



## Forhåndsforeleggelse - Randemfaret 15 - Detaljregulering

Saksbehandler: Espen Brustuen

Saksnr.: 18/02617-12

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Plan- og miljøutvalget

19.03.2019

### **Rådmannens innstilling:**

Planinitiativet for Randemfaret 15 stoppes. Det tillates ikke varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Planinitiativ med vedlegg

Vedlegg 2 - Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 3 - Forslagsstillers kommentarer til behandling av planinitiativet

Vedlegg 4 - Saksutskrift PLM 15.1.18

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Bakgrunn for saken

Kommunen har mottatt planinitiativ for Randemfaret 15, gnr. 8 bnr. 518. Planinitiativet er fremmet av landskapsarkitekt John Lie på vegne av Filadelfia Vestby. Planområdet ligger mellom Vestby sykehjem i sør og boligfeltet Randem Skog i nord. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», og er i tillegg del av reguleringsplan for Randem fra 1994. Der er eiendommen regulert til «annet kombinert formål», med utdypning allmenntilrettelagt og boliger.

I dag er det et kirkebygg for Filadelfia-menigheten og barnehage på tomten.

I planinitiativet beskrives det at *«hensikten med planen er å legge til rette for at Filadelfia Vestby kan bygge nytt for å utvikle kirken til å ha fasiliteter som en arbeidskirke. Videre skal eiendommen utvikles med nytt leilighetsbygg som blokkbebyggelse sørvest på eiendommen. Planen inneholder forslag om etablering av ca. 20 boenheter.»*

Det er i planinitiativet beskrevet at leilighetene skal være en blanding av 2-roms og 3/4-roms fra 55 til 120 m<sup>2</sup>, og at bebyggelsen vil bestå av maksimalt 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Det er planlagt at etasjene skal trappes og tilpasses det skrå terrenget.

Planinitiativet med vedlegg ligger vedlagt saken.

Oppstartsmøte med forslagsstiller, tiltakshaver, utbygger og arkitekt ble avholdt 22.01.2019. Referat fra møtet ligger vedlagt saken. Punkt k. i referatet beskriver vesentlige punkter det er uenighet om:

*«Rådmannen er opptatt av en bevisst bymessig utvikling av Vestby sentrum, basert på de prinsipper som områdereguleringen for Vestby sentrum legger opp til. Her legges det opp til en trinnvis utbygging i 3 etapper «innenfra og ut», der første etappe er i områdene rundt stasjonen og rådhuset. Det er i sentrumsplanens bestemmelser satt krav om at det ikke skal startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av formålsområdene i etappen før. Rådmannen mener en detaljregulering /utbygging av 20 boenheter i Randemfaret vil ta fra det samme boligmarkedet og vil kunne medføre en utsettelse av utbygging innenfor sentrumsplanen.»*

Forslagsstiller har i etterkant av oppstartsmøtet oversendt en redegjørelse for hvorfor de mener det er riktig å fortsette planarbeidet. Denne ligger vedlagt saken, men er ikke videre kommentert i dette saksfremlegget da den kom inn rett før skrivefrist.

### Vurdering:

#### Tidligere behandling av planforslag

Landskapsarkitekt John Lie fremmet på vegne av Filadelfia Vestby reguleringsplan for Randemfaret 15 i desember 2017. Planforslaget ble behandlet i plan- og miljøutvalget den 15.01.2018. Plan- og miljøutvalget fattet da følgende vedtak:

# Vestby kommune

## **«Plan- og miljøutvalgets vedtak 15.01.2018:**

*Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.»*

Vedtaket var i tråd med rådmannens innstilling. Planforslaget la opp til en utbygging av opptil 30 boenheter på tomta. Bakgrunnen for rådmannens innstilling var følgende:

*«Rådmannen er opptatt av en bevisst bymessig utvikling av Vestby sentrum, basert på de prinsipper som områdereguleringen for Vestby sentrum legger opp til. En utbygging av opptil 30 boenheter i Randemfaret 15 vil tas fra det samme boligmarkedet og vil kunne medføre en utsettelse av utbygging innenfor sentrumsplanen.*

*Utarbeidelsen av planen har skjedd samtidig som helt nye prinsipper for utvikling av Vestby sentrum har blitt utformet og vedtatt. Samtidig er det knyttet usikkerhet til de kommunale planene i området, herunder lokalisering av ny barneskole, nye barnehager og utvidelse av sykehjemmet, som vil kunne ha stor påvirkning på planområdet og omgivelsene rundt.»*

Saksutskrift fra behandlingen ligger vedlagt.

### Kommunale planer

I forslag til ny kommuneplan ligger planområdet ligger innenfor avgrensningen av det prioriterte vekstområdet (grønn grense) for Vestby tettsted. Innenfor den grønne grensen skal Vestby utvikles og fortettes, og det er innenfor denne grensen at 80 % av veksten skal skje. Eiendommen er i forslaget til ny kommuneplan foreslått avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», samme formål som i gjeldende kommuneplan.

I ny kommuneplan er det også foreslått et areal til «offentlig eller privat tjenesteyting» på østsiden av Krombekken – sørøst for planområdet. Dette arealet er tiltenkt ny skole og barnehage. Randemfaret kan bli ny hovedatkomst til skolen. Videre er det sannsynlig at Vestby sykehjem vil måtte utvides i nær fremtid. En slik utvidelse vil kunne skje mot nord, i retning Randemfaret 15.

Fremdrift og omfang på de kommunale planene i området er fortsatt usikker, men de kan ha stor påvirkning på planområdet og omgivelsene gjennom bl.a. gjennom arealbruk, trafikkformål og økning i trafikk.

### Områdereguleringsplan for Vestby sentrum

Områderegulering for Vestby sentrum legger opp til at Vestby skal bygges ut innenfra og ut. Bestemmelsene i områdereguleringen fastsetter en utbygging i tre faser. Rådmannen mener derfor det vil være uheldig å sette i gang planarbeid med formål å bygge 20 boliger utenfor denne områdereguleringen på nåværende tidspunkt, og at en slik utbygging vil være i konkurranse med første byggetrinn i sentrum. I den sammenheng må det også tas med i vurderingen at utbyggingsprosjekt i sentrum vil få en vesentlig økt kostnad, siden de gjennom finansieringsmodellen skal være med på å bekoste teknisk infrastruktur i sentrum.

# Vestby kommune

Det kan argumenteres med at omfanget av utbyggingen er relativt lite, men dersom det tillates utbygging her, vil det være vanskelig å avvise liknende prosjekter på et senere tidspunkt.

## **Alternativer:**

- Planarbeidet med reguleringsplan for Randemfaret 15 kan igangsettes.

Rådmannen fraråder sterkt at alternativet vedtas.

## **Konklusjon:**

På bakgrunn av kommunens satsing på utvikling av Vestby sentrum og utfordringen med å redusere utbyggingen av boliger som vil konkurrere med denne satsingen, vil rådmannen ikke anbefale at det startes opp arbeid med en ny reguleringsplan for Randemfaret 15.

Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ i forbindelse med oppstartmøte. Dette er en beslutning som ikke kan påklages, men forslagsstiller kan kreve å få beslutningen forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.