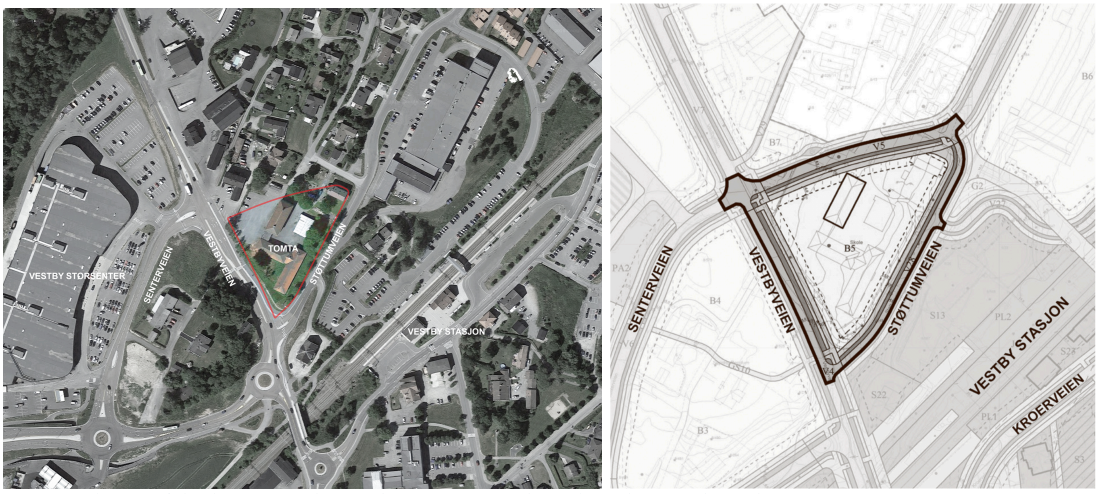
Se adresseliste

Kommunens ref	Vår ref	Vedlegg	Vår dato
	Vestby sentrum B5	---	15.03.2019

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
VESTBY SENTRUM FELT B5 – STØTTUMVEIEN



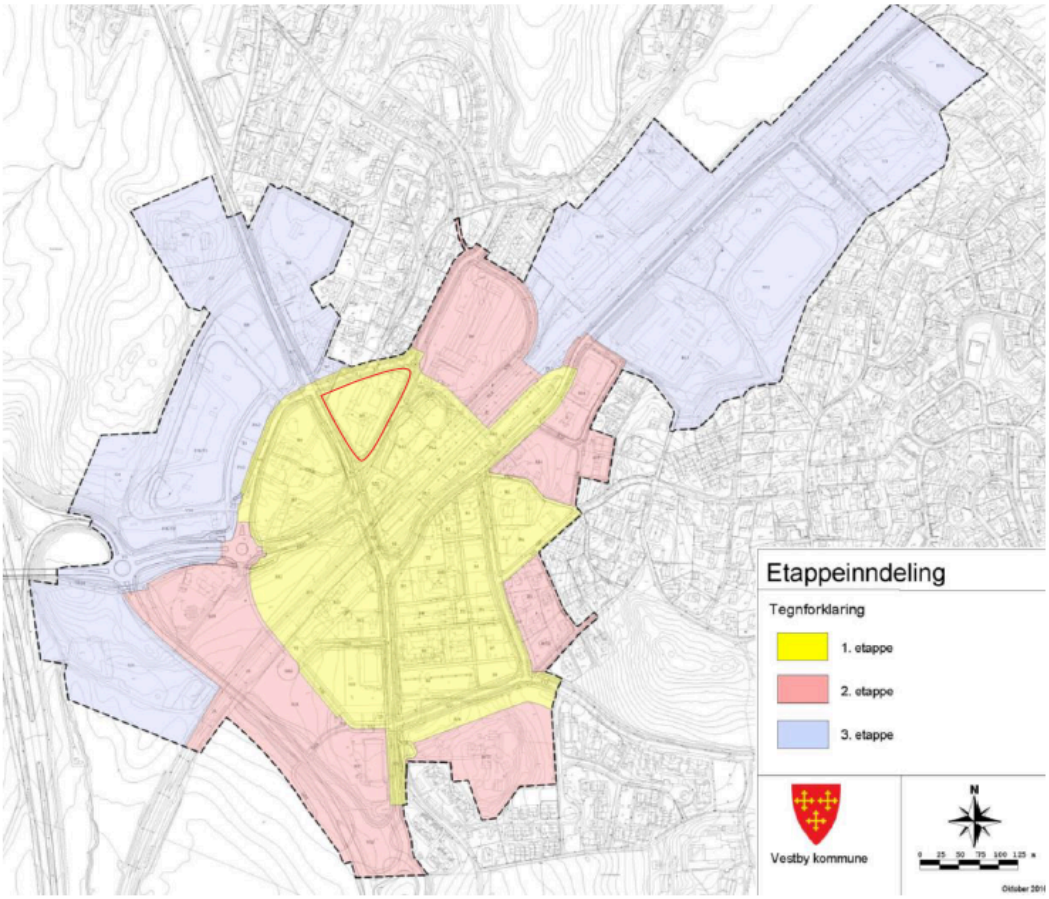
Figur 1Planområdet ligger nord i Vestby sentrum med smidig atkomst til Vestby stasjon

I henhold til plan-og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved igangsetting av arbeid med detaljregulering av Vestby gamle skole i Vestby Sentrum. Eiendommen utgjør gnr / bnr 8/5 og deler av 161/19 med adresse Støttumveien 2 og 4.

Planområdet som nå varsles inneholder også tilstøtende gater, slik de er regulert i områderegulering for Vestby sentrum. Disse er kun tatt inn i planområdet i tilfelle man ser at det er nødvendig med mindre endringer inn mot tomten. Utgangspunktet er at disse ikke skal endres og skal detaljprosjekteres i tråd med områdereguleringen og bygges og ferdigstilles i regi av Vestby kommune.

Planavgrensning, grunneiere og dagens bruk

Det aktuelle planområdet har adresse Støttumveien 2 og 4 og har gårdsnummer / bruksnummer 8/5 og deler av 161/19. Selve byggetomten utgjør felt B5 i områderegulering for Vestby sentrum og utgjør 6400 m^2. Det varslede planområdet er noe større, i overkant av 11 000 m^2 da tilstøtende veier er del av planområdet, som beskrevet over.



Figur 2 Omfanget av områderegulering for Vestby sentrum, med planområdet, felt B5 markert med rød avgrensning

Eiendommen ligger innenfor første utbyggingsetappe slik den er beskrevet i områderegulering for Vestby sentrum fra 2016.
I dag er tomten bebygget med Vestby gamle skole som står tom, utearealene er i bruk som parkeringsplass.

Grunneier er Vestby Boligutvikling AS ved Solon Eiendom AS. Arkitekt er Lund Hagem Arkitekter AS. Rådgivergruppen Civitas bistår som plankonsulent.

Hvilke føringer er fastsatt?
Reguleringen skal utarbeides og utformes i tråd med føringer gitt i områderegulering for Vestby Sentrum. Utvalgte, relevante krav i bestemmelsene gjengis under:

- Det tillates en utnyttelse på inntil 250% BRA og med høyder på minimum 12 og maksimum 18 meter.
- Bilparkering skal løses i felles parkeringsanlegg under terreng og anlegges etter norm for bil og sykkel slik det er gjengitt i reguleringsplanen.
- Detaljplanen skal regulere løsninger for uteoppholdsareal, lekeplass, fasader mot byrom, byggegrenser, funksjoner og detaljer i første etasje mot gate/park/plass,

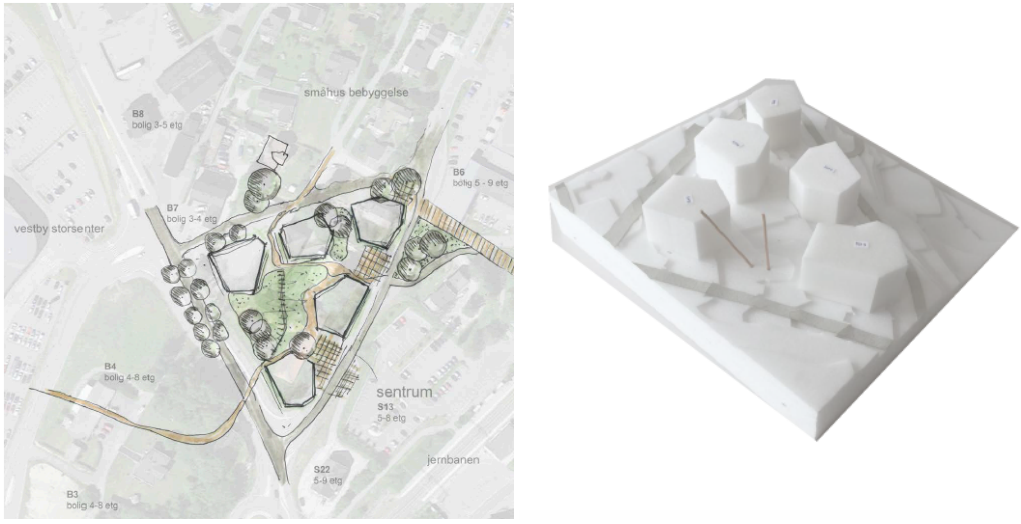
høyder, overvannsløsninger, tiltak mot flomfare, frisikt, renovasjon, adkomst, parkering, energiløsninger, trafokiosk o.l

- Så langt det er mulig skal det reguleres inn varierte byggehøyder innenfor hvert kvartal, høy materialkvalitet, gode solforhold og gode uteoppholdsarealer.

Hva skal reguleres

Formålet med planarbeidet er å regulere eiendommen i tråd med intensjonene vedtatt i områdereguleringen for Vestby sentrum. Eiendommen skal bebygges med boliger med tilhørende uteareal og med parkering i kjeller under terreng. Det vil vurderes om det kan innpasses noe strøkstjenlig virksomhet i første etasje, mot Støttumveien og/eller Vestbyveien. Dette er et ønske fremmet av kommunen i oppstartsmøtet.

Det skal reguleres for en bebyggelse på fem til seks etasjer, noe som er i tråd med kommunens overordnede planer. Det søkes å innpasse et bruksareal (BRA) på i overkant av 16 000 m^2 (%BRA 250%). Det søkes en løsning for opp mot 180 boenheter i ulike størrelser.



Figur 3Skisser for mulig punkthusstruktur med felles indre uterom og gode forbindelser til omgivelsene og gjennom området

Detaljert plangrep og bebyggelsesstrukturer er ikke fastsatt, det arbeides med en punkthusstruktur som gir ett samlet, romslig uteareal i midten av tomten, men det gjenstår fremdeles noen utredninger for å avklare om dette lar seg gjennomføre. Konkret prosjekt med byggegrenser og høyder vil først sendes på høring ved offentlig ettersyn.

Det vurderes ulike atkomstløsninger til parkeringskjeller, trolig vil det etableres én felles atkomst fra Støttumveien syd i planområdet.

Det stilles krav om konsekvensutredning

Vestby Gamle Skole er i vurdert å ha bevaringsverd jfr områdereguleringens § 13 Bevaring kulturmiljø. Skolen er definert til verneverdi 3 hvor det etter en helhetlig vurdering gjennom detaljregulering må vurderes om vekst kan gå foran vern. Som beslutningsgrunnlag for dette

skal det gjennomføres konsekvensutredning for tema kulturminnevern samt kulturlandskap og estetikk. Det er ikke stilt krav om planprogram i forkant av konsekvensutredningen.

Utbyggingsavtale
Det varsles samtidig om innledning av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til pbl. § 17-4.

Hva skjer videre?
Etter at forhåndsutalelser er innhentet vil forslag til detaljregulering ferdigstilles med mål om innsendelse av komplett reguleringsplan i overgangen april/mai 2019. Planforslaget skal så tas til saksbehandling i planavdelingen i Vestby kommune, før den fremmes for det politisk valgte, faste utvalget for plansaker som fatter vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Dette ventes å skje i løpet av sommeren / tidlig høst 2019 og da vil det igjen være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen og innholdet i denne. Forslagsstiller og Vestby kommune vil gå gjennom, vurdere og ta stilling til alle innkomne merknader før saken eventuelt bearbeides og kommunestyret får denne til behandling for å fatte endelig vedtak i saken.

Bemerkninger
Berørte myndigheter, organisasjoner, naboer og andre inviteres med dette til å komme med bemerkninger til planarbeidet.
Eventuelle spørsmål kan rettes til:
Civitas rådgivergruppen v/ Tine Aagesen, tine@civitas.no / 984 21 173

Skriftlige merknader sendes til tine@civitas.no eller
Civitas Rådgivergruppen, Grubbegt. 14, 0179 Oslo. Merk forsendelsen «ATT: Tine Aagesen»

Frist for bemerkninger: 05.04.2019.

På vegne av Vestby Boligutvikling AS, vennlig hilsen

Tine Aagesen
Civitas