og nødvendige tiltak kunne utløse dispensasjon fra strandsoneformålet. Dermed legges det opp til dispensasjoner som vil måtte gis, noe som «uthuler» bestemmelsene i seg. I tillegg kan det sies at den allmenne respekten for kommunen som bygningsmyndighet også uthules når enkle tiltak utløser en knippe nærmest esoteriske dispensasjoner.

På eiendom 54/14 er det nå lagt inn et lite areal med strandsone, se markering 9 på kartet. Arealen ligger inneklemt mellom to veiareal og har ikke en direkte sammenheng med strandsonen. Arealen bør forbli gult.

Forslaget til kommuneplan har lagt seg på et veldig høyt detaljeringsnivå. Det sees særlig på områdene markert med tallet 7. Eksempelvis har eiendom GBN 54/25 nå både næring og strandsone. Strandsonen dekker her et parkeringsareal. Vi foreslår derfor følgende:

- Molo, Dampskipsbrygga og havneanlegg legges inn som «havn» slik som i reguleringsplanen.
- Området mellom Dampskipsbrygga og eiendommen med GBN 54/7 med adkomst legges inn som strandsone.
- Områdene fra og eiendommen GBN 54/7 med adkomst og østover til Rammeveien legges inn med gult formål.

Legges arealene inn som beskrevet så blir det også mer likhet ift. hvordan strandsonen er lagt sør for torget. Her er det også et bygd miljø og strandsonen er lagt på nedsiden av Fjordveien.

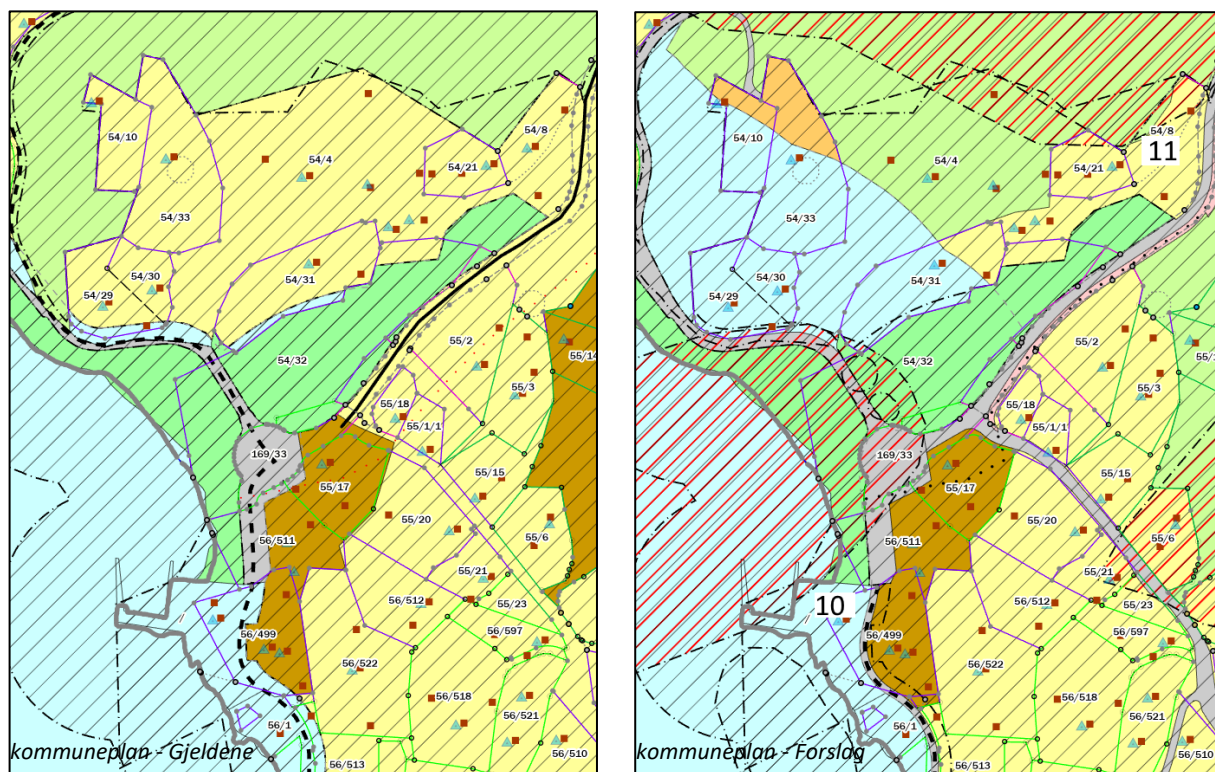


Arealen markert med tallet 8 viser nå at et veiareal. Dette veiarealet lå tidligere inne i Reguleringsplanen Hvitsten, men endret formål i reguleringsendring i 2021. I kraft av endringene ble det gjort grensejusteringer med oppmålingsforretning. Hva er begrunnelsen for at dette nå tas inn igjen i kommuneplan?

10. Sjøbodene med tilhørende anlegg

Strandsone er ikke hensiktsmessig formål for anlegget merket med «10». Det ligger kulturverdier og samfunnsinteresser i bryggen og bodene. For å få til faktisk bevaring er det viktig at byggverkene brukes. Formålet «strandsone» underbygger ikke slik bruk. Da det i tillegg arbeides med en ny

områdeplan for Hvitsten og Strandåsen vil «strandsone» vanskeliggjøre planarbeidet slik vi ser det. Reguleringsplan Hvitsten har formålet «Annet kombinert formål». Et tilsvarende formål i kommuneplanen vil gi mer handlingsrom for planavdelingen.



11. Eiendom 54/8 Nytt innslag av LNFR

Denne eiendommen har fått en liten del LNFR. Vi forstår ikke hva kommunen ønsker å oppnå med denne marginale justeringen. Det er naturlig at små eiendommer har ett formål, især når de har brukt å ha det tidligere.

11. Inneklemte LNFR-områder ved Idrettsplassen

Vi ser ikke hensikten med at disse områdene skifter formål, særlig Dette spesielt sett i lyset av den nye områdeplanen som er under arbeid. Vi mener endringen reduserer handlingsrommet for de som skal arbeide med den nye planen. Vi foreslår at området beholder dagens formål.

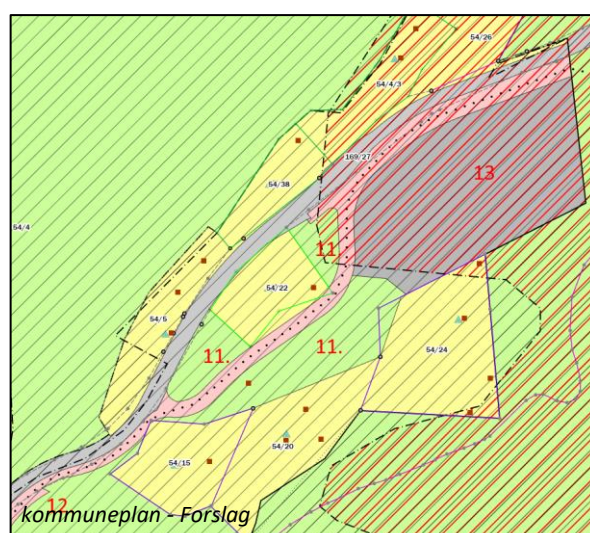
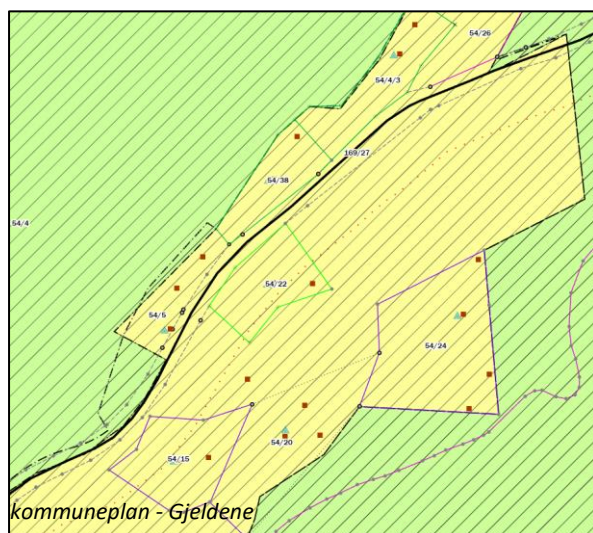
12. Radering av landemerke

Vi er uforstående til at kommunen insisterer på å legge gang- og sykkelveg over landemerket Kongen, vist på bildet. Her viser vi til vårt initiativ fra våre 2021 hvor vi viste hvordan dette kan løses på en mer skånsom måte.



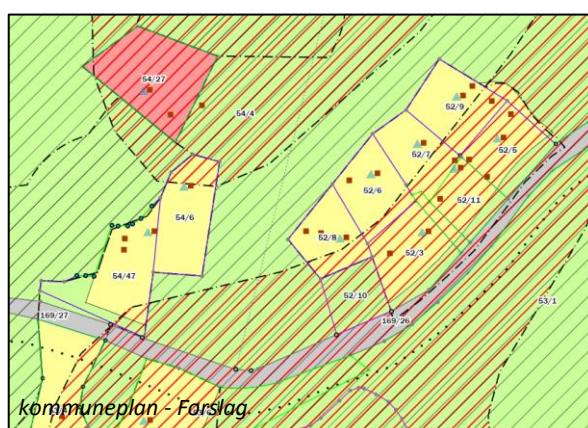
13. Parkeringsplass på Idrettsplassen

Vi er uforstående til at hele arealet legges inn som parkering. Det er gitt rammetillatelse til delvis opparbeidelse av parkeringsplassen. Den øvrige delen bør beholdes med gult formål. Dette er en forutsetning for at byggingen av både G/S og parkeringsplass vil kunne skje i privat regi. Våre undersøkelser tilsier at denne infrastrukturen ikke vil kunne bygges med offentlige midler i overskuelig fremtid på tross av stort behov.



14. Eiendom 52/10

52/10 er en typisk boligeiendom på knapt et mål som ligger i forbindelse med et mindre felt. Eiendommen er egnet for bebyggelse da all nødvendig infrastruktur finnes. Eiendommen bør igjen gis gult formål.



Vennlig hilsen,



Leif Erlend Hjelmen
Ck Nor Bygg AS



Axel Heyl
For grunneier

Høringsinnspill fra Petter Olsen til Vestby kommune angående KPL 2023 – 2034

Undertegnede ønsker å komme med innspill angående følgende saker som angår eiendommen 41/2 Ramme gård, 41/14 Nedre Ramme og 60/1 Hauger gård med eiendommer.

1. Boligområdet B1/B2 er fjernet fra 41/2 Ramme gård.
2. Rammestranda er lagt ut som friområde.
3. Det er merket to Turveg/Kyststi traseer forbi Ramme gård.

Nedenfor en kort oppsummering av sakene som omtales grundigere i egne vedlegg.

1. Boligområdet B1/B2 er fjernet fra 41/2 Ramme gård.

I forbindelse med reguleringen av Ramme gård endelig vedtatt 10.9.2012 ble det lagt ut to områder for boliger B1/B2 med til sammen syv boliger. Disse har deretter ligget i kommuneplanen, i påvente av en detaljregulering. I KPL foreslås disse tatt ut av KPL.

I den forbindelse sendte undertegnede inn et planinitiativ for oppstart av detaljreguleringen for B1/B2. Dette ble avvist av Vestby kommune, med grunnlag i at de er tatt ut av KPL.

Dette boligområdet er en svært viktig del av helheten i næringsutviklingen på Ramme gård. **Boligene er primært tiltenkt arbeidstakere på Ramme**, og skal bidra til å **minske transportbehovet** til og fra stedet. Ramme er nå en arbeidsplass med **60 årsverk** tilknyttet drift av gård, hotell, servering, museum med hovedvekt på Edv. Munch, teater, konserter, omvisninger mm. Prosjektet har satt Vestby kommune på kartet som en spennende kulturdestinasjon, som vi vil tro er i alles interesser å støtte opp om.

Forberedelser til utbyggingen har pågått i mange år. Det er gått opp i terrenget, satt ut hjørnemerker og lagt ned vann- og avløpsledninger, samt trekkerør for strøm til husene i atkomstveien til Ramme. Det er bygget en egen trafo for boligområdet.

Slik er det allerede foretatt **betydelige investeringer**. Reguleringen av Ramme skulle **sikre forutsigbarhet og langsiktighet for grunneier**.

Vi ber derfor kommunen å legge inn boligområdet B1 og B2 i den nye VKPL.

Se vedlegg 1. Angående boligområdet B1 og B2.

2. Rammestranda er lagt ut som friområde.

Vestby kommune har i forslag til ny KPL foreslått at stranden på Ramme, Rammestranda skal omgjøres fra friluftsområde slik det er i dag, til et offentlig friområde.

- a. Rammestranda er en **steinete sandstrand** som ligger sydvendt mot Oslofjorden
- b. Stranden er **vanskelig tilgjengelig**, det er **ingen offentlig parkering** i nærheten og heller ikke kjørbare atkomst.

- c. Området er i dag i privat eie, og ligger over seks gårds- og bruksnummer med fem forskjellige eiere. Ingen av grunneierne stiller seg positive til omgjøring til friområde, så kommunen må isåfall **ekspropriere** området.
- d. I avtalen av 1965 mellom Thomas Olsen og Vestby kommune er **adgang til stranden for allmenheten sikret**, mot at stranden ikke skal annonseres/skiltes.

Stranden er godt kjent som et motiv for Munchs malerier fra Auladekorasjonene, Forskerne og Alma Mater. Dessuten er det området der Christiania bohemen holdt til rundt århundreskiftet 18/1900 og er et viktig område **kulturhistorisk som Munch destinasjon**.

Vår konklusjon er at:

- a. Stranden har **høy kulturhistorisk verdi**, og er dessuten et viktig område for **biologisk mangfold/sjørelatert dyreliv**.
- b. **Som friluftsområde er stranden allerede sterkt båndlagt**, og kan ikke endres.
- c. **Stranden er tilgjengelig for allmenheten/alle** som ønsker å komme dit.
- d. **Toalett** fasilitet **driftes gratis av grunneier** på 41/2.
- e. **Stranden er bedre vernet** mot endringer slik det er nå, enn dersom kommunen legger det ut som offentlig friområde med de installasjonene som da er vanlig.

Vi kan derfor ikke forstå hva kommunen ønsker å oppnå, annet enn at de påfører seg **store utgifter til opparbeiding, drift og vedlikehold**.

Det foreslåtte offentlige friområdet berører andre viktige interesser for kulturnæringsdestinasjonen Ramme.

Beiteområder.

Ramme gård drives som en **allsidig økologisk** gård, hvor det er strenge krav til beiteområder for gårdens dyr. Gårdens økologiske produkter brukes og selges i hotellet, kroen, gårdsbutikken og restauranten. Matproduksjon er derfor en helt essensiell del av destinasjonskonseptet. Ramme Fjordhotel har Debio gull sertifisering.

Ramme gård tar også vare på eldre truede husdyraser, som gammel norsk spelsau og telemarkskyr, som behøver tilstrekkelig beitemark. Slik er de en del av besøksgården og opplevelsene på Ramme. Dyrene skjøtter **det gamle kulturlandskapet** for at hele stedet skal fremstå mest mulig slik det var før i tiden. Dette bidrar til helhetsopplevelsen.

Vi har påbegynt et beiteareal, som vi ønsker å avslutte bak bygningene på Rammestranden. Allerede er den nordligste delen av dette beitet tatt i bruk for søyer og lam om våren, på oversiden av Munchebakken.

Publikum og turgåere passerer på en sti gjennom beitet med selvlukkende porter som skal være merket av Vestby Turlag. Denne stien inngår i deres lokalkart, kartet følger vedlagt.

Vi har etablert stolper for beitegjerd, samt portstolper langs den vestre avgrensningen av beiteområdet helt ned til stranden. Dette er en nydelig alternativ sti som passerer langs med, innenfor og utenfor beitegjerdet.

For opprettholdelse og videreutvikling av Ramme gård for økologisk produksjon er det en forutsetning at landbruksinteressene ivaretas, og går foran friluftinteressene. **LNF område er derfor det optimale formålet.**

Rammekaia.

Rammekaia eller bolverksbryggen, er under oppføring, som ligger i grensen mellom eiendommene 41/2 og 41/14 (ref. saksnr. 15/05272-6, IG for 41/2 Ramme gård - Bolverksbrygge).

Dette er en betydelig investering fra grunneiers side som skal utvikle destinasjonen Ramme fra sjøsiden. Rammekaia gir mulighet for større båter, også rutebåter, til å anlegge brygga med gjester. Dette vil gi mulighet for at Rammekaia kan bli Hvitstens anløpshavn hvis Ruter ønsker dette for hurtigbåten mellom Oslo og Son.

Således vil en rute med dampbåter, eller diesalbåter mellom Munch destinasjonene Åsgårdsstrand og Ramme kunne benytte denne kaien.

Rammekaia blir en kai som både er funksjonell for anlegg av dagens båter og mest mulig lik den kaien som ble oppført i 1890 for damptaubåtene.

Slik blir Ramme også en destinasjon med ankomst fra sjøsiden.

Kullboden.

Som en kompletterende del for Munch destinasjonen på Ramme, kunne det vært ønskelig å gjenoppføre Kullboden som sto ved Rammekaia. Kullboden ble reist for bunkring av de to damptaubåtene til Hans Pettersen på 1890-tallet, for buksering av seilskutene til Christiania. Munch benyttet etterhvert kullboden som et av sine atelierer, og figurerer i flere av hans verk. Det finnes fotografier med kaia og kullboden, og på stedet finner man en tydelig grunnmur og fortsatt kull på bakken.

For ca. 10 år siden presenterte vi dette for Vestby kommune og ønsker nå i forbindelse med ferdigstillingen av destinasjon Ramme, å gjenoppta prosjektet.

Bygningen vil bl.a. inneholde en liten restaurant med inne- og uteserveringsareal. Ved ankomst til Ramme vil det bli lagt opp til at man kan innta enkel servering i sjøkanten.

Utbyggingsavtale.

I DENNE FORBINDELSE KUNNE DET VÆRT ØNSKELIG Å VURDERE MULIGHETEN FOR Å KOMME TIL ENIGHET OM EN UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDET.

EN REGULERING TIL OFFENTLIG FRIMRÅDE VIL HINDRE MULIGHETEN FOR Å KOMPLETTERE MUNCH DESTINASJONEN RAMME.

**VED HENVISNING TIL ALLE DISSE FORHOLD HENSTILLES DET TIL KOMMUNEN OM Å TA OMRÅDET
UT AV PLANEN SOM OFFENTLIG FRIOMRÅDE.**

Se vedlegg 2. Notat til Vestby kommune vedrørende endring av Rammestranda.

3. Det er merket to Turveg/Kyststi traseer forbi Ramme gård.

Angående turveg (kyststi) trase gjennom Ramme gård.

Vi viser til en omfattende saksbehandling som har pågått siden rulleringen av kommuneplanen i 2018. Den gang spilte vi inn at turveg(kyststi) traseen måtte endres pga. næringsvirksomheten på Ramme.

I Juli 2019 sendte vi inn en søknad om mindre endringer av Ramme regulering hvor turveg (kyststi) traseen ble foreslått endret. Deretter fulgte en skriftlig utveksling med kommunens administrasjon om hvorvidt turveg (kyststi) traseen ligger i innmark eller utmark, og dermed angående lovligheten av stengsler som er satt opp grunnet sikringen av Ramme gård. Vi viser blant annet til:

Deres ref. 20/01300-3 datert 19.5.20; deres ref. 20/01300-31 datert 8.12.21; vårt brev datert 8.2.22; deres ref. 20/01300-37.

Konklusjonen her er at turvegen/kyststien ikke skal ha trase gjennom innmarken på Ramme gård og må gå utenom. Vi vedlegger kart med korrekt trase for turvegen/kyststien.

Vi kan ikke se annet enn at å legge en turveg utenom tunet/innmarken på Ramme gård er i tråd med kommunens egne vurderinger av lovlighet etter den svært inngående behandlingen av denne saken; samt grunneiers interesser.

Det å beholde den i kommuneplanen vil bare skape ytterligere misforståelser og konflikter og bør unngås.

Vi henstiller derfor kommunen om å fjerne den svart stiplede turveg traseen gjennom tunet/innmarken på Ramme gård, og kun beholde turveg traseen som er merket i rødt.

Se vedlegg 3. Turvegtrase/Kyststi trase kart

4. Hauger - Emmerstad - Kroken.

I kommuneplan rullering 2014 ble det gjort en del endringer av kystområdene på Hauger ved Emmerstad. Disse endringene ble gjort fordi det den gang var forslag om en fjordkryssing med bro, der dette var et av stedene. For å hindre det vedtok kommunen en bred byggeforbudssone, samt en bevaringssone. Denne trusselen er ikke lenger der, og vi opprettholder derfor ønsket om at området behandles likt med øvrige kystområder i Vestby kommune.

I KPL er hele kysten ved Emmerstad/Hauger lagt ut som friluftslivsområde, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og byggegrensen er flyttet til ytterkant av gjeldende

regulering, noe som innebærer en betydelig utvidelse av byggeforbudssonen langs sjøen. Undertegnede var og er sterkt uenig i denne endringen som innebærer en forskjellsbehandling av denne grunneieren.

Vernet som ligger i eksisterende regulering av Emmerstad - Kroken er tilstrekkelig, slik det fremgår av eksisterende reguleringsbestemmelser:

§ 3 Bygninger og anlegg i friluftsområdene.

Eksisterende bygninger og anlegg i friluftsområdene, kan vedlikeholdes etter plan godkjent av det faste utvalg for plansaker.

Ved vedlikehold av bygningsanlegg av kulturhistorisk interesse (kulturminner), bør bygningenes form og karakter; herunder utvendig kledning, vinduer, taktekking og fargesetting bevares.

Vern er derfor både ivaretatt gjennom denne bestemmelsen og det regulerte formålet friluftsliv. Jeg kan derfor ikke se at en utvidelse av byggeforbudssonen langs sjøen er nødvendig.

Denne utvidede byggeforbudssonen representerer en forskjellsbehandling av undertegnedes eiendommer i forhold til andre i kommunen. Lik behandling av eiendommer og grunneiere burde være et prinsipp også for Vestby kommune.

Det er flere mindre eiendommer som ligger under Hauger gård langs kysten. Disse lå før utenfor 50 meters beltet mot sjøen. Flere av disse eiendommene trenger oppgradering og istandsetting. KPL slik den er nå skaper unødige problemer ved søknad. Vi ber derfor om at byggeforbudssonen ved sjøen endres til det som gjelder ellers i Vestby kommune.

Petter Olsen

Vedlegg 1. Notat vedrørende boligområde B1 og B2 som er tatt ut av KPL

I forbindelse med reguleringen av Ramme gård endelig vedtatt 10.9.2012 ble det lagt ut to områder for boliger B1/B2 med til sammen syv boliger. Disse har deretter ligget i kommuneplanen, i påvente av en detaljregulering. I KPL foreslås disse tatt ut av KPL.

I den forbindelse sendte undertegnede inn et planinitiativ for oppstart av detaljreguleringen for B1/B2. Dette ble avvist av Vestby kommune, med grunnlag i at de er tatt ut av KPL.

- a. Planinitiativet gjelder **detaljreguleringen av boligområdene B1 og B2** som er regulert som en del av Ramme reguleringen. Boligområdet har også **ligget i kommuneplanen fram til nåværende forslag til ny KPL** hvor den er tatt ut. **En vedtatt regulering skal skape forutsigbarhet for alle parter.**
- b. Ramme gård og Ramme reguleringen gjelder **næringsutviklingen** av Ramme som kulturdestinasjon, med besøksgård, hotell, museum, konserter, hagevandring, Munchs hjem på Nedre Ramme med mer. Ramme er **arbeidsplass for rundt 70 mennesker, eller 60 årsverk**. Prosjektet har satt Vestby kommune på kartet som en spennende kulturdestinasjon, som vi vil tro er i alles interesser å støtte opp om.
- c. Det er regulert for **inntil syv boliger**, altså et lavt antall for kommunen, men av stor betydning for næringsvirksomheten på Ramme.
- d. Boligområdet er i høyeste grad **ønsket** av tiltakshaver som en viktig del av næringsutviklingen på Ramme gård. Boligområdet er en svært viktig del av helheten i prosjektet. Boligene er primært tiltenkt arbeidstakere på Ramme gård, og skal bidra til å minske transportbehovet til og fra gården.
- e. Arbeidet med boligområdet har pågått i mange år. Det er gått opp i terrenget, **satt ut hjørnemerker og lagt ned vann- og avløpsledninger, samt trekkerør for strøm til husene i atkomstveien til Ramme**, slik at det er mindre arbeid å koble på selve husene etterhvert. Det er derfor allerede gjort betydelige investeringer i områdene B1 og B2. Reguleringen av Ramme skulle nettopp sikre at det er mulig å gjøre mer langsiktige investeringer i området.
- f. Pga. situasjonen med pandemi har alt arbeid med Ramme tatt mer tid, og det har ikke vært mulig å starte opp arbeidet med B1/B2 før næringsdelen var på plass.
- g. I saksfremlegget hevder administrasjonen at arbeidet med ny regulering for **Hvitsten og Strandåsen**, hvor det er bygge- og deleforbud **påvirker denne saken. Vi kan ikke se at det er noen sammenheng mellom disse sakene.** Ramme reguleringen er en plan for utvikling av næringsvirksomheten på Ramme gård, hvorav boligområdene er en del. Det ble i sin tid stilt et klart krav fra overordnede planmyndigheter om at boligene må knyttes til driften på gården, hvilket også er tiltakshavers hensikt med å etablere boligene. **Boligene vil være utleie boliger primært for ansatte, som eies av Ramme Eiendom.**
- h. **Infrastruktur.** Det er gått opp i terrenget, satt ut hjørnemerker og lagt ned vann- og avløpsledninger, samt trekkerør for strøm til husene i atkomstveien til Ramme: Det er bygget en egen trafo for boligområdet. Atkomst er fra Thomas Olsens vei som er blitt oppgradert i

forbindelse med utviklingen av Ramme gård. Parkering vil enten ligge på tomtene eller i fellesparkering. Boligene er primært tiltenkt ansatte som neppe vil være barnefamilier.

Vi fremholder at det er svært alvorlig for destinasjonen Ramme gård at disse boligene er tatt ut av KPL. **Vi henstiller derfor til KS** at boligområdene B1 og B2 tas inn i KPL igjen, slik at reguleringsplan for B1 og B2 på Ramme gård kan igangsettes.

Petter Olsen

Vedlegg 2. Notat til Vestby kommune vedrørende endring av Rammestranda.

KPL 2023 - 34. Endring av Rammestranda fra friluftsområde til offentlig friområde

Vestby kommune har i forslag til ny KPL foreslått at stranden på Ramme, Rammestranda skal omgjøres fra friluftsområde slik det er i dag, til et offentlig friområde.

I den forbindelse har undertegnede grunneier en rekke spørsmål.

Bakgrunn.

Rammestranden er en steinete sandstrand som ligger sydvendt mot Oslofjorden. Området er i dag i privat eie, og ligger over 6 gårds- og bruksnummer med 5 forskjellige eiere, 41/14 og 41/2 Petter Olsen, 41/8 Kjell Heiberg, 41/10 Sigrid Eckhoff, 41/6 Emilie Lasson, og 41/17 Peter Vogt.

Stranden er spesielt godt kjent som et motiv fra en del av Munchs malerier, mest kjent Alma Mater, samt området der deler av Christiania bohemen holdt til rundt århundreskiftet 18/1900. Det er derfor et viktig område som Munch destinasjon og historisk svært interessant.

I dag er stranden vist som et friluftsområde, som ligger i 100 meters beltet for strandsonen. Det betyr at stranden allerede er båndlagt. Stranden er åpen for alle, og det er så vidt oss/meg bekjent ingen episoder hvor besøkende er blitt vist vekk. På Ramme gårds grunn er det en utedo som er skiltet fra stranden og åpen for alle, som driftes og skjøttes av Ramme Eiendom/undertegnede. Atkomsten til stranden er via turveinettet og turstiene rundt Ramme, som er tilgjengelige for gående og syklende.

Tilgjengelighet:

Per i dag er det ingen offentlig transport eller parkering i nærheten av stranden. Det er heller ikke kjørbar atkomst til stranden. Nærmeste offentlige parkering ligger i Hvitsten sentrum. Derfra må evt. besøkende gå, eller sykle til stranden. De vil da gå/sykle ned Hvitstenveien, forbi stranden i Hvitsten sentrum, som er et offentlig friområde, stige opp Rammeveien for så å gå ned til selve stranden, en avstand på ca. 1,7km, og høydeforskjell på 36m. Stranden er altså ikke lett tilgjengelig og vil heller ikke bli lettere tilgjengelig av å bli friområde. Fra parkeringsplassen til stranden i Hvitsten er det ca 450m. I praksis vil de aller fleste velge, slik de gjør i dag, å være på stranden i Hvitsten.

Hva innebærer endring til offentlig friområde?

Hva ønsker kommunen å oppnå ved å endre dagens status til et offentlig friområde?

Det vi antar er at kommunen da ønsker å opparbeide området med for eksempel toaletter, avfallskasser, evt ramper ol. og dermed investere betydelige midler på området.

Kommunen vil måtte ekspropriere området med de kostnadene det innebærer, da ingen av grunneierne ønsker en omgjøring til friområde. I tillegg vil kommunen få utgifter til opparbeiding av anlegg, samt drift og vedlikehold av anlegg, atkomstveier mm.

Slik det er i dag er bruken av området gratis for kommunen.

I tillegg til dette så lurer vi på om kommunen har tenkt på strandens kulturhistoriske verdi, og verdi som nesten urørt naturområde?

Dersom kommunen skal opparbeide anlegg så vil dette endre og skjemme strandens karakter slik det er i dag, og slik det var. Petter Olsen har investert betydelige midler i å opparbeide Ramme som en kulturdestinasjon knyttet til Munch. Han har pusset opp Nedre Ramme, Munchs bolig, som er tilgjengelig for besøkende. Det er laget en egen kultursti med informasjon om Munch på vest siden

av Nedre Ramme som er tilrettelagt for publikum/allmenheten. Det er bygget et underjordisk galleri på Ramme med flere av Munchs bilder, og andre kunstverk tilknyttet Christiania bohemen og Rammes historie. Det er en særegen kvalitet i at det fremdeles er lett å kjenne igjen de forskjellige stedene som Munch har brukt som motiver i sine bilder.

Når det gjelder verdien som naturområde er dette en lang grunn bukt hvor det er mye fiske- og fugleliv. Det er et rikt biologisk mangfold, som strekker hele veien fra Stabil Alna odden og til vest siden av Nedre Ramme. Det er bl.a. observert ærfugl der. Vi tror neppe at økt antall besøkende vil gavne dyre- og fuglelivet.

Selve stranden:

Selve stranden ser fra landsiden ut til å være en sandstrand. Imidlertid vet alle som har badet der at det ligger mye steiner utover. Hver gang det stormer er stranden svært utsatt, slik at anlegg som tidligere har vært der, brygger ol er blitt ødelagt og knust. På selve stranden så blir stener virvlet opp og deponert på steder som badende har ryddet for å komme lettere ut i vannet. Det er svært værhardt til tider så kommunen må forvente at eventuelle nye anlegg kan kreve mye vedlikeholds- og driftsutgifter.

Vi lurar på om kommunen er klar over dette, og har tatt høyde for det i deres budsjetter?

Eksisterende byggverk:

Det er i dag flere private byggverk ved stranden. 41/2 har et båthus, en badstue og en badestamp. 41/10 har et uthus. Hva tenker kommunen skal skje med disse byggene? Skal disse også eksproprieres og vedlikeholdes av kommunen?

Konklusjon:

Etter vår oppfatning er:

- a. Stranden har høy kulturhistorisk verdi, og er dessuten et viktig område for biologisk mangfold/sjørelatert dyreliv.
- b. Som friluftsområde er stranden allerede sterkt båndlagt, og kan ikke endres.
- c. Stranden er tilgjengelig for allmenheten/alle som ønsker å komme dit.
- d. Toalett fasilitet driftes gratis av grunneier på 41/2.
- e. Stranden er bedre vernet mot endringer slik det er nå, enn dersom kommunen legger det ut som offentlig friområde med de installasjonene som da er vanlig.

Vi kan derfor ikke forstå hva kommunen ønsker å oppnå, annet enn at de påfører seg store utgifter til opparbeiding, drift og vedlikehold.

Vi vil derfor henstille til kommunen at de tar området ut av planen som offentlig friområde.

Kyststien



PLASSERING KARTTAVLE: RAMME



Vestby Turlag
DNT Oslo og Omegn



Til: Vestby Kommune

Son, 27.10.2022

MERKNAD TIL §27 BERG - I PLANFORSLAG FOR VESTBY KOMMUNEPLAN 2023-2034

Det vises til mottatte «Høring av planforslag – Vestby kommuneplan 2023-2034», datert 28.06.2022. I dette forslaget er det på side 29 i kommuneplanens arealdel tilføyd §27, som lyder som følger: *«Det tillates ikke etablert nye boenheter på B6 Berg før gang- og sykkelvei er ferdig opparbeidet mellom Berg og Pepperstad skog.»*

Vi mener et slikt forbud ikke er i kommunens eller beboerne på Berg sin interesse, og begrunner hvorfor nedenfor.

BAKGRUNN

Berg er et flott område i Vestby, med nærhet til sjø og natur, som ligger bare 5 minutter utenfor Vestby sentrum, i retning Hvidsten. Området ble regulert til boligformål allerede i 1998, fordi man den gang ønsket å rydde opp i en uorganisert boligstruktur, hvor det var en blanding av bebodde hytter og helårsboliger. Det er allerede etablert vann og avløp langs fylkesveien i Berg, det er satt opp vanntårn, det går daglig skolebuss til Pepperstad og et kollektivtilbud er allerede etablert der. Hele området på Berg, som det her er snakk om, fremkommer av Vedlegg A.

Til tross for at området ble regulert til boligformål i 1998, står en betydelig del av området fortsatt ubebygget i dag. Dette skyldes at det er innregulert en kommunal vei gjennom området som er innrammet med rød ramme i Vedlegg A. En forutsetning for å bygge på området har nemlig vært at denne veien må etableres først, sammen med VA. De fleste av tomtene omfattes ikke av veifondordningen i Vestby, fordi det ikke allerede er etablert vei til disse tomtene. Ellers hadde området antakelig vært utbygget for mange år siden. Å bygge den kommunale infrastrukturen vil koste mellom kr 15-20 millioner. Det er det ingen av grunneierne som har råd til.

Eden Boligutvikling har inngått et samarbeid med til sammen 14 grunneiere på Berg om en felles utvikling av området, gjennom 2 ulike utbygginger. Ved å samle alle tomte-/grunneierne under et felles mandat vil en utbygging endelig lønne seg.

Vårt planarbeid har pågått siden 2019. Vi er midt i en gjennomføringsfase hvor det skal igangsettes bygging av kommunal infrastruktur, utarbeiding av revidert arealplan og VVA plan. Dette med tanke på at kommunen skal overta driften av dette anlegget på sikt, etter ønske fra Vestby kommune. Utbygging av kommunal VVA vil altså koste Eden Boligutvikling mellom kr 15-20 millioner. Vi har gjennom hele prosessen, utelukkende forholdt oss til den vedtatte reguleringsplanen fra 1998, uten noen form for dispensasjon.

Det er allerede investert flere millioner kroner i utvikling av området, av flere parter, og det jobbes nå målrettet med å opparbeide et nytt og flott boligområde. Flere selskaper i det lokale næringsliv er også involvert.

Vestby kommune har vært med i prosessen hele veien og senest nå i juni 2022 fikk vi fradelt et stykke tomteareal fra en av grunneierne, som senere skal overdras til kommunen – i samråd med kommunen. Kommunen har også godkjent ny arealplan for deler av området, og vi har etter ønske fra teknisk etat i Vestby kommune innregulert trafo og trykkraftforsterker som skal forsyne hele området. Dette er også kostnader som har blitt, og blir dekket av oss. Eksempel på godkjent arealplan er vedlagt i Vedlegg B.

Videre vil vi trekke frem følgende:

- Prosjekteringen av gangveien fra Pepperstad til Berg er allerede satt i gang, med lovnad fra kommunen at denne vil få prioritet. Nå som vi har startet prosjektering av infrastrukturen, burde det være helt unødvendig å innføre et forbud. Alle gjør jo bare det som allerede er avtalt og som er regulert fra før.
- Det er stor etterspørsel etter selvbyggertomter i Vestby. Vi er klar over 80/20 regelen, med fortetting i Vestby sentrum, men mange ønsker også et alternativ til dette. Her vil det bli lagt ut mange selvbyggertomter, det er det stort behov for.
- Deler av området er i dag lite barnevennlig, og trafikkfarlig, og det er ingen form for intern vei som gjør at barn kan forflytte seg inne på Berg området. Mye er ubebygget, og gjengrodd med skog, som har fått stå uberørt siden 70 tallet.
- Det vil bli etablert 1-2 nye lekeplasser i området. Det er ingen lekeplasser der i dag. Det vil også bli etablert intern gangvei, så man ikke må ut på fylkesveien.
- Kommunalt vann og avløp er allerede opparbeidet langs fylkesveien gjennom Berg, og vi vil investere i trykkraftforsterker som vil gi økt vanntrykk for de som kobler seg til det kommunale VA nettet vi etablerer.
- EI-nettet i området har ikke nok kapasitet og dette vil vi også oppgradere med ny trafo. Vi har allerede fått oppgradert bredbånd til Telenor fiber, for hele området.
- En utbygging vil gi bedre brannsikkerhet og bedre fremkommelighet for Movar. I dag kan Movar ikke kjøre inn på flere deler av området. Ny kommunal vei løser dette. Da kommer også gatebelysning. Movar har godkjent planen vår.
- Siden vi kun forholder oss til den vedtatte reguleringsplanen, vil det ikke bli ytterligere fortetting etter denne utbyggingen. Hver tomt vil bli på ca 700m², med én enebolig på hver tomt. Dette står i harmoni med allerede etablert bebyggelse og et forbud om utbygging blir lite relevant, siden det blir lite igjen å bygge ut senere.
- Det går allerede daglig skolebuss fra Berg og det er allerede etablert et kollektivtilbud med buss.

Bokvalitet, bomiljø og infrastruktur for nye og eksisterende innbyggere vil bli vesentlig bedre, samt at kommunens løfter endelig blir en realitet, og kommunen fremviser ansvarlighet.

UTFORDRINGER PÅ BERG, SOM FØLGE AV FORSLAGET

Et forbud vil være i strid med intensjonen med gjeldende reguleringsplan om å skape et bra boområde: For nå som en utbygging med hensikt å skape et slikt godt boområde endelig har kommet på plass, ja så stanser kommunen hele prosessen ved å endre rekkefølgebestemmelsene midt i utbyggingen.

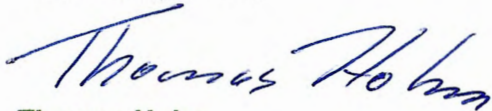
I stedet for å sørge for at Berg nå endelig får etablert et barnevennlig boområde, med blant annet lekeplass, intern gangvei, fremkommelighet for brannbiler og Movar, bedre vanntrykk og vann og avløp, sørger man heller for at store deler av området forblir ubeboelig og trafikkfarlig.

FORSLAG TIL LØSNING

Med bakgrunn i det ovenstående mener vi det er helt unødvendig å innføre noe byggeforbud på Berg. Og hvis man likevel ønsker et slikt forbud, må de som allerede har påbegynt en utbygging få lov til å fullføre. Da bør det avtales hvilke tomter dette vil gjelde konkret, så det ikke blir tvil.

Dette er til beste for samtlige beboerne på Berg, eksisterende som nye.

Med vennlig hilsen,

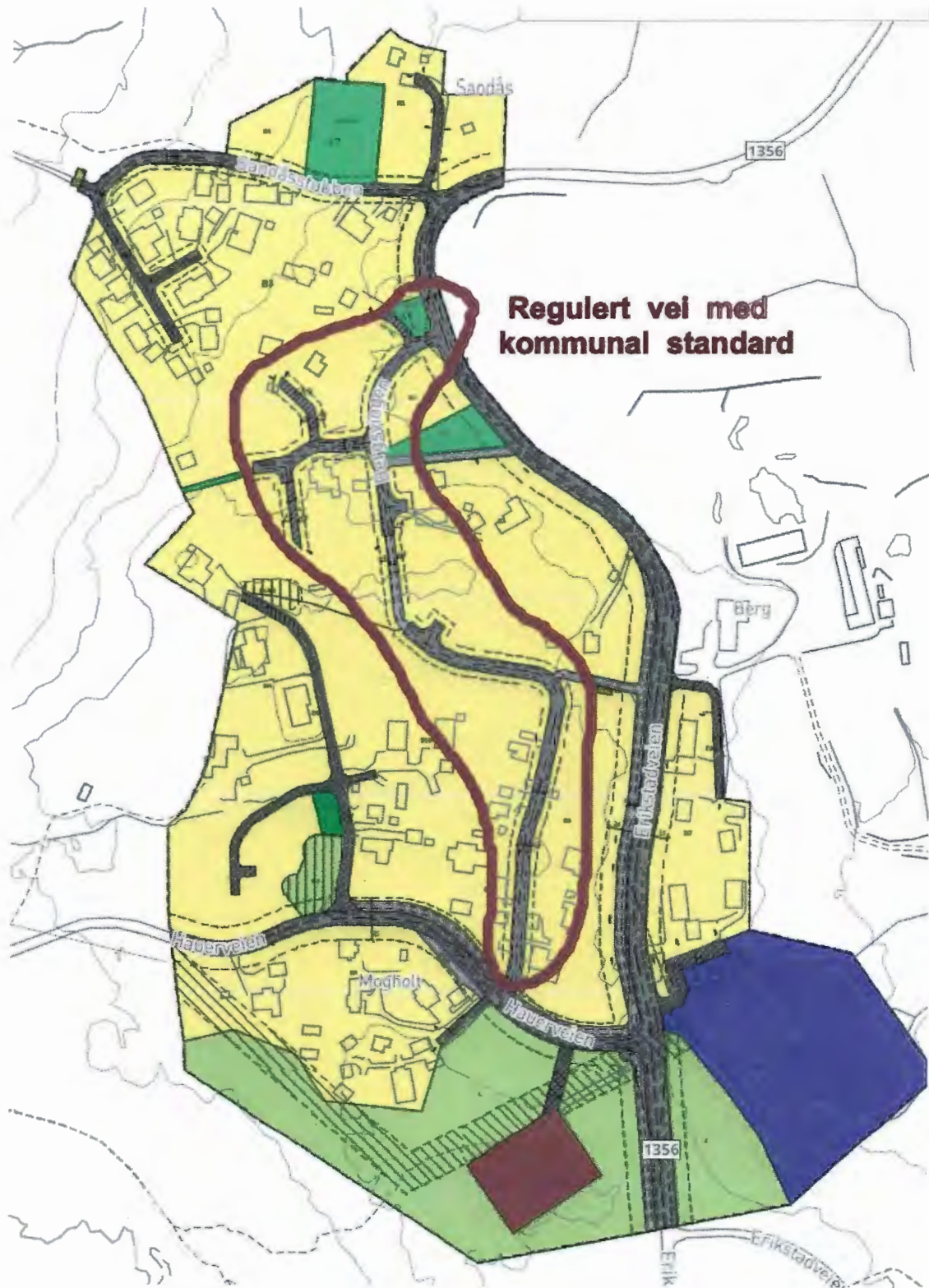


Thomas Holm

Daglig leder/Siviløkonom

Eden Boligutvikling AS

Vedlegg A – Reguleringskart Berg



Vedlegg B – Godkjent arealplan av Vestby kommune

Merk at det er innregulert trafo og trykkraftforsterker etter ønske fra Vestby kommune, og selvfølgelig en lekeplass. Planen forholder seg til vedtatte reguleringsplan.



Denne planen, for det nordre området på Berg, er under utarbeiding og foreløpig ikke godkjent, men er omtrent slik det vil bli med lekeplass. Alt innenfor vedtatte reguleringsplan.

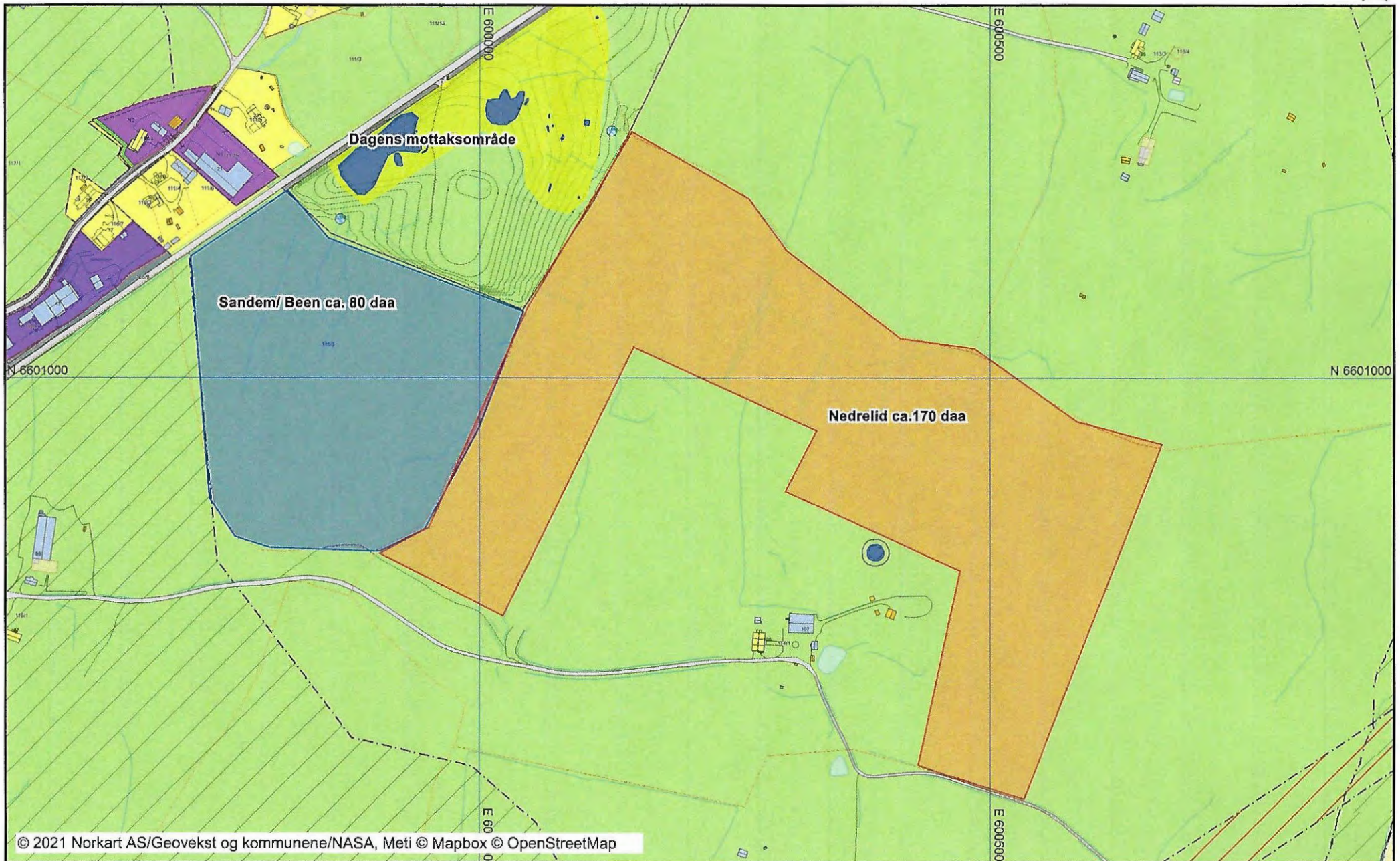


Fra: Halvor Sørbye <halbye@online.no>
Sendt: 2. november 2022 20:38
Til: Postkasse Vestby kommune
Kopi: Lars Grimsgaard
Emne: VS: Høringsinnspill Helgemyren Sør - renmassemottak
Vedlegg: Helgemyren og Nedrelid.pdf

På vegne av grunneier Rune Nedrelid, gnr.114, bnr.1, bes det om at arealet på ca.170 dekar sikres adkomst over eksisterende etablerte avkjøring til Helgemyren massemttak. Dette kan legges som en forutsetning for utvidelse av mellomliggende eiendom gnr 11, bnr 3 Monica Been og Kristian Sandem som har søkt om utvidelse av Helgemyren med ca.80 dekar.

Bakgrunnen til dette innspillet er at grunneier Nedrelid ønsker å styre drift av arbeider på egen eiendom selv.

Mvh
Halvor Sørbye



KP faresone 350 – Behov for bestemmelse i kommuneplanen

På eiendommen gnr 136 bnr 1 er det etablert et midlertidig sprengstofflager. Det er ikke søkt om tillatelse fra Vestby kommune til å utplassere containerne som står på eiendommen og tiltaket er heller ikke nabovarslet.

Austin Norge AS som er ansvarlig for lageret har innhentet nødvendige tillatelser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). I tillatelsen DSB er det forutsatt at virksomheten selv er ansvarlig for å avvikle, flytte eller ytterligere sikre lageret dersom det skal iverksettes byggetiltak innenfor den sikkerhetsavstanden som det opereres med i tillatelsen.

Austin Norge opplyser om at de er fullt innforstått med at det er de som er ansvarlig for å holde seg orientert om planlagte byggetiltak i sitt nærområde, og de er fullt ut klar over at de kan måtte flytte sin virksomhet når denne kommer i konflikt med andre planer. Austin Norge er heller ikke sikker på hvor lenge de ønsker å ha virksomheten på beliggenheten. Det er helt normalt for de å etablere midlertidige lagre som flyttes etter noen år.

På kartet i kommuneplanen er det angitt en hensynssone på ca 500 meter i radius rundt lageret. Det er i kommuneplanens bestemmelser ikke angitt noen tekst som forklarer hva hensynsonen gjelder eller hvordan man skal forholde seg til denne. Med bakgrunn i hvordan tillatelsen fra DSB er bygget opp burde det ikke være behov for å markere en faresone rundt virksomheten.

Dersom man likevel ønsker å beholde faresonen bør det settes inn en tekst i kommuneplanenes bestemmelser som tydeliggjør hvordan man skal forholde seg til faresonen i regulerings- og byggesaksbehandling av tiltak innenfor faresonen.

Vi foreslår at kommuneplanens §21 deles i to deler med ny overskrift «Hensyn- og faresone § 21.1 beholder tekst fra Hensynssone – Sikring over tunell, mens 21.2 får følgende ordlyd:

§21.2: KP faresone 350

Ved planlegging av tiltak innenfor KP faresone 350 skal den midlertidige virksomheten som er årsak til faresonen varsles om tiltaket slik at disse kan avvikle, sikre eller flytte sin virksomhet. Når virksomheten er flyttet, avviklet eller sikret kan faresonen reduseres eller fjernes fra kommuneplankartet uten ytterligere behandling.



Med vennlig hilsen

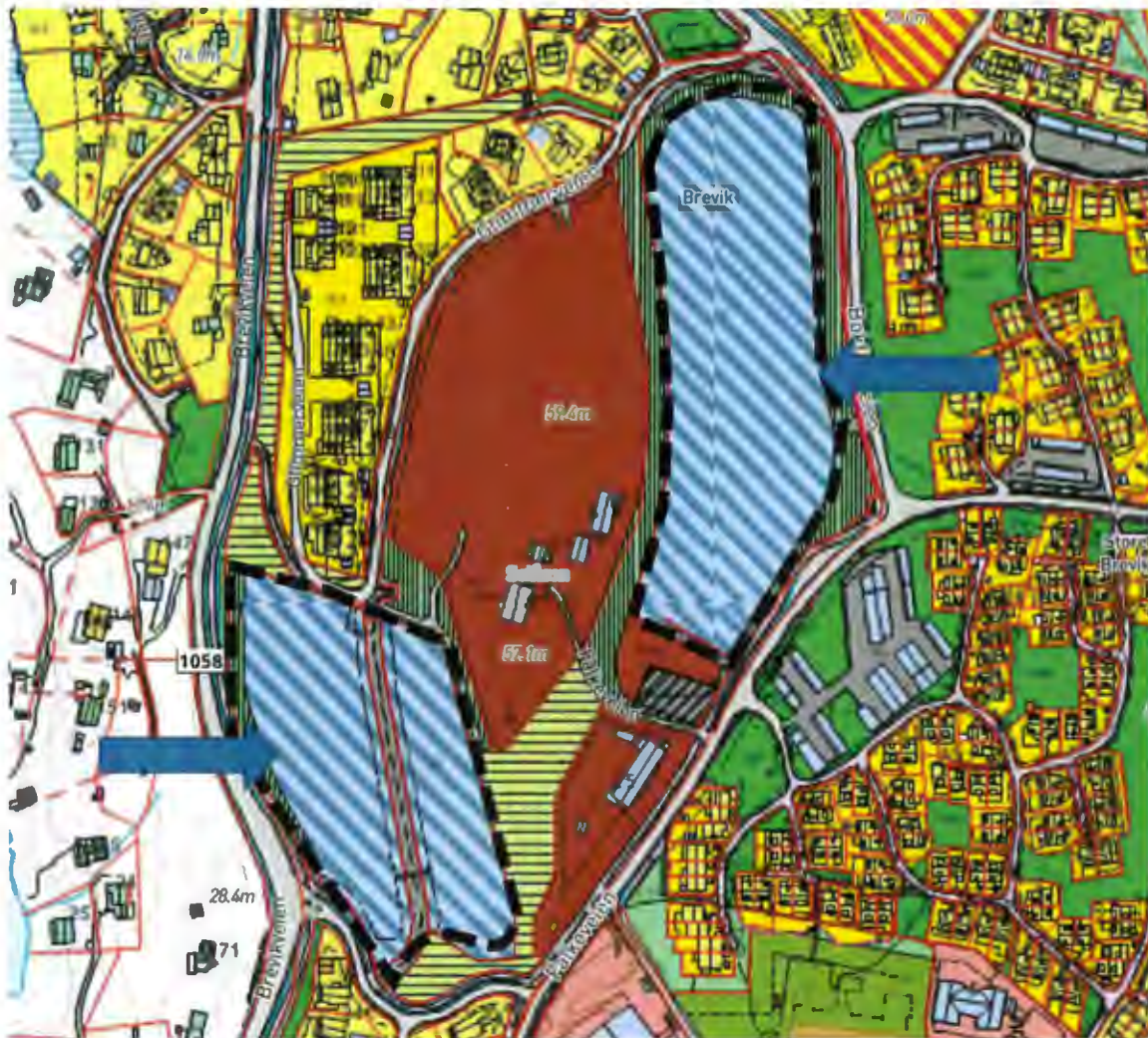
Alexander Gulbrandsen

Brødrene Thomassen Prosjekt AS

Son Utvikling AS
v/JM Norge AS
Postboks 453
1327 Lysaker

Vestby kommune,
Rådhusgata 1
1540 Vestby

Innspill til planforslag - kommuneplan 2023-2034, saksnr. 21/00597, vedr. Solåsen, Son gnr 132, bnr 1017 og 1018



De aktuelle eiendommene eies av Son Utvikling AS som igjen eies av JM Norge AS og Bøle Vekst AS. Selskapet ble opprettet i 2006 med en målsetting om utvikling av bolig, næring og gode friområder på Solåsen i Son.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/næring

Dagens regulering er 30 år gammel (1992) og er ikke lenger aktuell. Vi har derfor gjort flere initiativ overfor Vestby kommune med tanke på en fremtidsrettet utvikling av eiendommen.

I forbindelse med rullering av kommuneplanen ber vi om at eiendommene avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/næring. Vår hensikt er å utarbeide en helhetlig plan for

eiendommene basert på en grundig medvirkningsprosess og fremme planen for Vestby kommune innenfor en periode på 2-3 år.

Protesterer mot kommunens foreslåtte omgjøring av vår eiendom

Vi vil protestere mot at deler av vår eiendom endres til LNF-område slik administrasjonen helt overraskende har foreslått. Vi har ikke vært involvert i noen dialog om denne endringen.

Administrasjonens begrunnelse for omgjøringen er knyttet til kommunens CO₂-avtrykk. Området er en tidligere oppdemmet dam som ble benyttet til isdrift sammen med Breiviktjernet lenger sør (Kilde: lokalhistoriewiki.no). Senere er dammen tappet ut og er naturlig nok gjengrodd med tett og ugjennomtrengelig krattskog der de lavere partiene er sumpaktige og med noe åpent vann i nedbørsperioder. Området har et potensiale som park- og friområde i kombinasjon med noe ny bebyggelse, men slik det ligger i dag, forsømt og gjengrodd, har det ingen verdi for naboskapet. LNF-formålet vil innebære at vi som grunneier heller ikke får noen interesse i å sette området i stand, gjøre det tilgjengelig som friområde eller holde vegetasjonen nede slik naboene har kommet med ønsker om.

Vi ønsker derfor at området ikke blir omgjort til LNF, men heller blir avsatt til fremtidig bolig/næring slik at utbygging og natur- og miljøinteresser kan sees i en sammenheng.

Inkonsekvens i kommuneplanprosessen

I forslaget til kommuneplan, var eiendommene 132/1017, 132/904 og 132/1018 alle avsatt til næringsformål. Vår forståelse av kommuneplanprosessen var at kommunen selv valgte ut områder der man skulle vurdere formålsendringer fra forrige kommuneplan, og at disse deretter ble utredet.

Slik vi forstod prosessen, var det ikke aktuelt å endre på områder som ikke var utredet. Allikevel er det gjort to betydelige endringer som ikke var del av det nevnte utredningsarbeidet:

- 132/1017 er endret fra næring til LNF etter forslag fra kommuneadministrasjonen.
- 132/904 er endret fra allmennyttig formål til kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/tjenesteyting gjennom vedtak i kommunestyret 20.6.2022.

Likebehandling og ansvarlig utvikling

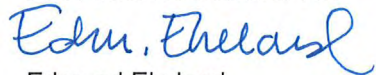
Ved å følge vårt innspill, vil Vestby kommune likebehandle oss med våre naboer på 132/904, samtidig som man sikrer tilstrekkelig tid til en grundig reguleringsprosess med solid medvirkning fra nærmiljøet og Vestby kommune. Dersom man derimot velger å avvise vårt innspill, opplever vi det som det som uheldig forskjellsbehandling.

Oppsummert

Son Utvikling AS ber om at eiendommene 132/1017 og 132/1018 får formål «kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/næring» eventuelt «fremtidig bolig/næring» i den nye kommuneplanen. Det kan også legges inn i kommuneplanen at det skal gjennomføres en helhetlig planprosess for disse to eiendommene med grundig medvirkning fra nærområdet og at utvikling forventes gjennomført i siste halvdel av kommuneplanperioden.

Med vennlig hilsen

FOR SON UTVIKLING AS



Edmund Ekeland

E-post: edmund.ekeland@jm.no

Direktetelefon: +47 934 00 595

Kopi til gruppelederne i de politiske partiene