



Saksutskrift

1. gangs behandling - reguleringsplan for Randemfaret 15

Arkivsak-dok. 16/02072-33
Saksbehandler Espen Brustuen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	15.01.2018	1/18

Plan- og miljøutvalgets behandling 15.01.2018:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 15.01.2018:

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

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 17.januar 2018

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

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

Vedlegg:

Beskriv-15-11-17

ILLUSTR-PL-15-11-17

Regbestemmelser Randemfaret 15 - sist revidert 15-11-17

REG-PL-15-11-17

REG-PL-15-11-17-VERT-N-1

RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE-RANDEMFARET 15 - 15-11-17

Illustrasjoner

Sol-skyggediagram3

SAKSUTREDNING:

Forhåndsforeleggelse PLM, 27.6.16:

Rådmannens innstilling:

Plan- og miljøutvalget anbefaler at arbeidet med en reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp som ønsket av tiltakshaver.

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Plan- og miljøutvalget anbefaler at arbeidet med en reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp som ønsket av tiltakshaver.

1. SAKSOPPLYSNINGER

Gnr 8 Bnr 518 er i dag avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Tomten er en del av reguleringsplan for Randem fra 1994, og er der regulert til annet kombinert formål, med utdyping allmenntilrettelagt og boliger. I dag er det et kirkebygg for Filadelfia-menigheten og barnehage på tomten. Tiltakshaver ønsker å bygge et nytt kirkebygg med rundt 200 sitteplasser, ca. 15 boliger, samt at barnehagen som er i drift i dag skal flyttes til nytt bygg og øke kapasiteten med ca. 10 plasser. Den eksisterende bygningsmassen skal gjøres om til kontorer og kafé. Parkering skal i hovedsak foregå under bakken. Blokkbebyggelsen tenkes å være mellom 3 og 5 etasjer, med parkering i underetasje. Det eksisterende byggegrensen mot veien Randemfaret ønskes redusert fra 14 meter til 10 meter, for å få plass til boligene. Det ønskes også en justering av eksisterende gangvei/sti øst for tomten.

2. VURDERING

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Den aktuelle tomten ligger i Vestby nord, som er pekt ut som prioritert lokal by i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Den ligger ca. 1 km fra Vestby stasjon i luftlinje, som gjør at prosjektet er en del av 80/20 fordelingen for Vestby sentrum. Det legges opp til ca. 15 nye boliger, som vil bidra til en utvikling i Vestby nord og sentrum.

Barnehageforhold

På tomten i dag er Hjertehagen barnehage i full drift. Tiltakshaver ønsker at barnehagen skal flytte til nytt bygg når det står klart, og at kapasiteten skal øke med ca. 10 plasser. Dette fører til at barnehagen trenger større utearealer, og solforhold bør være gode. Illustrasjonene viser utredninger gjort av forslagstiller midt på dagen på forskjellige årstider. Det er for det meste gode solforhold på utearealene til barnehagen, men utfordringer på vinterstid

Boligbehov

Med økende tilflytting til Vestby kommune er det et behov for flere boliger nært sentrum. Tiltakshaver ser for seg at prosjektet settes i gang når reguleringsplan eventuelt blir vedtatt, slik at boligene vil bli oppført i løpet av noen år.

3. ALTERNATIVER

Alternativt kan plan- og miljøutvalget fraråde at arbeidet med reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp.

4. KONKLUSJON

På bakgrunn av at tomten ligger innenfor prioritert vekstområde i Vestby sentrum, har kort avstand til stasjonen for gående og syklende stiller rådmannen seg positive til tiltaket. Tiltaket vil også medføre flere barnehageplasser og boliger, som er positivt i Vestby sentrum. Dette tiltaket vil være med på å tilfredsstille regionale krav om at 80% av boligbygging skal skje innenfor Vestby sentrum.

Bakgrunn for saken:

På vegne av Filadelfia Vestby fremmer landskapsarkitekt John Lie forslag til reguleringsplan for Randemfaret 15. Planområdet omfatter i hovedsak Randemfaret 15 og eiendommen med gnr/bnr 8/518, som ligger mellom Vestby sykehjem i sør og boligfeltet Randem Skog i nord. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til «offentlig etter privat tjenesteyting». Eiendommen er en del av reguleringsplan for Randem fra 1994, og er der regulert til annet kombinert formål, med utdyping allmennyttig og boliger.

Formålet med planen er å legge til rette for at Filadelfia Vestby kan bygge nytt kirkebygg i samsvar med menighetens behov. Kirkebygget skal sammen med eksisterende bygg utvikles til å ha fasiliteter som en arbeidskirke – herunder møtelokaler, kjøkken, kaféløkkale, barnehage, lager, med mer. Planforslaget legger også opp til oppføring av leilighetsbygg som blokkbebyggelse i 6 etasjer (+ parkeringskjeller) lengst sør på eiendommen, med inntil 30 boenheter. I dag er Hjertehagen barnehage i full drift på eiendommen.

Oppstartsmøte ble avholdt 30.5.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 10.8.2016 og med annonse i Vestby Avis 15.8.2016. Frist for å komme med innspill til varsel om oppstart ble satt til 20.9.2016. Forslagsstiller har avholdt informasjonsmøte med naboer og gjenboere.

Det kom inn 9 høringsuttalelser ved varsel om oppstart. Under følger en oppsummering av disse, samt rådmannens vurdering:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Har ingen konkrete merknader utover overordnede føringer for kommunal planlegging.

Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til regional plan for areal og transport og et av planens hovedmål om at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Det er ingen registrerte fornminner innenfor området, og det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Fylkeskommunen ber forslagsstiller vurdere, sammen med kommunen, eventuelle bevaringsverdier knyttet til det eksisterende menighetshuset. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø på en god måte. Fylkeskommunen mener,

basert på det tilsendte materialet, at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens vurdering

Tas til orientering. Krav til parkering og sykkelparkering er i henhold til kommuneplanens arealdel. Bussholdeplass finnes i planområdets nærområde.

Blokkbebyggelse i 6 etasjer vil bryte med eksisterende bygningsmiljø i boligbebyggelsen mot nord, men vil samtidig være mer i samsvar med bygningsmiljøet på sykehjemstomta i sør. Byggegrensen sikrer at ny bebyggelse må oppføres minst 18,5 meter fra senterlinje i Randemfaret, som grenser mot eksisterende boligbebyggelse. Nytt kirkebygg er planlagt tilpasset eksisterende kirkebygg, med en lavere høyde.

NVE

NVE påpeker at planområdet befinner seg i et område med marine avsetninger. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere (områdestabilitet). En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen, og skal inneholde en dokumentasjon av områdestabiliteten jf. NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 7/2014.

Det må framgå av utredningen at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen.

Rådmannens vurdering

Grunnundersøkelser og vurdering av flomfare er gjennomført av Multiconsult. Rapporten konkluderer med at det ikke er registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i utbyggingsområdet. Videre konkluderer rapporten med at det ikke er bekker/elver i området og at området ligger såpass høyt at flom eller stormflo ikke kan påvirke prosjektet.

Fiskeridirektoratet

Har ingen merknader.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener det må gjennomføres en trafikkberegning som skal legges til grunn for valg av kryss- og atkomstløsninger. Det er viktig at løsningene ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Med henvisning til nasjonale, regionale og lokalpolitiske mål om at flere skal velge kollektiv, sykkel og gange som transportmiddel, er det viktig å legge til rette for beboere, besøkende og ansatte som benytter andre transportmidler enn bil. Tilrettelegging for fotgjengere og syklister ivaretas blant annet i form av gode og sikre atkomstløsninger, interne snarveger og tilrettelagt sykkelparkering. Ettersom planarbeidet blant annet omfatter etablering av kontorer og barnehage, bør bestemmelsene i tillegg omtale krav til garderobetilbud, hvor de ansatte har tilgang til dusj, garderobe og tørkemuligheter.

Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i planen. Kravet bør formuleres på en slik måte at det er etterprøvbart. Statens vegvesen viser i denne sammenheng til planbestemmelsene § 7 i gjeldende kommuneplan for Vestby. I tillegg til å stille krav om overdekning og plassering nært inngangspartier, bør bestemmelsen som stiller krav til sykkelparkering stille krav til låsemuligheter. Ettersom stadig flere velger el-sykkel og el-bil som transportmiddel, bør man også se på muligheten for å tilrettelegge ladningspunkt for elektriske kjøretøy.

Det er viktig å ivareta friskt i kryss og avkjørsler, både der bilveger krysser hverandre, men også i kryss mellom anlegg for gående og syklende. Frisktsoner bør vises som hensynssoner i plankartet, og det bør tas inn en bestemmelse som sier at frisktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Det må av planbeskrivelsen fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante målpunkter.

Universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet, og skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Ettersom slike anlegg kan være plasskrevende, er det viktig å legge til rette for dette i en tidlig planfase.

Statens vegvesen forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2016) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

Rådmannens vurdering

Forslagsstiller har beregnet at trafikken vil øke med ca. 100 bilturer i døgnet som følge av utbyggingen (30 boenheter). Dette vurderes isolert sett som en marginal økning. Det er i bestemmelsene rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs Randemfaret og gang- og sykkelvei mellom Randemfaret og Randembekken øst i området, før det kan gis brukstillatelse for nybygg.

Planområdet ligger inntil et sammenhengende gang- og sykkelvegnett som fører til busslomme ved østsiden av Randemfaret, like sør for planområdet, og ned til Vestby sentrum, ca. 1,2 km unna.

Det er ikke utarbeidet støyvurdering for planområdet. Forslagsstiller har vurdert at økningen i trafikk ikke vil medføre særlig ulempe. Det er i bestemmelsene stilt krav om at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet*. Rådmannen mener det i bestemmelsene i tillegg må implementeres krav om at anbefalte grenser i T-1442 (eller nyere) skal legges til grunn for uteoppholdsarealer ved utarbeidelse av søknad om tillatelse til tiltak.

Det er satt minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og at disse skal være under tak og nær inngangspartier, noe som er i henhold til kommuneplanen. Det er ikke stilt krav om låsemulighet for sykler.

Forslagsstiller har ikke innarbeidet krav til ladningspunkt for elektriske kjøretøy i planforslaget.

Frisiktlinjer er vist i krysset Randemfaret x Randembakken. Frisiktlinjer og frisiktsoner mangler i avkjørlene inn til eiendommen. Dette må rettes opp før evt. offentlig ettersyn.

Forslagsstiller har hjemlet i bestemmelsene at alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner i boligens inngangsplan og være universelt utformet.

Randem Skog vel

Styret i Randem Skog Vel ønsker på vegne av velforeningen å invitere til en tettere dialog med de som utarbeider planforslaget på vegne av Filadelfia og utbygger av eiendommen. Styret mener det er i alles interesse at naboer og andre berørte involveres i planarbeidet slik at forslagsstiller kan gjøre noe med usikkerheten som har oppstått i nabolaget i kjølvannet av nabovarslene som ble sendt ut.

Styret hadde satt veldig pris på om forslagsstiller og utbygger kunne ha mulighet til å invitere de berørte og de som er interesserte i planen til et orienteringsmøte for å sikre en god medvirkningsprosess i prosjektfasen.

Rådmannens vurdering

Forslagsstiller avholdt informasjonsmøte med naboer 18.9.16.

Christine F. L. Holman (14.9.16)

Mener at bygningsmassen blir for stor og dominerende i forhold til nabolaget for øvrig, og spesielt blir de nye bygningene altfor høye. Dersom det skal bygges leilighetsbygg, må dette være lavere slik at bygningen blir tilpasset nabolaget for øvrig.

Trafikken vil øke betraktelig om tomten bygges ut ytterligere og det opprettes flere barnehageplasser. Mener derfor det er nødvendig for sikkerheten til fotgjengere at det bygges fortau langs hele tomten. Veistrekningen er blant annet skolevei for mange barn i Randemfaret, og atkomstvei for alle til bussholdeplassen.

På illustrasjonstegningene i Vestby Avis av hvordan bygningsmassen planlegges, kan det se ut som det skal være et frittstående, stort og dominerende kors på tomten. Slike dominerende religiøse symboler er uønsket.

Rådmannens vurdering

Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene at fortau langs eiendommen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye tiltak. Evt. skilt/symboler må følge kravene som stilles i kommuneplanen (§ 9).

Christine F. L. Holman (13.10.16) – på vegne av beboere i Randemfaret 6 a, b og c, 8, 10, 12, 14, 16 og 23a, samt Randemlia 40

Påpeker at dette er en utbygging som får direkte konsekvenser for mange fler enn de få som har fått nabovarsel. Nabovarsel er ikke en gang sendt til alle husstandene som innehar garasjene tvers over veien for Filadelfia i Randemfaret. Det er kun de som har boenheten grensende til veien som har mottatt brev, mens naboene vegg i vegg ikke har fått. Husstander lenger oppi bakken, som er direkte berørt i det de planlagte bygningene er høye og dominerende, har ikke fått varsel.

Det er laget en illustrasjonsvideo som viser solforhold som er lagt frem hos kommunen. Det skulle vært henvist til denne videoen i nabovarselet så vi kunne få et bedre inntrykk av konsekvensene. Videoen viser, ifølge beboerne, at utbyggingen får store negative

konsekvenser for solforholdene for mange naboer om ettermiddagen i den mørkeste årstiden.

Det er flere beboere som har ytret ønske om dialog mellom utbygger og Randem skog vel. De mener utbyggingen vil få konsekvenser for alle som bor i området. Beboerne ber derfor om at utbygger inviterer til et dialogmøte med Randem skog vel, slik at de får anledning til å ha direkte diskusjon om planene.

Rådmannens vurdering

Forslagsstiller mener at varsel om oppstart har blitt sendt til de som har krav på det, jf. plan- og bygningsloven. Forslagsstiller har ikke krav om å varsle flere enn registrerte grunneiere og andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet som blir direkte berørt. Sol-/skyggeanalyse (og andre mer detaljerte plandokumenter) er vanligvis en del av planforslag når det legges ut til offentlig ettersyn og ikke ved varsel om oppstart. At noe av dette likevel har blitt presentert anses som positivt og har gjort at forslagsstiller har fått konkrete tilbakemeldinger fra naboer i en tidlig fase av planarbeidet.

Christine F. L. Holman (20.12.16) – for beboere, underskrevet av 38 beboere i Måneveien, Randemfaret, Randemkroken, Speiderveien og Randemlia:

Bygningsmassen

Ved fortetting i den eksisterende boligbebyggelsen i Randem, ønsker beboerne at dette gjøre slik at områdets opprinnelige enebolig-karakter bevares. Dette må ikke endres. De mener at bygningsmassen må tilpasses omgivelsene i høyde, grunnflate og materialvalg. Bygningsmassen som er skissert mener de er altfor dominerende i forhold til bebyggelsen rundt, med altfor høye bygninger og for stor utnyttelsesgrad. Det blir disharmoni med omgivelsene, og bygningene vil ta det meste av solen fra de nærmeste naboene deler av året.

De viser til dagens reguleringsplan, som foreskriver maks 2 etasjer og mener at dette ikke må fravikes. Om det skjer så må bygninger tilpasses terrenget, og toppetasjen må være tilbaketrasket. Hus som er bygget i området de siste årene er også bygget i samme stil og høyde som eksisterende boligbebyggelse, og dette må opprettholdes om det skal bygges så tett innpå. De mener at så mange etasjer som er forespeilet er virkelig uhørt i dette området. De viser til Vangsjordet – som ligger nærmere sentrum, der bebyggelsen er lavere enn det Filadelfia foreslår innklemmt på sin lille tomt. Det foreslås bebyggelse som er høyere enn på Sole skog, hvilket de mener virker helt absurd. De mener videre at dette også gir altfor lite uteområde.

De mener at hvis materialbruken går ut på hvit/grå murpuss og pregløse kuber, så vil det gi et mer negativt inntrykk i området enn om fasadene er belagt med tre. Prosjektet må kommunisere godt med omgivelsene, materialvalget må harmonere med den øvrige bebyggelsen i nabolaget. Dersom man ser mot sykehjemmet for inspirasjon til materialvalg, er det teglstein som er mest nærliggende, men det er trehusbebyggelsen som ligger nærmest det man ønsker å bygge.

Videre mener de at det ikke er greit med et sammenhengende bygg. En oppbrutt fasade vil være med på å redusere hvor massivt bygget fremstår.

Det er svært viktig at verandaer utformes på en slik måte at de hindrer innsyn og utsyn for å beskytte privatlivet for alle gjenboere.

Forsamlingslokalet må isoleres for å unngå støy fra samlingene.

De mener barnehagen vil få lite uteareal med dårlige lysforhold. Dette gjelder også for de nye boligene.

De antar at utbygging vil føre til sterkt redusert verdi på boligene på den andre siden av gaten, og kanskje flere. Dersom det bygges leiligheter ønsker de at dette blir rimelige leiligheter som unge i etableringsfasen har råd til å kjøpe.

Barn leker i gaten og aker i stien ned fra sykehjemmet. Der har utbygger foreslått å redusere byggegrensen til 5,5 meter. De mener det er viktig at sikten ikke reduseres i overgangen mellom veien og stien slik at fotgjengere og barn som leker er trygge.

Tilfluktsrom

Det er tidligere er gitt dispensasjon for bygging av tilfluktsrom på tomten. De mener at slik dispensasjon ikke må gis ved videre utbygging.

Parkeringsplasser og trafikk

De mener det må være 2 p-plasser pr. boenhet, i samsvar med dagens reguleringsbestemmelser. For forsamlingshuset – med sitteplasser for 200, beregnes ant. p-plasser utfra en faktor på 0,2. Dette tilsier at alle må fylle sin bil med maks ant. personer for å komme til møte på søndager. Parkering i gaten er allerede et problem når det er samlinger i helgene. Med flere besøkende antas problemet å øke med denne utbyggingen slik det er skissert.

Gaten brukes i dag til besøkende til boligområdene. De mener at ikke Filadelfia kan påregne at det er noen ekstra plasser til gjester for de eventuelle nye leilighetene. Det ble på informasjonsmøtet antydning at det vil bli utleie av menighetens lokaler. Det ble heller ikke utelukket at det i fremtiden kunne bli kafédriфт for eksterne gjester – noe som vil føre til mer trafikk og økt behov for parkeringsplasser. Det må være tilstrekkelig med parkeringsplasser på vinteren også, god plass til brøytekanter og deponering av snø slik at antall p-plasser ikke reduseres om vinteren, og fortauet ikke blir for smalt. Ved eventuell sprengning for å lage parkeringsplasser under bakken, er det viktig at naboer varsles og sikres på en tilfredsstillende måte.

De mener byggegrensen må være 15 meter, som er hovedregelen i vegloven. Det er viktig med 15 meter av hensyn til siktforhold i gaten, og for å få tilstrekkelig avstand mellom husene.

Mange kjører nedover Måneveien når de skal til Vestby, i stedet for å kjøre ut av boligfeltet ved Plantasjen. Når Eventyrfabrikken starter opp, vil det bli mye større trafikk ved Plantasjen. Det er ikke usannsynlig at dette vil medføre enda større trafikk i Måneveien også, fordi folk vil foretrekke den veien. Ved stenginger av E6 og omkjøringer, er det også sannsynlighet for større trafikk i Måneveien. Da er det svært viktig at veiforholdene er gode her, og for denne sakens særlige relevans, i krysset Måneveien/Randemfaret/Randembakken.

Det må opparbeides gang- og sykkelvei langs hele tomten av hensyn til trafiksikkerhet i Randemfaret, som er hovedatkomstvei til bussholdeplassen Randembakken, og også atkomstvei til turområdet med skiløyper og fotballplass innerst i Randemfaret. Trafikken

i Randemfaret vil ved en eventuell utbygging øke betraktelig. Dette tilsier at sikten må utbedres i krysset Randemfaret/ Måneveien/ Randembakken. Dette er i dag et farlig kryss med svært dårlig sikt, det skapes mange farlige situasjoner.

Det har skjedd/skjer et generasjonsskifte på Randem, og det er derfor mange barnefamilier som er bosatt her. Det er særdeles viktig for barna våre å ha trygge trafikale forhold. Måneveien er skolevei.

Det er dårlig gatebelysning i fra krysset og innover i Randemfaret – dette må utbedres.

Det er altfor dårlig snørydding i Randemfaret i dag, dette må bli bedre dersom det skal bli mer trafikk.

Overvann

Det påpekes at det er et problem med manglende drenering av overvann i Randemfaret i dag. Veiforholdene er utilfredsstillende på grunn av forholdsvis store vannansamlinger i krysset Randemfaret/Randembakken/Måneveien ved nedbør. Ved snøsmelting og større nedbørsmengder samler det seg store dammer. De antar at dette blir forsterket når det tas ned mange store trær på tomten, og den bebygges og asfalteres.

Proessen med varsling av naboer

De mener at varsling av naboer ikke har vært tilfredsstillende så langt i prosessen og at den har vært rotete og uoversiktlig. Det synes å være mange berørte som ikke har fått nødvendig og ønskelig varsel så langt. Etter første varsel insisterte naboene på bedre nabovarsel og et møte med beboerne og vellet.

Nabovarsel ble sendt til en del flere enn opprinnelig, men uten frist for uttalelse. Etter en stund ble det innvilget beboermøte. De mener at innkallingen til møtet ikke var tilfredsstillende. I informasjonsmøtet ble det etter beboernes syn gitt mange vage svar – og noen spørsmål ble det ikke svart på – som hvilke naboer som faktisk er blitt varslet. Det ble gitt ny frist på 2 uker til å uttale seg, og lovnad om mer dokumentasjon, inkludert nye tegninger. Dokumentasjonen kom 2 dager før fristens utløp, sammen med en anmodning til vellet om å videresende dokumentasjonen til sine medlemmer. De mener det ikke er vellet sin oppgave å foreta tilstrekkelig nabovarsel på vegne av utbygger. Tegningene var ikke de samme som i det opprinnelige nabovarselet. Det ble gitt nye 2 ukers frist. Det vites ikke om den nye tegningen og ny frist er kommunisert til alle som skal ha nabovarsel av utbygger.

Det ser heller ikke ut til at beboerne på sykehjemmet eller deres representanter har fått anledning til å uttale seg, selv om den nye bygningsmassen vil bli en av deres nærmeste naboer. Eiendomsavdelingen i kommunen eier kanskje bygget, men det er beboerne som vil føle konsekvensene av en utbygging på nabotomten. På informasjonsmøtet ble det forespeilet som en mulighet at levering og henting til barnehagen ville kunne komme til å skje på oversiden av tomten. Dette vil i så fall medføre betydelig økt trafikk opp veien til sykehjemmet, noe brukerne kunne tenkes å ha mening om.

Det er viktig at beboerne og vellet får noen skikkelige tegninger av byggene med tanke på materialbruk og høyder sammenlignet med den øvrige bebyggelsen. De som foreligger til nå gir ikke tilstrekkelig inntrykk av hvordan som ønskes bygget vil passe inn (eller ikke) i omgivelsene.

Rådmannens vurdering

Bygningsmassen

Rådmannen har forståelse for at naboer ikke ønsker blokkbebyggelse på tomta. Blokkbebyggelse i 6 etasjer (+ parkeringskjeller) vil bryte med eksisterende bygningsmiljø i småhusbebyggelsen mot nord, men vil samtidig være mer i samsvar med bygningsmiljøet på sykehjemstomta i sør. Topp tak av blokkbebyggelsen vil slik det er planlagt ligge i nivå med 1. etasje på sykehjemmet. I bestemmelsene er det krevet at materialbruk skal harmonisere med eksisterende bebyggelse.

Med en byggegrense på 18,5 meter fra senterlinje i Randemfaret vil ny blokkbebyggelse ligge godt tilbaketrukket fra eksisterende boligbebyggelse, og med toppetasjen i tillegg tilbaketrukket fra fasadekant mot Randemfaret. Dette vil skape et naturlig «skille» fra den eksisterende småhusbebyggelsen i nord. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Det planlegges oppbrudd i fasadene, med lave mellombygg mellom nytt og eksisterende kirkebygg, samt mellom blokkbebyggelse og eksisterende kirkebygg. Mellombygg mellom nytt og eksisterende kirkebygg er naturlig, men det fremkommer ikke av planmaterialet bakgrunnen for en slik løsning mellom blokkbebyggelsen og eksisterende kirkebygg.

Sol-/skyggediagrammet viser at den planlagte nybebyggelsen vil ha en viss påvirkning på solforhold hos eksisterende boliger nord for planområdet, men rådmannen vurderer at påvirkningen ikke er urimelig. Når det gjelder solforhold for barnehagens uteområde og andre uteoppholdsarealer vurderes disse som akseptable, slik de fremkommer av forslagsstillers sol-/skyggediagram.

Tilfluktsrom

Det vises til forslagsstillers kommentar:

«Det er ikke krav til tilfluktsrom – jf. St. meld. 25 (1997-1998) der det gis midlertidig dispensasjon fra plikten om å bygge tilfluktsrom i henhold til «Forskrift om mv. om tilfluktsrom» - utgave 1995. Dette ble iverksatt ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sitt rundskriv av 06.07.1998. Siden er dette vedtaket videreført i St. meld. 17 (2001-2002) og St. meld. 39 (2003-2004).

Ved oppføring av bygg eller påbygg på mer enn 1000 m² må imidlertid den enkelte tiltakshaver fortsatt søke aktuelle sivilforsvarsdistrikt om dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom, jf. «Forskrift mv. om tilfluktsrom» - utgave 1995.»

Parkeringsplasser og trafikk

Parkering er hovedsakelig tenkt løst med opparbeidelse av parkeringskjeller. Kravene til parkering for både blokkbebyggelse og kirkebygg i bestemmelsene er iht. kommuneplanens absolutte krav.

Det er i rekkefølgebestemmelsene sikret at fortau langs hele tomten skal opparbeides før det gis brukstillatelse til nye bygg. Frisikt i krysset Randembakken x Randemfaret er i tråd med frisiktkrav og er innregulert i planen. Planforslaget legger opp til at gatebelysning skal utbedres langs Randemfaret og etter gang- og sykkelveien øst for kirkebygget. Dette er også sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Overvann

Overvannsproblematikk vil være viktig når det skal lages vann- og avløpsplan for tiltaket i forbindelse med byggesøknad. Det må etableres overvannsløsninger slik at avrenningene fra området ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannssystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

Proessen med varsling av naboer

Det vises til forslagsstillers kommentar:

«Varsel om planarbeid skjedde 18.07.16 med frist 30.08.16 for å komme med merknader. Nabovarselet er gjort henhold til de krav som stilles til dette – med skriftlig brev til naboer og gjenboere. Møte med naboene ble avholdt 18.09.16 – 2 ½ uke etter at fristen for å komme med merknader utløp.»

Det synes å være en misforståelse at varslingsmaterialet skal inneholde detaljerte planløsninger. Det er ikke hensikten – i en startfase av et forestående planarbeid. Uansett ble det avholdt dialogmøte. Det var viktig for det videre planarbeid. I dialogmøte ble det presentert løsninger som var i nærheten av endelig løsning til plan som det nå søkes kommunal behandling av. Det ble gitt konstruktive tilbakemeldinger som gikk på forhold som Christine Holman tar opp i dette skrivet datert 20.12.16. Det ble i tillegg gitt utvidet frist for å komme med merknader – med 14 dager fra møtedato som var 18.09.16. Således er også innspillet fra Christine F. L. Holman – datert 20.12.16 – levert et par måneder etter avtalt frist – tatt i betraktning.»

Vurdering:

Områdereguleringsplan for Vestby sentrum

Områdereguleringsplan for Vestby sentrum ble vedtatt 9.12.16, ca. et halvt år etter at denne planen ble forhåndsforelagt for plan- og miljøutvalget. Områdereguleringen legger opp til at Vestby sentrum skal bygges innenfra og ut, med en utbygging i tre faser. Planområdet er ikke innenfor sentrumsplanens avgrensning, men er såpass nærme at Randemfaret 15 vil være i konkurranse med 1. byggetrinn i sentrum. Forslagsstiller har ikke vært i dialog med administrasjonen i perioden etter at sentrumsplanen ble vedtatt.

Utarbeidelsen av planforslaget har skjedd samtidig som helt nye prinsipper for utviklingen av Vestby sentrum har blitt utformet gjennom arbeidet med områdereguleringen. Samtidig er det stor usikkerhet rundt hvordan områdene i randsonen rundt sentrumsplanen skal forvaltes – dette ser man eksemplvis i reguleringsplanen for Vestbyhagen.

Områdereguleringsplan utenfor Vestby sentrum

Kommunestyret vedtok 11.12.2017 «Prioriterte planoppgaver 2018-2021». En av planene som har fått prioritet 1 for utarbeidelse i 2018-2019 er «Vestby utenfor sentrum». Dette er en områderegulering for områdene som ligger utenfor områdereguleringen for Vestby sentrum, men som allikevel ligger innenfor det som naturlig hører til Vestby sentrum. Her bør spørsmål om utbyggingsrekkefølge, utnyttelse, høyder osv. avklares.

Antall boenheter og høyde

Planen ble forhåndsforelagt for plan- og miljøutvalget 27.6.16, der det ble anbefalt at arbeidet med planen startes opp. Vedtaket ble fattet før sentrumsplanen var vedtatt, og med bakgrunn i at forslagsstiller planla en blokkbebyggelse i 3-5 etasjer med ca. 15 boenheter. Dette er i foreliggende planforslag endret til inntil 30 boenheter i 6 etasjer + parkeringskjeller. Sett i sammenheng med sentrumsplanen og ønsket utvikling for Vestby sentrum, mener rådmannen at planen er problematisk, i alle fall på nåværende tidspunkt.

Trafikk og parkering

Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveinett fra busslomme sørvest for planområdet som fører til Vestby sentrum. Planforslaget legger opp til at det skal anlegges fortau fra avkjørselen for Randembakken og langs Randemfaret fram til regulert gang- og sykkelveg som også skal opparbeides, og som utgjør planområdets nordside. En har med dette gangveisystem mellom planområdet og Vestby sentrum. Gangavstand er ca. 2 km.

Busstoppet Randembakken, rett sørvest for planområdet, har to avganger i timen fra 05.30 til 00.00 og sikrer god kollektivdekning inn til Vestby sentrum.

Forslagsstiller har beregnet at trafikken vil øke med ca. 100 bilturer i døgnet som følge av utbyggingen (30 boenheter). Dette vurderes isolert sett som en marginal økning.

Forslagsstiller har lagt til grunn 0,2 parkeringsplasser per prosjektert sitteplass for kirkebygget. Dette er i henhold til kommuneplanens krav. Kirkebygget er planlagt med 200 sitteplasser, noe som vil si at det opparbeides 40 parkeringsplasser for kirkebygget. Det kan diskuteres om dette er tilstrekkelig, spesielt på dager med arrangement.

Rådmannen mener at hvis området skal bygges ut, må utbygger planlegge og bekoste en raskere gang- og sykkelvei mot sentrum gjennom kommunens friområde øst for sykehjemmet og ned til Vestbyhagen.

Kommunale planer

I planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel er det fastsatt at arealer til barnehager og en barneskole i Vestby sentrum/Vestby nord må utredes. Rådmannen mener at en ny skole bør plasseres nord for jernbanen. I den forbindelse kan det være aktuelt å se på et område på Krom skog som ikke er dyrka mark rett øst for Randemfaret 15. Det er ennå ikke vurdert hvor ny barnehage bør plasseres.

Selv om det pr dags dato ikke foreligger konkrete planer, er det på grunn av den demografiske utviklingen ikke utenkelig at Vestby sykehjem vil måtte utvides i nær fremtid. Ved en utvidelse er det naturlig, slik sykehjemstomten er i dag er utnyttet, at det vurderes om at det skjer mot nord eller vest, i retning Randemfaret 15.

En eventuell realisering av disse kommunale tiltakene vil påvirke planområdet i stor grad, gjennom bl.a. gjennom arealbruk, trafikkformål og økning i trafikk. Utvidelse av sykehjemmet vil også kunne påvirke solforholdene i Randemfaret 15, spesielt i barnehagens uteområde. Man kan derfor stille spørsmålstegn ved om det er hensiktsmessig med videre utbygging i Randemfaret 15 slik situasjonen er i dag, før nevnte forhold er avklart.

Alternativer:

Som alternativ til rådmannens innstilling foreslås to alternativ:

1: Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut skal bestemmelser og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal og plankart justeres slik at frisiktsoner legges inn. Planområdet må utvides til også å omfatte en ny gang- og sykkelvei gjennom friområdet øst for sykehjemmet ned til Vestbyhagen.

2: Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut skal bestemmelser og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal og plankart justeres slik at frisiktsoner legges inn. Planområdet må utvides til også å omfatte en ny gang- og sykkelvei gjennom friområdet øst for sykehjemmet ned til Vestbyhagen. I tillegg må høyder, utnyttelse og omfanget av boligbebyggelse reduseres til det som forelå ved forhåndsforeleggelsen.

Konklusjon:

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.

Utviklingen av dette området bør muligens også sees i sammenheng med utarbeidelsen av områdereguleringen «Vestby utenfor sentrum».

På bakgrunn av dette og foregående vurderinger mener rådmannen at planforslaget skal avvises.