

Tonje Gulbrandsen  
Randembrekka 3,  
1540 Vestby

Dato: 2019/03/27  
Vår ref.: JEI

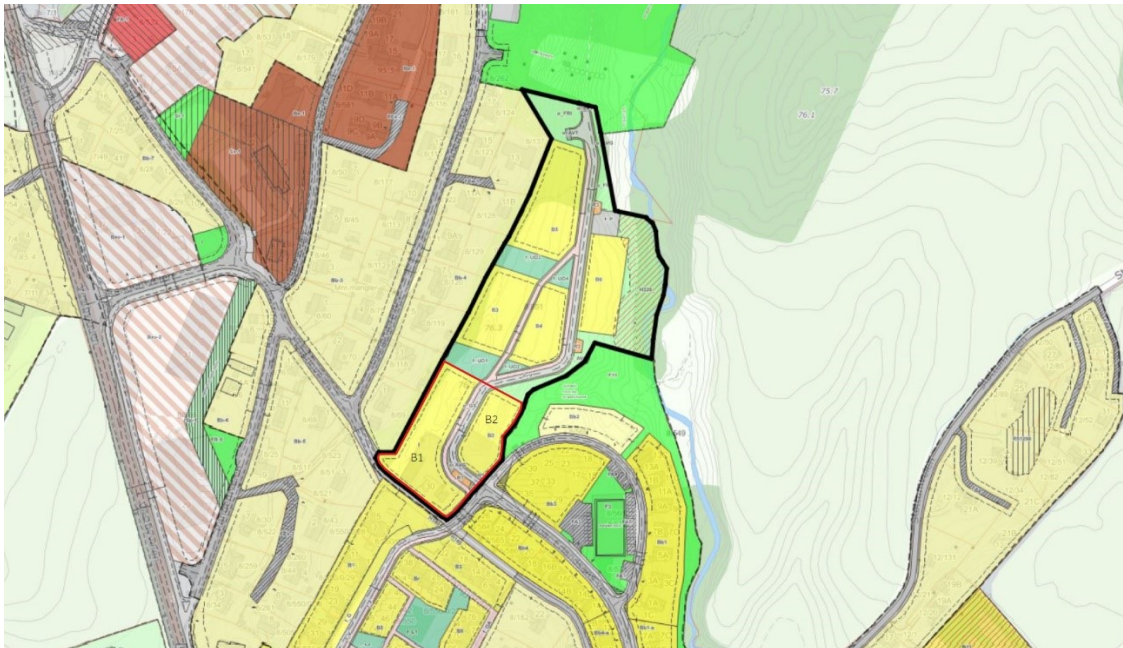
## Varsel om reguleringsendring - Vestbyhagen

På vegne av Husjordet AS varsles igangsatt arbeid med mindre endring av detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen gjelder fastsatt kotehøyde i reguleringsbestemmelsene.

Hensikten med reguleringsendringen er å rette opp feil kotesetting i reguleringsbestemmelsene slik at bebyggelsen innenfor felt B1 og B2 kan oppføres i tråd med illustrasjoner og snitt som lå til grunn for vedtak av reguleringsplanen. Endringen har altså ikke til hensikt å øke tillatt høyde utover det som tidligere er illustrert, men skal kun rette opp feil koteangivelse for maks høyde i reguleringsbestemmelsene.

### Gjeldende detaljregulering for området

Området er i dag regulert gjennom detaljregulering for Vestbyhagen, planID 0246, vedtatt 25.06.2018. Planen åpner opp for boligbebyggelse i 3 og 4 etasjer.



*Reguleringsplan for Vestbyhagen, planID 0246, er vist med sort markering. Reguleringsendringen omhandler felt B1 og B2 som er vist med rød markering.*

## Bakgrunn for reguleringsendring

Gjeldende reguleringsplan legger opp til oppføring av boligbebyggelse på 3 og 4 etasjer. Reguleringsbestemmelsene var utformet slik at høyde på bebyggelsen innenfor B1 kunne være 11, 11 og 14 meter (3, 3 og 4 etasjer), og 11 og 14 meter innenfor B2 (3 og 4 etasjer). Illustrasjonene og snitt som fulgte reguleringssaken viser også bebyggelse med 3 og 4 etasjer og i tråd med høydebestemmelsene.

Før reguleringsplanen skulle vedtas la administrasjonen i Vestby kommune også inn maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen. Maks tillatt kotehøyde ble satt til k +84 og kom i tillegg til bestemmelsen som sier at bebyggelsen ikke skal være høyere enn 11 og 14 meter. Kotehøyden + 84 var derimot feil og medførte at det ikke er mulig å oppføre bebyggelsen på 11 og 14 meter slik reguleringsplanen legger opp til. Snittet under viser bebyggelsen slik den var illustrert i reguleringsplanen. Her ser man at terrenget/tun ligger på kote + 73. Ved at det ble lagt til en begrensning på tillatt bygningshøyde på k + 84, er det ikke mulig å oppføre bygg på 14 meter (4 etasjer), slik bestemmelsene også tillater.

Reguleringsendringen har altså ikke til hensikt å øke tillatte høyder innenfor planen, men å rette opp en feil kotesetting slik at bebyggelsen kan oppføres med 3 etasjer (11 m) og 4 etasjer (14 m) slik det har vært forutsatt i planprosessen.

Feil kotesetting i bestemmelsene ble oppdaget etter at nabovarsel for byggesaken ble sendt ut. Reguleringsendringen medfører heller ingen endring av bebyggelsen som er nabovarslet. Nabovarslet bebyggelse er innenfor reguleringsplanens krav om 11 og 14 meter som er maksimal tillatt høyde på bebyggelsen.

Reguleringsendringen er drøftet med planavdelingen i Vestby kommune.



## Reguleringsendringen

Selve reguleringsendringen omfatter kun endring av tillatt kotehøyde i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelsen som skal endres er § 2, femte ledd: «*Maksimal høyde på bygg i B1-B5 er kote 84. Maksimal høyde på bygg i B6 er kote 80.*» Under er § 2 fra gjeldende reguleringsplan klippet inn og aktuell bestemmelse er markert med rødt.

### § 2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

I områdene kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg. Trafokiosker kan plasseres inne i bygninger eller i dagen.

Prosent bruksareal for det enkelte delfelt er 80 %-BRA.

Antall boligblokker som tillates oppført og absolutt gesimshøyde for hvert enkelt bygg fra sør mot nord:

B1	3 blokker	11, 11 og 14 meter
B2	2 blokker	14 og 11 meter
B3	2 blokker	11 og 14 meter
B4	2 blokker	14 og 11 meter
B5	3 blokker	14, 11 og 14 meter
B6	2 blokker	11 og 14 meter

Gesimshøyden kan variere med pluss/minus 0,5 meter.

**Maksimal høyde på bygg i B1-B5 er kote 84. Maksimal høyde på bygg i B6 er kote 80.**

I tillegg til maksimum gesimshøyde og kotehøyde kan det tillates tekniske installasjoner/heisoppbygg på tak. Disse skal maksimum dekke 30% av takflaten med maksimum gesims 1,5 meter over gesimshøyden.

Boligbebyggelse skal utformes med variasjon i uttrykk. Fasader skal utføres slik at de ikke oppfattes som lukket og introvert. Fasadekledning skal utføres primært i tre.

En av lekeplassene skal plasseres vest i B1 mot eksisterende gang- og sykkelvei.

Reguleringsbestemmelsen endres slik at topp maksimal kote for B1-B2 settes til kote 87. Dette tilsvarer 14 meter over terrenget slik det er vist i illustrasjonssnittet. Under er § 2 med forslag til endret bestemmelse klippet inn.

### § 2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

I områdene kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg. Trafokiosker kan plasseres inne i bygninger eller i dagen.

Prosent bruksareal for det enkelte delfelt er 80 %-BRA.

Antall boligblokker som tillates oppført og absolutt gesimshøyde for hvert enkelt bygg fra sør mot nord:

B1	3 blokker	11, 11 og 14 meter
B2	2 blokker	14 og 11 meter
B3	2 blokker	11 og 14 meter
B4	2 blokker	14 og 11 meter
B5	3 blokker	14, 11 og 14 meter
B6	2 blokker	11 og 14 meter

Gesimshøyden kan variere med pluss/minus 0,5 meter.

**Maksimal høyde på bygg i B1-B2 er kote 87. Maksimal høyde på bygg i B4-B5 er kote 84. Maksimal høyde på bygg i B6 er kote 80.**

I tillegg til maksimum gesimshøyde og kotehøyde kan det tillates tekniske installasjoner/heisoppbygg på tak. Disse skal maksimum dekke 30% av takflaten med maksimum gesims 1,5 meter over gesimshøyden.

Boligbebyggelse skal utformes med variasjon i uttrykk. Fasader skal utføres slik at de ikke oppfattes som lukket og introvert. Fasadekledning skal utføres primært i tre.

En av lekeplassene skal plasseres vest i B1 mot eksisterende gang- og sykkelvei.

### **Frist for å komme med innspill**

Innspill til reguleringsendringen kan sendes til Nordic Office of Architecture ved Jostein Eidsvåg på e-post: [jei@nordicarch.com](mailto:jei@nordicarch.com). Send gjerne kopi til Vestby kommune, Planavdelingen, postboks 144, 1541 Vestby, eller [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no).

Frist for å komme med innspill er satt til 04.04.2019.

Spørsmål om reguleringsendringen kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Jostein Eidsvåg  
Arkitekt  
Epost: [jei@nordicarch.com](mailto:jei@nordicarch.com)  
Tlf nr: +47 97 06 95 52

Nordic — Office of Architecture