



## Mindre endring - Kiwi-, Victoria- og Huitfeltgården - Tilbygg

Saksbehandler: Sven-Ola Brænd

Saksnr.: 19/00140-2

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Plan- og miljøutvalget

29.04.2019

### Rådmannens innstilling:

Mindre endring av detaljregulering for Kiwi-, Victoria- og Huitfeldtgården, som beskrevet i planbeskrivelsen datert 12.12.2018 og vist på plankart datert 11.12.2018 og tillegg til gjeldende bestemmelser datert 19.02.2019 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

### Vedlegg:

- vedlegg 1 - Beskrivelse
- Vedlegg 2 - Tillegg til gjeldende bestemmelser
- Vedlegg 3 - Kvittering varsling
- Vedlegg 4 - Merknad fra Sagaveien 1
- Vedlegg 5 - merknadsbehandling
- Vedlegg 6 - Plankart og illustrasjoner
- Vedlegg 7 - Soon og Omegns Vel\_Merknad
- Vedlegg 8 - Uttalelse AFK mindre reguleringsendring
- Vedlegg 9 - Uttalelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus
- Vedlegg 10 - Gjeldende bestemmelser

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:



### **Bakgrunn for saken:**

På vegne av Brøsholen Eiendom AS fremmes en mindre reguleringsendring til gjeldende reguleringsplan for Kiwi-, Victoria- og Huitfeldtgården, med endringer datert 10.06.2013. Hensikten med endringen er å endre formål på et delområde av planen for å gi plass til et tilbygg til Huitfeldtgården. Delområdets formål skal endres fra

B2: Bolig, forretning, kontor og FA6 til K/F/I: Kontor, forretning, industri.

Det angjeldende området som endres er totalt på 247,6 m<sup>2</sup>.

### *Innhold*

Tilbygget skal inneholde et laboratorium i tilknytning til Apoteket i Son, som en videreutvikling av den laboratoriedriften som har vært drevet i Huitfeldtbyggets underetasje siden 2015. Rettigheter og tilhørende produksjonsutstyr til Svanens vitaminkrem ble kjøpt dette året. Denne kremen selges til alle apotek i Norge, p.t. ca. 20.000 enheter årlig.

Produksjonen har krav til GMP (Good Manufacturing Practice). For å kunne tilfredsstillе dagens og fremtidens krav til produksjon trengs det å heve produksjonsstandarden betydelig. Stikkord er rasjonell vare- og personellflyt gjennom sluser og produksjonsrom som er beskyttet av et luftovertrykk. Man trenger bedre kontroll av produksjonsmiljø, bl.a. må utformingen gjøre lokalene rasjonelle å rengjøre, uten unødvendige støvsamlere. Lokalene må tilfredsstillе renromsklasse D. Det trengs også bedre takhøyde enn dagens for å gjennomføre produksjonen på en tilfredsstillende måte.

# Vestby kommune

Man ønsker også å kunne ha mulighet til å utvide produksjonsspekteret til andre apoteksalver og kremer. Det er ønskelig å investere i en tubefyllemaskin. Historisk sett har norske apotek vært en viktig aktør for produksjon av varer. I dag finnes knapt produksjonsaktivitet igjen i apotek. For å sikre fremtidig produksjonsdrift ved Apoteket i Son mener forslagsstillere at man ikke har noe annet valg enn å heve standarden og etablere renrom.

## *Kulturlandskap og estetikk*

Tiltaket vil ikke påvirke et kulturlandskap, men snarere et bylandskap og et vernet kulturmiljø. Det angjeldende området er preget av at det ligger i overgangen mellom et nyutviklet helhetlig bolig- og næringsområde, Solsiden, med bymessig tett regulær karakter på den ene siden - og den gamle «selvgrodde» bystrukturen i Son på den andre. Dette møtet er ikke godt løst i dag og er preget av uheldige tilfeldigheter. Tiltaket som reguleringsendringen representerer, skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet både i det bygningsmessige og i utforming av uteområdene. Tiltaket vil få en distinkt karakter i skjæringspunktet mellom nytt og gammelt uten å sprengte rammer, eller kontrastere kraftig med omgivelsene, verken volummessig eller uttrykksmessig. Tiltaket skal være en byreparasjon og høyne bymiljøets kvaliteter. Tiltaket vil dermed bidra positivt til stedsutviklingen og være en del av det identitetsskapende i det fremtidige Son. Skilting vil være i tråd med bestemmelser i kommuneplan.

## **Høring**

Tiltaket ble varslet til myndigheter og naboer. Det kom inn 4 merknader.

## *Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader.

## *Akershus fylkeskommune*

Fylkeskommunen nevner viktige regionale interesser: «... det legges til rette for en attraktiv by, - og tettstedsutvikling med ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.» Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader.

## *Bettina Mathiesen, Sagaveien 1*

Som nabo er hun negativ til reguleringsendring/tilbygg på Huitfeldtgården:

- Trafikkavvikling i krysset Sagaveien/Båtbyggerveien: En trang trafikal situasjon mellom bygningene i dag for varelevering og transport vil bli enda trangere med nybygg.
- Estetikk: Hennes utsikt vil bli en lite vakker låvevegg – uten sjarm - som ikke vil passe inn blant den nåværende bebyggelsen.

## Forslagsstillers kommentar:

Tiltaket og driften av laboratoriet vil ikke generere stor trafikkøkning med økt inn- og uttransport i forhold til dagens situasjon. Nybygget, som krager ut over dagens p-plass, vil heller ikke oppta trafikk- eller parkeringsareal. Forslaget innebærer en faktisk økning av p-plasser fra 4 – 5 i forhold til regulert på området ned mot Sagaveien. (I dag er det et åpent område med «fri parkering», men dette vil endre seg når området ferdigstilles med nytt fortau.)

# Vestby kommune

Tilbygget vil skape en tettere bysituasjon, men avstanden mellom boligen i Sagaveien 1 og tilbyggets gavl vil bli hele 26,5 m. Tilbygget vil være betydelig lavere enn både Huitfeldtgården og Solsiden og vil ikke påvirke boligen vesentlig verken når det gjelder sol- og skyggeforhold eller utsikt.

Estetisk er det en uttalt ambisjon at man ved tilbyggets lysinnfall og belysning, materialkvalitet og detaljering vil skape en ny arkitektur som forener ny og gammel bebyggelse og som fremstår med både kvalitet og sjarm.

## *Soon og omegns velforening*

Velet støtter utbygging og nyskaping i Huitfeldtgården og ønsker næringsvirksomhet i Son sentrum for å skape et levende bysenter. Velet bemerker at man ikke må « bygge inne » det verneverdige bygget og hevder at tilbygget bør senkes for å unngå dette.

## Forslagstillers kommentar:

Høyden på tilbygget i forhold til Huitfeldtgården er vesentlig og har vært studert nøye utfra hva som ser godt ut proposjonsmessig som samtidig underordner seg hovedbygget tilstrekkelig.

Høydebestemmelsene til nabovarsling reflekterer dette: Maksimal mønehøyde på tilbygget: c+ 14,3 m. Nærmeste bygg i Solsiden har mønehøyde c+15,7 m (kilde: Jansen arkitektkontor), Huitfeldtgårdens høyeste og laveste mønehøyde er c+ 17,1 m / 15,6 m (kilde: Follokart) Forslagstiller ser at man kan imøtekomme merknad fra Soon og Omegns Vel ved å senke maksimal mønehøyde 30 cm til c+14,0 m uten at dette vil gå på bekostning av estetikk eller funksjonalitet. Endringen føres inn i bestemmelsene og beskrivelse som sendes til Vestby kommune for behandling.

## **Vurdering:**

Rådmannen er enig i at tiltaket passer godt inn i området. Det er også viktig å ta vare på produksjonsdriften. Tiltaket vil innebære sikring av næringsliv og produksjon i Son sentrum. Apoteket sysselsetter i stor grad folk som er bosatt i Son og omegn. Arbeidsplasser i nærheten av der arbeidstakerne bor er miljømessig gunstig idet det gir folk mulighet til å gjøre jobbreiser til fots og på sykkel.

Som forslagstiller selv skriver vil ikke laboratoriet generere stor trafikkøkning i forhold til dagens situasjon. Det vil heller ikke gå på bekostning av parkering, da laboratoriet vil etableres over dagens p-plasser. Det vil imidlertid bety en økning i p-plasser, fra 4 til 5.

## **Konklusjon:**

Samlet sett mener rådmannen at dette er et godt tiltak, som både vil gi området mer spennende arkitektur og fortsatt produksjonsdrift i Son sentrum.