

Planinitiativ Gartnerveien

I forbindelse med ønske om utbygging på eiendommene 132/750 og 132/749 i Vestby kommune oversendes herved planinitiativ i forbindelse med oppstartsmøte.

Innhold

a. Planens formål	2
b. Planområdet	2
c. Planlagt bebyggelse.....	2
d. Utbyggingsvolum og byggehøyder	3
e. Funksjonell og miljømessig kvalitet	3
f. Tiltakets innvirkning og tilpasning	4
g. Forholdet til eksisterende planer.....	5
h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	5
i. Samfunnsikkerhet og risiko	5
j. Varsling av berørte parter	5
k. Samarbeid og medvirkning	5
l. Konsekvensutredning.....	5
m. Planforslag i sentrumssone.....	5
n. Kontaktopplysninger tiltakshaver	6
o. Kontaktopplysninger forslagstiller	6
p. Fagkyndighet til forslagsstiller	6
q. Bekreftelse på gjennomgått veileder.....	6

a. Planens formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av eiendommene. I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål, men området er ikke regulert.

Det er ønskelig å regulere eiendommene til småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

b. Planområdet

Planområdet omfatter eiendommene 132/750 og 132/749 som vist på utsnittet nedenfor.



c. Planlagt bebyggelse

Det er ønskelig å etablere småhusbebyggelse på hver av eiendommene i form av totalt tre tomannsboliger fordelt mellom de to eiendommene. Boligene vil utformes med småhuspreg slik at de i stor grad gjenspeiler formålet.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønskelig å overholde kommunens krav høyder som beskrevet i kommuneplanens bestemmelser til arealdelen §2 «mindre utbyggingstiltak». Det medfører 6m gesims- og 9m mønehøyde. Grad av utnytting er ønskelig å sette marginalt over hva §2 i kommuneplanen fastsetter, altså til 28% BYA.

Tiltaket vil være i tråd med eksisterende bebyggelse som beskrevet i punkt f.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligene skal oppføres iht. krav om tilgjengelighet etc., men det er ikke planlagt spesielle miljøtiltak som f. eks passivhus. Da det er tenkt småhusbebyggelse vil det være aktuelt å benytte trekonstruksjoner i så stor grad som mulig, som ikke vil medføre vesentlig forurensning under byggeperioden eller for øvrig. Vedfyring, dersom det ikke velges vannbåren varme kan være medvirkende til dårligere luftkvalitet på svært kalde dager, men dette må sees i sammenheng med hvor mange enheter som allerede eksisterer i området.

Økningen i biltrafikk må heller sies å være lav da det kun er ønskelig med et fåtall nye boenheter.

Tiltaket plasseres ca. 500m fra holdeplass for buss. Herfra er det buss til Moss, Vestby og togstasjoner.

Barneskole og barnehage på Brevik ligger ca. 1km i luftlinje fra eiendommene.

I dag er eiendommen bestående av delvis grusplass, gress og skog. Store deler av dagens vegetasjon må fjernes for å plassere boligene og lekeplass. Vegetasjon mot syd- sydøst kan delvis beholdes da dette ligger i brattere terreng enn resten av byggeområdet. Dette må avklares mer i detalj mot et konkret planforslag.



Skråfoto av området.

f. Tiltakets innvirkning og tilpasning

Tiltaket gjennomføres i et eksisterende boligområde, på randen mellom dette boligområdet og område avsatt til fritidsbolig. Eiendommene har stått ubebygde i lang tid, til tross for flere forsøk på å bebygge de.

Eiendommene langs Gartnerveien er bebygde noe ulikt. På vestsiden, hvor det er lagt opp til fremtidig bebyggelse er det mer luft og rom på eiendommene og dermed ligger det til rette for fortetning og mer utnyttelse av arealet. På østsiden, hvor man ønsker å gjennomføre regulering er det vesentlig tettere bebyggelsesmønster. Eiendommene er bebygde med frittstående boliger i varierende størrelse og volum.

Ved å regulere eiendommene til frittliggende småhusbebyggelse (tomannsboliger) vil man følge bebyggelsesmønsteret og formålet i kommuneplanen.

Eksisterende bebyggelse er i hovedsak varierende i etasjeantall og takformer slik at det er ikke konkrete bebyggelsesmønster å tilpasse seg etter. Hovedtrekket for bebyggelsen er luft og lys mellom boligene, med noen unntak. Det er ingen stramme linjer med plassering mot vei, møneretning eller lignende, slik at tiltaket kan fullt og helt tilpasses utearealer og solforhold på eiendommene uten å bryte med eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Prosjektet må også sies å være svært sammenlignbart med reguleringen som ble utført i Grøntveien til 6 eneboliger. Her ble det også vurdert at man burde avslå prosjektet da 80% av utbyggingen skal skje i

sentrum. Vi kan ikke se at dette prosjektet, i likhet med Grøntveien, bør avslås fordi det ligger utenfor sentrumssone. Det må uten tvil være større utbyggingsplaner også i Vestby sentrum, som det er i øvrige østlandsbyer. De 24 enheter som er nødvendig for å veie opp for de 6 foreslåtte kan vi ikke se som usannsynlig at vil etableres i forbindelse med større prosjekter i sentrumsområdene.

g. Forholdet til eksisterende planer

Området er ikke regulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Formål i kommuneplanen er avsatt til boligformål – nåværende.

Vest for eiendommene ligger et større område omfattet av formål bolig – fremtidig.

Videre utenfor denne klyngen avsatt til boligformål er det eksisterende fritidsbebyggelse.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Da tiltaket går på regulering av private tomter til boligformål er det ikke vesentlige interesser som fremkommer tydelig på nåværende tidspunkt. Potensielt kan Velet som har ansvar for vedlikehold av veien berøres, avhengig av hva kommunen mener er formålshensikt planavgrensning. Dersom vi kan unngå å innlemme delen av adkomstveien som ligger utenfor eiendommen mener vi de ikke berører utover å være en berørt part på lik linje med hjemmelshavere og naboer i området.

i. Samfunnssikkerhet og risiko

Tiltaket er i tråd med formålet i kommuneplanen og vil ikke medføre behov for tiltak for å redusere risiko eller ivareta samfunnssikkerheten. Vanlig bruk av en bolig i et boligområde vil ikke ha negative konsekvenser for samfunnssikkerhet og risiko. Tiltaket vil heller ikke medføre fare for økt kriminalitet da området allerede er godt etablert.

j. Varsling av berørte parter

Tilgrensende naboer (hjemmelshavere), fylkesmann, fylkeskommune, Hafslund Nett osv. Viser til kommunens veileder kapittel «Medvirkning» for fullstendig oversikt over aktuelle høringsorgan.

Vi antar dog an Fiskeridirektoratet, Direktoratet for mineralforvaltning og Bane NOR SF/ Eiendom AS ikke berøres av reguleringen.

k. Samarbeid og medvirkning

Området og arealet som er omfattet er så lite i omfang at vi ser det som svært usannsynlig at det blir relevant med særlig samarbeid og medvirkning fra berørte parter av reguleringen.

l. Konsekvensutredning

Tiltaket er i tråd med formål i kommuneplanen og berører et svært lite område. Vi kan ikke se at krav til konsekvensutredning utløses, eller at det er hensiktsmessig med konsekvensutredning for tiltaket.

m. Planforslag i sentrumssone

Planforslaget ligger utenfor sentrumssone.

n. Kontaktopplysninger tiltakshaver

Tiltakshaver er grunneier/ grunneiers representant:

Sindre Knutsen representerer Gerd Knutsen for 132/749. Sindre-knutsen@hotmail.com

Anders Tonholt for 132/750. anders@tonholt.no

o. Kontaktopplysninger forslagstiller

Forslagsstiller er MTS Arkitekter AS. Postadresse Værftsgata 7, 1511 Moss.

Kontaktperson er Kristoffer Ulvedalen. firmapost@mtshus.no

p. Fagkyndighet til forslagsstiller

Forslagsstiller er et mindre foretak bestående av 2 ansatte med 4 års erfaring i byggesaker. De ansatte består av sivilingeniør og byggingeniør. Foretaket jobber pr. i dag med små og mellomstore plansaker i tillegg til byggesaker.

q. Bekreftelse på gjennomgått veileder

Kommunens veileder for private reguleringsaker med tilhørende vedlegg er gjennomgått.