

Vestby kommune

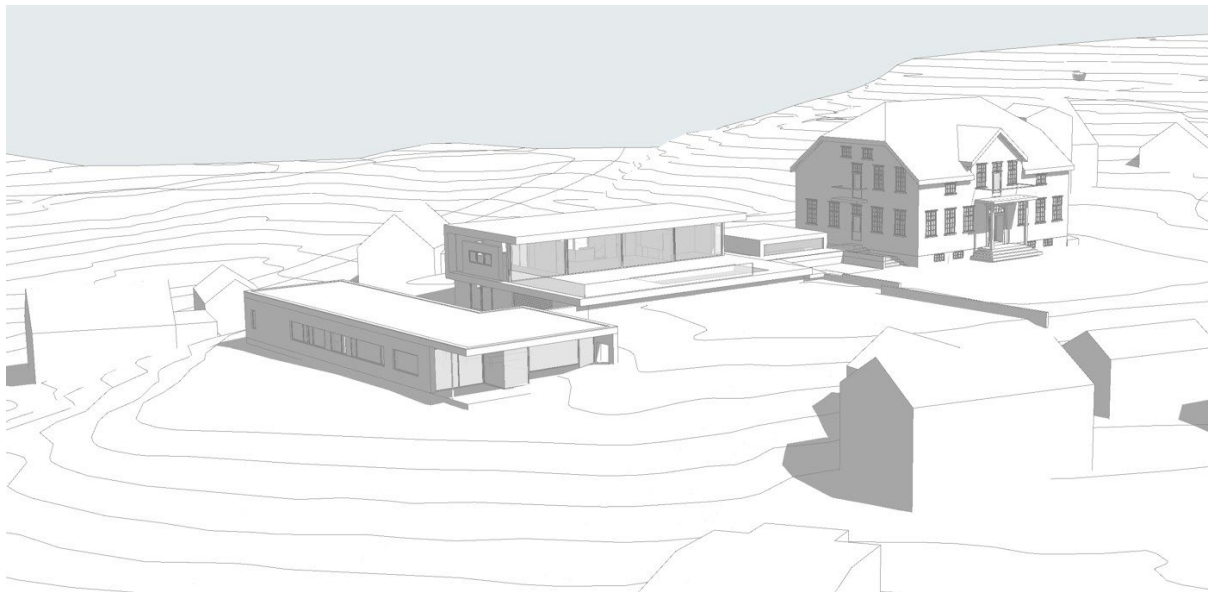
Planbeskrivelse

Skoleveien 10 og 12, gnr/bnr 160/118 og 160/192

Planfaglig konsulent: Puls Arkitekter AS
Borgenveien 66
Postboks 135, Vinderen
0319 Oslo

Tiltakshaver: Otto Backe
Skoleveien 12
1555 Son

Dato: 23.08.2022
Revidert: 28.11.2022



Innholdsfortegnelse

Sakens forhistorie	3
Gjeldende regulering	5
Beskrivelse av planområdet	7
<i>Trafikk</i>	7
<i>Forhold for barn og unge</i>	8
<i>Næringsliv og sysselsetting</i>	8
<i>Artsmangfold</i>	8
<i>Støy</i>	9
<i>Grunnforhold</i>	10
<i>Overvann</i>	10
<i>Friluftsliv</i>	10
<i>Folkehelse</i>	10
<i>Universell utforming</i>	10
<i>Landbruk</i>	10
<i>Kulturminner</i>	10
<i>Kulturlandskap og fjernvirkning</i>	12
<i>Kommunens økonomi</i>	12
<i>Offentlig- og privatrettslige forhold</i>	12
Beskrivelse av planforslaget	13
Virkninger av planen	16
<i>Trafikk</i>	16
<i>Forhold for barn og unge</i>	17
<i>Næringsliv og sysselsetting</i>	17
<i>Artsmangfold</i>	17
<i>Støy</i>	18
<i>Massebalanse</i>	19
<i>Geotekniske forhold</i>	19
<i>Overvann</i>	19
<i>Friluftsliv</i>	19
<i>Folkehelse</i>	20
<i>Universell utforming</i>	20
<i>Landbruk</i>	20
<i>Kulturminnevern</i>	20
<i>Kulturlandskap og fjernvirkning</i>	21
<i>Kommunens økonomi</i>	22

Offentlig- og privatrettslige virkninger	23
Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	24
Energibruk og klima	24
Vann og avløp	24
Medvirkning /forhåndsuttalelser	24
Vedleggsliste:	29

Sakens forhistorie

Tomten huser det gamle skolehuset i Son sentrum. Skoledriften ble lagt ned i 2008, og eiendommen ble solgt til privat eier i 2010. Tomten er i gjeldende reguleringsplan for *Son, indre område* regulert til offentlige bygninger.

Bruken av området er i dag i tråd med formålet kombinert bolig/kontor. Plan- og bygningsutvalget la også dette til grunn for å gi dispensasjon fra arealformålet da rammetillatelse for oppføring av kontorbygning ble behandlet og innvilget i 2011.

Det er i Vestby kommune plan om en rullering av reguleringsplan for *Son indre område*. I denne rulleringen var det planlagt å endre formålet for den gamle skoletomten til å samsvare med dagens bruk. Planarbeidet har derimot ikke kommet i gang og grunneier ønsker derfor nå å utarbeide en detaljregulering for tomten på eget initiativ.

Planinitiativ for området ble innsendt sommeren 2021 og politisk behandlet i november 2021. I møteprotokoll fra Plan- og miljøutvalget, datert 15.11.2021 ble følgende forslag fremmet og siden vedtatt:

«Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for Skoleveien 10 og 12, gnr. 160 bnr. 192 og gnr. 160 bnr. 118 med totalt tre boenheter. Eiendommene reguleres til formål for bolig. Dagens gangforbindelse gjennom eiendommen skal sikres, og anbefales skilt ut med eget gårds- og bruksnummer.»

Etter behandlingen i plan- og miljøutvalget er planforslaget videre bearbeidet og justert, i henhold til de tilbakemeldingene som er kommet fra administrasjonen og i den politiske behandlingen. Blant endringene som er gjort fra planinitiativ til planforslag er en reduksjon av antall boenheter og størrelse på ny bebyggelse, samt at nytt bygg er trukket lengre vekk fra nabogrensene.

Planen ble tatt opp til 1. gangsbehandling i plan- og miljøutvalget 24.10.2022 med følgende vedtak:

Plan- og miljøutvalgets vedtak 24.10.2022:

Planforslaget for Skoleveien 10 og 12 legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. § 12-11, med følgende forutsetning:

Før offentlig ettersyn skal følgende endres:

- Gangstien (G2) reguleres i samsvar med dagens situasjon.
- Trær vist i figur 11 sikres med egen med hesynsone H560_1 i plankartet og følgende bestemmelse tas inn:

Innenfor H560_1 skal trær med omkrets (målt i brysthøyde) over 90 cm bevares.

Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades. Det tillates ikke kjøring, graving, henlegging av masser med mer. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av tiltak. Fremmede arter tillates fjernet.

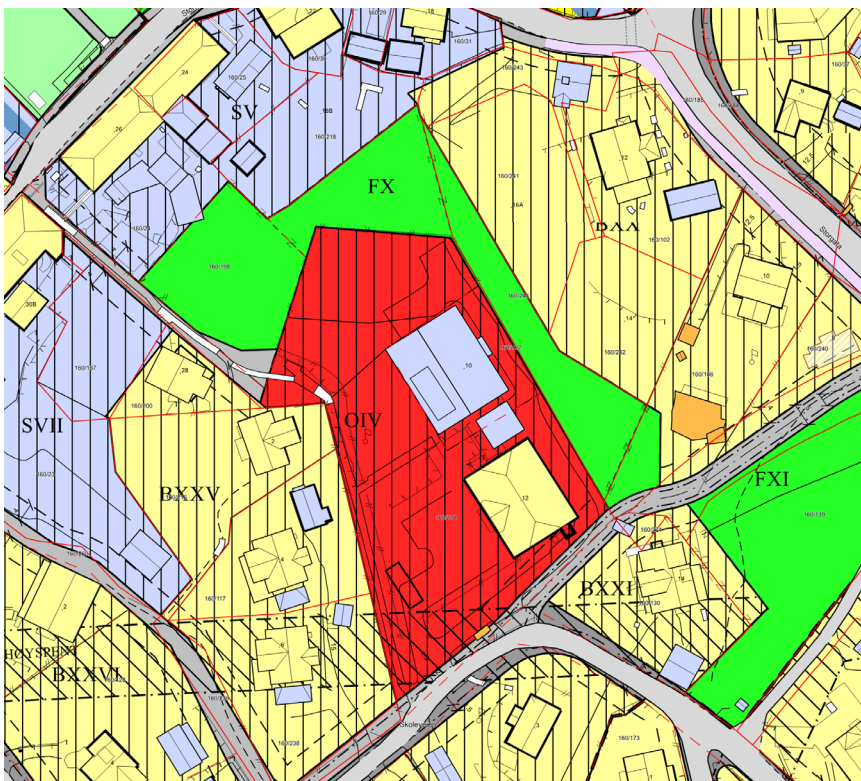
Gjeldende regulering

Planområdet omfatter eiendommene Skoleveien 10 og 12, gnr.160, bnr.118 og 192. Eiendommene utgjør den gamle skolen i Son sentrum.

Plan for Son indre område:

Planområdet inngår i plan for Son indre område, vedtatt i 1986. Formålet for tomten er regulert i henhold til tidligere bruk som skolebygg, offentlige bygninger. Innenfor planområdet er det også arealer avsatt til offentlig friområde, og gang-/sykkelvei. Tomten går i reguleringsplanen også inn under område for bevaring. Denne reguleringen omfatter i hovedsak bevaringsverdige bygninger, og ikke tomter i sin helhet. Det åpnes opp for nybygg innenfor området. Om nybygg har planen følgende bestemmelse:

- § 8c.** Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.



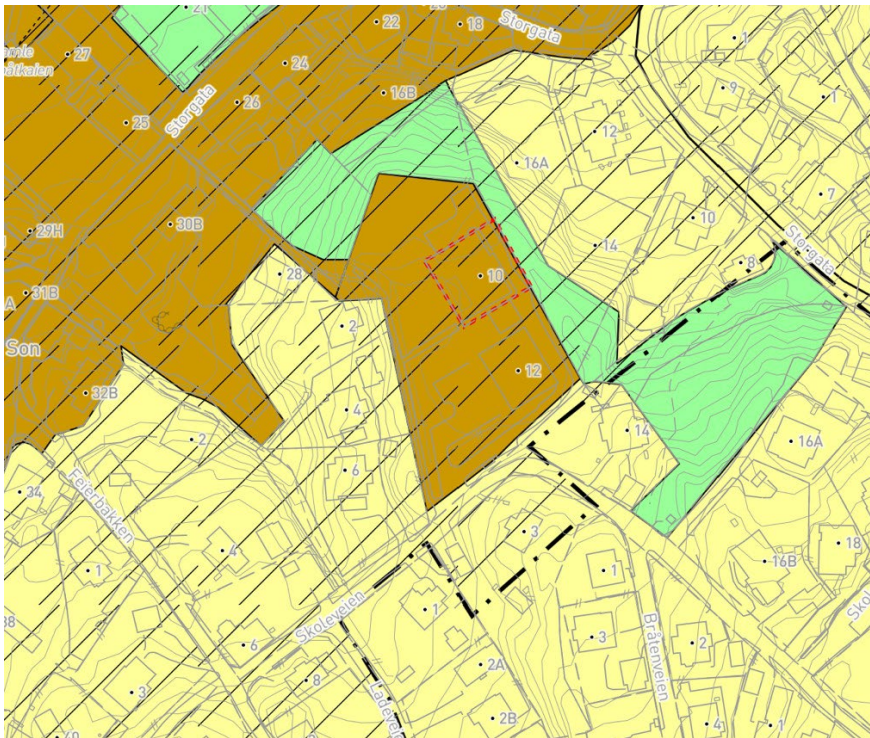
Utklipp fra reguleringsplan for Son indre område

Kommuneplan for Vestby 2019-2030

Kommuneplanens arealdel er vedtatt i 2019, og er en vesentlig nyere plan enn gjeldende reguleringsplan. I kommuneplanen er eiendommene avsatt til sentrumsformål. Formålet *sentrumsformål* i kommuneplanen er tiltenkt kombinert kontor/bolig. Planområdet inngår også i hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_6. Om hensynssonen har planen følgende bestemmelse:

§ 16 I bevaringsområder og eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse for øvrig:

- Bygningenes og strøkets karakteristiske preg skal videreføres. Dette gjelder også elementer som gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer, pryd- og nyttehager og større edelløvtrær med brysthøydiameter over 20 cm.
- Alle nye tiltak skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets karakteristiske trekk som utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Planering og større områder med belegningsstein og asfalt skal unngås.



Utklipp fra gjeldende kommuneplan

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av de to eiendommene Skoleveien 10 og 12. Området omfatter et areal på til sammen 4808,6 m². Eiendommen inneholder to bygg: det gamle skolehuset, ombygd til enebolig, og et nyere kontorbygg oppført i 2012. Der kontorbygget ligger i dag var det tidligere en tomannsbolig, som ble revet etter å ha blitt ødelagt i brann. I tillegg omfatter planområdet et areal som er avsatt til offentlig friområde. Planområdet ligger på et platå bak den vestvendte helningen opp fra Son sentrum. Son er med sine trange smug og sjarmerende gamle hus et attraktivt tettsted og er innlemmet i Riksantikvarens register over byområder av nasjonal interesse.

Eiendommen som grenser til planområdet på nordvest og -østsiden er regulert til offentlig friområde. Langs planområdets sørøstlige grense svinger skoleveien inn fra sør. Langs eiendommens vestlige grense går det en gangsti mellom Skoleveien og Son sentrum. Denne forbindelsen er opparbeidet i regi av grunneier, og ønskes overført til kommunen.



Tomten sett fra båthavnen med Glenneparken i forkant (standpunkt nr. 1 fra kart s. 18)

Trafikk

Planområdet har i dag adkomst via eksisterende avkjørsel fra Skoleveien. Dette er en kommunalt eid vei. Fartsgrensen på stedet er 30 km/t. Fra planområdet har en to *fysiske* mulige kjøreretninger for å komme ut på øvrig veinett. Enten via Skoleveien til Feriebakken eller via Bergstien til Sonsveien. Sistnevnte adkomstmulighet har en skiltet begrensning med gjennomkjøring forbudt fra Sonsveien til Skoleveien. Dette for å hindre gjennomfartstrafikk og redusere trafikken i boligområdet. Veien kan derfor ikke benyttes for å komme til planområdet. Forbudet mot gjennomkjøring medfører og at det ikke går

gjennomfartstrafikk forbi innkjøringen til planområdet. Trafikken i Skoleveien er kun trafikk til øvrige boliger innover i området.

Området ligger sentralt i Son og har nærhet til følgende kollektivholdeplasser og kollektivtilbud:

Holdeplass	Avganger	Avstand
Kleiva bussholdeplass	<u>Buss:</u> Rute 540 til Moss/Sonsveien st. (avgang 1 gang pr. time)	280 meter
Sonsveien stasjon	<u>Buss:</u> Rute 540 til Moss via Son sentrum (avgang 1 gang pr. time) <u>Tog:</u> Rute L21 til Moss/Stabekk via Oslo S (avgang 1 gang pr. time)	3,0 km
Strømsbråtenveien	<u>Buss:</u> Rute 545 til Vestby stasjon (avgang 1 gang pr. time)	700 meter
Son båthavn	<u>Båt:</u> Rute B21 til Aker brygge via Drøbak (avgang 1-2 ganger pr. dag i sommerhalvåret)	200 meter

Forhold for barn og unge

Områder for lek og friluft i nærheten av planområdet:

- Lekeplass ved Glenneparken. Avstand ca. 90 meter.
- Son skole med blant annet lekeplass, ballbinge og skatepark. Avstand ca. 600 meter.
- Regulert ballspillområde på Berhoffløkka. Avstand ca. 120 meter.
- I tillegg er det flere områder som er regulert til offentlig friområde i nærheten. For eksempel friområde på naboeiendommen 160/244, på eiendommen 160/139 (avstand ca. 50 meter) og friområde på tomten 160/220 (avstand ca. 150 meter).

I tillegg til de overnevnte områdene inneholder selve planområdet et eksisterende areal på 577 m² avsatt til friområde.

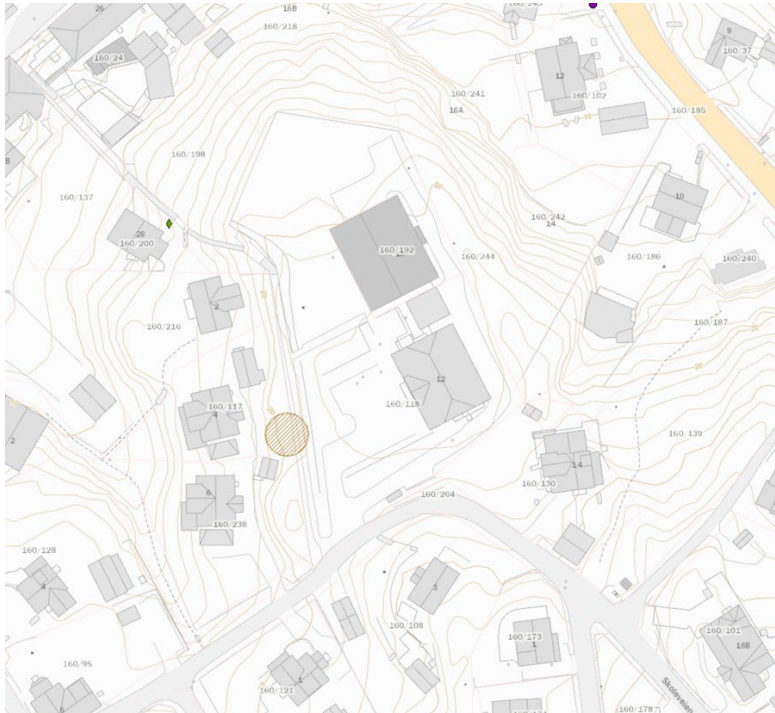
Næringsliv og sysselsetting

Planområdet inneholder i dag ett kontorbygg, som er i bruk som salgskontor for båtvirksomhet. Kontorbygget huser en ansatt, og er med andre ord ikke en stor arbeidsplass.

Artsmangfold

Innenfor tomten er det gjort en eldre registrering av yngleområde for småsalamander. Arten er definert som rødlistet, ikke prioritert art med verdstatus som viktig. Registreringen er datert 01.05.1990. Registreringen er i hovedsak markert på naboeiendommen 160/117 og strekker seg delvis inn på planområdet. Ut over dette er

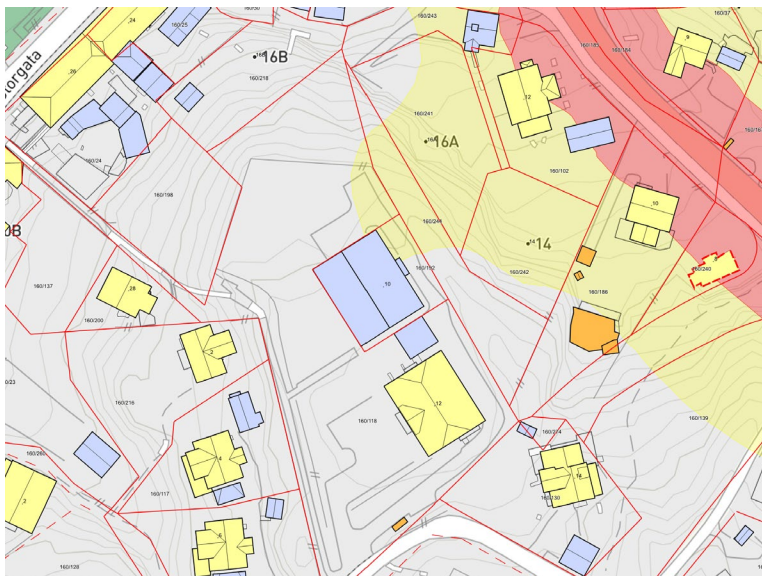
det ikke gjort registreringer av hverken truede eller uønskede arter innenfor planområdet.



Kartutklipp hentet fra miljostatus.no

Støy

Planområdets nord-østre hjørne ligger innenfor gul støysone. Støykilden er trafikkstøy fra Storgata/Sonsveien. Ut over dette er det ikke andre støykilder som har innvirkning på planområdet.



Kart som viser utbredelsen av rød og gul støysone i området. Kartet er hentet fra kommunens kartsider

Grunnforhold

Grunnen består av bart fjell og marin strandavsetning i henhold til NGUs løsmassekart. Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, jord- og flomskred eller steinsprang i henhold til aktsomhetskart fra nve. Området ligger innenfor moderat til lavt aktsomhetsområde for forekomst av radon.

Overvann

Tomten har etter vurdering fra overvannsprosjekterende god infiltrasjonsevne, og en eksisterende avrenning på 46 l/s. Tomten ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.

Friluftsliv

Planområdet inneholder et areal som er avsatt til friområde i dag. I tillegg er gangforbindelsen som går over tomten i dag en snarvei for gående mellom sentrum og andre friområder. Ut over dette er inneholder ikke planområdet arealer som påvirker friluftslivet i området.

Folkehelse

Planområdet har lav støybelastning, gode solforhold og nær tilgang til grøntområder. Området er luftig og åpent, med god boltreplass.

Universell utforming

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde i skrånende terreng, som er lite tilpasset universell utforming.

Landbruk

Planområdet ligger i indre by, er bebygget og inneholder ikke arealer regulert til eller i bruk som landbruksområder.

Kulturminner

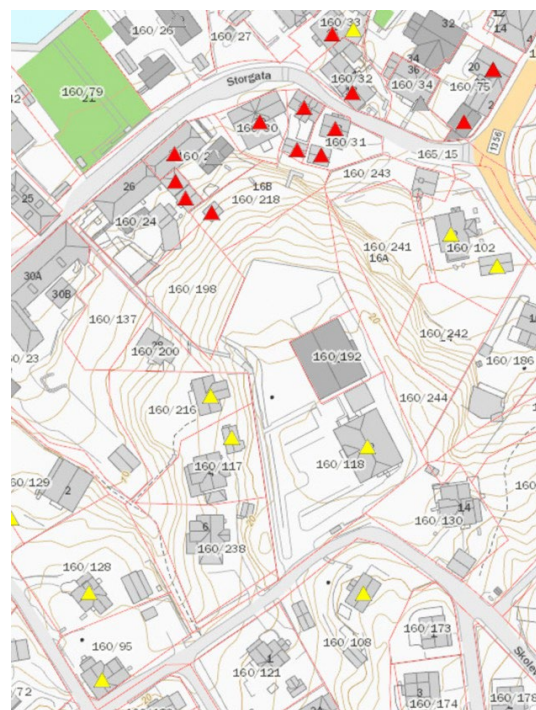
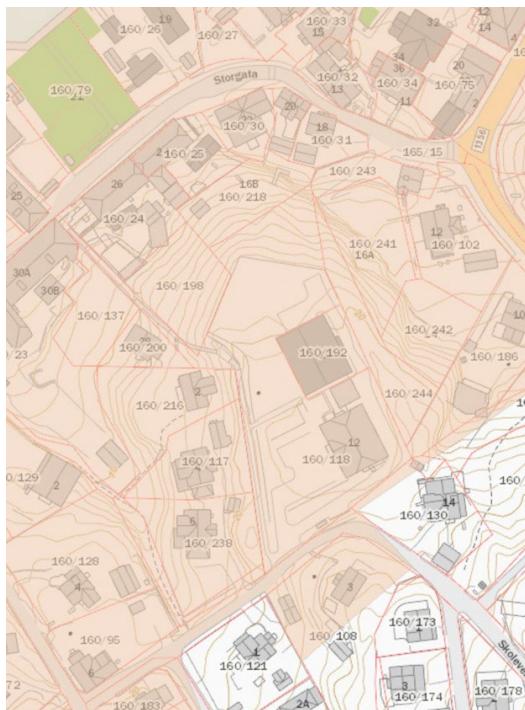
Skoleveien 12, som utgjør gamle Son skole ble grunnlagt i 1932. Bygningen har fungert som skole frem til 2008 før den ble solgt til dagens eier i 2010 og bygget om til enebolig. Ombyggingen ble gjort med stort hensyn til byggets opprinnelige eksteriør og innvendig er historien lesbar, blant annet ved at trapp og gymsal er bevart i sin opprinnelige form. Skoleveien 12 er Sefrak registrert, viktig for lokalmiljøet og har stor symbolmessig verdi. Bygningene i Sefrak-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, men fungerer mer som et varsko om at kommunen bør gjøre en vurdering av verneverdien for de registrerte byggene.

Kontorbygget som står på nabotomten Skoleveien 10, ble prosjektert og bygget samtidig med ombyggingen av skolebygget. Kontorbygget er bevisst utformet i et moderne formspråk med flatt tak som underordner seg det høyreste skolebygget. Prosjektet som helhet ble godt mottatt da det stod ferdig og blant annet tildelt Vestby kommunes byggeskikkpris for 2012.

Son indre by som tettsted har en svært høy kulturhistorisk verdi og er av nasjonal interesse. Området vokste frem som havn for eksport av trelast. Bebyggelsen består av bygninger fra 1600, 1700 og 1800 tallet, samt bygninger oppført i nyere tid. Tettstedets selvgrodde småbypreg er i stor grad bevart. Bebyggelsesstrukturen, det selvgrodde preget, typologi og bystrukturen, i tillegg til noen fremragende enkeltbygninger er det som utgjør den sentrale kulturminneverdien i større grad enn enkeltbyggene i seg selv. Denne karakteren vil være den viktigste kulturminneverdien å ivareta gjennom denne planen.

Planområdet inngår i spesialområde for bevaring i gjeldende regulering for Son indre område. Planområdet er og nylig innlemmet i riksantikvarens sitt NB!-register, som er et nasjonalt register over kulturmiljøer med nasjonal interesse. Registeret medfører ikke en fredning. Følgende beskrivelse av hva dette innebærer er hentet fra riksantikvarens sine egne nettsider:

NB!-registeret er en oversikt over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Registeret omfatter 75 byer der sporene etter 1000 års byhistorie er kartfestet. De historiske byene og tettstedene opplever nå et omfattende utviklingspress som følge av den sterke urbaniseringen som preger dagens samfunnsutvikling. NB!-registeret angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Det innebærer ikke et formelt vern at et kulturmiljø er med i NB!-registeret, men det gir et grunnlag for angivelse av nye hensynssoner iht. Plan- og bygningsloven. Områdene kan også gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner. Det kan heller ikke utelukkes at noen NB!-områder bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Kartene hentet fra miljostatus.no den 03.05.22. Gul trekant markerer sefrak-registrerte bygninger. Lyserødt område markerer areal innenfor riksantikvarens NB!register for kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Kulturlandskap og fjernvirkning

Son tettsted og havneområde er en beskyttet indre småkupert kystslette. Området ligger innenfor Sonsbuka, skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Son sentrum ligger langs havna, mens resten av tettstedet i en bratt vestvendt helning innover i landet fra sjøen. I denne helningen ligger også planområdet, på et tilbaketrukket platå. Beliggenheten litt inne på platået gjør at planområdet er lite synlig fra havna, sjøen og sentrum.

Kommunens økonomi

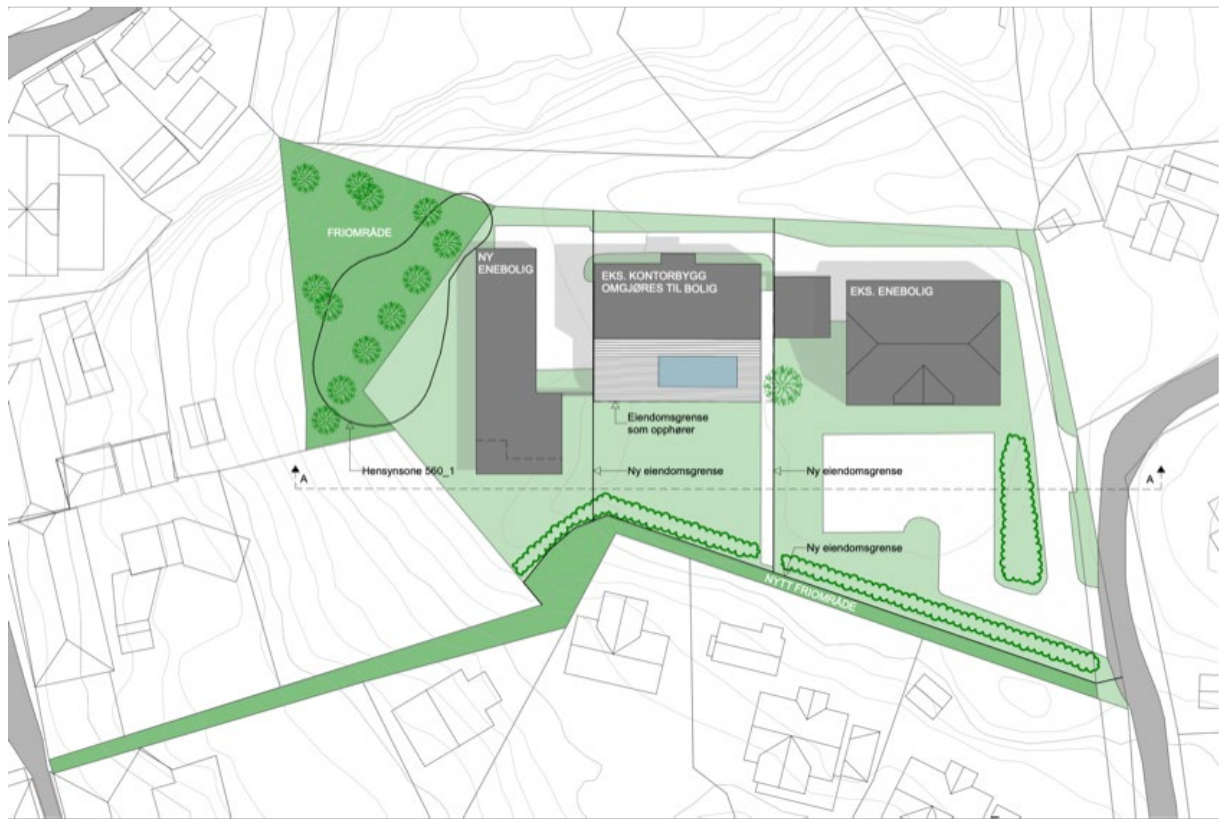
Det er ingen forhold eller virksomheter innenfor planområdet som anses å ha særlig innvirkning på kommunens økonomi.

Offentlig- og privatrettslige forhold

Det går i dag en gangsti gjennom planområdet. Denne ligger på privat eid grunn og er opparbeidet av dagens eier. Gangstien er ikke sikret hverken gjennom offentlig eierskap av grunn eller reguleringsformål.

På eiendommen 160/118 (Skoleveien 12) Foreligger det et pantedokument, en tinglyst heftelse om trafostasjon/kiosk og en bestemmelse om vei med tomten 160(128 (Feriebakken 4). Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen 160/192 (Skoleveien 10).

Beskrivelse av planforslaget



Illustrasjonsplan som viser virkningen av planforslaget

Planforslagets mål er å regulere formålene for tomten i henhold til dagens bruk, tilrettelegge for en fornuftig utnyttelse av eiendommen, samt ivareta den etablerte gangstien gjennom eiendommen.

- Planområdet omreguleres fra offentlig bygninger til frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde
- Gamle Son skole viderefører dagens bruk som enebolig
- Kontorbygget på dagens eiendom 160/192 omgjøres til enebolig
- Det bygges en ny enebolig i nord-vestre del av eiendommen
- Eiendomsgrense for 160/192 opphører
- Nye eiendomsgrenser etableres for inndeling i tre boligtomter med egne gårds- og bruksnummer
- Areal for gangsti gis eget gårds- og bruksnummer
- Trær sikres med hensynsone H560_1.

Store deler av tomten foreslås regulert til boliger (B) i henhold til Vestby kommune sin egen veileder for private reguleringsplaner. Innenfor området avsatt til boligformål tillates også oppføring av veier, parkeringsplasser, støttemurer o.l. Det er satt krav om min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor planområdet i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.

Utnyttelsesgraden for planområdet er satt til maks 30% BYA og det er satt et krav om min. 200 m² MUA pr. boenhet. Ny bebyggelse tillates ikke oppført over cote +22,5. Illustrasjoner av fjernvirkning for de tillatte høydene kan ses under avsnittet for fjernvirkning. Reguleringsplanen medfører en økning i tette flater på tomten, og dermed en reduksjon i området's infiltrasjonsevne. Dette kompenseres for ved at det etableres regnbed på tomten i samsvar med beskrivelse i overvannsplan for området.

Planen åpner for følgende bebyggelse på tomten:

Planområdets størrelse	4.808,6 m ²
Areal regulert til bolig (B)	3.769 m ²
Mulig BYA for planområdet	<u>1.130,7 m²</u>

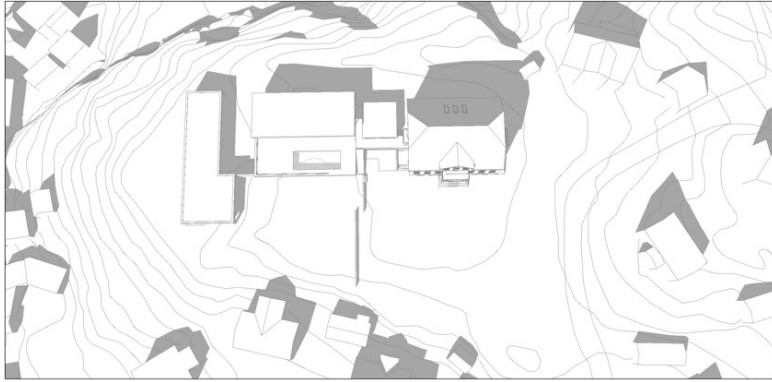
Det reguleres i denne planen et areal til friområde (formålsområde G2) som skal sikre en i dag allerede etablert gangsti mellom Skoleveien og Son sentrum. Den etablerte gangstien går delvis over nabotomten 160/198. Denne tomten er eid av Vestby kommune og er regulert til friområde og gang/sykkelvei.



Utklipp fra Vestby kommune sin kartportal

Planforslaget for Skoleveien 10 og 12 sikrer en gjennomføring av gangstien over tomt 160/118. Siden gangveien allerede er sikret gjennom reguleringsformål over tomten 160/198 der den ligger i dag er ikke tomten 160/198 tatt med som en del av dette planområde.

Med den foreslåtte utnyttelsen og kravene til uteoppholdsarealer vil en sikre at planområdet får et åpent, luftig og grønt preg. Eksisterende bebyggelse på tomten vil opprettholde sine gode sol- og utsiktsforhold på grunn av den lave høyden som er tillatt for ny bebyggelse. Både eksisterende og ny bolig sikres gode og romslige uteoppholdsarealer med gode solforhold. Illustrasjoner som viser sol/skyggeforhold for planområdet er vedlagt i vedlegg 8.



21. juni kl.18.00

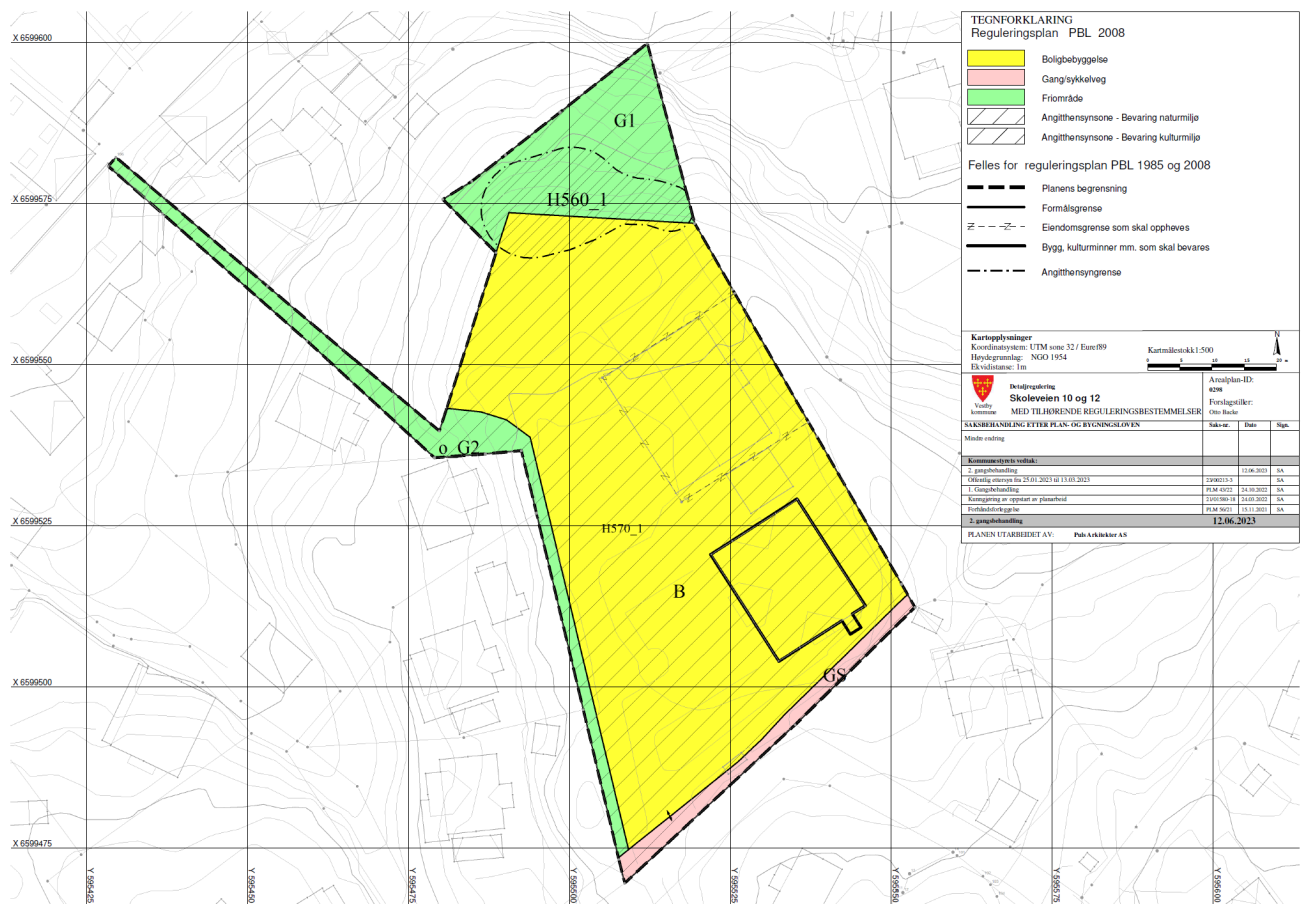
Sol/skyggeforhold på tomten 21. juni kl. 18.00



21. september kl.18.00

Sol/skyggeforhold på tomten 21. september kl. 18.00

Virkninger av planen



Utklipp fra plankart

Trafikk

Planforslaget vil ikke endre trafikkbildet i området vesentlig. Skoleveien 10 og 12 har felles avkjøring, og denne vil ikke bli endret som følge av planforslaget. Trafikkøkningen på avkjørsel fra kommunal vei og veinettet for øvrig vil være marginal.

Planområdet inneholder to punkter som er aktuelle med tanke på trafikksikkerhet: siktforhold med tanke på gangsti over friområde (G2) og avkjørsel til boligene over gang/sykkelvei. For å ivareta trafikksikkerheten er det satt krav om utomhusplan som viser siktlinjer til rammesøknad for nytt tiltak i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget medfører ikke store tiltak i eksisterende vei. Men det kan oppstå behov for stenging av Skoleveien, dersom det ved søknad om rammetillatelse viser seg å være behov for tiltak for å ivareta trafikksikkerhet. Ved behov for stenging vil alle eiendommene innenfor planområdet (eiendommer med adressene Skoleveien 3 og 14-36, samt eiendommene med adresse Bråteveien) være sikret tilkomst via Sonsveien og Bergstien. Denne veien har i dag en begrensning med gjennomkjøring forbudt til Skoleveien, men vi anser det som uproblematisk at den benyttes for nevnte eiendommer i en kortere periode.

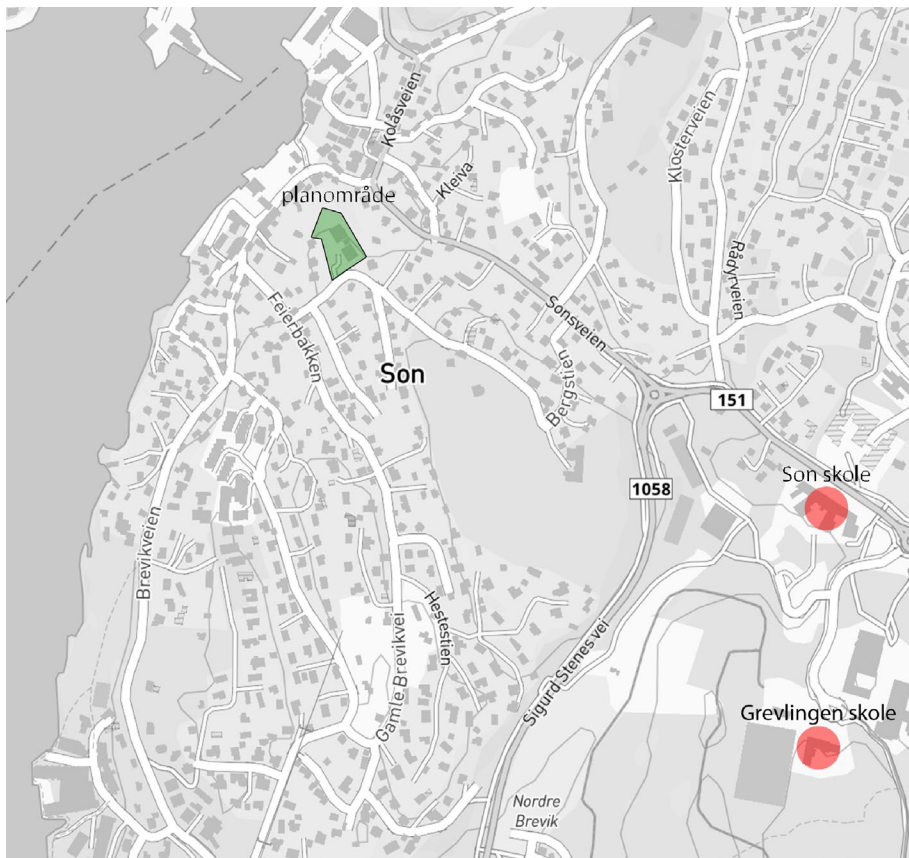
Eksisterende opparbeidede gangsti mellom Skoleveien og Son sentrum vil sikres gjennom dette planforslaget, og dermed vil forholdene for gående og syklende forbedres. Grunnen

planlegges overdratt til kommunen og med dette sikre tilgjengelighet for allmennheten og gi kortere gangavstand til sentrum.

Forhold for barn og unge

Gangstien mellom Skoleveien og Son sentrum er opparbeidet av grunneier. Det ønskes at denne delen av eiendommen overtas av kommunen for sikre tilgjengelighet for fremtiden. Gangstien har en positiv innvirkning på barnetråkket i området da denne fungerer som en snarvei ned til sentrum.

Ut over å sikre eksisterende gangforbindelse vil gjennomføring av planforslaget ikke medføre endrede forhold eller oppvekstvilkår for barn og unge i området.



Næringsliv og sysselsetting

Planforslaget tilrettelegger for to ekstra boenheter nært sentrum og sikrer gjennomgang fra boligområde til sentrum og handelsområde. Dagens kontorbygg benyttes som salgskontor for båtvirksomhet og sysselsetter ingen personer annet enn eier av virksomheten. Ut over dette har planforslaget ingen innvirkning på næringsliv og sysselsetting i kommunen.

Artsmangfold

Det er gjort en registrering av rødlistet art innenfor planområdet, yngleområde for småsalamander. Registreringen er gjort innenfor området som er avsatt til friområde, og det i dag ligger en eksisterende gangsti. Registreringen berøres ikke av område for bebyggelse og planforslaget vurderes derfor å ikke ha negativ innvirkning på natur og arts mangfoldet.

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 setter følgende krav om når det er nødvendig med en detaljert støyutredning:

For å kunne ta stilling til planforslag som berører støyutsatte områder med støyfølsom bebyggelse, må det utarbeides en detaljert støyutredning.

Planområdet ligger marginalt innenfor gul støysone pga. biltrafikk fra fylkesvei 1356 (Storgata). Vi anser det derfor ikke som nødvendig med en egen støyutredning i dette planarbeidet. Gul støysone er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold for bebyggelsen og uteområdene.

I kommuneplanens arealdel § 12 Støy står det at grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen *T-1442/2016 Behandling av støy i arealplanlegging* skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Retningslinjen er oppdatert i juni 2021, og vi legger derfor ny veileder til grunn for dette planforslaget. Tabell 2 setter grenseverdien for stille del av uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål til maks 55dB, og utenfor soverom, natt kl 23-07 til maks 70dB når støykilden kommer fra vei. Andre støykilder enn biltrafikk er ikke aktuelle for planområdet.

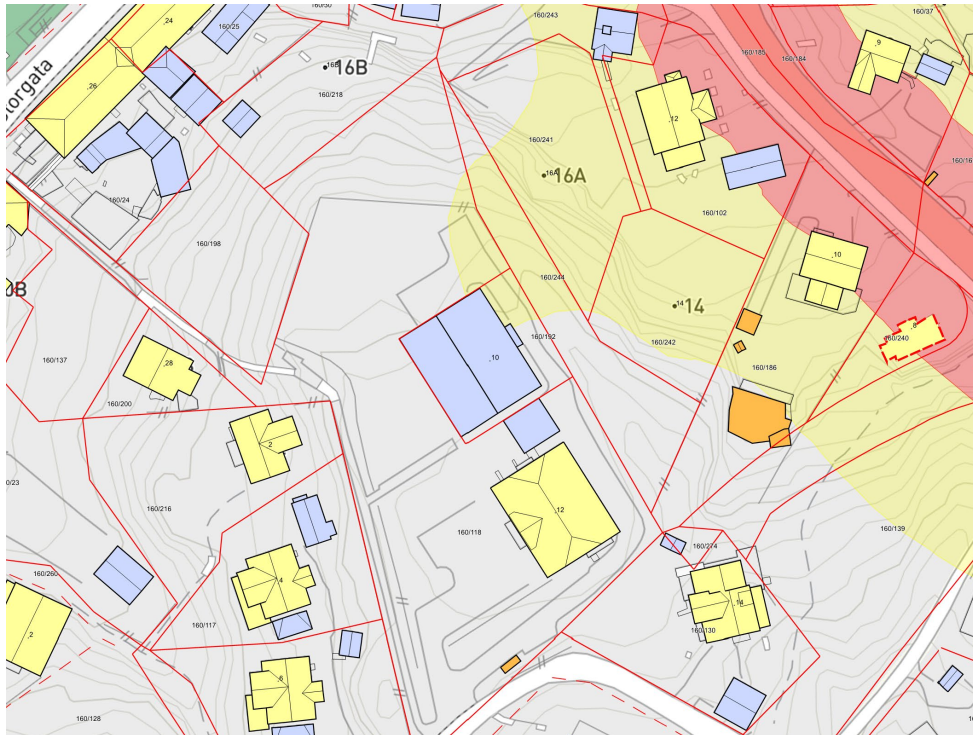
Støykilde	Støykilde utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Veg	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{den} \leq 70 \text{ dB}$

Utdrag av tabell 2, Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

Den nordøstlige fasaden av det planlagte nybygget vil komme innenfor grensen til gul støysone ($L_{den} \leq 55 \text{ dB}$). Denne delen av boligen inneholder garasjen slik at resterende bolig ikke vil påvirkes. Det nordøstlige hjørnet av det eksisterende kontorbygget, planlagt regulert til bolig, er innenfor gul støysone. Dette er marginalt og vil lett kunne håndteres med avbøtende tiltak.

Den gule støysonen vil ikke påvirke boligens uteoppholdsarealer. Gul støysone omfatter i all hovedsak arealer planlagt til adkomstvei og parkering. Det er satt krav om støynivå i reguleringsbestemmelsenes § 2.7 og forhold rundt støy vil med dette bli ivaretatt i søknad om rammetillatelse.

Formålet bolig vil ikke i seg selv være en støykilde og innebærer ingen støyende funksjoner. Planforslaget vil derfor ikke medføre endringer i dagens støybelastning i området.



Kart som viser utbredelsen av rød og gul støysone i området. Kartet er hentet fra

Massebalanse

Det legges opp til en ny enebolig, på ett plan, uten kjeller. Planen vil derfor ikke ha medføre. Store terrenginngrep og dermed ha en større innvirkning på massebalansen i området.

Geotekniske forhold

Det har blitt utført en vurdering av områdestabiliteten, vedlagt i egen rapport. Ifølge denne rapporten er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som kan bre seg inn i planområdet, og det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten.

Overvann

Det er utarbeidet en redegjørelse for overvann innenfor planområdet i henhold til krav satt i oppstartsmøte. Arbeidet er utført av Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Ivar Hansen Kvernsveen. Rapporten og overvannsplaner ligger vedlagt, se vedlegg 8-10. Ve å tillate en større utnyttelse på tomten enn slik situasjonen er i dag, reduseres planområdets avrenningskapasitet, med mindre det gjøres kompenserende tiltak som øker muligheten for fordrøying på tomten. Redegjørelsene og planene viser løsninger for hvordan en kan opprettholde dagens avrenning på tomten med ny bebyggelse, ved å etablere to regnbed på nederste platå. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at overvannsplanene skal følges i rammeprosjektet.

Friluftsliv

Planen sikrer gangforbindelse mellom boligområde og sentrum, noe som vil gi kortere vei til friluftsområder for deler av byen. Planforslaget medfører og et nytt areal på til sammen

327 m² som reguleres til offentlig friområde, område G2. Ut over dette vil ikke planen ha noen innvirkning på friluftslivet i området.

Folkehelse

Planen sikrer en ny gangforbindelse mellom sentrum og boligområde og viderefører eksisterende offentlig friområde. Ut over dette vil planforslaget ikke ha noen innvirkning på folkehelsen.

Universell utforming

Planen vil ikke ha noen innvirkning for universell utforming i området. Ny bebyggelse på tomten med tilhørende adkomst og utearealer vil utformes i henhold til kravene satt i teknisk forskrift.

Landbruk

Planen vil ikke få noen innvirkning for landbruket. Kommunens landbrukskontor er heller ikke varslet om oppstart av planarbeidet i henhold til instruks fra saksbehandler.

Kulturminnevern

Den foreslåtte planen medfører ingen endring på det eksisterende skolebygget i Skoleveien 12, som er den enkeltstående bygningen med høyest kulturminneverdi innenfor planområdet.

Ut over den gamle skolebygningen er det områdets karakter, bebyggelsesstruktur og typologi som er viktig å ivareta i denne planen med tanke på kulturminnevern. Riksantikvaren skriver følgende om fremtidig utvikling innenfor NB!området i Son sentrum:

Det er viktig at fremtidig utvikling i området tar hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, bebyggelses skala og volum samt trehustypologiens formspråk

Dette planforslaget åpner opp for et forholdsvis lite nybygg i en etasje med flatt tak. Nytt bygg har en begrensning på topp cotehøyde på tak, og må derfor plasseres på det nedre nivået på eiendommen. Begrensningen medfører og at nybygg må plasseres lavt i terrenget. Dette for å videreføre eiendommens og områdets bebyggelsesstruktur. I tillegg vil nybygget da underordne seg skolebygget, som fremstår som det viktigste bygget innenfor planområdet, samt minimalisere nybyggets eksponering for omgivelsene. Den nye bebyggelsen vil med planens begrensinger ha svært liten innvirkning på områdets karakter.

Bebyggelsen som denne planen åpner opp for vil bevare de viktige kulturminneverdiene i området ved å tilpasse seg områdets typologi, bebyggelsesstruktur og skala. Samtidig vil en opprettholde en historisk lesbarhet for tomten, hvor en kan skille nytt fra gammelt. Planområdet inneholder allerede et bygg av nyere dato, med et moderne formspråk, og det vil derfor være naturlig å videreføre dette grepet for tomten.

Kulturlandskap og fjernvirkning

Planforslaget vil ha lite innvirkning på kulturlandskapet. Gesimsen på den nye eneboligen nordvest på eiendommen er lagt vesentlig lavere enn eksisterende bygg på tomten og vil bli minimalt eksponert fra sjøen og fra området rundt. Illustrasjonene på neste side viser tillatt gesimshøyde i planforslaget fra følgende tre ståsteder:



EKSPONERING AV FORESLÅTT NY ENEBOLIG PÅ EIENDOMMEN.
De tre fotoene med inntegnet gesims på foreslått ny enebolig viser ingen eller svært begrenset eksponering både i nær- og fjernvirkning.

Fotot fra ytterst på
Sonkilen båthavn



Foto nr. 1

Fotot fra krysset
Storgata og Kolåsveien



Foto nr. 2

Fotot fra innkjørsel
Skoleveien 10-12



Foto nr. 3

Illustrasjonene viser gesims for nybygg i eksisterende situasjon. Nybygget vil fra mange vinkler store deler av året være skjernet av vegetasjon.

Kommunens økonomi

I planforslaget sikres eksisterende gangforbindelse ved at denne blir regulert inn som eget formål. Da eksisterende gangsti er opparbeidet av nåværende eier, vil dette ha liten innvirkning på kommunens økonomi.

Offentlig- og privatrettslige virkninger

Planforslaget vil medføre en sikring av gangsti, som i dag går over en privat eid tomt, regulert til sentrumsformål. Denne gjennomgangen er i dag ikke sikret. Adkomstrett til ny tomt/enebolig vil bli en del av den fremtidige byggesaken i henhold til plan- og bygningsloven § 27-4.

De øvrige tinglyste heftelsene på eiendommen anses ikke å påvirkes av denne reguleringsplanen. Netteier Elvia har uttalt seg til varsel om oppstart og det er lagt inn bestemmelser som sikrer deres interesser i henhold til uttalelsen.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen er utført i henhold til veileder for Samfunnssikkerhet i kommunal arealplanlegging, utgitt av DSB i 2017. Analysen er utført av plankonsulent, med bakgrunn i informasjon innhentet fra temakart fra NVE, NGU, miljøstatus.no og kommunens kart og veiledere. Her følger en kort oppsummering av de viktigste forholdene som ble avdekket i analysen. Analysen i sin helhet kan leses i vedlegg 06.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig	11, 35	42			
1. Lite sannsynlig	9, 38		1, 2, 5, 29, 30,49, 50		

Sannsynlighet og konsekvenser for ulike hendelser. Hentet fra vedlegg 06.

Hendelse i rødt felt: tiltak nødvendig

Hendelse i gult felt: tiltak vurderes ut fra kost/nytte

Tabellen over viser en oppsummering av sannsynlighet for og konsekvens av de ulike risikohendelsene. Tabellen avdekker at ingen hendelser er så sannsynlige eller har så høy konsekvens at de er kategorisert i gul eller rød kategori, hvor tiltak må vurderes eller utføres. De ulike risikofaktorene er og omtalt i planbeskrivelsens avsnitt om virkninger av planen.

Energibruk og klima

Eiendommen er ikke en del av et område som har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Planforslaget medfører en fortetting innenfor en eksisterende bebygget sone, med alle de positive effektene dette har med tanke på transport, bærekraft og miljøforhold. Planområdets innvirkning for energibruk og klima vil ikke bli vesentlig påvirket av planforslaget.

Vann og avløp

Planområdet ligger innenfor et område med eksisterende bebyggelse tilknyttet vann- og avløpsanlegg. Tilknytning til offentlig- eller privat vann- og avløpsnett vil bli prosjektert og redegjort for ved rammesøknad for ny enebolig. For håndtering av overvann for tomten er det gjort en egen utredning som følger planarbeidet. Se vedlegg 9-11 og avsnitt om overvann side 18.

Medvirkning /forhåndsuttalelser

Det er planlagt medvirkning i planprosessen i henhold til plan og bygningsloven kapittel 5. Varsl om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Moss Avis den 29.03.22. Naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter ble varslet pr. brev den 24.03.22. Frist for

innspill var 25.04.22. Viken fylkeskommune ba om en utsatt frist til 02.05.22. Det er til sammen kommet inn 11 innspill til varsel om oppstart. Innspillene ligger i sin helhet vedlagt saken i vedlegg 5.

Under følger en oppsummering av mottatte innspill og forslagsstillers kommentarer til disse:

Part	Innspill	Plankonsulent sin kommentar
Bane Nor	Etter Bane Nor sin vurdering berører ikke planområdet jernbanens interesser, og de har derfor ingen merknader til varselet.	Planen vil oversendes Bane Nor i neste høringsrunde om det i det videre planarbeidet avdekkes forhold som berører jernbanens interesser.
Direktoratet for mineralforvaltning	Direktoratet for mineralforvaltning forvalter mineralloven og skal sikre mineralressurser i fremtiden og hindre at viktige forekomster båndlegges til hinder for fremtidig utnyttelse. Direktoratet kan i sitt innspill ikke se at deres interesser berøres innenfor planområdet og har derfor ingen innspill til oppstartsvarselet. Det bes om at direktoratet får oversendt saken til offentlig ettersyn dersom det i det videre planarbeidet skulle avdekkes forhold som berører direktoratets fagområder.	Planen vil oversendes direktoratet i neste høringsrunde om det i det videre planarbeidet avdekkes forhold som berører direktoratet for mineralforvaltning sitt fagområde.
Elvia	Elvia er konsesjonshavende nettselskap i området og drifter og bygger ut strømmettet i kommunen. Elvia opplyser at de har kabelanlegg i luftstrekk med tilhørende master som går gjennom planområdet. For de ulike kablene er det angitt begrensninger for bebyggelse og terrenginngrep innenfor gitte avstander. Adkomstforholdene til de ulike installasjonene må heller ikke forringes. Elvia ber om at det i det videre planarbeidet tas kontakt slik at det kan gjøres en kapasitetsvurdering for planområdet og videre en vurdering for et eventuelt behov for ny nettstasjon. Elvia ber og om at det i reguleringsbestemmelsene legges til rette for at nettstasjon kan plasseres innenfor planområdet i fremtiden.	Innspillene fra Elvia er tatt med som en del av reguleringsbestemmelsene (§§ 2-8 og 2-9). Luftstrekket som går over tomten er en isolert ledning hvor det er tillatt med bygg under linjen ved en vertikal avstand på 2,5 meter mellom bygg og linje. Det er åpnet opp for å plassere nettstasjon på tomten i reguleringsbestemmelsene og videre avklaring rundt kapasitet på strømforsyningen kan derfor gjøres til byggesak.
Kystverket	Kystverket er etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensing. I deres innspill påpeker de at planområdet ligger sjønært, men ikke omfatter sjøarealer. Deres interesser anses ikke å påvirkes av denne planen og de har derfor ingen merknader til oppstartsvarselet.	
NVE	NVE er sektormyndighet for blant annet flom-, erosjons- og skredfare. NVE	NVE sin kartdatabase viser at deler av tomten mot nord ligger innenfor

	uttaler seg ikke til oppstartsvarsler konkret, men viser i sitt innspill til sin kartbaserte veileder som tar for seg NVE sine fagområder.	sone for mulig sammenhengende marin leire. Marin leire betyr at det kan være forekomster av kvikkleire innenfor disse områdene. Videre viser kartdatabasen viser at tomten ikke ligger innenfor fareområde for områdeskred (kvikkleire). Tomten er heller ikke markert som utsatt for flom, erosjon eller fjellskred.
Mosseregionen interkommunale brann og redningstjeneste	Brann og redning viser til deres veileder «tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til mosseregionens interkommunale brann og redning», og ber om at veilederen legges til grunn for utformingen i det videre planarbeidet.	I veilederen er det i hovedsak adkomst for brann og slokkemannskap og tilgang til slokkevann som er relevante tema for et prosjekt av denne størrelsen. Adkomstvei til ny og eksisterende boliger reguleres ikke, men dimensjoneres og prosjekteres i byggesak. Slokkevann og et tema som vil avklares i den videre byggesaken.
MOVAR renovasjonstjenester	Movar er renovasjonsforetak i området. I deres innspill oversender de gjeldende regler, arealer, mengder og adkomstforhold for avfallshåndtering som vil gjelde for planområdet.	Innspillet vil bli tatt med og lagt til grunn i det videre planarbeidet og planleggingen av avfallshåndteringen for planområdet.
Svein-Harald Strand	Svein-Harald Strand er nabo til planområdet i vest, i Skoleveien 2, gnr/bnr 160/216. Strand viser til og videresender et brev til Vestby kommune i 2019. I brevet hevder Strand at en etablering av gangsti på eiendommen 160/118 mot grensen til hans tomt er i strid med 4-meters regelen i plan og bygningsloven. Strand beskriver videre at en etablering av en slik gangsti være en klar forringelse av deres eiendomsverdi.	Vi kjenner ikke til den tidligere prosessen rundt denne saken, men kommenterer her punktene som er listet opp i innspillet. Vi antar at avstandsregelen og 4-metersregelen de henvises til i innspillet er §29-4 i plan og bygningsloven, som sier følgende om krav til avstand: <i>«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter»</i> Regelen gjelder bygning og ikke for eksempel etablering av en gangsti. Videre kan bygninger plasseres nærmere grense enn hovedregelen dersom dette er bestemt i kommune eller reguleringsplan. Vi anser derfor ikke innspillet som relevant i den videre prosessen.
Soon og Omegn vel	Vellet ønsker å ivareta stedets lokale egenart og miljø, samt å fremme innbyggernes fellesinteresser. Gamle Son indre sentrum er av Riksantikvaren	Hensynsone bevaring kulturmiljø, som tomten ligger innenfor gjelder for store deler av Son sentrum. Bevaringen gjelder i hovedsak

	<p>klassifisert som et bygningsmiljø av nasjonal betydning. Reguleringsplan for Son indre sentrum er gjeldende for området og tomten er innenfor sonen for bevaring. Velet vil i sitt innspill ikke støtte en utbygging på tomten og mener at planen virker altfor fremtredende og dominerende, at bygget som er skissert er unødvendig stort og at det moderne formspråket ikke vil passe inn. Velet skriver videre at friområder og grønne lunger ikke må bygges for mye ned. Det vises til et tidligere lansert prosjekt i området, hvor friområde omreguleres og bebygges med et større leilighetsprosjekt. Velet er positive til en sikring av den eksisterende offentlige gangstien.</p>	<p>eksisterende bevaringsverdige bygg, og planen åpner opp for nybygg og fortetting innenfor planområdet innenfor visse forutsetning. Planlagt nybyggbygg, som er vist i varslingsbrevet er ca. 3,5 meter mot det eksisterende skolehuset sin høyde på 12,7 meter. Fotavtrykket er ca. 50 m² mindre enn skolebygget. Den nye bebyggelsen underordner seg den eksisterende verneverdige bebyggelsen, og vi må derfor si oss uenige Soon og omegn sitt innspill om at skisserte bygg er unødvendig stort og dominerende. Når det gjelder utforming er det lagt vekt på en historisk lesbarhet i området. Planen legger opp til en bebyggelse med en enhetlig skala og bebyggelsesstruktur, samt en klar lesbarhet av hvilke tidsepoker de ulike byggene tilhører. Når det gjelder friområder og grønne lunger så viderefører denne planen de eksisterende friområdene innenfor planområdet, samtidig som det legges til et nytt friområde på ca. 330 m² for gjennomføring av gangsti. Prosjekter som ligger utenfor dette planområdet og en eventuell nedbygging av friområder i disse planene må behandles i det aktuelle planarbeidet.</p>
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken</p>	<p>Statsforvalterens rolle er å påse at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer blir fulgt opp i kommunale planer. Statsforvalteren sitt innspill påpeker at dette er et sentralt beliggende planområde, hvor det bør legges opp til bruk av andre transportformer enn privatbil. Det bør legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk, tilstrekkelig sykkelparkering og tilrettelegging for ladning av el-bil. Barn og unges interesser må ivaretas i planarbeide, spesielt med tanke på å sikre arealer for lek. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og nærmiljøet skal følge planforslaget. Det må redegjøres for eventuell fjerning av areal egnet for lek og trafiksikker skolevei. Planen må inneholde en vurdering av risiko- og sårbarhetsforhold som følger av planen. Naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer må hensyntas og det</p>	

	<p>ønskes en vurdering av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.</p>	
Viken fylkeskommune	<p>Viken fylkeskommune sin rolle er regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften.</p> <p>Om samferdsel skriver Viken at det skal legges til rette for to nye boenheter og omdisponering av ett bygg til bolig. Denne endringen utløser ikke krav om trafikkanalyse.</p> <p>Det gjøres i uttalelse oppmerksom på at Riksantikvaren utvidet sitt område for kulturmiljø med nasjonal interesse etter at oppstartsvarselet ble sendt ut. Området omfatter etter utvidelsen Skoleveien 10 og 12.</p> <p>Fylkeskommunen viser til tidligere uttalelser til byggesak på tomten i 2011, hvor de uttaler at et nybygg i strid med reguleringsbestemmelsenes § 5c/6c om at bebyggelsen skal ha saltak og § 8c ha en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygningene kan være en akseptabel løsning på byggeoppgaven. I konklusjonen skrives det at Fylkesrådmannen ikke vil motsette seg en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i §5c, 6c og 8c.</p> <p>I sitt innspill til denne saken er fylkeskommunen negativ til at det skal oppføres enda et bygg i moderne stil på tomten, og skriver at en plassering helt ut mot friområdet og skråningen vil bli eksponert selv om ny enebolig er lav. Fylkeskommunen vil vurdere å fremme forslag om innsigelse om det legges frem et planforslag med nybygg som ikke støtter opp under eller er i strid med kulturminneinteressene i Son.</p> <p>Fylkeskommunen er positive til at eksisterende gangsti sikres ved regulering til friområde.</p>	<p>Det virker til at Viken fylkeskommune sin uttalelse i stor grad forholder seg til planinitiativet som ble sendt Vestby kommune i juni 2021, og ikke varsel om oppstart av planarbeid, som ble oversendt pr. e-post. Etter innsendt planinitiativ og før varsel om oppstart er planforslaget endret og bebyggelsen redusert etter tilbakemeldinger fra Vestby kommune.</p> <p>I uttalelse om samferdsel skrives det at det legges opp til to nye eneboliger. Oppstartsvarselet viser en ny enebolig, som følgelig heller ikke vil utløse krav om trafikkanalyse.</p> <p>Vi oppfatter uttalelsen angående kulturminner som noe tvetydig, samtidig som denne også trolig baserer seg på en del materiell som ble sendt inn til planinitiativ og som ikke lengre er relevant/gjeldende. I planinitiativ ble det vist et bygg som hadde et større fotavtrykk og lå plassert lengre mot nord og da nærmere friområdet og skrenten ned mot sentrum.</p>

Vedleggsliste:

1. Forslag til plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kunngjøringsannonse Moss avis
4. Kunngjøringsbrev
5. Innspill til oppstartsvarsel samlet
6. ROS analyse
7. Illustrasjonsplan
8. Solstudier
9. Redegjørelse for overvann
10. Overvann trinn 1 og 2
11. Overvann trinn 3