



Justering av tomt S9 i Vestby sentrum

Saksbehandler: Trond Schanche Solbakken	Saksnr.: 19/00115-1
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
Formannskapet	28.01.2019
Kommunestyret	11.02.2019

Rådmannens innstilling:

1. Vestby kommune selger tilstrekkelig areal (estimert til 675 kvm) av S7 til utbygger på S9 (Vestby Boligutvikling II AS).
2. Takst med pris pr kvm for S9 – datert 20.12.2017 - legges til grunn for salget.
3. Endring av områdereguleringen foretas samtidig med ny detaljregulering for S9

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

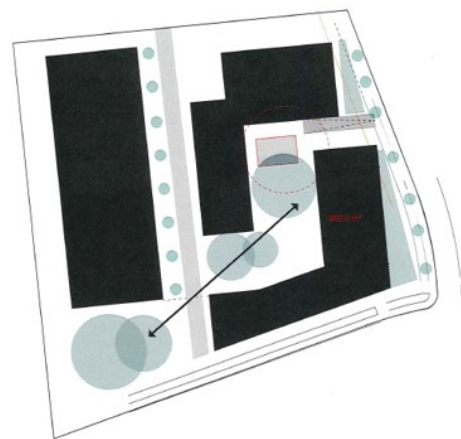
Kjøpekontrakten til tomten S9 ble signert 20.03.2018. Kjøper har høsten 2018 hatt oppstartsmøte vedrørende utbygging av tomten. I forbindelse med prosessen ble det avdekket at bygget på nabotomten mot nord (Rehab-bygget, S7) har et trapperom som påbygg som dekker $\frac{3}{4}$ av gang-/sykkelveien som går mellom tomtene. Det betyr at det i realiteten er 1 m bredde mot tomten S9 i hele byggets bredde. Se figur 1. Utbygger på S9 ble umiddelbart invitert til møte og orientert om forholdet.

Det er diskutert flere løsningsalternativer med utbygger. Utgangspunktet for kommunen har vært å bevare kvartalsstrukturen, med gang-/sykkelveier på langs og på tvers. Dette har vist seg vanskelig med mindre hele trappehuset blir revet og nytt blir oppført øst for Rehab-bygget. Kostnaden for dette er estimert til 7,5-10 mill kr. Utbygger har i siste møte foreslått at hele kvartalet ses som en helhet, bestående av to bygg. Horisontal gang-/sykkelvei fjernes mellom Rehab-bygget (S7) og S9, og det etableres en S-formet passasje og friområde mellom byggene som kan fungere som park-/rekreasjonsområde og gjennomgang for gående og syklende. Se figur 2.

Figur 1



Figur 2



Med denne løsningen må tverrgående gang-/sykkelvei tas ut av områdeplanen, fra langsgående gang-/sykkelfelt ved kulturhuset/rehab-bygget og mot øst til Sentrumsveien. Øvrige gang-/sykkelveier i kvartalsstrukturen opprettholdes. Og eksisterende påbygg til trapperom på Rehab-bygget kan være slik det er. Løsningen innebærer at deler av S7 som i dag er en åpen p-plass kan selges til utbygger. Det anslås at tomtestørrelsen blir ca 675 m² som med kvm-prisen for S9 – kr 14.321 – utgjør ca kr 9,6 mill.

Utbygger sier at med større tomt blir det mulig å bygge egen p-kjeller under bakken som ivaretar parkeringsbehovet til S9 og S7. Det skisseres da nedkjøring til p-kjeller fra Sentrumsveien.

Alternativer:

Flere alternativer er vurdert.

Vestby kommune

Miljømessige konsekvenser:

Foreslått løsning gir større grønt- og parkareal i kvartalet, og gir muligheter for utforming av felles utearealer for S7 og S9.

Økonomiske konsekvenser:

Antatt tomtestørrelse som selges til utbygger er på ca 675 m², og gir en estimert salgsinntekt på ca kr 9,6 mill. Dette betyr at utvidelsesmuligheter for S7 blir borte, og ved framtidig behov for kontorplasser må andre alternativer utredes. Eksisterende trapperom kan stå slik det er, og kommunen slipper rivnings- og gjenoppbyggingskostnader på 7,5-10 mill. kr.

Vurdering:

Det vanskelige har vært å opprettholde kvartalsstrukturen med tverrgående gang-/sykkelvei samtidig som trappehuset på Rehab-bygget tar $\frac{3}{4}$ av veibredden. Det løsningsalternativet som utbygger har lagt fram, og som ser hele kvartalet (S9 og S7) som en helhet, framstår som det alternativet som ivaretar ulike behov på en best mulig måte. Den største endringen er at gang-/sykkelveien i kvartalsstrukturen blir borte og erstattes av et større friområde som har uttrykk som et grønt parkområde med gang- og sykkelmuligheter gjennom. Området vil både ivareta uterombehov for beboere, og samtidig fungere som uterom for brukere og ansatte i NAV og Rehab. Parkeringsbehovet for beboere og næringsdrivende i S9 ivaretas i p-kjeller, som også gir plass til å dekke parkeringsbehov for brukere og andre i S7. Dagens overflateparkering blir borte.

Konklusjon:

Samlet vurdering tilsier at i stedet for å bruke inntil kr 10 mill på riving og gjenoppbygging av trappehuset, kan deler av S7 selges for kr 9,6 mill. Med denne løsningen får kvartalet (S7 og S9) et nytt uttrykk, og vil få en gjennomgående passasje med store grøntarealer og et uttrykk som inviterer beboere, næringsliv, brukere og ansatte i NAV og Rehab til felles bruk av uteområdet. Parkeringsløsninger blir lagt til p-kjeller.