



Kulturkvartalet - Fremdrift

Saksbehandler: Marianne Carlsen

Saksnr.: 18/01413-17

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Byggekomite for kulturkvartalet og rådhusparken

08.10.2019

Rådmannens innstilling:

1. Justering av grensen mot g/s vei mot Remabygget løses i detaljreguleringsplanen

Vedlegg:

190927_VKK_Presentasjon brukermøte 1

VKK_Brukermøte_01_Referat_191001

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

1. Bakgrunn for saken:

Byggekomiteen for kulturkvartalet og rådhusparken vedtok 13.09.19:

1. Samspillsentreprenøren skal starte skisseforslaget som ett bygg, med parkeringskjeller
2. Revidert fremdrift 09.09.19 legges til grunn for videre arbeid
3. Alternativ 3 velges som prosjektlogo
4. Utsmykningskomite for prosjektet blir:
 - Eirin Bolle, Byggekomitéen
 - Tone Skretting, Byggekomitéen
 - Jon Flatebø, L2 arkitekter
 - Kultursjefen, eller den han bemyndiger
 - Nina Brun Ludvigsen, Komiteens sekretær

Det ble lagt inn en merknad i protokollen:

Tidspunkt for neste Byggekomitemøte sendes ut på e post etter revisjon av møteplan. Det skal gjennomføres et orienterende Byggekomitemøte etter hvert brukermøte.

Første brukermøte ble avholdt 27.09.19 som hadde hovedtema «oppstart brukerprosess», der målene for møtet var:

- Oppstart i brukerprosess
- Kvalitetssikring av romprogram for de forskjellige funksjoner.
- Etter brukermøte 01 skal det være mulig å konkludere plassering og omfang av de hovedfunksjoner slik at det kan lages et underlag til oppstart i PG prosessen.
- Etter møtet skal det være mulig å lage plantegninger med romplassering til brukermøte 02.

Tegningsunderlag og agenda/referat fra møtet vedlegges saken.

Det jobbes parallelt med mulig plassering av administrasjonsrigg i sentrum, avklaringer rundt nedkjøring til parkeringskjeller og vareleveringen til «Rema-bygget» samt å avklare alternativ plassering av biblioteket under rive/byggeperioden.

2. Økonomiske konsekvenser:

Eventuelle grep på naboeiendom for å tilpasse/endre varelevering, samt midlertidige løsninger mens området er under bygging er ikke kostnadsberegnet enda, og er ikke medtatt i estimatet som ligger til grunn for budsjettet.

3. Vurdering:

Vestby kommune

3.1 Brukermøte 1

Fokus i møtet var satt på å kvalitetssikre de ulike funksjonene i romprogrammet. Det var en gjennomgang pr tema med drøfting i etterkant. Denne gjennomgangen vil gjentas i Byggekomitemøtet, presentert av arkitekten.

I møtet ble det løftet opp en del spørsmål knyttet til konkrete avklaringer, disse fremgår delvis av referatet og vil fremkomme i presentasjonen til arkitekten, i tillegg vil brukergruppen komme med sine innspill rett før Byggekomitemøtet gjennomføres slik at disse vil kunne fremlegges i selve møtet.

Noen av avklaringene/spørsmålene er prinsipielle og helt eller delvis i strid med det vedtatte rom- og funksjonsprogrammet og bør derfor avklares av Byggekomiteen:

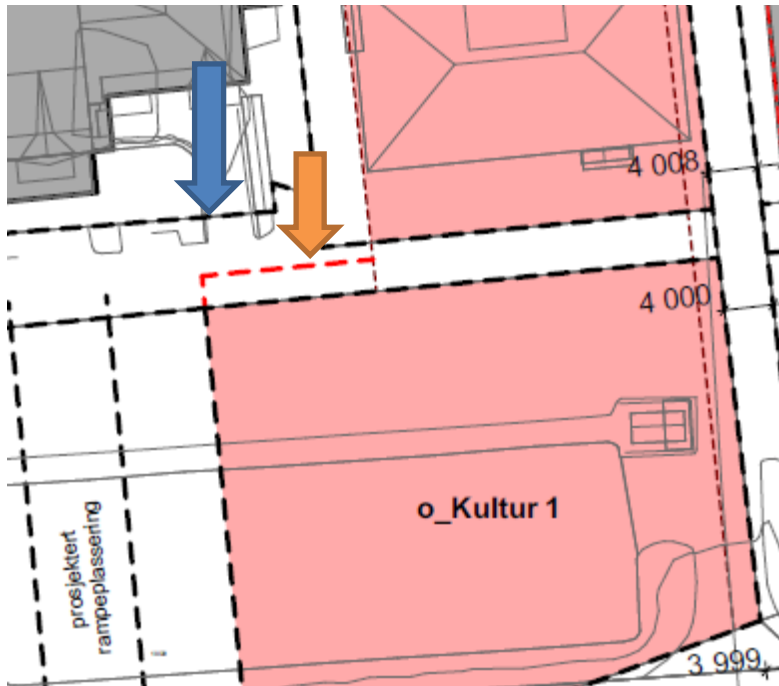
- Foldevegg i fleksisalen
 - o Kulturfaglig rådgiver i prosjekteringsgruppen tok opp dette i sin gjennomgang og stilte spørsmål knyttet til behovet for denne. Løsningen frarådes av kulturfaglig rådgiver, begrunnelsen fremkommer delvis av referatet, men det er bedt om en utdypende forklaring/begrunnelse som vil fremlegges i møtet.
- Størrelse fleksisal
 - o Tomtens begrensinger gjør at slik dette rommet er plassert nå så utfordres tomtegrensen rett og slett for å få geometrien til å gå opp med fleksisal ift storsal. Det er ikke grensen mot nabobygget som berøres, men grensen inn på g/s vei, se nærmere om dette i pkt. 3.2.1
 - o Kulturfaglig rådgiver tok opp om fleksisalen skal holdes på 200m² eller isteden settes lik scenen (ca. 180m²).
 - o Drøfting med brukergruppen om salen og størrelsen omhandlet også hvorvidt salen vil gi rom for alt som er programmert inn, spesielt med tanke på mulig konflikt mellom faste leietakere og bruken det får som livssynsnytralt seremonirom – som gjerne ikke kan planlegges like lang tid i forveien. En prioritering kan/bør legges inn.
 - o En deling av rommet i to faste rom istedenfor et stort med foldevegg ble drøftet.
 - o Brukergruppen konkluderte ikke på noen anbefaling for dette rommet i møtet, ev. ettersendte innspill fremlegges i Byggekomitemøte
- Kontorarealer
 - o Rom- og funksjonsprogrammet beskriver noen få cellekontorer og resten åpne arealer, det er ønske om å gjøre om det til hovedsakelig cellekontorer – men da innen samme totalareal.
 - o Det må i så tilfelle legges opp til en fleksibel løsning på det tekniske slik at cellekontorer kan konverteres til åpne landskap når plassbehovet tilsier det.

3.2 Nærheten til «Rema bygget»

3.2.1 Tomtegrenser

Det omtales i referatet at «Mulighet for utvidelse av tomtegrensen mot REMA bygget» skal drøftes med Byggekomiteen. Det er i midlertidig viktig å presisere at det ikke er tomtegrensen til Remabygget som vil bli berørt av problemstillingen med arealene, men grensen inn over g/s veien som også eies av Vestby kommune:

Vestby kommune

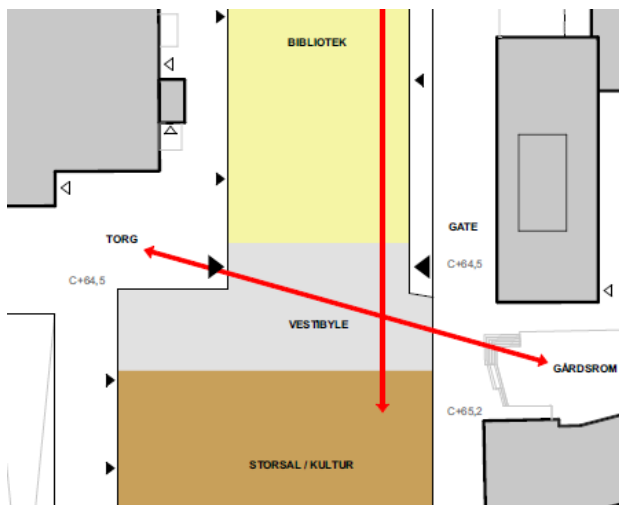


Den røde stipulerte linjen som den oransje pilen peker på viser området utover g/s veien som vil være nødvendig for å løse arealfordelingen inne i bygget, mens den blå pilen peker på grenselinjen til Remabygget.

Å bryte med g/s veien igjennom bygget, som det ble vedtatt i Byggekomitemøtet 13.09.19 at skisse- og forprosjektet skal gjøre, vil løses igjennom detaljreguleringsplanen. Denne vil måtte legges ut på ny høring som en konsekvens av endringene i forhold til første planforslag. I denne kan også en slik justering inn på g/s veien i dette hjørnet gjøres, forutsatt at det ivaretas tilstrekkelig avstand til nabobygg mtp brann og adkomst.

3.2.2 Mulighet for flytting av nedkjøringsrampe og varelevering til REMA

Området som i dag preges av nedkjøringsrampen til parkeringen under Rema bygget og vareleveringen til Rema bygget vil bli vesentlig i det nye Kulturkvartalet, og er tenkt som et torg



Vestby kommune

Detaljreguleringen legger opp til at det skal bli felles nedkjøring til parkeringskjelleren i Kulturkvartalet og til Remabygget, med et lokk over det området der det fremtidige torget er tenkt.

Høyden på Sentrumsveien del 2 som er ferdig prosjektert nå ligger høyere enn det som var antatt i arbeidet med detaljreguleringsplanen, det gjør at lengden på nedkjøringsrampen er lengre enn hva det er mulig å få inn her slik løsningen er vist i detaljreguleringsplanen. Rådgivende ingeniør på trafikk ser på dette sammen med arkitekten, men dersom det ikke skal være innkjøring på bakkeplan her for varelevering med lastebil så blir situasjonen lettere å løse fordi det reduserer felt med flatt område i starten av rampen. Vareleveringen på dette stedet skaper også utfordringer med torgfunksjonen som er tenkt i området.

Det skal gjennomføres et møte med Rema og firmaet som er eier av næringslokalene i 1 etasje i Rema bygget, for å ha dialog både rundt kommunenes generelle planer i sentrum samt planene med Kulturkvartalet, og høre hva de ser for seg av næring i fremtiden. Et alternativ for det tenkte torg-området er å se på mulighet til å flytte vareleveringen til bak bygget, men det er ønskelig med dialog på dette før noe konkluderes.

Nedkjøringen til parkeringskjelleren til Remabygget har det også vært drodlet litt internt rundt om det er muligheter for å flytte, men det er konkludert med at det er både tekniske krevende, kostnadsdrivende og ikke gode alternative nedkjøringsområder for, så denne må løses i den nedkjøringen som skal være til kjelleren til Kulturkvartalet. Det jobbes med å finne gode løsninger i den perioden dette nødvendigvis må være stengt av når det skal bygges.

3.3 Administrasjonsrigg

Det jobbes med å finne en plassering for å etablere en brakkerigg i prosjekteringsfasen. Hensikten er samlokalisering der såkalte ICE møter kan gjennomføres, samt at alle brukermøter, samspillmøter og særmøter vil kunne avholdes i riggen og riggen vil bli kontorarbeidsplass for prosjektadministrasjonen. Når byggeperioden starter vil riggen økes til å kunne inkludere brakkerigg for utførende personell. Sentrum bærer preg av å skulle romme mye i nær fremtid og plassering til en slik rigg er derfor ikke funnet pt, men det jobbes videre med dette.

3.4 Alternativ plassering av biblioteket

Når rivingen av Rimibygget starter må biblioteket flytte ut. Biblioteket skal være i drift under hele rive- og byggeperioden og det må derfor finnes alternative lokaler til biblioteket. Det jobbes med ulike alternativer her, ønsket er å ha det sentrumsnært – samtidig er det svært mye annet som skal skje i sentrum i de nærmeste årene slik at plassering må sees i lys av det.

Konklusjon:

Presentasjon fra brukermøte 1 gjennomgås i møtet, og innspill fra brukerguppen fremlegges i møtet før konklusjoner ift brukermøte 1 kan settes.

Vestby kommune

Justering av grensen mot g/s vei løses i detaljreguleringsplanen og følger politisk behandlingsvei igjennom den.