

Vestby kommune

# Møllestrøket, Vestby sentrum felt S10, S17 og S18 – Detaljregulering

Egengodkjent av kommunestyret 12.02.2024. Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess 09.09.2025 (Endring av plankart og bestemmelser for utforming av Vestbytorget)

*Se områdereguleringen for Vestby sentrum og kommuneplanen for bestemmelser som ikke er beskrevet i denne planen.*

## § 1 Fellesbestemmelser

### 1.1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å utvikle området til et mangfoldig boligområde med attraktive næringslokaler og gode byromsopplevelser.

### 1.2 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse til hvert enkelt byggetrinn før:

- V3, V8-9, V11, GS1, P1-4, G1 og T1 i områderegulering for Vestby sentrum er opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- V15-17 med tilhørende fortau og annen veggrunn - grøntareal, GS2, T3 og T5 i områderegulering for Vestby sentrum er opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Tiltak i henhold til matjordplan, 02.09.22, er gjennomført for det aktuelle trinnet.
- Det foreligger plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Denne planen skal være mottatt senest ved søknad om igangsettingstillatelse for råbygg.

Rekkefølgekravene gjelder ikke ved opparbeidelse av veianlegg.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet:

- Overvannsløsninger i henhold til VA-rammeplan for byggetrinnet.
- Uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom til det enkelte byggetrinn. I vinterhalvåret kan krav om ferdigstilling av leke- og uteoppholdsarealer utsettes til 1.juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.
- Støytiltak som tilfredsstiller kravene i § 1.10

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt S17 før venstresvingefelt i V10 er opparbeidet.

### 1.3 Nærmere undersøkelser

Før det søkes om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn skal følgende undersøkelser gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasser.

- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Klima og energi – redegjørelse for hvordan ønsket prosjekt kan bidra til å redusere klimagassutslipp og energibruk.
- Undersøkelser av støyforhold.

#### **1.4 Massebalanse**

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.

Masser som inneholder fremmede arter, skal behandles og deponeres forskriftsmessig i henhold til godkjent miljøoppfølgingsplan.

Det tillates ikke flytting på løsmasser som inneholder eller kan inneholde fremmede arter, i eller ut av planområdet før det foreligger miljøoppfølgingsplan godkjent av rette myndighet.

#### **1.5 Biologisk mangfold**

Det skal ikke plantes fremmede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Valg av beplantning skal følge prinsippene i Temaprogram for beplantning (25.02.2020), vedlegg til Estetisk plan for Vestby sentrum.

#### **1.6 Overvann**

Det tillates midlertidige løsninger for håndtering av overvann ved trinnvis utbygging dersom hvert trinn kan håndtere overvann selvstendig og tilstrekkelig.

#### **1.7 Beregning av bruksareal**

Det tillates bebyggelse under terreng innenfor felt S17 og S10.1-2, og S10.3.

Parkeringsareal under ferdig planert terreng skal ikke medregnes i BRA.

For felt S17 skal parkeringsanlegg med himling under kote +73,0 (inkludert tekniske rom, boder og sykkelparkering) ikke regnes med i BRA.

For etasjehøyder over 3 meter beregnes bruksareal uten tillegg for tenkte plan.

#### **1.8 Byggegrenser**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Gangveier, støttemurer, parkeringsplasser, lekeanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og nettstasjoner som planen og lovverket ellers åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene mot kommunal vei.

Det tillates utkragede bygningsdeler inntil 2,2 meter utenfor byggegrense innenfor sentrumsformål.

Det tillates utkragede bygningsdeler inntil 2,2 meter over formål fortau langs V15 og V17 med frihøyde minimum 4,5 meter over terreng.

Det tillates utkragede bygningsdeler inntil 2,2 meter over formål torg T5 med frihøyde minimum 4,5 meter over terreng.

#### **1.9 Høyder**

Maksimal høyde på bygg er angitt på plankart. I tillegg tillates 4,0 meter for heis/trapperom og tekniske anlegg på inntil 20 % av underliggende takflate. Tekniske anlegg, utenom trapp/heis, må

trekkes inn fra fasadelivet. Rekkverk tillates i fasadelivet dersom det er transparent. Støyskjerming og rekkverk tillates etablert over maks kotehøyde på inntil 2,0 meter.

### 1.10 Støy

Det tillates oppført boenheter i gul og rød støysone. Slike boenheter skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstilt. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Inntil 10 % av leilighetene, primært hjørneleiligheter, kan ha dempet fasade som erstatning for stille side. For disse leilighetene skal det benyttes avbøtende tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå lydnivå under grenseverdi fra veg/jernbane utenfor vindu og på uteplass. Tiltak kan være innglassing av balkong, inntrukne fasader eller skjermet luftvindu. Innglassing skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongens bredde.

Ettroms boenheter med dempet fasade som erstatning for stille side, tillates ikke.

Midlertidige avvik og avbøtende tiltak i henhold til støyrapporten tillates i påvente av fremtidige byggetrinn. For leiligheter som midlertidig har støynivå over 60 dB på stille side, skal det benyttes avbøtende tiltak.

### 1.11 Bilparkering

For dagligvarebutikk innenfor felt S17 tillates det avsatt inntil 130 biloppstillingsplasser innenfor feltet. Øvrig tjenesteyting/forretning er i henhold til tabellen. Det skal legges til rette for sambruk.

Det absolutte krav til antall biloppstillingsplasser er:

Formål	Uten frikjøp	Med frikjøp
Bolig under 50m <sup>2</sup>	0,6 / bolig	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,2 / 100m <sup>2</sup>	1,0 / 100m <sup>2</sup>
Øvrig tjenesteyting/forretning	1,7 / 100m <sup>2</sup>	1,4 / 100m <sup>2</sup>
Barnehage	1,1 pr. ansatt	0,9 pr. ansatt
Videregående skole	2,9 pr. 10 årsverk	2,4 pr. 10 årsverk
Kontor	1 pr. 100 m <sup>2</sup>	0,8 pr. 100 m <sup>2</sup>
Restaurant	1,1 / 10 seter	0,9 / 10 seter
Gatekjøkken	1,1 / 10 årsverk	0,9 / 10 årsverk
Mosjonslokale	0,3 / 100 m <sup>2</sup> BRA	0,25 / 100 m <sup>2</sup> BRA

Inntil 5% av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelsehemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,2 meter. Inntil 10% av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3% av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20% av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40% kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30% av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkør fram til parkeringsplassen).

Minst 5% av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Parkeringskjeller under lokk og under terreng skal plasseres innenfor felt for sentrumsformål. Det tillates midlertidige plasser på terreng frem til parkeringsanlegg er etablert. Ved bevaring eller ombruk av eksisterende bebyggelse med påbygg på felt S10.1-2, kan eksisterende parkeringsplasser på terreng videreføres.

Inn- og utkjøring til parkeringsanlegg og varelevering er vist på plankart. Plassering kan forskyves 7 meter. Endelig plassering avgjøres ved rammesøknad.

### 1.12 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis.

Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og sykkelpumpe.

Sykkelparkeringsplasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10% av de krevde plassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Formål	
Bolig under 50m2	2,5 / bolig
Boliger ellers	2,5 / bolig
Øvrig tjenesteyting/forretning	2/ 100 m <sup>2</sup>
Hotell	2/ 100 m <sup>2</sup>
Restaurant	2/ 10 seter
Gatekjøkken	2/ 10 årsverk
Mosjonslokale	0,4/ 100 m <sup>2</sup> BRA
Barnehage	1/ ansatt
Videregående skole	48/ 10 årsverk
Kontor	3/ 100 m <sup>2</sup> BRA

### 1.13 Teknisk infrastruktur

Renovasjonsløsninger skal legges under bakken eller inne i bebyggelsen. Midlertidige løsninger tillates etablert på bakken. Beholder for glass og metall tillates på bakken.

Trafoer skal plasseres i bebyggelsen.

Det er tilkoblingsplikt for fjernvarme.

### 1.14 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for tak, torg og gårdsrom som viser:

- hvordan uteoppholdsarealene legges til rette for forskjellig opphold, lek og aktivitet
- vegetasjon, tykkelse på vekstlag og andre betingelser for beplantningen
- universell utforming
- omsøkt tiltak med innganger
- nytt og eksisterende terreng
- sykkelparkering
- gangarealer og trapper
- renovasjonspunkt
- håndtering av overvann
- rekkverk og andre le- og sikringstiltak på tak

- takoppbygg
- kummer, hydranter, oppstillingsplasser og innsatsveier

### **1.15 Matjord**

Matjord skal ivaretas i henhold til matjordplan 02.09.2022.

### **1.16 Beredskap**

Det skal etableres minst tre utendørs trappeforbindelser opp til gårdsrommet i S17;

to trapper fra fortau langs Møllevæien felt V15-V17 og minst én trapp opp til gårdsrom i sør fra Garderveien.

### **1.17 Anleggsperioden**

Det tillates midlertidige anleggsveier og avkjørsler i forbindelse med anleggsperioden. Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater og fortau reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

### **2.1 Sentrumsformål S10.1-2, S10.3 og S17**

Innenfor feltene kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning med tilhørende anlegg.

#### 2.2.1 Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for S17 er 51.750 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimal utnyttelse for S10.1-2 er 16 990 m<sup>2</sup> BRA.

Maksimal utnyttelse for S10.3 er 1.100 m<sup>2</sup> BRA.

Innenfor S10.3 og S17 tillates det inntil 3100m<sup>2</sup> BRA dagligvare og inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning innenfor maksimalt tillatt utnyttelse.

For etasjehøyder over 3 meter beregnes bruksareal uten tillegg for tenkte plan.

Ved hovedombygging og påbygging av eksisterende bebyggelse på S10.1-2 tillates det at overskridelsen av formålsgrensen på 20 cm på fortauet langs Møllevæien opprettholdes.

#### 2.2.2 Utforming/fasader

Prinsipper utarbeidet i vedlegg «Prosjektbeskrivelse» datert 19.06.2023 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Løsninger skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Sokkeletasjer med parkeringsareal i bakkant skal ha en variert utforming og oppdeling for å redusere høydevirkningen. Langs Osloveien skal bebyggelsen ha en oppdeling og variasjon i høyder i henhold til prinsippene i «Prosjektbeskrivelse».

Alle boliger i S10.1-2 og S17 skal ha direkte atkomst til gårdsrom fra oppgang. Bebyggelsen langs Osloveien tillates med svalgang mot gårdsrom. Svalganger skal ha variasjon i utforming og materialbruk. Fasader mot Møllevæien kan opparbeides med forskyvninger, slik det er vist i vedlegg «Illustrasjonsplan», datert 11.05.2023.

Ingen leiligheter skal ligge ensidig mot nord.

### 2.2.3 Første etasje

I følgende områder skal første etasje i ny bebyggelse ha en romhøyde på minst 4,6 meter, ha en aktiv åpen fasade og så langt det er mulig skal første etasje ligge på gateplan:

- S10.1-S10.3 mot V8, V15 og V17.
- S17 mot V15-V17

Eksisterende bebyggelse som rehabiliteres og/eller som bygges om med påbygg/tilbygg regnes ikke som ny bebyggelse.

Første etasje mot Mølleveien V15 og V17 skal i hovedsak ha publikumsrettede funksjoner i form av forretning, bevertning, kontor og/eller tjenesteyting. Det tillates at deler av første etasje benyttes til fellesfunksjoner for bolig.

I første etasje i S17 mot torg T5 og hjørnet mot Garderveien skal fasaden utformes med minst 50% glass. Det skal være visuell kontakt mellom gateplanet og aktiviteten innenfor.

### 2.2.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal MUA = 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser skal regnes med i uteoppholdsarealet. Privat uteoppholdsareal skal ikke regnes med i MUA.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

### 2.2.5 Boligsammensetning

Det tillates ikke boliger under 30 m<sup>2</sup>.

Maksimalt 16 % av leilighetene kan være mellom 30 og 40 m<sup>2</sup>.

Minimum 18 % av leilighetene skal være større enn 75 m<sup>2</sup>.

Ved hver rammesøknad skal det legges ved en oversikt av boligsammensetning for byggetrinn, samt en beregning av hvordan sammensetningen kan løses i fremtidige byggetrinn.

### 2.2.6 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal i S10.1-2 og S17 er felles for felt S10.1-2, S10.3 og S17. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utforming skal være i henhold til hovedgrepene i vedlegg «Illustrasjonsplan». Midlertidige felles uteoppholdsareal tillates innenfor feltet ved utvikling i flere byggetrinn.

Prinsipper utarbeidet i vedlegg «Prosjektbeskrivelse» skal legges til grunn for utforming av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året. Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av robuste materialer og produkter.

Det skal være to universelt utformet atkomster til gårdsrommet i S17 fra gateplan. Mellom uteoppholdsarealets tre nivåer på S17 skal det opparbeides trapp og rampe som også fungerer som sitteelement/oppholdssone.

Minst 20 % av uteoppholdsarealene skal beplantes med trær, busker, stauder og eng. Uteareal på underjordisk konstruksjon og takterrasse skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:

Gress og stauder: 40 cm vekstjordlag i hele plantefeltet

Busker: 70 cm vekstjordlag i hele plantefeltet  
Trær: 80 cm vekstjordlag med volum på minimum 10 m<sup>3</sup> per tre

Det tillates etablert drivhus, paviljong, overdekning av uteplasser og nedkast til avfallssug.

### 2.2.7 Takterrasser

Det tillates etablert uteoppholdsareal på takterrasser. Det tillates etablert drivhus, paviljong, pergola, støyskjerm, levegger og overdekning av takterrasser. Minst 15 % av arealene for takterrassene skal beplantes, med variert vegetasjon med ulike høyder og uttrykk for å øke det biologiske mangfoldet og opplevelsesverdien av takflaten.

Det tillates etablert inntil 700m<sup>2</sup> private parsellhager på tak.

## **§ 3 Samferdselsanlegg**

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige. Utformingen skal være i henhold til hovedgrep i vedlegg «Illustrasjonsplan» og hovedgrepene i vedlegg «Prosjektbeskrivelse».

For tiltak som berører fylkesvei må det lages byggeplan som skal godkjennes av vegeier.

Lokal overvannshåndtering kan benyttes som et opplevelses- og estetisk element.

I grøntstruktur langs gater skal det etableres trær og annen vegetasjon. Det tillates brudd til en liten vareleveringslomme, inn-/utkjøring av parkeringskjeller, beholdere for glass/metall og gangfelt.

Minimumsbredde for fortau er 2,9 meter og for grøntareal 1,9 meter. Det tillates at avgrensningen mellom annen veggrunn – grøntareal og fortau forskyves mot sentrumsformål for å gi variasjon i gang- og vegetasjonssonen langs Mølleveien.

Så lenge dagens bruk av S21 (i områdeplan for Vestby sentrum) til kornmølle m.m. opprettholdes, skal deler av grøntområde i V15 benyttes som midlertidig atkomst, samt det nordre krysset mellom Mølleveien og Garderveien midlertidig dimensjoneres for vogntog.

### **3.1 Gang-/sykkelveg**

Gang-/sykkelveg GS2

Broen over jernbanesporet skal bygges med minimum 7,70 meter fri høyde over spor. Landingen i sør skal være en rundell mot T3.

### **3.2 Torg**

Utforming av torgene skal være i henhold til hovedgrepene i vedlegg «Illustrasjonsplan».

T5 skal bli et torg med oppholdssoner, beplantning og overvannshåndtering. Torget skal ha grønnstruktur som brukes som romdannende elementer, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at torget oppleves variert og frodig. Uteservering tillates. Det skal tilrettelegges for gangforbindelser gjennom torget til tilliggende fortau langs Mølleveien og Garderveien.

T3 skal bli et torg med aktivitet, grønne elementer og overvannshåndtering. Torget skal fungere sammen med sykkelrondellen og legges spesielt til rette for aktivitet.

## **§ 4 Frisiktsone - hensynsone H140**

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

## **§ 5 Bestemmelsesområder**

### **5.1 Bestemmelsesområde #1**

Innenfor sonen skal trapp som fører opp til gårdsrommet få et tydelig grønt preg, og tilrettelegges for opphold. Trappen kan ha en variasjon i bredde på mellom 5 og 12 meter. Materialitet og utforming skal ha tydelig slektskap til torg T5.

### **5.2 Bestemmelsesområde #2**

Innenfor sonen skal det være et tydelig blågrønt preg. Det skal legges til rette for fordøyning av overvann og variert vegetasjon med trær.

### **5.3 Bestemmelsesområde #3-6**

Innenfor hvert av bestemmelsesområdene #3-6 skal det være en lekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig, som et minimum ferdigplanert, sådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser for alle aldersgrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet slik at de kan brukes til alle årstider.

### **5.4 Bestemmelsesområde #7**

Det tillates etablering av kjeller under terreng på Torg, felt T5.

### **5.5 Bestemmelsesområde #8**

Innenfor angitte bestemmelsesområder skal det etableres mellomrom mellom bebyggelsen over bakken på minimum 6 m.

#### **Vedlegg:**

Prosjektbeskrivelse, datert 19.06.2023

Illustrasjonsplan, datert 11.05.2023