## S6 Kulturkvartalet - Planbeskrivelse

PlanID: 0263

Forslag framlagt for PLM 4.6.2019  
Justert etter vedtak i PLM 20.6.2019

**Formål**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av Vestby kommunes nye kulturbygg med bibliotek, scene, øvingslokaler, cafe/servering, kontorer, parkering for sykkel og bil, og etablering av Rådhusparken samt gangarealer rundt kulturhuset.

### Hovedinnhold

Planforslaget sikrer at nytt kulturhus kan oppføres på tomten som er avsatt til formålet med forankring i politiske vedtak om lokalisering og funksjonskrav. Planforslaget avgrenser og tilrettelegger byggeområdet for kulturhuset, inkl. kjeller for bygningens krav om parkering for bil og sykkel. I tillegg fastlegges nødvendig nytt vei- og atkomstsystem, oppgradering av interne gangsoner og nytt torgareal.

Det legges til rette for rivning av eksisterende bygg (bibliotek) innenfor planområdet.

Området foreslås regulert til bebyggelse/anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur. I tillegg er det foreslått flere ulike bestemmelsesområder.

### Bebyggelse og anlegg

Rådhusgata 26, reguleres med dagens bygningsvolum. Planen legger ikke opp til endring av bygningen. Planen sikrer at bygningen kan gjenoppbygges ved brann eller annen ødeleggelse. Det er lagt inn byggegrense i formålsgrense. Det tillates %-BRA=218 (utgjør BRA 4138 m²) og gesims til kote 75, med arker eller takoppstikk til kote 76. Det tillates utkragede bygningsdeler, dvs. balkonger og takutstikk inntil 2 meter utenfor byggegrense med frihøyde minimum 4,6 m. Parkeringsareal og rom for tekniske installasjoner under terreng skal ikke regnes med i %-BRA. Bygningen tillates brukt til forretning, bevertning, kontor og bolig, hvor 1.etasje skal være ha aktiv og åpen fasade.

Nytt kulturhus tillates oppført med inntil %-BRA=232 (utgjør BRA 3440 m²) i o\_kultur 2 og %BRA=283 (utgjør BRA 3705 m²) i o\_kultur1. Gesimshøyder til kote 84,5 og kote 77,5. Mulighetsstudien til kulturhuset legger opp til en bygning med 7175 m² BRA. Parkeringsareal og rom for tekniske installasjoner under terreng skal ikke regnes med i BRA. Bygningen tillates brukt til kultur, bibliotek, kontor og bevertning, og 1.etasje skal være ha aktive og åpne fasader.

### Rammer og retningslinjer for området

Planen for Kulturkvartalet i Vestby er en ytterligere detaljering av gjeldende områderegulering for Vestby sentrum, vedtatt 09.12.2016. I planen er arealet avsatt til sentrumsformål (blandet bruk), park og samferdselsområder. Områdeplanens bestemmelser stiller krav til en rekke utredninger som er besvart i planarbeidet.

Det er nylig vedtatt detaljregulering for nabotomt mot nordøst for Rådhuset på områdeplanens S3 og S4. Denne er regulert til bolig med forretning i 1.etg. Det er varslet oppstart av planarbeid på to andre nabotomter (S5 og S9). Planene er kobles sammen med gangarealene. Det er regulert gågate i gangaksen mot togstasjonen i S3 og S4. Det oppfordres til at andre pågående detaljregulering i sentrumskvartalet regulerer gatetun for interne gangsoner, og at det sikres at det benyttes samme formspråk for arealene, særlig med tanke på taktilt språk.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen.

*Avvik fra områdereguleringen*

Planforslaget har høyere %BRA innenfor området S6 enn områdeplanens krav %BRA=300. Rådhusgata 26 og nytt kulturhus innenfor S6 gir samlet %BRA=450. For felt S8 som kun delvis reguleres, utgjør kulturhuset %BRA=283.

Planforslaget har høyere gesimshøyde på kulturhuset del mot parken enn områdeplanen tillater. Kulturhuset er planlagt med gesimshøyde 20,5 meter, som er 3,5 meter høyere enn regulert i områdeplanen. Det er utarbeidet en volumstudie som viser planforslagets sol- og skyggevirkninger. Det er i tillegg vist eksempler på høyere bygningsvolumer, som viser at endringer i bygningsvolumer har minimal betydning for nabo bebyggelse og Rådhusparken.

Det foreligger ikke teknisk detaljplan for hele Sentrumsveien og Garderveien, slik det er stilt krav om i områdereguleringen. Planforslaget vil imidlertid ikke berøre arealer langs veiene, hvor formål fra områdereguleringen videreføres. I Sentrumsveien reguleres en felles avkjørsel til felles nedkjøring for Rådhusgata 23 og kulturhuset, samt varelevering for teateret over gang- og sykkelvei langs Sentrumsveien. Planforslaget avviker fra områdereguleringen på strekningen ved kulturhuset i Sentrumsveien.

Områdeplanen har krav om at hele det aktuelle formålsområdet. Planforslaget omfatter kun deler av felt S8 i områdeplanen. Det er begrunnet i at kommunen ikke har bestemt bruksformål for bygninger på vestdelen av S8. Det er heller ikke fastsatt fotavtrykk og gesimshøyder for disse foreløpige bygninger som er vist på illustrasjonsplan og volumstudie. Forslagsstiller har derfor besluttet at dette arealet skal reguleres ved et eget planarbeid.

#### Virkninger

**Barn og unge**

I forbindelse med områdereguleringsplanen for Vestby sentrum fikk barn og unge mulighet til å komme med innspill på hva de ønsket seg av tilbud i sentrum. Barnetråkkregistreringer fra barnehager, ungdomsskoler og videregående skole viser at det er ønske om formelle og uformelle møteplasser med benker/hengesoner, og en park med skatemuligheter. Undersøkelsen viste at sentrum manglet tilbud for ungdom.

En park ved Rådhuset som inneholder lekeareal for små og store barn samt aktivitetssoner for ballspill, sykling/sparkesykkel eller skating vil være svært attraktiv for barn og unge. Kulturhuset bidrar også til å gi et mer variert tilbud til barn og unge. Når parken og det nye kulturhuset blir etablert vil mange av ønskene fra medvirkningsprosessen for barn og unge bli oppfylt.

**Næringsliv og sysselsetting**

Kulturkvartalet vil med sine mangfoldige virksomheter sysselsette en stor gruppe ansatte og gi positive ringvirkninger for næringslivet i Vestby. Det skal knyttes faste ansatte til bibliotek, kulturskole, restaurant, drift av scener og annet. I tillegg vil det være flere uavhengige kontorplasser i bygget. Planforslaget legger opp til 2130 m² BRA til kontor, som er beregnet til omtrent 150 kontorplasser.

Kulturkvartalet vil i tillegg sysselsette en lang rekke eksterne leverandører og tilbydere av materialer, produkter og tjenester som aktivitetene og virksomhetene har behov for.

#### Trafikk

Det er vurdert at planforslaget ikke vil endre dagens trafikk mønster vesentlig. Det pågår et større arbeid med endring av hovedveien i Vestby sentrum utenfor planområdet, bl.a. ved at sentrumsbrua over togsporet skal stenges. Endringen vil ha stor betydning på trafikkmønsteret i sentrum, og vil vurderes i en egen trafikkanalyse utenom planområdets vurderinger.

Varelevering

Det er sikret muligheter for varelevering på torg og gatetun for eksisterende bygning og kulturhuset. For større varelevering av sceneteknisk utstyr, kulisser o.l. er det lagt opp til varelevering på fortau og sykkelvei i Sentrumsveien.

Parkering

Områdeplanen for sentrum har lagt opp til 87 biloppstillingsplasser og 164 sykkeloppstillingsplasser for kulturhuset, og 48 biloppstillingsplasser og 106 sykkeloppstillingsplasser for eksisterende bygning o\_BKBF (boliger og Rema 1000).

Eksisterende bygning o\_BKBF har parkeringskjeller, som sammen med HC-parkeringsplassene langs Garderveien dekker planforslagets krav til parkering for tomten.

For kulturhuset har det vært vurdert flere alternative parkeringsløsninger som er beskrevet i vedlagt Fagnotat om parkering, datert 23.11.2018. Parkering i kjeller under kulturbygget fremstår som den mest aktuelle. Kommunen har et parallelt arbeid med å avdekke parkeringsløsning for hele sentrumsområdet. Detaljering av parkeringsløsningen vil være en del av prosjekteringen av bygningen.

Ved etablering av nye parkeringsplasser skal 20% av plassene ha lademuligheter, hvor minst 40% kan lades samtidig, og det skal forbedredes for senere tilgang for ytterligere 40% av plassene.

Det tilrettelegges for etablering av sykkelhotell under terreng delvis mellom bygningene, samt sykkelparkering i parken og ved inngang til bygningene. Enkelte plasser tilpasses transportsykler (mer plasskrevende), og lademuligheter for el-sykler. Det er stilt krav til detaljering av sykkelparkeringsløsninger før det kan gis rammetillatelse på nytt kulturhus.

#### Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Det er gjennomført en støyanalyse for planområdet som har avdekket at det er behov for støyreduserende tiltak i Rådhusparken mot Garderveien.

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for luftkvaliteten. Det er vurdert at planen ikke utløser krav for egen analyse for luftkvaliteten. Det er sett på støysoner som til en viss grad sammenfaller med soner for økt luftforurensning. Planforslaget kan riktignok føre til mer aktivitet og trafikk i sentrum, men dette skal etter kommunens strategi skje i form av gange, sykling og kollektivtrafikk. Dessuten vil etableringen av et stort parkanlegg med en stor andel vegetasjon ha positiv virkning på luftkvaliteten i sentrum.

Det er tatt ut prøver som viser at grunnforholdene i området er rene, det vil si at det ikke er påvist forurensing over normverdier etter veileder TA 2553/2009. Prøvene er beskrevet i Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 24.09 og 02.10.2018.

#### Massebalanse

Det er gjort en overordnet vurdering av planområdets massehåndtering ved bygging av nytt kulturhus og Rådhusparken. Det er stilt krav om utarbeidelse av en massehåndteringsplan til søknad om igangsettingstillatelse.

#### Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i området. Deler av planområdet som i dag består av bygninger og samferdselsarealer med lite vegetasjon, erstattes med et stort parkområde. Dette vil bidra til å øke det biologiske mangfoldet. Det er stilt krav om at det ikke skal plantes svartlistearter i parken, jf. naturmangfoldloven.

#### Friluftsliv

Det sentrumsnære byggeområdet som planområdet omfatter, åpner i utgangspunktet ikke for ordinært friluftsliv. Det skal imidlertid etableres en romslig bypark med naturlige elementer og noen åpne gressflater. Denne kan benyttes til ulike former for bynært friluftsliv sammenlignet med dagens situasjon. Mulighetene for dette blir vesentlig bedre ved at en stor asfaltert parkeringsplass omdannes til grønn park.

**Folkehelse**

Kulturhus og park bidrar til store kulturopplevelser og fysisk aktivitet, i tillegg til at de fungerer som den kanskje viktigste sosiale møteplassen i et tettsted. Kommunens målsetning er å gi et størst mulig positivt bidrag til å bedre folkehelsen i Vestby. Både Kulturhuset og sentrumsparken skal derfor tilrettelegges for et mangfold av bruksmuligheter og høy aktivitet målt i antall personer ganger tid.

#### Universell utforming

Kulturkvartalet og parken skal være universelt utformet iht. til gjeldende krav fra tekniske forskrifter som TEK 10/17 eller senere gjeldende krav. Dette innebærer at alle skal kunne ha god tilgjengelighet og kunne bevege seg uhindret til aktivitetssoner og oppholdssoner. Det skal være trinnfrie adkomster til publikumsbygg, gang- og adkomstveier skal anlegges med rullevennlig og sklisikkert dekke. Det skal legges opp til mest mulig bruk av naturlige ledelinjer gjennom bruk av ulik materialbruk og kontraster. Kunstige ledelinjer benyttes ved behov. Parken skal være godt belyst. Krav til universell utforming er sikret i reguleringsbestemmelsene.

#### Kulturminnevern

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet på kulturminnesok.no. Dersom det likevel finnes fornminner i grunnen ivaretas disse av kulturminnelovens krav om stans av arbeid og varsel til fylkeskommunen dersom man støter på mulige verdier, jf. kulturminneloven.

#### Kulturlandskap og estetikk

Det er gjort en landskapsvurdering basert på mulighetsstudiet og en volumstudie som viser sol- og skyggevirkninger. Bebyggelsen som planen legger til rette for ligger omkranset av andre bygninger og er kun eksponert for omgivelsene fra Rådhusparken, Sentrumsveien og interne gangveier. Fjernvirkningene er derfor ganske begrenset.

God arkitektur og estetikk skal sikres av prosjekterende arkitekt etter konkurranse, der blant annet mulighetsstudie og estetisk veileder (som er under utarbeiding) vil legges til grunn. Det stilles krav til landskapsplan for torg, gatetun og Rådhusparken ved rammetillatelse for nytt kulturhus, slik at en helhetlig kvalitet på utformingen sikres. Det oppfordres til at prosjekteringen utføres som i 3D med BIM-modellering. I søknad om rammetillatelse vil det kreves terrengsnitt, fasadeoppriss, perspektivtegninger, sol- og skyggediagram og fotomontasjer med nytt tiltak for å vise fjernvirkning.

#### Risiko og sårbarhetsanalyse

I analysens resultat for risiko er aktuelle tiltak inkludert i vurderingen. Svikt i brannvernsdekning (nr 9.) havner under middels risiko etter at tiltak er gjennomført.

For hendelsene med moderat risiko har de en konsekvens som gjør at de aldri vil kunne havne i lav risiko. Konklusjonen i analysen er at ved å gjennomføre aktuelle risikoreduserende tiltak kan risikosituasjonen gjøres akseptabel for alle hendelsene.

Det har derfor ikke fremkommet risikoforhold som gjør at området anses uegnet for den planlagte utbyggingen. Det skal presiseres at tiltak som reguleres av lover, forskrifter og regelverk må gjelde uansett hva ROS-analysen viser.

#### Kommunens økonomi

Det er avsatt midler til planlegging, prosjektering og bygging av kulturhuset i handlingsprogram 2018 – 2021, vedtatt av Vestby kommunestyre 11.12.17. Parken skal i første rekke finansieres med midler som er avsatt til infrastruktur Vestby sentrumsplan, som kommunen forskutterer deler av – men som skal tilbakebetales igjennom et anleggsbidrag pr. kvadratmeter som blir bygget innenfor sentrumsplanen, og gjennom refusjon fra jernbaneverket, Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. De tilgrensende veianleggene finansieres fra samme midler. Det er foreløpig ikke avsatt midler til drift og vedlikehold av kulturkvartalet og anleggene rundt.

Målet med prosjektet og det nye kulturtilbudet er å øke attraktiviteten i Vestby sentrum, som kan bidra til positive ringvirkninger ut over prosjektet i seg selv.

**Offentligrettslige virkninger**

Planforslaget sikrer at Garderveien og Sentrumsveien utformes etter vegloven ved at det skal foreligge teknisk detaljplan for veiene før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse. På samme måte gjelder utforming av avkjørselsplan og felles nedkjøringsrampe for gnr. 9 bnr. 61 og kulturhuset.

Planforslaget har flere bestemmelsesområder som sikrer tilstrekkelig jordvolum for etablering av vegetasjon og trær i gatetunet. Disse gjør at bebyggelse under terreng må dimensjoneres for jorddybden ved bygging innenfor bestemmelsesområdet.

Et bestemmelsesområde sikrer mulighet for å anlegge en innvendig gangforbindelse mellom Kulturhusets to bygninger i overliggende etasjer med minimum frihøyde på 5 meter over terreng.

#### Privatrettslige virkninger

Planforslaget sikrer avkjørselsforhold til gnr. 9 og bnr. 61, og viderefører dagens bebyggelse og parkeringsløsning. Det sikres sykkeloppstillingsplasser, og muligheter for varelevering tilnærmet lik dagens situasjon. Det legges opp til ny renovasjonsløsning for tomten, på lik linje med resten av sentrumsområdene.

Resterende del av felt S8 i områdereguleringen som ligger utenfor planområdet skal fradeles. For øvrig er ikke nødvendig med en grensejustering som følge av planforslaget. Planforslaget omfatter eiendommer eid av Vestby kommune.

#### Energibruk

Det planlegges vannbåren varme som kan kobles på fjernvarme i fremtiden. Planforslaget har krav om å anlegge et energisystem som muliggjør slik påkobling i fremtiden. Det er planlagt at nytt kulturhus skal få en BREEAM-NOR sertifisering.

Det pågår et forprosjekt i kommunen for en felles renovasjonsløsning med avfall sug som kan føre til energibesparelser.

#### Klima

Bibliotek og kulturhus er grunnleggende sosial infrastruktur. Med sin beliggenhet midt i sentrum gir prosjektet et nødvendig grunnlag for at alle beboere i Vestby kan etablere en mer miljø- og klimavennlig livstil. Å gi innbyggerne kortreiste opplevelser og redusert transportbehov bidrar til mindre klimagassutslipp.

Kulturkvartalet (bygningsprosjektet) sikter mot BREEAM miljøsertifisering på nivå *very good* eller bedre. Sertifiseringen er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier – ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi samt forurensning.

**Medvirkning**

Kulturkvartalet skal gjennomføres som en samspillsentreprise med samspill i tidligfase. Dette innebærer at entreprenøren trekkes inn på et tidlig tidspunkt i prosjekteringen samtidig som arkitekt og tekniske fag. Hensikten med å gjennomføre prosjektet med samspill som samarbeidsform er at alle aktører skal bidra med egne erfaringer og egne kunnskaper til det beste for prosjektet, med den overbevisning om at man i fellesskap kan få en bedre helhetsløsning enn i tradisjonelle entrepriseformer.

Prosjektet er beskrevet gjennomført i fire faser, som begynner etter at samspillsentreprenør er kontrahert:

* Fase 1: Samspillsfase: Utarbeidelse av 3 forenklede skisseprosjekter, herunder bearbeiding og optimalisering.
* Fase 2: Samspillsfase: Utarbeidelse av forprosjekt, herunder bearbeiding og optimalisering, prosjektforslag og tidsplan.
* Fase 3: Byggefase ink. riving: Detaljprosjektering, riving/bygging, overtakelse
* Fase 4: Prøvedrift

Samspillsentreprenør skal i samspillfasen, i tett samarbeid med oppdragsgiver, utarbeide 3 alternative løsningsforslag, tilsvarende forenklet skisseprosjekt (fase 1) som deretter videreutvikles til et forprosjekt for det valgte alternativet (fase 2). Dette forprosjektet vil danne grunnlaget for videre detaljprosjektering og bygging (fase 3).

Det legges opp til bred brukerinvolvering med interne møter med interne brukere og åpne informasjonsmøter med publikum. Samspillsentreprenør skal sammen med Vestby kommune i disse møtene og presentere status i prosjektet.

* Planlagt involvering i fase 1:
  + De 3 forenklede skisseprosjekter som skal utarbeides skal behandles i intern brukergruppe/ev. også egne under-arbeidsgrupper.
  + De 3 forslagene skal også presenteres i åpent informasjonsmøte og legges ut offentlig slik at alle interesserte kan komme med sine innspill og tilbakemeldinger.
  + Tilbakemeldinger som kommer i denne fasen fra både interne og eksterne samles og koordineres av samspillsentreprenør, og skal fremlegges Byggekomiteen.
  + Byggekomiteen beslutter hvilket av de tre skisseprosjektene som skal utvikles videre.

* Planlagt involvering i fase 2:
  + Valgt skisseprosjekt utvikles til forprosjekt i tett dialog med intern brukergruppe/ev. også egne under-arbeidsgrupper.
  + Forprosjektet presenteres i åpent informasjonsmøte med eksterne etter første bearbeiding.
  + Innspill fra interne og eksterne legges frem for Byggekomitéen sammen med forprosjekt.
  + Eventuelt ny runde med brukermøter og åpent informasjonsmøte vurderes etter første bearbeiding.
* Planlagt involvering i fase 3:
  + Fase 3 er byggefase, i denne fasen vil interne brukere være representert med en brukerkontakt inn i Byggherremøter og særmøter. Eksterne vil holdes informert om viktige hendelser og milepæler igjennom prosjektbloggen.

**Vedlegg**

* Plankart R101, datert 15.04.2019
* Bestemmelser
* Illustrasjonsplan L01 datert 12.04.2019
* Illustrasjon felles sykkelhotell under terreng, datert 14.04.2019
* Sol- og skyggestudie, datert 15.04.2019
* Fagnotat støy, datert 03.04.2019
* Fagnotat veiforhold og brannbil tilgang, datert 14.04.2019.
* Fagnotat overvannskonsept, datert 30.01.2019.
* Fagnotat parkeringsløsning, 23.11.2018
* Fagnotat massehåndtering, datert 25.03.2019
* Merknader, oppsummering med kommentarer og originaler
* ROS-analyse.
* Mulighetsstudiet Kulturhuset