

Oppdragsgiver
Soon Golfklubb

Rapporttype
Planbeskrivelse

2012-09-18

DETALJREGULERING FOR DEL AV KOLÅS ØVRE- SOON GOLFBANE PLANBESKRIVELSE

Oppdragsnr.: 2120430
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Del av Kolås Øvre - Soon Golfbane
 Dokument nr.: 1
 Filnavn: Planbeskrivelse 240912.doc

Revisjon	1			
Dato	2012-09-18			
Utarbeidet av	Marit Lykken			
Kontrollert av	Andreas Sporild Olsen			
Godkjent av	Andreas Sporild Olsen			
Beskrivelse	Planbeskrivelse forslag til detaljregulering for Del av Kolås Øvre - Soon Golfbane			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
A	26.09.2012	Utdypende vurdering av biologisk mangfold og kulturminner.
B	09.11.2012	Revisjon av dokumenter etter anvisning av naturvernformål N1



Rambøll
 Ferjestedveien 2
 Postboks 383
 NO-1603 FREDRIKSTAD
 T +47 69 95 45 00
 F +47 69 95 45 01
 www.ramboll.no



Ramboll

INNHold

1.	BAKGRUNN	5
1.1	Beliggenhet og størrelse	5
1.2	Hensikten med planforslaget	6
1.3	Planavgrensning	6
1.4	Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	7
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
2.1	Planstatus.....	7
2.2	Overordnede føringer.....	8
2.3	Regionale føringer og kommunale planer	8
2.4	Reguleringsplaner	8
2.5	Pågående planarbeid	8
2.6	Vurdering av Forskrift om konsekvensutredninger.....	8
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
3.1	Eierforhold	9
3.2	Topografi og vegetasjon	9
3.3	Solforhold og lokalklima	9
3.4	Eksisterende bebyggelse	9
3.5	Ny bebyggelse.....	9
3.6	Kulturminner.....	9
3.7	Trafikkforhold.....	10
3.8	Miljøforhold.....	10
3.8.1	Forurensing i grunnen	10
3.8.2	Støy	10
3.8.3	Luftforurensing	10
3.9	Natur- og rekreasjonsverdier	11
3.10	Barns interesser.....	11
3.11	Beskrivelse av nærområdet.....	11
3.12	Sosial infrastruktur.....	11
3.12.1	Kjøreadkomst.....	11
3.12.2	Ulykkesituasjon	11
3.12.3	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	11
3.12.4	Kollektivtilbud	12
3.12.5	Vann og avløp	12
3.12.6	El-forsyning	12
3.13	Grunnforhold.....	12
3.13.1	Stabilitetsforhold.....	12
3.13.2	Ledninger i grunnen	12
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
4.1	Arealbruk og reguleringsformål.....	13
4.2	Planlagt arealbruk	13
4.2.1	Konsentrert småhusbebyggelse (BK1).....	14
4.2.3	Andre idrettsanlegg (AI1-2)	15
4.2.4	Golf (G1-4)	15
4.2.5	Kjøreveier (V1-2)	15

4.2.6	Gang og sykkelvei (GS1-4)	15
4.2.7	Fortau (FT1)	15
4.2.8	Annen veigrunn- grøntareal (AVG1-11)	16
4.2.9	Parkering (P1)	16
4.2.10	Vegetasjonsskjerm (VS1-2).....	16
4.2.11	Landbruk, natur- og friluftsmål (LNFR)	16
4.2.12	Naturvernområde (N1).....	16
4.3	Byggegrenser.....	16
4.4	Arealoppgave	16
4.5	Møne- og gesimshøyde	16
4.6	Adkomst og veiutforming	17
4.7	Parkering.....	17
5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	17
5.1	Virkninger for miljø og samfunn.....	17
5.2	Biologisk mangfold, naturressurser, kulturlandskap og estetikk.....	17
5.2.1	Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven(19 06.2009) §8 til § 12: 17	
5.2.2	Virkninger for friluftsliv	18
5.2.3	Virkninger for kulturminnevernet	18
5.2.4	Trafikkforhold og miljø	18
5.2.5	Virkninger for barn og unge	18
5.2.6	Universell utforming	19
5.2.7	Virkninger for støy og annen forurensing	19
5.2.8	Brannvann.....	19
5.2.9	Elektrisitet	19
5.2.10	Fjernvarme.....	19
	Andre virkninger av planen	19
5.2.11	19	
5.3	Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	19
6.	SAKSGANG.....	23
6.1	Kunngjøring	23
6.2	Fremdriftsplan	23
7.	MEDVIRKNING - FORHÅNDSUTTALELSER	23
7.1	Liste over innkommende merknader ved varsel om oppstart	23
7.2	Sammendrag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart	24

FIGUROVERSIKT

Figur 1. Planområdets beliggenhet i Son, Vestby kommune.	6
Figur 2 Planavgrensing Kolås Øvre- Soon Golfbane.	7
Figur 6 Løsmassekart.	12
Figur 7 Forslag til ny bebyggelse.	14

1. BAKGRUNN

1.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på totalt 29,4 daa og ligger i Son i Vestby kommune. Planen avgrenses av opparbeidet golfbane i nord, vest og syd og mot sammenhengende skogområder i øst. Planområdet omfatter Kjøvangveien fra golfbanen til Kolåsveien. Planområdet ligger ca 1 km fra Son sentrum, det er ca 4 km til E6 og Sonsveien jernbanestasjon.



Figur 1. Planområdets beliggenhet i Son, Vestby kommune.

1.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av klubbhus/servicebygg for Soon Golfklubb. Nytt klubbhus er tenkt finansiert gjennom bygging og salg av fire firemannsboliger. Til firemannsboligene hører fellesområder (anlegg for rekreasjon og lek), parkering og adkomst. Parkering og adkomst er også planlagt i forbindelse med klubbhus/servicebygg. Den del av planen som omfatter utbygging av klubbhus/servicebygg er i tråd med kommunedelplan for Son, vedtatt 01.02.2010 (Planidentifikasjon: 0182). Boligformålet er ikke i tråd med overordnet planverk, men er i forståelse med Vestby kommune, jf forhåndsforeleggelse i Plan- og miljøutvalget i sak 6/12 den 26.03.2012, foreslått som en del av tiltaket.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS på vegne av tiltakshaver Soon Golfklubb. Utformingen av planforslaget er gjennomført i henhold til reglene i Plan- og bygningsloven (2008), med tilhørende veiledninger og forskrifter.

1.3 Planavgrensning

Planavgrensningen er satt i samråd med Vestby kommune i oppstartsmøte. Planavgrensningen følger område avsatt til byggeområde golf, golfbane, naturvernområde og privat vei i gjeldende reguleringsplan for Son golfbane, datert 10.12.2001 med noen mindre avvik. Planavgrensningen følger Kjøvangveien til Kolåsveien og omfatter tilhørende frisktssoner.



Figur 2 Planavgrensing Kolås Øvre- Soon Golfbane.

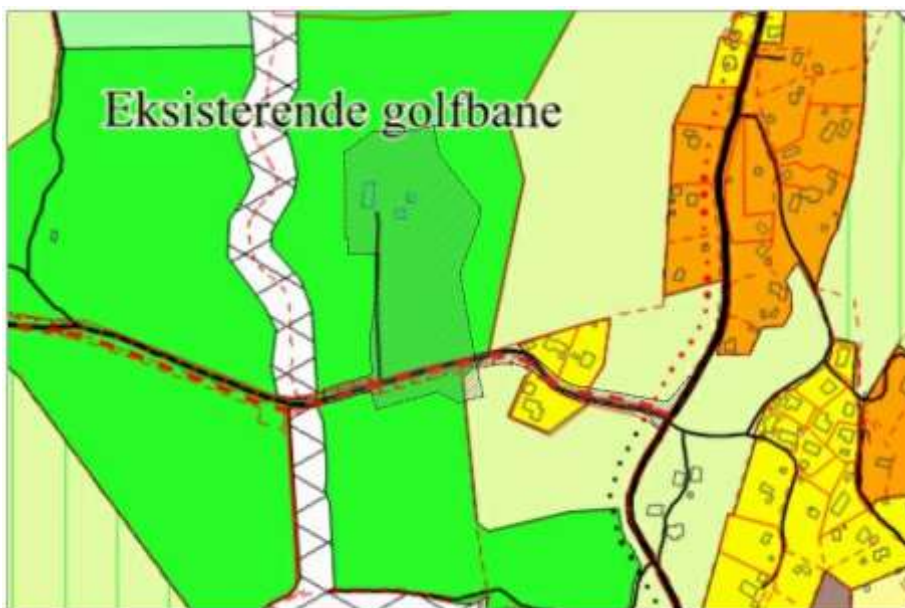
1.4 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer

Planområdets tilstøtende arealer er i hovedsak regulert til formål golfbane. Kjøvangveien gir adkomst til planområdet og ytterligere 3 boliger mellom Kolåsveien og foreslåtte byggeområder, samt til eksisterende boliger og fritidsbebyggelse på Laksa og i Kjøvangen. Planområdets tilleggende arealer har spredt bebyggelse. Langs Kolåsveien er det etablert områder med tettere boligstrukturer.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Planstatus

Planområdet er i kommunedelplan for Son, datert 01.02.2010 anvist som golfbane.



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan for Son.

2.2 Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for universell utforming

Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging

Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for Oslofjorden

2.3 Regionale føringer og kommunale planer

Regional plan for kulturminner og kulturmiljø i Akershus 2007-2018

Kommuneplan for Vestby, arealdel (2007-2019), datert 01.02.2010

Kommunedelplan for Son (2005-2016), datert 01.02.2010

2.4 Reguleringsplaner

Planforslaget griper inn i gjeldende reguleringsplan for Son golfbane, datert 10.12.2001.



Figur 4 Planområdet - en del av gjeldende plan.

2.5 Pågående planarbeid

Det pågår ingen kjente planarbeider i umiddelbar nærhet til planområdet.

2.6 Vurdering av Forskrift om konsekvensutredninger

Det planlegges ikke tiltak som omfattes av § 2 og 3 i Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2009-06-26-855).

Planlagt utbygging til boligområde vurderes ikke å ha nevneverdig negativ påvirkning på miljø og samfunn. Tiltaket vurderes derimot som et forbedrende grep for golfbaneanlegget og tilbudet til

medlemmer og innbyggere med opparbeidelse av ny infrastruktur (gang-/sykkelvei og forbedret linjeføring for Kjøvangveien) samt fellesområde (lekeplass).

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

Gnr. 152 bnr. 144 og gnr. 152 bnr. 4, hjemmelshaver Poul Nilsen

Gnr. 152 bnr. 143, hjemmelshaver Kirsten Gundersen, Bård Einar Sørbye og Halvor Sørbye

Gnr. 152 bnr. 13, hjemmelshaver Kirsten Gundersen, Bård Einar Sørbye og Halvor Sørbye

Gnr. 152 bnr. 69, hjemmelshaver Grethe Moen Holst

Gnr. 152 bnr. 72, hjemmelshaver Kirsten Gundersen, Bård Einar Sørbye og Halvor Sørbye

(Fester: Bjørn Lorentzen)

Gnr. 152 bnr. 120, hjemmelshaver Kai Rutherford Dybedal, Ingrid Amuri Rutherford

Gnr. 159 bnr. 1, hjemmelshaver AS Stavnes Byggeselskap

Gnr. 165 bnr. 21, hjemmelshaver Vestby kommune

3.2 Topografi og vegetasjon

Planområdet heller svakt mot golfbaneområdene i sydvest. Deler av planområdet er opparbeidet som golfanlegg, med parkering og provisorisk klubbhus/servicebygg. Innenfor planområde finnes rester fra tidligere småbruk med eldre enebolig, grunnmur av driftsbygning, en gårdsdam og en delvis gjengrodd hage. I den nordre delen av planområdet, jf §2 Byggeområde Golfbane i gjeldende reguleringsplan, finnes enkeltstående trær og stedvis tettvokst skog.

Skogvegetasjonen består i hovedsak av barblandingsskog med varierende innslag av edellauvskog. Områdets østre del består av en rik edellauvskog. Området vurderes til å ha middels til god bonitet.

3.3 Solforhold og lokalklima

Planområdet har svært gode solforhold i sydvestlig helling. Området ligger 400 meter fra Stavnesbukta, godt skjermet for vind av bratte åssider mot øst. Området vurderes som moderat vindutsatt for syd- og vestlige vindretninger.

3.4 Eksisterende bebyggelse

Eiendommen (gnr 152, bnr 144) er bebygd med et bolighus, et uthus og gjenstående grunnmur etter låve/driftsbygning. Den gjenstående delen av bebyggelsen er i svært dårlig forfatning. Bygningene er godkjent revet/brent. Knyttet til golfanlegget er det et provisorisk brakkebygg til bruk for golfklubben som klubbhus/servicebygg, og en grillplass med takoverbygg oppført i 2010.

3.5 Ny bebyggelse

Det planlegges etablert 16 leiligheter med boder fordelt på 4 bygningsvolumer med 4 enheter pr bygg. Det tenkes etablert én garasje plass med bod og én utendørs biloppstillingsplass per boenhet. Det er også planlagt et klubbhus/servicebygg knyttet til golfbanen.

3.6 Kulturminner

Det ble foretatt en kulturminneregistrering i forbindelse med konsekvensutredning for golfbane i Son, jf Fylkeskommunens rapport datert 13. november 2000. Det er ikke utført arkeologiske utgravninger, men riksantikvaren gav, med utgangspunkt i rapporten fra kulturminneregistreringer, dispensasjon fra kulturminneloven for å frigi flere kulturminner i forbindelse med etablering av Soon Golfbane i 2007. Planområdet Kolås Øvre er nå i stor grad opparbeidet som golfbane og omfatter kun et lite område av Soon Golfbane. Innenfor

reguleringsplanområdet foreligger ingen automatisk fredede registrerte kulturminner, ut fra det som er kjent i kulturminneregistreringen gjort i 1999/2000. Nord i planområdet er det registrert funn av et nyere tids kulturminne - en farvei. Det legges ikke opp til tiltak som kommer i konflikt med farveien.

3.7 Trafikkforhold

Planområdet omfatter deler av Kjøvangveien, og vegkryss med frisktssoner mot fylkesvei 2, Kolåsveien. Det er etablert gang og sykkelvei til Son sentrum langs Kolåsveien. ÅDT i Kolåsveien er ifølge målinger gjort av Statens Vegvesen 3600 kjøretøy/døgn, og skiltet hastighet er 30 km/t i Son sentrum og 50 km/t ved avkjøring til Kjøvangveien.

I forbindelse med søknad om tillatelse til bygging av Soon Golfbane, fase 1 i 2007, utførte Statens Vegvesen på oppdrag fra Soon Golfbane trafikkteiling i Kjøvangveien. Målingene er gjort én uke i april 2007 og viser gjennomsnittlig ÅDT=81 i Kjøvangveien.

3.8 Miljøforhold

3.8.1 Forurensing i grunnen

Det er ikke kjente tilfeller av forurensede grunnmasser innenfor planområdet. Planområdet har tidligere vært dyrka mark og gårdstun, og benyttes i dag som golfbane med tilhørende midlertidige klubbhus og parkering. Det er ikke kjent at området er benyttet til noen form for industri eller næringsvirksomhet som kan ha ført til forurensning i grunnen.

3.8.2 Støy

Planområdet ligger utenfor gul og rød støysone, registrert langs fylkesvei 2, Kolåsveien. Målingen er utført av Statens vegvesen i november 2010.



Figur 5 Beregning av vegtrafikkstøy i Vestby kommune, utført av Statens Vegvesen, nov 2010.

ÅDT er imidlertid beregnet til å ligge under 2000 som erfaringsvis begrenser rød støysone til selve kjørebane med små avvik avhengig av topografi. Beregnet gul støysone vil med ÅDT 2000 normalt strekke seg ca 25 meter fra kjørebane kant. Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse i nevnte avstand fra Kjøvangveien.

3.8.3 Luftforurensing

Det er ikke gjort målinger eller beregninger av eventuell luftforurensing. De topografiske forholdene på stedet sikrer en god luftutskifting og luftkvaliteten forventes å være tilfredsstillende.

3.9 Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet isolert sett vurderes å ha relativt liten verdi som friluftsområde, med unntak av Kjøvangveien som blir brukt av syklister og turgåere.

Umiddelbart utenfor planområdet ligger golfbaneanlegget som tjener som idrettsanlegg og rekreasjonsområde. På vinterstid er det skiløypetraser over golfbaneanlegget med blant annet rundløype.

Planområdet berører ingen registrerte biologiske verdier. Det er regulert et naturvernområde i et belte langs Stavnesbekken og et belte med bredde ca 100 meter nærmest Sonskilen samt 300 meter ut i kilen. I tillegg er det øst for planområdet regulert et område klassifisert som rik edelløvsskog. Området er i naturbasen beskrevet som et område med mange ulike treslag og variert karplanteflora med bl.a. Stortveblad som er en sjelden art øst for Oslofjorden. Det er også mye blåveis i lokaliteten. Bra potensiale for markboende sopper (Gaarder 2000). På tross av funn av rødlistearten dufrøtdskivesopp (Sjelden - R) (Entoloma ameides) er verdien for lokaliteten satt til B - Viktig. Innenfor planområdet finnes en gårdsdam. Dammen er ikke registrert som biologisk viktig.

3.10 Barns interesser

Da planområdet er regulert til eksisterende golfbane og trafikkarealer, og i stor grad har vært i bruk til formålet i lengre tid, har barn og unge hatt begrenset tilgang til arealet. Planområdet vurderes som følge av dette til ikke å være spesielt verdifullt som lekeområde med nåværende situasjon. Golfbaneanlegget vurderes imidlertid å representere et velutviklet aktivitetstilbud for barn og unge fra Son og omegn.

3.11 Beskrivelse av nærområdet

Planområdet ligger i tilknytning til et etablert golfanlegg. Øst for planområdet og utenfor golfbanens arealbegrensning, ligger sammenhengende boligområder og områder med spredt fritidsbebyggelse. Områdene tilknyttet golfbanen har beholdt sitt særpreg som kulturlandskap med randsoner og åkerholmer med innslag av tradisjonell landbruksbebyggelse. Planområdet ligger ca 1 km fra Son sentrum med alle sentrumsfunksjoner.

3.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger 2,2 km fra Son skole med 1.-7. trinn og 2,5 kilometer fra Grevlingen skole med 8.-10. trinn. Nærmeste barnehage er 2,5 km fra planområdet.

3.12.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet skjer fra Kolåsveien. Krysset Kjøvangveien/ Kolåsveien anses å være godt dimensjonert for trafikkøkningen den planlagte utbyggingen vil generere. Krysset er allerede bygget i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

3.12.2 Ulykkesituasjon

Det er ikke registrert ulykker i krysset mellom Kjøvangveien og Kolåsveien. Kilde: Nasjonal Vegdatabank for tidsrommet 2000-2007.

3.12.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelvei langs fylkesvei 2 Kolåsveien fra Son sentrum til krysset Kolåsveien/Kjøvangveien.

3.12.4 Kollektivtilbud

Den nærmeste bussholdeplass er i Son sentrum. Nærmeste jernbane er Sonsveien stasjon, 4 km unna. Skolebuss stanser i krysset mellom Kjøvangveien og Kolåsveien.

3.12.5 Vann og avløp

Kommunalt ledningsnett for vann og avløp følger Kjøvangveien.

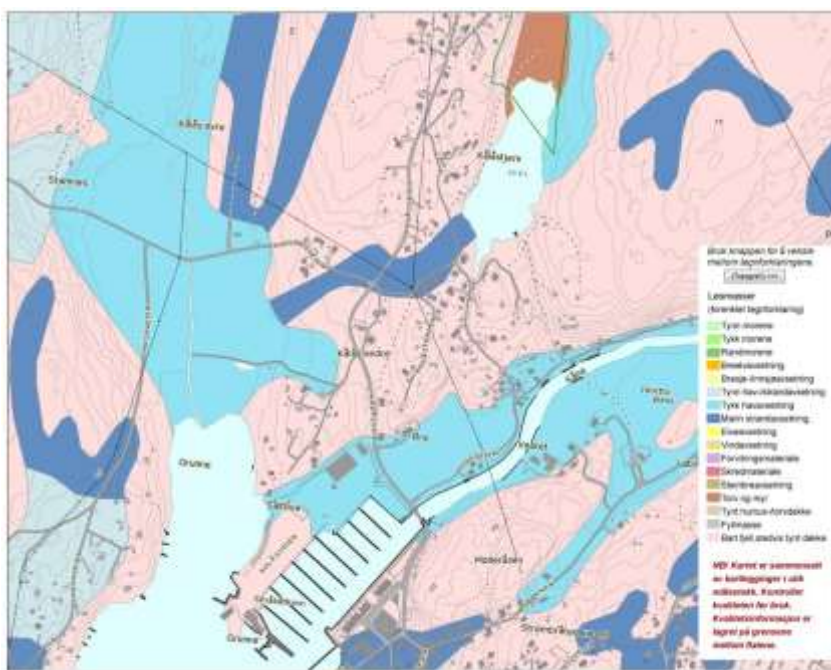
3.12.6 El-forsyning

Hafslund Nett har eksisterende ledningsnett som forsyner bebyggelsen i området. Ledningsnettet er forsterket i forbindelse med utbygging av vann- og avløpsanlegg i Kjøvangen, vest for planområdet.

3.13 Grunnforhold.

3.13.1 Stabilitetsforhold

Grunnforhold i planområdet er hovedsakelig tykk havavsetning, marin strandavsetning og bart fjell. (Kilde: NGU). Det forutsettes at utbygger forholder seg til forskriften og gjør de nødvendige undersøkelser av grunnforhold før utbygging igangsettes.



Figur 6. Løsmassekart, hentet fra NGUs nettsider.

3.13.2 Ledninger i grunnen

Offentlige vann- og avløpsledninger følger Kjøvangveien.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Arealbruk og reguleringsformål

Området reguleres til:

PBL § 12-5 - reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg	
- Konsentrert småhusbebyggelse(BK1)	7,0 daa
- Andre idrettsanlegg (AI1-2)	3,3 daa
- Golf (G1-4)	5,9 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Kjørevei (V1-2)	2,3 daa
- Gang og sykkelvei (GS1-3)	1,07 daa
- Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-10)	2,2 daa
- Parkering (P1)	3,4 daa
3. Grønnstruktur	
- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)	0,43 daa
4. Landbruks-, natur- og friluftsområde	
- Landbruksområde (LNFR)	0,12 daa
- Naturvernområde (N1)	3,2 daa

PBL § 12-6 – hensynssoner

Sikringssoner/frisiktsoner (areal inngår i annet formål)
 Bevaring av naturmiljø (arealet inngår i andre formål)

Planområdet totale areal er ca 29,5 daa.

4.2 Planlagt arealbruk

PBL § 12-5 - reguleringsformål

GRUNNLEGGENDE PLANPREMISSER

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av klubbhus/servicebygg for Soon Golfklubb. Det er i forbindelse med etablering av klubbhus planlagt bygging av firemannsboliger. Det er ønske å sikre områdets eksisterende kvaliteter både for brukerne av golfanlegget og for fremtidige beboere.

Med planforslaget ønsker forslagsstiller særlig å legge forholdene til rette for:

- *Tilpasse bebyggelse til kulturlandskapet*
 Det er fokus på å bygge med krav om et småskalapreget uttrykk tilpasset områdets eksisterende bebyggelse og omliggende kulturlandskap. Det vil bli lagt vekt på å tilpasse bebyggelsen til tradisjonell bebyggelsesstruktur.
- *God tilgjengelighet:*
 Tilgjengelighet til sosial infrastruktur som butikker, apotek, barnehage og skole. God tilgjengelighet til gang- og sykkelvei gir trygge omgivelser og gjør det enkelt å nå ut til skoler og rekreasjonsområder i nærheten.
- *Rom for lek og rekreasjon:*

Dannelsen av sosiale nettverk krever både plasser der mennesker kan møtes og der hver enkelt kan trekke seg tilbake. En enkel inndeling av uterommet i halvprivate og private soner med henholdsvis felles lekeplass og privat eiendom/hage muliggjør denne vekslingen.

OVERORDNET PLANSTRUKTUR

Planområdet består i hovedsak av golfbane, provisorisk klubbhus og parkering til golfanlegget, trafikkanlegg og et nedlagt småbruk med enkeltstående trær. Det tidligere småbruket inngår i regulert byggeområde i gjeldende reguleringsplan. Planområdet er oversiktlig med svakt hellende terreng. Målsetning med prosjekteringsarbeidene har vært å gi rammer for en riktig plassering av bygninger i forhold til solforhold samt å finne gode løsninger for myke trafikanter, trafikk og parkering til golfanlegget og boligområdet. Det er lagt vekt på å finne løsninger som innebærer minst mulig trafikkareal. Kjøreadkomst til området skjer via Kjøvangveien. Planlagt gang- og sykkelvei vil knytte boligområdet både til skole, barnehage og sentrumsfunksjoner.

Bygeområde BK1 er foreslått regulert som område for konsentrert småhusbebyggelse.

4.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Bygeområdet åpner for til sammen 16 leiligheter, fordelt på 4 firemannsboliger. Den nye bebyggelsen bør i best mulig grad harmonere med tradisjonell byggeskikk i Son. Takform foreslås ikke bundet opp i planens bestemmelser, men er tenkt utført med tradisjonelt saltak. Kommunen vil i hver enkelt byggesak kunne avgjøre om den foreslåtte takform kan aksepteres ut fra tomtens beliggenhet og forholdet til omgivelsene.

Det er i planen foreslått lagt opp til én garasje plass, én utendørs bod og én utendørs biloppstillingsplass per boenhet. Areal til garasjeplasser, boder og biloppstillingsplasser skal opparbeides innenfor arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

Areal til lekeplass skal avsettes innenfor BK1 i henhold til krav i planens bestemmelser. Planforslaget legger opp til 50 kvm felles lekeareal pr. boenhet. I tillegg vil private hager og LNF- området i umiddelbar nærhet til planområdet kunne fungere som arealer for lek og aktivitet. Lekeplass innenfor BK1 er ment å fungere som lekeplass for barn hjemmehørende i planområdet. Lekeplass skal være felles for brukerne av Soon Golfbane og nye boenheter innenfor området BK1. Det er i bestemmelsene angitt at L1 er felles for alle boenheter innenfor området samt gnr. 152, bnr 144.

Planforslaget stiller krav om at opparbeidelse av lekearealer skjer samtidig med at ny bebyggelse ferdigstilles.

Ideen er å legge bebyggelsen i en tilbaketrukket rekke med liten terrengvariasjon mellom bygningskroppene. Dette for å oppnå minst mulig terrenginngrep og for å redusere behovet for støttmurer mv. Bebyggelsen foreslås plassert i en tunløsning slik at volumene blir liggende rundt hage/grøntanlegg hvor ny vegetasjon vil etableres og begrense eksponering mot det åpne kulturlandskapet i syd og vest samt mot Sonskilen.

Boligene som skal bygges vil klare alle krav i TEK 2010 med god margin hva gjelder oppvarming og energiforbruk.



Figur 7 Forslag til ny boligbebyggelse. Av arkitekt Frank Kalfoss

4.2.3 Andre idrettsanlegg (AI1-2)

Område avsatt til klubbhus/servicebygg og grillplass med takoverbygg for golfanlegget utgjør til sammen ca 3,3 daa.

4.2.4 Golf (G1-4)

G1-4 er eksisterende golfbane og restarealer som skal tillegges omliggende regulerte golfbaneformål for Son Golfbane, datert 10.12.2001. G3 strekker seg noe utenfor plangrensen for gjeldende regulering. Dette for å omfatte eksisterende rangeoverbygg tilhørende golfbaneanlegget.

Driving range er bygget utenfor plangrense for gjeldende plan og eiendomsgrense til gnr 152 bnr 143. Det ble i forbindelse med oppstart av planarbeidet avklart med Vestby kommune at det aktuelle arealet skulle medtas i foreliggende plan. Arealet som drivingrangen ligger på inngår derfor i planområdet. Arealet som reguleres vil bli fradelt fra gnr 152 bnr 13 og sammenføyd med gnr 152 bnr 143.

For arealer med golfbaneformål vises det til bestemmelser i Son Golfbane.

4.2.5 Kjøreveier (V1-2)

V1, Kjøvangveien foreslås regulert tilsvarende dagens veiføring med gang- og sykkelvei på veiens sydside som følger veien med grøft mellom. Bredde gang- og sykkelvei 2,5 meter. For adkomstvei V2 er det planlagt 5 meter kjørebane og 1 meter grøft på hver side. V2 skal tjenes som felles adkomst til bebyggelse innenfor området BK1 og AI1.

4.2.6 Gang og sykkelvei (GS1-4)

Det er etablert gang-/sykkelvei langs Kolåsveien til Son sentrum. Det er i planforslaget lagt opp til etablering av gang-/sykkelvei langs Kjøvangveien fra golfbaneanlegget som knytter seg til eksisterende gang-/sykkelvei langs Kolåsveien.

4.2.7 Fortau (FT1)

Mellom klubbhus/servicebygg og golfbanens driving range langs adkomstvei V2 er det planlagt fortau.

4.2.8 Annen veigrunn- grøntareal (AVG1-11)

Arealene er ment å tjene som grøft og snøopplagsareal langs regulerte kjøreveger.

4.2.9 Parkering (P1)

Til golfbaneanlegget er det planlagt parkering (P1) med kapasitet på ca 140 biler. Parkeringsarealet er dimensjonert for utvidelse av Soon Golfbane til en fullverdig 18 hulls bane. Parkeringen har god kapasitet, og skal også fungere som gjesteparkering for boligene og parkering for tilfeldige turgåere. Parkeringen bør ha fast dekke, for å redusere støvflukt mot boligbebyggelsen.

4.2.10 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Det foreslås avsatt areal til vegetasjonsskjerming av parkeringsarealet for å skjerme brukere av området og beboere for parkering. Det er i reguleringsbestemmelsene forutsatt at arealene skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

4.2.11 Landbruk, natur- og friluftsmål (LNFR)

LNFR er del av et eksisterende landbruksområde som dekkes av hensynssone frisikt.

4.2.12 Naturvernområde (N1)

Området N1 foreslås avsatt som naturvernområde. Naturbasen.no anviser et område øst i planområdet som rik edellauvskog. Samme forekomst er i gjeldende reguleringsplan for Son Golfbane avsatt som naturvernområde, men med en langt snevrere avgrensing. Etter ønske fra Vestby kommunes planavdeling er det foreslått satt av et område som harmonerer med avgrensingen i naturbasen.no. Innenfor området N1 finnes også en gårdsdam. Det er ikke registrert forekomster av truede arter i dammen, men det velges likevel å sette av et bevaringsområde for å ivareta det biologiske mangfoldet i området. Det foreslås regulert bevaring av naturmiljø på areal tilsvarende N1.

4.3 Byggegrenser

Byggegrense mot golfbaneanlegget er lagt inn i planen. Byggegrensen er foreslått for å sikre at ny bebyggelse får en tilbaketrukket plassering.

4.4 Arealoppgave

Antall boliger

Innenfor planområdet er det planlagt konsentrert småhusbebyggelse med 16 leiligheter fordelt på 4 firemannsboliger.

Utnyttelse- BYA

Tomteareal ved beregning av BYA omfatter hele området regulert for henholdsvis boligformål og klubbhus/servicebygg. For frittliggende småhusbebyggelse beregnes BYA ut fra netto tomt. Med bebygd areal menes arealet av bygningers (hus, boders, carporters, garasjers) fotavtrykk og biloppstillingsplasser på terreng.

Innenfor område med konsentrert boligbebyggelse BK1 er BYA=28%. Innenfor området AI1 foreslås BYA=28%.

4.5 Møne- og gesimshøyde

Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.6 Adkomst og veiutforming

Adkomst til planområdet skjer fra eksisterende avkjørsel fra Kolåsveien og videre via Kjøvangveien. Det er planlagt en felles avkjøring fra Kjøvangveien for boligformålet og golfbanen på samme sted som dagens avkjørsel.

4.7 Parkering

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor BK1 - én garasjeplass og én oppstillingsplass på terreng. For Soon Golfklubb er det planlagt 140 biloppstillingsplasser, som dekker det framtidig behov ved ferdigstillelse av golfbanen.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Virkninger for miljø og samfunn

Konsekvensen av planforslaget er i hovedsak at området endres fra nedlagt småbruk til konsentrert småhusbebyggelse. For golfbanen skal permanent klubbhus erstatte provisorisk klubbhus. Parkering og veianlegg skal strammes opp og defineres med tilhørende grønnstruktur.

5.2 Biologisk mangfold, naturressurser, kulturlandskap og estetikk

5.2.1 Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven(19.06.2009) §8 til § 12:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand.* Det er ikke registrert truede eller rødlistede arter innenfor planområdet jmf biologiske registreringer og tilhørende rapport "Miljøfaglig utredning, rapport 2000:7, Soon Golfbane i Vestby kommune, Botaniske undersøkelser" Av spesielle naturverdier innenfor planområdet. Reguleringsplanen legger ikke opp til tiltak som berører spesielle biologiske verdier. Registreringer og rapport utført i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan følger planmaterialet som vedlegg og vurderes å være dekkende for planforslaget. Det vurderes ikke som nødvendig å innhente nye data eller kunnskap om biologisk mangfold. Umiddelbart øst for planområdet er det i Direktoratet for Naturforvaltnings naturbase registrert en forekomst av rik edellauvskog. Som følge av nevnte rapport fra registreringer i 2000 er den faktiske forekomsten regulert som naturvernområde i gjeldende plan. Forekomsten er angitt som et større areal i naturbasen, som erfaringsvis er tilfelle som følge av en mer grov kartangivelse. Den faktiske utbredelsen av forekomsten anses godt dokumentert og nøyaktig angitt i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan. I naturbasen er det også spesifisert at forekomsten begrenser seg til den markerte kollen. Det er likevel valgt å sette av et areal med tilsvarende avgrensning som i naturbasen til naturvernområde etter anmodning fra planavdelingen i Vestby kommune.

§ 9. (føre-var-prinsippet) *Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet.* Viser til vurdering under § 8.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning) *En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Planlagte tiltak vurderes ikke å medføre spesielle påvirkninger for økosystemet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) *Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Plassering av bebyggelse og intern grønnstruktur har vært viktig i planleggingen av området. Dette har vært vektlagt for ikke å endre landskapets karakter eller kulturmiljø. Tiltakene vurderes ikke å medføre noen miljøforringelse.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) Sier at det skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Med bakgrunn i at naturmangfoldet i liten grad blir berørt av tiltaket og at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, vurderes det ikke som nødvendig å gjøre grundigere vurderinger. De miljørettslige prinsippene i Naturmangfoldloven vurderes å være oppfylt.

5.2.2 Virkninger for friluftsliv

Planområdet isolert sett vurderes å ha relativt liten verdi som friluftsområde, med unntak av Kjøvangveien som blir brukt av syklister og turgåere. Etablering av gang- og sykkelveiforbindelsen er en bedring av forholdene for myke trafikanter. Parkering som kan brukes av turgåere og skiløpere vil ha positiv effekt for friluftsliv i området. Golfbaneanlegget tjener som idrettsanlegg og rekreasjonsområde og er således et område for friluftsliv. Det legges ikke opp til endringer av dette forholdet. Videre vil tiltak som følge av planen stimulere til økt bruk gjennom bedrede parkeringsmuligheter.

5.2.3 Virkninger for kulturminnevernet

Det ble foretatt en kulturminneregistrering i forbindelse med konsekvensutredning for golfbane i Son (Rapport fra kulturminneregistrering i forbindelse med konsekvensutredning for golfbane i Son, Vestby kommune, Akershus fylke, 13. november 2000.) Det er ikke utført arkeologiske utgravninger for området, men riksantikvaren ga, med utgangspunkt i rapporten fra kulturminneregistreringene, dispensasjon fra kulturminneloven for å frigi flere kulturminner i forbindelse med etablering av Soon Golfbane i 2007. Planområdet Kolås Øvre er nå i stor grad opparbeidet som golfbane.

Askeladden.no viser at det umiddelbart nord for, og delvis innenfor, planområdet er registrert et nyere tids kulturminne "veianlegg/farvei" med uavklart vernestatus. Den samme farveien er i overnevnte rapport vist med samme form - men med en langt mindre utbredelse enn vist i askeladden.no. Med angivelsen av farveien slik fylkeskonservator har angitt den i sin rapport vil ikke planområdet berøre forekomsten. Ved angivelse som vist i askeladden.no og vil planområdet berøre en mindre del av forekomsten. Det legges imidlertid ikke opp til tiltak innenfor det aktuelle arealet og området er foreslått regulert som golfbaneformål. Grunnen til at det aktuelle arealet er tatt med innenfor planområdet er det i gjeldende plan er vist som byggeområde for nytt klubbhus. Ved å ta med arealet i dette planforslaget bevares området som et grøntareal. Eventuelle tiltak som kommer i konflikt med farveien må avklares med fylkeskonservator.

5.2.4 Trafikkforhold og miljø

Det beregnes at mertrafikk som følge av utbyggingen vil generere ca 4 bevegelser pr boenhet. Samlet trafikkvekst vil ved den planlagte utbygging være 64 bevegelser pr døgn. Trafikkveksten vurderes som marginal sammenliknet med beregnet ÅDT for Kolåsveien og Kjøvangveien. I gjeldende reguleringsplan for Son Golfbane, datert 10.12.2001, er krysset Kjøvangveien/Kolåsveien dimensjonert for en langt større trafikkøkning. Utbyggingen av området vurderes ikke å ha spesiell påvirkning på miljøet utover mertrafikk generert av nye boenheter. Mertrafikken vurderes imidlertid også å være såpass liten at de negative konsekvensene av dette er svært små. Derimot vil gjennomføring av planen medføre en langt tryggere situasjon for myke trafikanter langs Kjøvangveien.

5.2.5 Virkninger for barn og unge

Områdets grønnstruktur består av private hagearealer og felles lekeplass. Lekeplassen kan opparbeides med anlegg både for lek og idrett. Jmf MDs rundskriv T-2/08 og RPR for å styrke

barn og unges interesser i planleggingen skal fysisk utforming av "arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge" være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Gang- og sykkelveiforbindelsen inn til Son sentrum vil fungere som trygg skoleveg. Det kan bli noe økt press på skole- og barnehagekapasitet. Forøvrig vurderes ikke tiltakene å medføre spesielle virkninger for barn og unge.

5.2.6 Universell utforming

Krav om universell utforming for de aktuelle delområdene er sikret gjennom lovverket og spesielt TEK10.

5.2.7 Virkninger for støy og annen forurensning

Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse langs potensielle støykilder (veier) i planområdet.

Støy vurderes som uproblematisk for de aktuelle tiltak.

Planlagte tiltak vurderes ikke å medføre spesielle problemer knyttet til forurensning av luft, jord eller vannressurser.

5.2.8 Brannvann

Offentlig infrastruktur forutsettes dimensjonert etter gjeldende krav på byggesøknadstidspunktet.

5.2.9 Elektrisitet

Strømforsyning til feltet skjer ved påkobling til Hafslunds nett i området. Ved behov må eventuelt en ny trafostasjon etableres. Trafostasjon forutsettes plassert innenfor byggeområdene etter anvisning fra netteier.

5.2.10 Fjernvarme

Fjernvarme anses ikke å være aktuelt da planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet.

5.2.11 Andre virkninger av planen

Virkninger for næringsliv og sysselsetting: Tiltaket er vurdert til ikke å ha spesiell innvirkning på sysselsetting og næringsliv utover at Son som lokalsenter blir et mer attraktivt område for næringsdrivende gjennom et bredest mulig tilbud til befolkningen.

Virkninger for kommunens økonomi: Kjøvangveien driftes og vedlikeholdes av kommunen i dag og ny situasjon vil således ikke medføre økte kostnader forbundet med dette. Tiltakene forøvrig er foreslått som felles- eller private og vurderes ikke å ha spesiell betydning for kommunens økonomi.

Offentligrettslige virkninger: Tiltaket vurderes ikke å ha spesielle offentligrettslige virkninger utover en eventuell utbyggingsavtale.

Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger: Nødvendig grunnavståelse og finansiering for gjennomføring av planen er sikret gjennom privatrettslige avtaler. Tiltaket vurderes ikke å ha spesielle privatrettslige og privatøkonomiske virkninger utover dette.

Virkninger for Landbruk:

Tiltaket er vurdert til ikke å ha spesiell innvirkning for landbruk.

5.3 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjons, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig).
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse for at den kan inntreffe.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader.
- Mindre alvorlig.
- Alvorlig.
- Svært alvorlig.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevenende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medf. risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Ja	2	2		Marine avsetninger utgjør en viss fare for dårlige grunnforhold.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	2	3		Moderate aktsomhet for radon. Radonsperre kan benyttes

<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Ja	2	2		Bane umiddelbart nord for planområdet må reduseres for å unngå konflikt mellom golfspill og private boligområder.
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Ja				Eksisterende høyspent legges om til jordkabel før utbygging
34. Risikofyllt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra Andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofyllt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					

42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrensninger tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	3		Økt trafikk gir økt risiko.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Økt trafikk gir økt risiko.
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærheten	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

Analysen viser at det er en aktuell hendelse som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

- Det er potensielt usikker byggegrunn i området. Det er i forbindelse med foregående reguleringsplanarbeid gjort fullstendige grunnundersøkelser av området.
- Det er potensiell fare for radonpåvirkning i området. Dette har som nevnt store konsekvenser, men kan unngås ved å innarbeide tiltak. Tiltak mot eventuell stråling vil bli gjort i byggefasen. Tiltakene vil være enkle og av byggeteknisk art for å hindre inntrenging fra undergrunn og omfyllingsmasser. Behandling av radon er sikret gjennom TEK10.
- Økt trafikk – gir økt risiko for ulykker. Hastighetsreduksjon til 30 km/t langs Kjøvangveien. Bygging av G/S-vei langs Kjøvangveien reduserer risiko for ulykker.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		1	44, 45, 6	
1. Lite sannsynlig				

Tabell 3. Oppsummering.

6. SAKSGANG

6.1 Kunngjøring

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte myndigheter og naboer i henhold til naboliste fra kommunen. Varselet ble sendt ut 18.06.12 til 11 offentlige instanser samt 4 naboer. Varslingsfrist ble satt til 20.08.2012.

6.2 Fremdriftsplan

Forslag til detaljregulering med tilhørende planbestemmelser er innsendt Vestby kommune september 2012.

Saksgangen er avhengig av den administrative behandlingen i Vestby kommune, fremdriftsplanen under er et anslag av antatt fremdrift etter normal saksbehandling i henhold til reglene i plan og bygningsloven.

Rammesøknad kan sendes inn parallelt med kommunestyrebehandling/sluttbehandling.

Aktivitet	Juni 2012	Aug 2012	Sept 2012	Okt 2012	Nov/Des 2012	Jan 2013	Jan 2013
Varsel om oppstart							
Utarbeidelse av planforslag							
Fremming							
1. gangsbehandling							
Offentlig ettersyn							
2. gangsbehandling							
Kommunestyrebehandling							

Tabell 4: Fremdriftsplan

7. MEDVIRKNING - FORHÅNDSUTTALELSER

7.1 Liste over innkommende merknader ved varsel om oppstart

Statens vegvesen, Vegavdeling Akershus, Planseksjon, datert 17.07.2012

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 23.02.2012

Bjørn Lorentzen, Nabo, datert 02.07.2012

Kystverket, Sørøst, datert 31.07.2012

Hafslund Nett, datert 13.07.2012

Naturvernforbundet i Vestby, datert 08.08.2012

Akershus fylkeskommune, datert 12.09.2012

7.2 Sammen drag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart

- med planleggerens kommentarer

Statens vegvesen, Vegavdeling Akershus, Planseksjon, datert 17.07.2012

Planområdet er knyttet til Fylkesvei 2, Kolåsveien via den kommunale veien Kjøvangveien. Fylkesvegen har gjennom Son en trafikkbelastning på 3600 kjøretøy/døgn (ÅDT, 2010) og skiltet hastighet 30 km/t, og 50 km/t ved avkjøring til Kjøvangveien. Det er et mål å unngå trafikkøkning på fylkesvegen, da denne er smal og uoversiktlig gjennom Son sentrum. Det er gang- og sykkelveg mellom planområdet og Son sentrum. Det er liten kollektivdekning i området.

Etablering av boligbebyggelse på planområdet er i strid med gjeldende kommuneplan og gjeldende regulering. Statens vegvesen mener at kommuneplanen må være styrende for arealbruk og at arealbruken må avklares på overordnet nivå før man går videre med detaljregulering og eventuelt tillater utbygging i områder som dette.

Etablering av boliger i dette området bygger opp under en spredt boligstruktur. Spredt bosetning medfører økt transportbehov, noe som er i strid med overordnede føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen mener derfor at dette område ut fra gjeldende føringer ikke er egnet til tilrettelegging for bolig.

Statens vegvesen har ingen innvendinger til tilrettelegging for klubbhus på planområdet. Eventuell boligbebyggelse på området vil imidlertid tiltrekke seg også andre enn brukere av golfbanen. Bebyggelse vil dermed medføre økt trafikkbelastning i tillegg til den trafikken som genereres av golfbanens brukere.

Kommentar:

Planområdet er ca 1 km fra Son sentrum, og gang- og sykkelveiforbindelse til sentrumsfunksjoner blir sikret gjennom planen. Eksisterende golfanlegg genererer i noen grad trafikk i området. Etablering av 16 leiligheter vil i mindre grad påvirke årsdøgntrafikken på fylkesvei 2.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 23.02.2012

Etter fylkesmannens vurdering vil boligbygging i dette området bygge opp under spredt boligstruktur som igjen fører til økt persontransport med bil. Da spredt boligstruktur ikke er forenelig med nasjonale mål for klima og transport nedfelt i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging fraråder Fylkesmannen at arealet blir regulert til boligformål.

Kommentar:

Området ligger 1 km ifra sentrumsfunksjoner. Barnehage og skoler er innenfor en rekkevidde på 2,5 kilometer. Det er planlagt gang og sykkelveg langs Kjøvangveien, slik at det er sammenhengende gang- og sykkelvei inn til Son sentrum. Forholdene blir lagt til rette for redusert persontransport med bil.

Bjørn Lorentzen, Nabo, datert 02.07.2012

Viser til et uoversiktlig punkt på Kjøvangveien, der det er bakketopp og sving. Trafikken øker spesielt i sommerhalvåret, både av gående og biler. Lorentzen mener planen bør inneholde:

- Hastighetsreduserende tiltak i form av fysiske hindre (fartsdump, sjikane el).
- Etablering av gangvei, på en slik måte at det kan transporteres barnevogner og golftraller mm. fra Kolåsveien til Soon Golfbane, uten liv og helse som innsats.

Kommentar:

Kjøvangveien er planlagt utbedret med hensyn på linjeføring og frisikt i gjeldende reguleringsplan Son Golfbane, vedtatt 10.12.2001, planID 0110. Det er i tillegg planlagt gang- sykkelveg som knytter planområde til eksisterende gang og sykkelvei langs Kolåsveien. Gjeldende reguleringsplan legger opp til redusert hastighet til 30 km/t langs deler av Kjøvangveien.

Kystverket, Sørøst, datert 31.07.2012

Kystverket har ingen merknader i forbindelse med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan.

Hafslund Nett, datert 13.07.2012

Hafslund Nett ønsker å bli kontaktet dersom planforslaget medfører at anlegg i området må flyttes, slik at de kan vurdere konsekvenser og kostnader dette gir. Dersom eksisterende elanlegg må endres, legges om eller flyttes, dekkes kostnadene av utbygger.

For planlegging av strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett slik at nødvendige tiltak kan planlegges, for deretter å igangsettes. Hafslund Nett vil vurdere om det er kapasitet i eksisterende nett, eventuelt avklare behov for nytt elanlegg.

Kommentar:

Hafslund Nett har eksisterende ledningsnett som forsyner bebyggelsen i området. Utbygger må informere Hafslund Nett for å vurdere om det er kapasitet i eksisterende nett, eventuelt avklare behov for nytt elanlegg.

Naturvernforbundet i Vestby, datert 08.08.2012

1. Naturvern og landskap

Sonskilen er et verdifullt landskapsområde med mange viktige/ verneverdige naturforekomster. Utryddingstruede arter som humlevikleren og sjørørret finnes langs bekken og i kilen. Det er et sammenhengende edelløvskog belte og eiketrær i tilknytning til planområdet. Det vises også til våtmarksområdet som et fuglereservat.

2. Boliger og utfordringer for Stavnesområdet (Lokal betegnelse for Kolås).

Selv om det skulle være mulig å integrere den foreslåtte boligmassen i landskapet, vil en videre utvikling av området, som dette lett kan føre med seg, være ødeleggende for landskapsopplevelsen i et attraktivt område av Vestby. Naturvernforbundet er redd for at en utbygging av det beskjedne området som er varslet seinere vil føre til akselerasjon av boligutbyggingen, fordi det er et attraktivt område for boligbygging.

Kommentar:

Bebyggelse skal ha et småskalapreget uttrykk tilpasset områdets omliggende kulturlandskap og bebyggelsesstruktur. Planområdet har god avstand til naturvernområdene langs Stavnesbekken og våtmarksområdet mot Sonskilen registrert i kommuneplanen. Området er ikke avsatt som fuglereservat. Planområdet har eksisterende bygningsmasse, hovedhus, låve og uthus som skal rives/ brennes. I tillegg er det opparbeidet et provisorisk klubbhus/ servicebygg med tilhørende parkering og uteplass med takoverbygg innenfor planområdet.

Planen behandler kun utbygging av området innenfor planavgrensingen. Videre utbygging av områdene blir ikke behandlet i denne planen, men derimot gjennom rullering av kommunedelplaner og kommuneplanens arealdel.

Akershus fylkeskommune, datert 12.09.2012

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen, og området er regulert til forretning-kontor/klubbhus/kafeteria i gjeldende reguleringsplan for Son Golfbane.

Fylkesrådmannen viser til tidligere fraråding av boligplanene, i e-post av 20.02.2012- i forkant av oppstartmøtet.

Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

I forbindelse med regulering av Golfbanen ble det i 1999 gjort funn av et stort antall automatisk fredede kulturminner. I 2005 innvilget Riksantikvaren dispensasjon fra kulturminneloven for frigiving av flere av disse, med vilkår om arkeologisk utgraving. Den arkeologiske utgravingen er, ut fra det fylkeskommunen kjenner til, ikke gjennomført.

Området er i *Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo* (2008) vurdert å være verdifullt kulturlandskap med stor tidsdybde og kulturminnerikdom. Området rundt Stavnesbekken ble benyttet til jordbruk, fangst og fiske og er rikt på kulturlandskaps registreringer.

Eksisterende reguleringsplan for Son Golfbane sier at nyere tids kulturminner skal bevares. Dette bør merkes på reguleringsplankartet.

Klima og energi

For å oppnå målsettingen til Akershus, Oslo og Buskerud om å innfri Kyotoprotokollen, er et av tiltakene å samordne areal og transportplanlegging, som skal senke behovet for bilbruk. Det skal være økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene.

Boliglokalisering

Boliger bør lokaliseres innenfor gangavstand til daglige gjøremål. Det vises til dårlig kollektivtilbud for planområdet, og det som blir «usentrale boliger». Fylkesrådmannen fraråder derfor at det reguleres til boligformål ved golfbanen.

Dersom planen legges til offentlig ettersyn med forslag om boligbygging i strid med overordnede føringer, vil fylkesmannen vurdere å legge planforslaget fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.

Kommentar:

De nødvendige arkeologiske utgravingene er ikke gjennomført etter kulturminneregistreringen i 1999/2000. Riksantikvaren gav i 2005, ut fra Fylkeskultursjefens rapport om kulturminneregistreringer datert 13. november 2000, dispensasjon fra kulturminneloven for å frigi flere av disse i forbindelse med etablering av Son Golfbane. Dokumentasjon på utført kulturminneregistrering og påfølgende saksbehandling fulgte byggesaksbehandlingen for Soon Golfbane, fase 1 i 2007. Planområdet Kolås Øvre er nå delvis opparbeidet som golfbane, og dekker kun et lite område av Soon Golfbane. I gjeldende plan for området er arealet hovedsaklig avsatt til byggeområde for nytt klubbhus mv. Innenfor reguleringsplanområdet foreligger det ingen registrerte automatisk fredete kulturminner, ut fra det som er kjent i kulturminneregistreringen gjort i 1999/2000. Nyere tids kulturminner innenfor planområdet vurderes å være hensyntatt i planforslaget.

Det etterstrebes å ta vare på kulturlandskapet i planområdet. Bygg skal tilpasses til terrenget og bør i best mulig grad harmonere med tradisjonell byggeskikk i Son. Bebyggelsen er foreslått plassert i en tundannelse. For å oppnå minst mulig terrenginngrep og for å redusere behovet for støttemurer mv er bebyggelsen lagt tilbaketrasket med liten terrengvariasjon mellom bygningskroppene.

I forbindelse med etablering av boliger i planområdet er det foreslått regulert gang- og sykkelvei langs Kjøvangeveien som koples til eksisterende gang og sykkelvei langs Kolåsveien. Det er derfor god tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene. Avstanden til sentrumsfunksjonene i Son sentrum vil bli 750 meter. Avstanden vurderes å være kort og planområdet må sies å ligge sentrumsnært. Dersom man gjør en samlet vurdering av Son som lokalsenter ser man at svært mye av boligbebyggelsen ligger lenger unna sentrum enn planområdet. Eksempelvis boligområder som Deør, Solåsen (Catosenteret) og Brevik.

Stavnesbekken vil ikke bli berørt av planområdet og tiltak vurderes ikke å ha konsekvenser for bekken eller det biologiske mangfoldet knyttet til denne.

Plankart detaljregulering, 1:1000 i A2, datert **18.09.2012** (se vedlegg)
Reguleringsbestemmelser, datert **18.09.2012** (se vedlegg)