

# Referat fra oppstartsmøte – Randemfaret 15

Dato: 22.1.19

Deltakere: John Lie (forslagsstiller), Pavel Novik (Filadelfia Vestby), Per Bekkevold (utbygger), Dag Eriksen (Østre Linje Arkitektur og Landskap), Sven-Ola Brænd (VK) og Espen Brustuen (VK).

---

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 17.12.18 gjennomgått kommunens veileder for «private reguleringsplaner» og «private reguleringsplaner innenfor områdereguleringen for Vestby sentrum».

## *a. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet*

Planinitiativet beskriver hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart. I tillegg må følgende varsles:

- Se kommunens veileder for kontaktinformasjon

Planinitiativet beskriver prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Det skal legges god vekt på orientering om planarbeidet mot naboene til Randemfaret 15.

Planinitiativet beskriver hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, herunder masseras/-skred, flomras, overvann, brann og støy.

## *b. Forskrift om konsekvensutredning*

For dette planforslaget kreves det ikke planprogram og konsekvensutredning etter [Plan- og bygningslovens § 12-9](#) (jf. [plan- og bygningslovens § 4-2](#) og [Forskrift om konsekvensutredning](#)).

## *c. Overordnede planer*

- Ved et nytt planforslag er det gjeldende kommuneplan forslagsstiller skal forholde seg til, vedtaksdato 20.4.15. Der er eiendommen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.
- I forslag til ny kommuneplan er eiendommen også foreslått avsatt til samme formål.
- Siden tomta allerede er detaljregulert, er det mulig å bygge på grunnlag av eksisterende reguleringsplan. En ny detaljreguleringsplan vil erstatte denne.
- Områdereguleringsplan for Vestby sentrum berører ikke eiendommen direkte, men prinsippene i planen legger opp til at Vestby tettsted skal bygges innenfra og ut.

- Områdereguleringsplan utenfor Vestby sentrum er ikke vedtatt, det er kun varslet oppstart. Dette er en «småhusplan» som ikke innbefatter eiendommen. Se info om planen her: <https://www.vestby.kommune.no/oppstart-omraaderegulering-smaahus-vestby-tettsted.6177088-81880.html>

## *d. Utredninger*

Følgende må utredes og beskrives:

### **Barn og unge**

Planens virkninger for barn og unge skal beskrives. Om nødvendig skal barnetråkk i området registreres. Barnehagens plassering, utforming og kapasitet må være i henhold til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, og det bør tilstrebes en trafiksikker av- og påstigning ved henting i barnehagen. Lekeområdet bør være utformet slik at det kan brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider. Den bør også ha gode solforhold og være skjermet.

### **Næringsliv og sysselsetting**

Planens virkninger for næringsliv og sysselsetting skal beskrives.

### **Trafikk/kommunale planer**

Planens virkninger for trafikk skal beskrives. Spørsmålene om hvilke veier som skal være offentlige, hvilke tverrprofiler som skal velges og forholdet til avkjørsler skal avklares. Om nødvendig må en trafikkanalyse utarbeides. For regulering av riks- og fylkesveier skal det alltid foreligge detaljplaner godkjent av Statens vegvesen som grunnlag for reguleringsplanen. Kommunen kan stille tilsvarende krav for kommunale veier. Evt. råd og krav fra Statens vegvesen tas med. Krav om parkering følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

Det skal beskrives hvordan planforslaget legger til rette for økt sykkel, gange og kollektivbruk.

I ny kommuneplan som er under utarbeidelse, er det foreslått et skoleområde på østsiden av Krombekken – sørøst for planområdet. Kommuneplanen vedtas i løpet av 2019. Randemfaret kan bli ny hovedatkomst til skolen og det må avsettes nok bredde på tverrprofilet for å sikre plass til vei, fortau og sykkelfelt.

Selv om det pr dags dato ikke foreligger konkrete planer, er det sannsynlig at Vestby sykehjem vil måtte utvides i nær fremtid. En slik utvidelse vil kunne skje mot nord, i retning Randemfaret 15.

### **Støy, luftkvalitet og annen forurensning**

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Om nødvendig må støyanalyser, støysonekart, utredninger om vibrasjon og kartlegging

av luftkvalitet gjennomføres. I bestemmelser til kommuneplanen er det fastsatt hvordan [støyretningslinjene T-1442/2016](#) skal gjelde i hele kommunen. Mer informasjon i [veileder til støyretningslinjene](#). Planforslaget må også vurderes i forhold til [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520](#).

## **Massebalanse**

Planens konsekvenser i forhold til massebalanse skal beskrives. Dersom det er behov for deponering utenfor planområdet må det beskrives hvor dette skal skje og om det eventuelt er nødvendig å regulere deponeringsområdet. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.

## **Naturmangfold**

Planens virkninger for naturmangfold skal beskrives (se [Naturbase](#), [Artskart](#), [Miljøregistreringer i skog](#) og [Kartportalen](#)). Særlig forholdet til [Naturmangfoldlovens](#) kapittel II må avklares. Se også [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#). Om nødvendig må en kartlegging gjennomføres.

## **Friluftsliv**

Planens virkninger for friluftslivet skal beskrives.

## **Folkehelse**

Planens virkninger for folkehelsen skal beskrives.

## **Universell utforming**

Planens virkninger for universell utforming skal beskrives. TEK 17 sine minimumskrav skal følges. Mer informasjon hos [Miljøverndepartementet](#).

## **Kulturminnevern**

Planens virkninger for fredete kulturminner og nyere tids kulturminner skal beskrives. Evt. råd og krav fra Akershus fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Akershus fylkeskommune krever. Disse undersøkelsene kan kun gjennomføres når jorda er telefri. Av den grunn kan kommunen akseptere at kulturminneundersøkelsene utsettes til etter førstegangsbehandlingen. Planen vil da ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn før rapport fra kulturminneundersøkelsene foreligger. Om nødvendig må planen omarbeides for å tilpasse seg registrerte kulturminner før planen legges ut til offentlig ettersyn. Se også veiledere om [kulturminner](#), [kulturminner i konsekvensutredninger](#) og [arkeologi](#) fra Riksantikvaren.

## **Kulturlandskap og estetikk**

Planens virkninger for kulturlandskap og estetikk skal beskrives. Vestby kommune legger vekt på stedsutvikling ved at det enkelte bygg i seg selv og i sammenheng med bygningsmessige og landskapsmessige omgivelser, gis en god estetisk utforming. Mer veiledning og inspirasjon på [Stedsutvikling.no](http://Stedsutvikling.no). Om nødvendig må det utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller el.l. for å illustrere dette. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

*Terrengsnitt*

*Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn*

*Fasadeoppriss*

*Perspektivtegninger*

*Aksonometriske tegninger*

*Sol/skyggediagram*

## **Risiko og sårbarhetsanalyse**

For alle planer for utbygging skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for mennesker, miljø og materiell skal beskrives. Risikoegenskaper med arealet skal beskrives. Endret risiko ved lokalisering av nye objekter i området skal beskrives. Eventuelle skadeforebyggende eller skadebegrensede tiltak skal innarbeides i planforslaget. Mer informasjon hos [Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) (med bl.a. veilederen [Samfunnssikkerhet i arealplanlegging](#)), [Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) (med bl.a. [Flaum- og skredfare i arealplaner](#) og [Sikkerhet mot kvikkleiereskred](#)), [Statens strålevern](#) og [Norges geologiske undersøkelser](#).

## **Kommunens økonomi**

Planens virkninger for kommunal økonomi skal beskrives. Det kan for eksempel være skole- og barnehagekapasitet, innløsning av areal, drift av offentlige veier og friområder m.m.

## **Offentligrettslige virkninger**

Planens virkninger for offentligrettslige forhold skal beskrives. Her beskrives hvilke rettslige virkninger planen får for bruken av området som ikke er omtalt andre steder. Her tas også med virkninger på arealbruken som styres etter annet lovverk. Det kan for eksempel være byggeforbudsbelte etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg eller begrensninger på arealbruken etter kulturminneloven.

## **Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger**

Planens virkninger på privatrettslige og privatøkonomiske forhold skal beskrives. Det kan for eksempel være privatrettslige avtaler som finnes for et området eller at planen vil få økonomiske konsekvenser for den enkelte private grunneier.

## **Energibruk**

Planens virkninger for energibruk skal beskrives. Tiltakshaver må selv kontrollere at det kan leveres nok elektrisk kraft til tiltaket. Tiltak innenfor planområdet kan bli omfattet av forskrift om tilknytning til fjernvarmeanlegg i Vestby sentrum og på Deli skog. Det må da i reguleringsbestemmelsene vurderes å ta inn krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter PBL § 27-5.

### *e. Felles behandling av plan- og byggesak*

Det legges ikke opp til en felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningslovens § 12-15.

### *f. Hva kommunen skal bidra med*

Planavdelingen vil bidra med følgende fram til den formelle planleveransen:  
Oversendelse av naboliste, word-mal for reguleringsbestemmelser, referat fra oppstartsmøte, politisk forhåndsforeleggelse og dialog med plankonsulent.

### *g. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen*

Forslagstiller ønsker et samarbeid med kommunen før den formelle planleveransen. Når forslagstiller sender over materiell for diskusjon må dette tydelig merkes for dette formålet.

### *h. Overordnet framdriftsplan*

Forslagstiller ønsker at planinitiativ og referatet fra oppstartsmøte blir lagt fram for plan- og miljøutvalget for å få utvalgets foreløpige vurdering og råd for planarbeidet. Dersom plan- og miljøutvalget går inn for at tiltakshaver får lov til å gå videre med planarbeidet, må fremdrift avklares i etterkant av dette.

### *i. Kontaktpersoner*

#### *Tiltakshaver*

Filadelfia Vestby v/Paul Kolbjørnsrud  
[filadelfiakontoret@gmail.com](mailto:filadelfiakontoret@gmail.com), [paul.kolbjornsrud@gmail.com](mailto:paul.kolbjornsrud@gmail.com)  
90893180

#### *Forslagstiller*

Landskapsarkitekt John Lie  
[john.lie@online.no](mailto:john.lie@online.no)  
90681024

#### *Kommunens saksbehandler*

Espen Brustuen  
[espen.brustuen@vestby.kommune.no](mailto:espen.brustuen@vestby.kommune.no)  
Telefon 64980271/64 98 01 00

Formelle oversendelser sendes [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no).

### *j. Stoppe planinitiativet*

Rådmannen har vurdert spørsmålet om planinitiativet bør stoppes i henhold til [plan- og bygningslovens § 12-8](#).

Rådmannen vil lage en egen sak til plan- og miljøutvalget om planinitiativet bør stoppes. Oppstart av planarbeidet gjennom varsling og kunngjøring kan ikke finne sted før plan- og miljøutvalget har behandlet forholdet. Etter all sannsynlighet vil saken bli behandlet i utvalgsmøtet den 18.3.19. Skrivefrist for saksbehandler til møtet er 22.2.19.

### *k. 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.

Det er mulig å bygge i Randemfaret 15 på grunnlag av eksisterende detaljreguleringsplan for området.

Det er plan- og miljøutvalget som bestemmer om planinitiativet skal avvises. Forslagsstiller kan kreve å få en slik beslutning fremlagt for kommunestyret for endelig avgjørelse.

### *l. Punkter som gjenstår å avklare*

Gjennom oppstartsmøte har det kommet fram følgende problemstillinger som må avklares dersom plan- og miljøutvalget går inn for at forslagsstiller får lov til gå videre med planarbeidet:

- Framdrift
- Planavgrensning
- Tverrprofil Randemfaret/Randembakken

### *m. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller*

Planforslaget skal utarbeides av landskapsarkitekt John Lie som opplyser å ha 14-års erfaring med utarbeidelse av reguleringsplaner. Vedkommende oppgir å ha gode kunnskaper om plan- og bygningsloven og framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon. På denne bakgrunn vurderer kommune det slik at

kravet til fagkyndighet etter plan- og bygningslovens § 12-3 er oppfylt. Dersom det gjøres endringer i hvem som skal utarbeide planen må dette meldes til kommunen og det må innsendes ny vurdering av fagkyndighet.

### *n. Regionalt planforum*

Problemstillingene i planarbeidet, slik vi har oversikt over nå, er ikke av et omfang som gjør det naturlig å bringe de inn for regionalt planforum.

### *o. Plankart*

Følgende data skal legges inn på alle objekt på plandata:

Plannavn: Randemfaret 15

Planident: 0280

Kommunenummer: 0211

Nødvendige grenser er koordinatfestet og det er derfor ikke behov for grenseoppgang.

### *p. Planbestemmelser*

Kommunens «Krav til reguleringsbestemmelser» skal følges.

### *q. Utbyggingsavtale*

Prosjektet vil i utgangspunktet ikke kreve utbyggingsavtale.

### *r. Gebyr*

Kommunens [Forskrift om gebyr for planlegging, byggesaksbehandling, kart- og delingsforretning og seksjonering](#) er gjennomgått av tiltakshaver før oppstartmøte.

### *s. Oppstartmøte*

Oppstartmøte er obligatorisk og hjemlet i [plan- og bygningslovens § 12-8](#) og [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 - 4](#). Dette referatet er et forpliktende dokument for det videre planarbeidet. Partene har gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer i tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter, politiske vedtak og lignende kan medføre endringer av avklarte rammer og forutsetninger.