Vestby kommune

Gartnerikvartalet – Planbeskrivelse

17.6.2020, justert etter offentlig ettersyn.

Vedtatt av kommunestyret 16.11.2020

Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på feltene B3 og B4, i henhold til områdereguleringen for Vestby sentrum. Detaljreguleringen åpner opp for at det kan bygges i underkant av 500 nye leiligheter, opparbeidet i en kvartalsstruktur omkring et stort indre gårdsrom. Mot «Sentrumsbroen» ønskes det opparbeidet en ny plass, hvorfra en gang- og sykkelvei leder gjennom kvartalet opp mot Vestby storsenter.

Rammer og retningslinjer for området

Områdereguleringsplanen for Vestby sentrum (fremover Sentrumsplanen) legger følgende føringer for planområdet:

Grad av utnytting og høyder

	Feltnavn	Områdeareal	%-BRA	Høyde	Etasjer	Maks BRA
	B3	8.511 m^2	240	12-24 m	4-8	20.426,4 m^2
	B4	4.565 m^2	240	12-24 m	4-8	10.956,0 m^2
Samlet		**13.076 m^2**				**31.382,4 m^2**

Parkering

Bolig under 50 m^2: 0,6 plasser pr. bolig
Bolig ellers: 1,2 plasser pr. 100 m^2 BRA

Sykkelparkering: 2,5 plasser pr. bolig

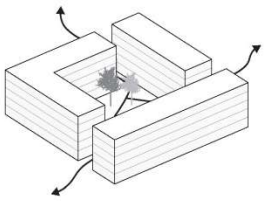
Fasader

Området bør opparbeides med varierte høyder hvor terrenget benyttes til naturlige forskyvninger. Fasader bør oppdeles visuelt og det skal tilrettelegges for aktive førsteetasjer også i boligbebyggelse.

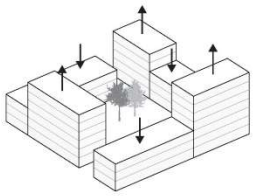
Struktur

Omkringliggende gater planlegges og opparbeides i henhold til regulerte gatesnitt. Bebyggelsen bør plasseres slik at denne følger formålsgrensen til fortau.

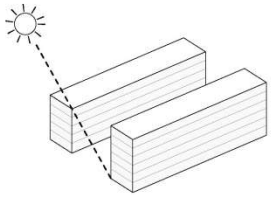
Vann og vegetasjon bør benyttes som elementer i uteoppholdsarealene.



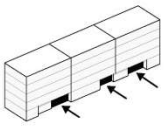
Åpen kvartalstruktur



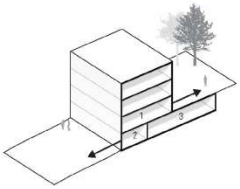
Forskjellige høyder innenfor kvartalet



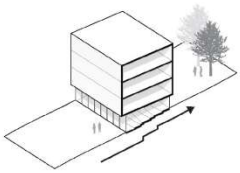
I prinsippet 1:1 forhold mellom bygningshøyde og bredde av byrom



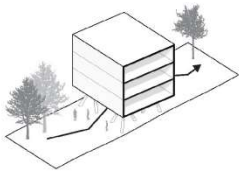
Oppdeling av fasade og aktiv førsteetasje med nisjer



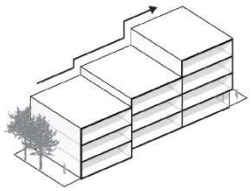
Næring ut mot gaten og bolig mot bakhagen, og parkering under bakken/ i terrengskiftene



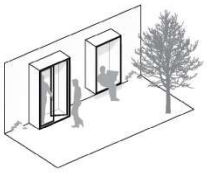
Landskapet fortsetter inn i lobbyen



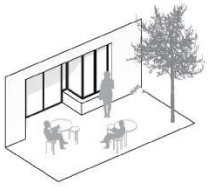
Landskapet fortsetter inn under bygningen



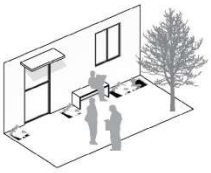
Landskapet skaper forskyvninger i bygget



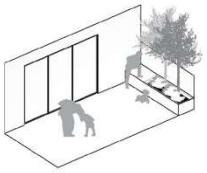
Utspring i fasaden



Nisjer langs fasaden



Opphold langs fasaden



Beskyttet sone

Diagrammene viser prinsipper som er lagt til grunn for Sentrumsplanen.

Hovedinnhold

Planområdet er på total cirka 26.000 m^2. Området omfatter feltene B3 og B4 med de omkringliggende veiene; Senterveien (V6), Vestbyveien (V4) og Kirkeveien (V2). Areal for boligbebyggelse er på total cirka 13.076 m^2. Planen følger opp utnyttelsesgraden på 240 %-BRA som er satt i Sentrumsplanen. Med dette legges det til rette for cirka 31.350 m^2 BRA boligbebyggelse. Det planlegges etablert parkeringskjeller i to plan under ny bebyggelse med plass til cirka 370 biler. Det er i planen vist mulighet for ytterligere 350 parkeringsplasser i et tredje parkeringsplan. Disse parkeringsplassene vil delvis kunne benyttes som offentlige sentrumsparkeringsplasser dersom kommunen finner det ønskelig.

Området utvikles som et sammenhengende kvartal som følger omkringliggende veier. Kvartalsbebyggelsen skaper et skjermet indre gårdsrom. I gårdsrommet opparbeides det grønne uteoppholdsarealer for beboerne, og en offentlig gangvei leder gjennom kvartalet fra den nye Sentrumsbroen til Vestby storsenter.

Bebyggelsen ønskes opparbeidet i 4-8 etasjer. For å skape dynamikk i det arkitektoniske uttrykket, er det vist vertikale sprang i fasaden samt variasjon i fargebruk og materialer.

Konsept

Gartnerikvartalet skal bidra til en bymessig bebyggelse i Vestby sentrum, som følger opp regionale og statlige føringer om fortetting omkring kollektivknutepunkter. Kvartalet ligger svært sentralt, i umiddelbar tilknytning til det nye kollektivknutepunktet på Sentrumsbroen, med bussholdeplass og nedganger til togstasjonens plattformer. Utviklingen av Gartnerikvartalet vil bidra til å knytte området nord for jernbanen tettere sammen med eksisterende sentrumsområde, og vil således være viktig for den videre sentrumsutviklingen mot nord.

Detaljreguleringen følger opp føringene i sentrumsplanen om åpne og oppdelte fasader, varierte høyder som følger naturlige terrengforskjeller og åpne førsteetasjer.

Bebyggelsen opparbeides som en kvartalsstruktur bestående av 11 sammenhengende bygninger. Bygningene plasseres lett forskjøvet omkring et indre gårdsrom. Forskyvningen skaper sprang i fasaden som skaper en vertikal oppdeling.

For å skape spennende og attraktive førsteetasjer, med mulighet for private terrasser og forhager, er bebyggelsen langs Kirkeveien (V2) og Senterveien (V6) trukket 3-6 meter tilbake fra det omkringliggende fortauet.

Den høyeste bebyggelsen er lagt langs med Vestbyveien (V4). Langs Senterveien trappes bebyggelsen gradvis ned til 4 etasjer på hjørnet av Kirkeveien og Senterveien. Langs Kirkeveien varierer bebyggelsen fra 4-6 etasjer. Den lave bebyggelsen langs Kirkeveien sikrer gode solforhold i gårdsrommet, mens bebyggelsen langs Vestbyveien bidrar til å bygge opp om den nye sentrumsaksen ned mot Sentrumsbroen.

Varierte høyder

Det er i prosjektet regulert inn varierte byggehøyder fra 4-8 etasjer, med en etasjehøyde på 3 meter pr. boligplan. Dette inkluderer etasjeskiller/dekker. Byggehøydene blir med dette mellom 12 og 24 meter. Regulerte maksimale kotehøyder er vist på plankartet. I tillegg til regulerte høyder kommer tykkelse på takkonstruksjoner, rekkverk til takterrasser og eventuelle heis- og trappekjerner i forbindelse med felles takterrasser.

Presise kotehøyder avhenger av endelig høyde på Sentrumsbroen og utforming av nye gater rundt kvartalet. Det er kommunen som er ansvarlig for dette, og høydene er ikke detaljprosjektert. Det er i planen tatt utgangspunkt i at den nye Sentrumsbroen vil ligge på cirka kote +66. Byggehøyder vist på plankartet er regulert med utgangspunkt i dette. For å gi fleksibilitet er det lagt på 1 meter ekstra i regulerte kotehøyde. Etasjetallet som er regulert inn er vist på nedenstående illustrasjon. Med dette blir maksimal kotehøyde for de enkelte byggene følgende:

Bygning	Etasjer	Maks. kotehøyde		Bygning	Etasjer	Maks. kotehøyde
A	8	+91		G	6	+88
B	8	+94		H	4 og 5	+85
C	8	+97		I	5	+85
D	8	+100		J	6	+88
E	7	+94		K	5	+85
F	7	+91				

Oversikt over etasjer.

Variasjon i boligstørrelser

Det er i prosjektet lagt inn stor variasjon i leilighetsstørrelser. Leilighetsstørrelsene varierer fra små 1-roms hybelleiligheter på cirka 25 m^2 til 5-roms leiligheter på 135 m^2. Variasjonene i leiligheter sikrer en mangfoldig beboersammensetning med tilbud om boliger i ulike prisklasser. Typologien er fleksibel, slik at noen av de mindre leilighetene kan slås sammen til større leiligheter, dersom dette viser seg å være mest hensiktsmessig.

De 11 sammenhengende blokkene, som til sammen utgjør kvartalsbebyggelsen, er bygget opp omkring tre prinsipielle konsepter.

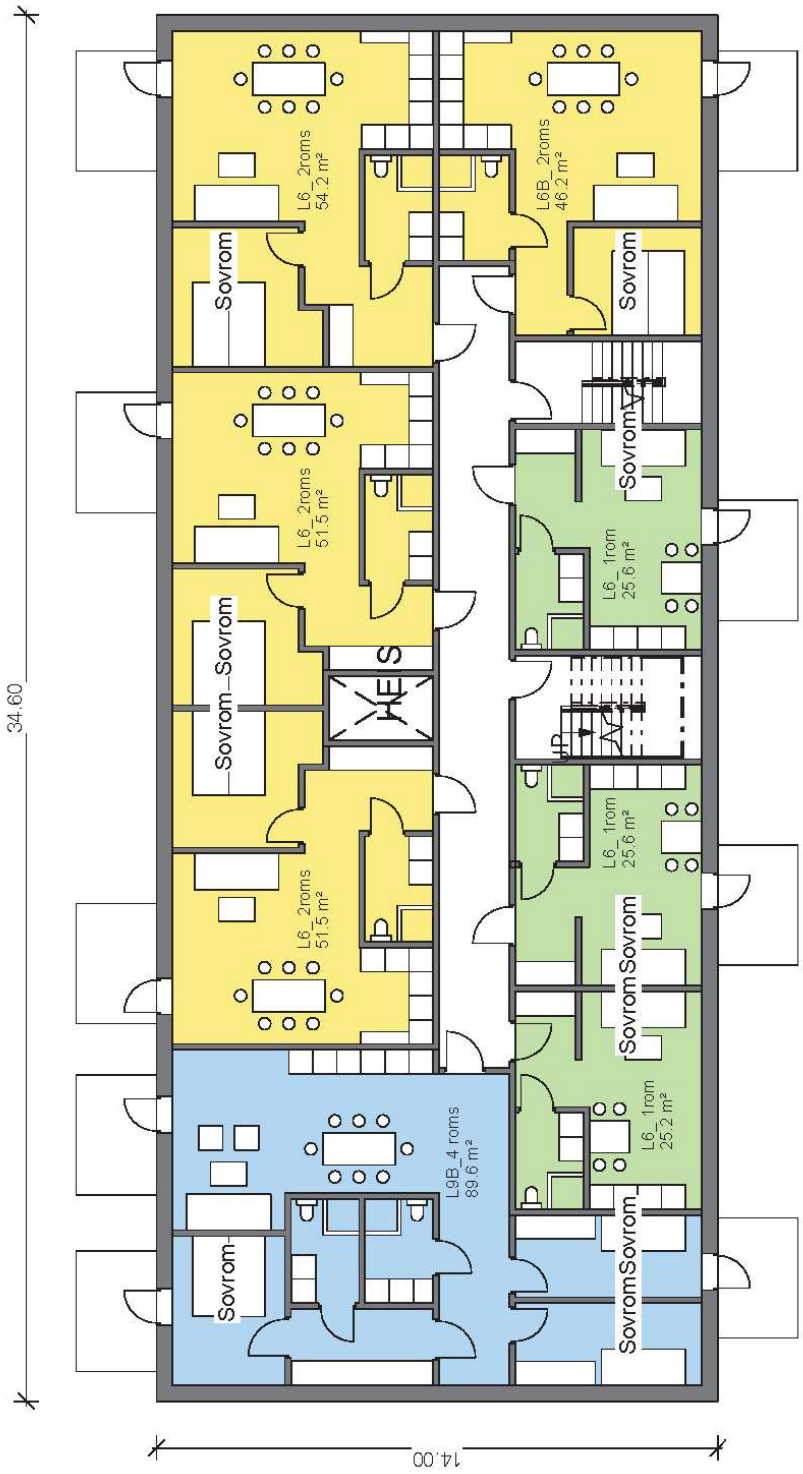
Bygningene A-C samt K inneholder åtte leiligheter per oppgang. Bygningene består av en blanding av mindre ensidige 1- og 2-roms leiligheter og større gjennomgående 4-roms leiligheter. Alle bygningene har heis og to trapperom for å sikre brannkrav.

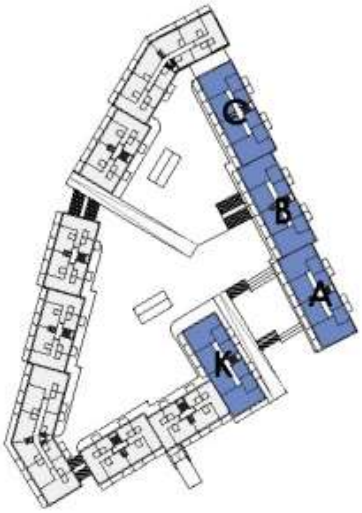
Bygningene E, I og J inneholder seks leiligheter per oppgang. Også her er det variasjon i leiligheten med to større gjennomgående leiligheter og fire mindre ensidige leiligheter. Disse bygningene har også heis og to trapperom.

Bygningene F og G er utsatt for støy fra Senterveien. Alle leiligheter i disse byggene er derfor gjennomgående. Det er vist fire leiligheter på cirka 70 m2 i hvert av byggene.

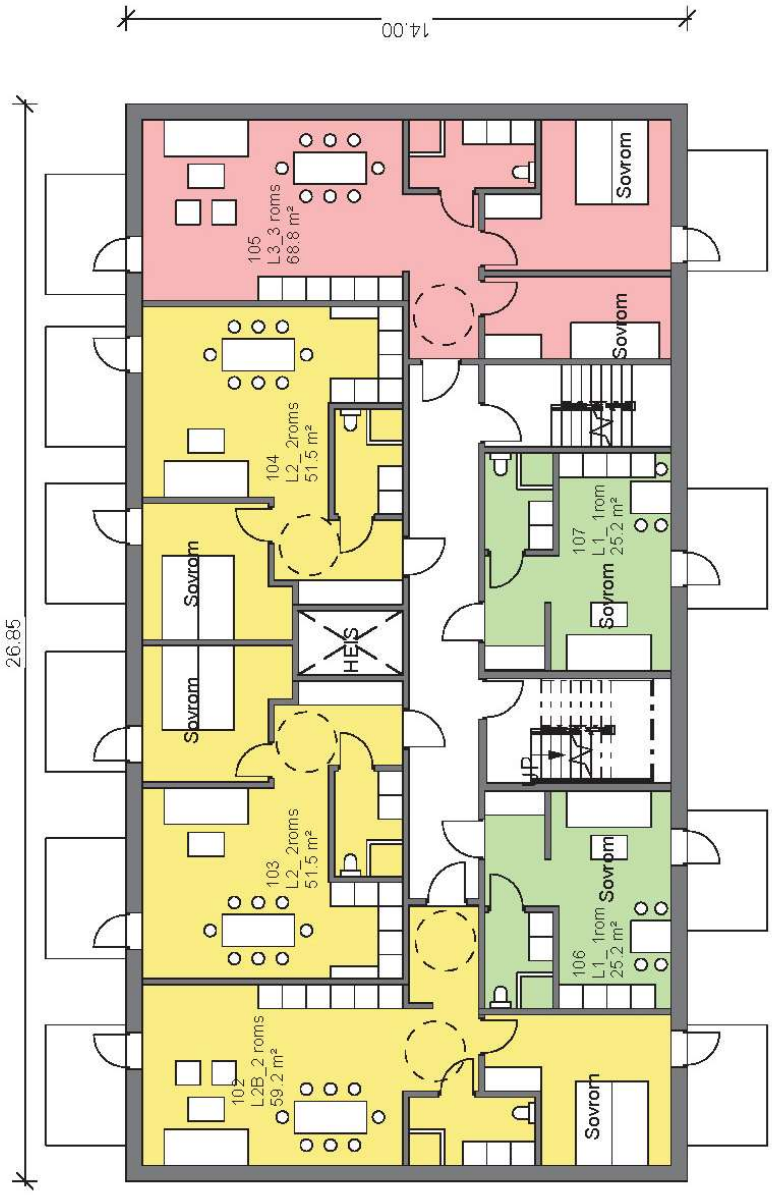
Hjørnebygningene D og H har en spesiell utforming og avviker derfor fra de tre prinsipielle konseptene. Bygning D inneholder åtte leiligheter. Tre av leilighetene er store gjennomgående leiligheter mens fem mindre ensidige leiligheter.

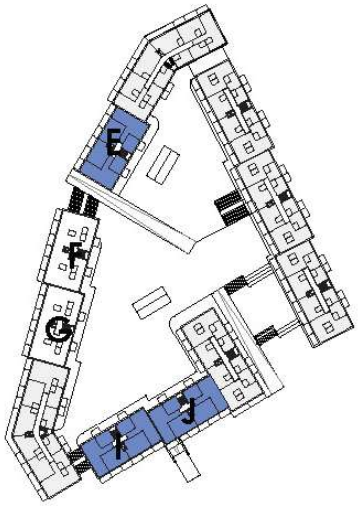
Bygning H er utsatt for støy fra Senterveien. Alle leiligheter er derfor gjennomgående. Bygning H inneholder seks romslige og gjennomgående leiligheter på cirka 76-136 m2, med mindre avvik i 1. og 2. etasje hvor portalen til gårdsrommet etableres.



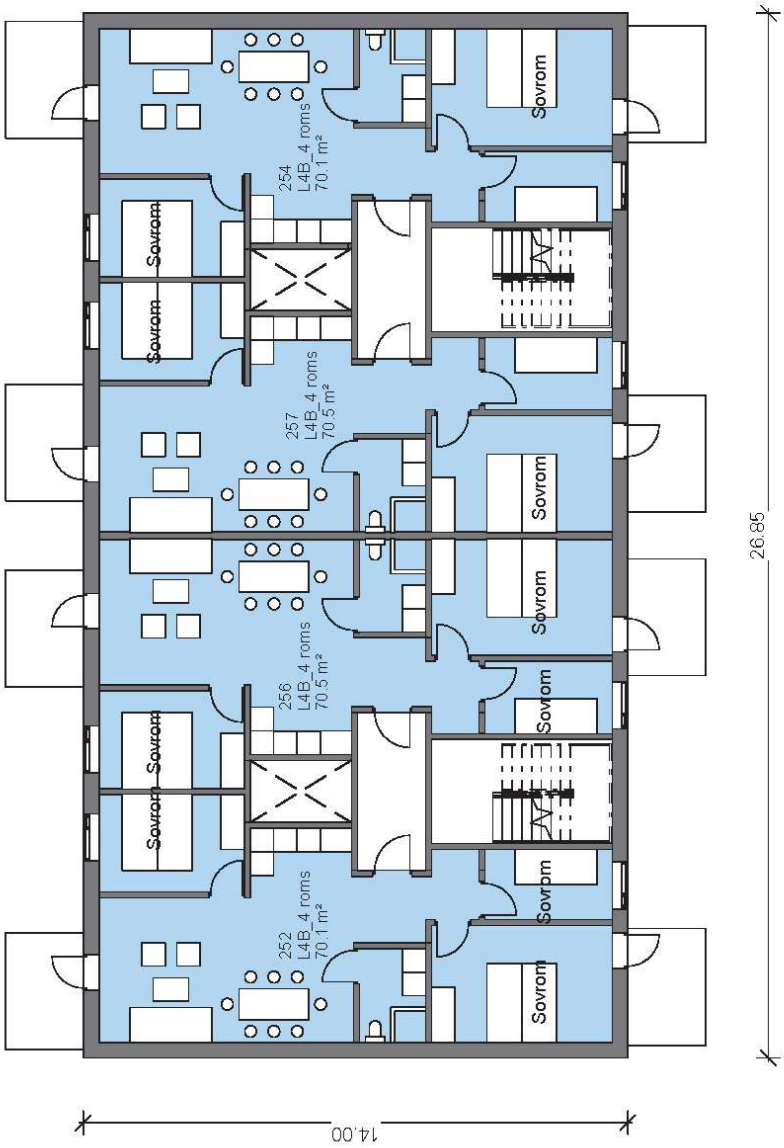


Eksempel på etasjeplan for bygningene A-C og K.

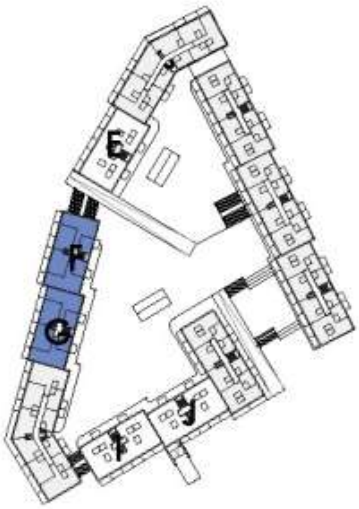


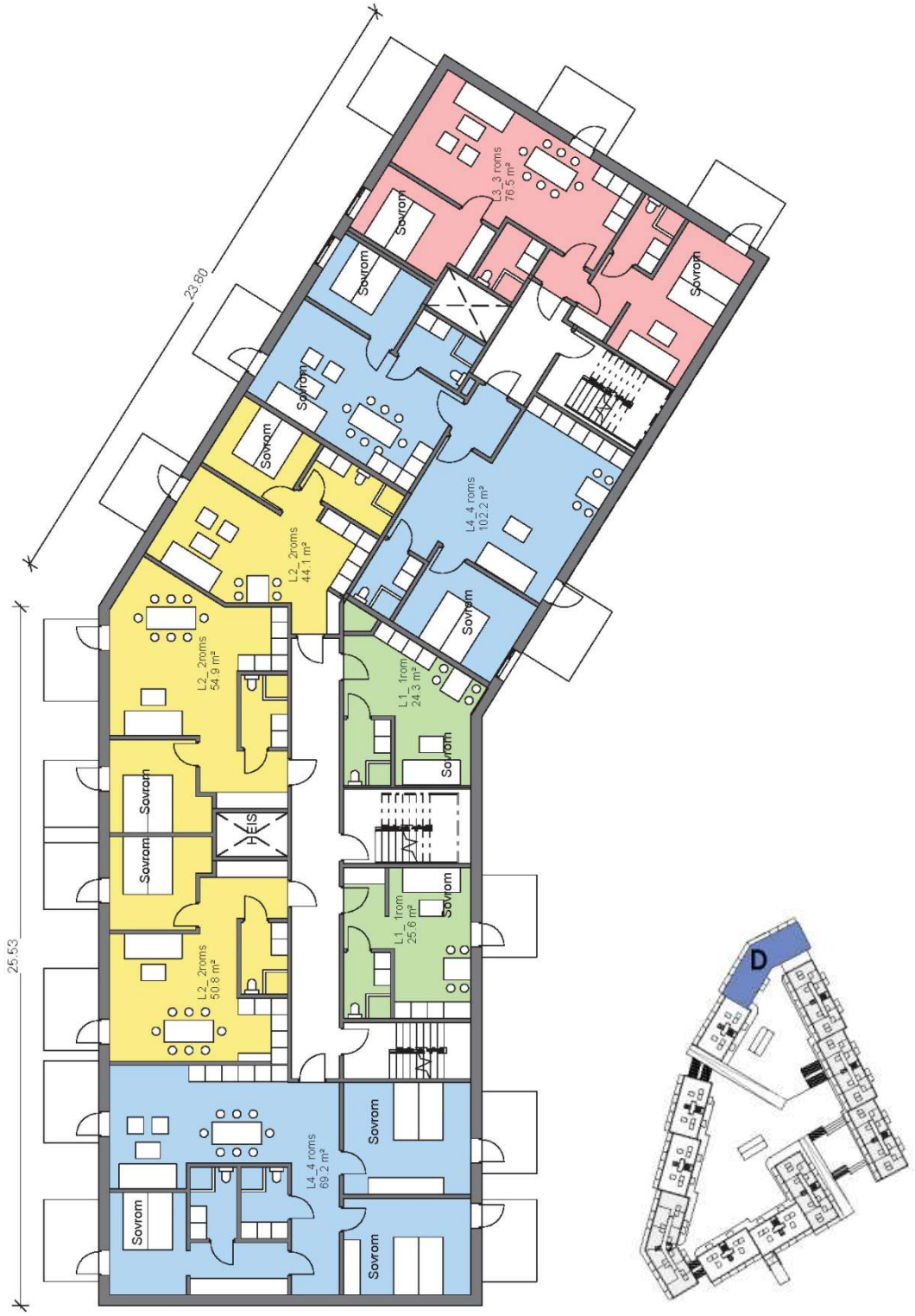


Eksempel på etasjeplan for bygningene E, I og J.



Eksempel på etasjeplan for bygningene F og G.





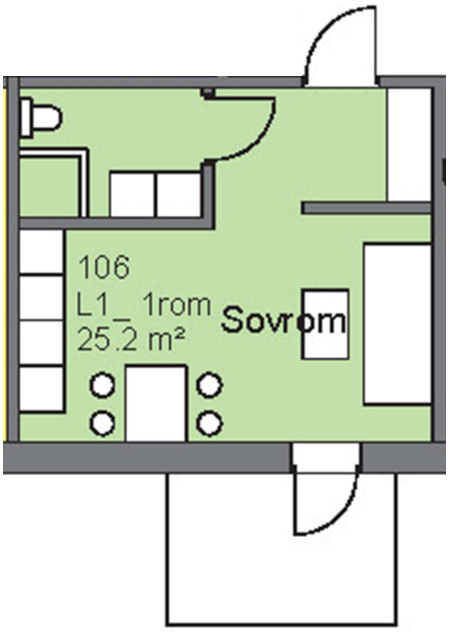
Eksempel på etasjeplan for bygning D.

Eksempel på etasjeplan for bygning H. Øverst 2.-4. etasje. Nederst 1. etasje.

Leilighetstyper

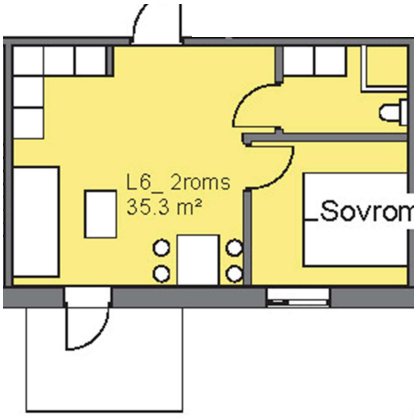
Hensikten med de minste 1-roms leilighetene på cirka 25 m^2 er å tilrettelegge for studentboliger for studerende ved universitetet i Ås, samtidig som dette er leiligheter som vil være i en prisklasse som gir unge førstegangsetablerer og lavere innkomstgrupper mulighet for å kjøpe egen bolig.

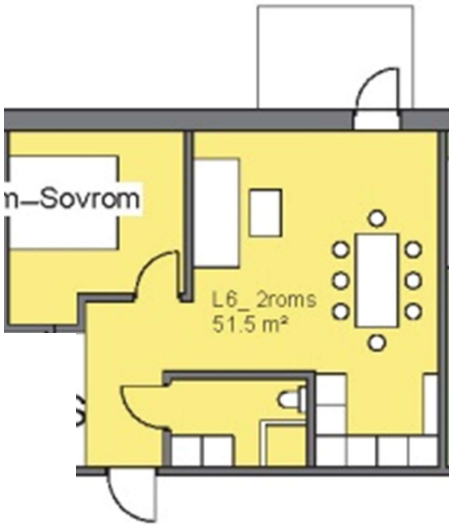
25 m^2 er en liten leilighet, og det er dermed viktig at disse får en god planløsning og at det sikres gode kvaliteter på disse leilighetene. Alle små leiligheter er planlagt med balkong og har tilgang på kjellerbod. Alle leiligheter har for øvrig tilgang på romslige utearealer med gode solforhold, både på tak, balkong og i gårdsrommet. Nedenstående illustrasjon viser et eksempel på utforming av de minste leilighetene:



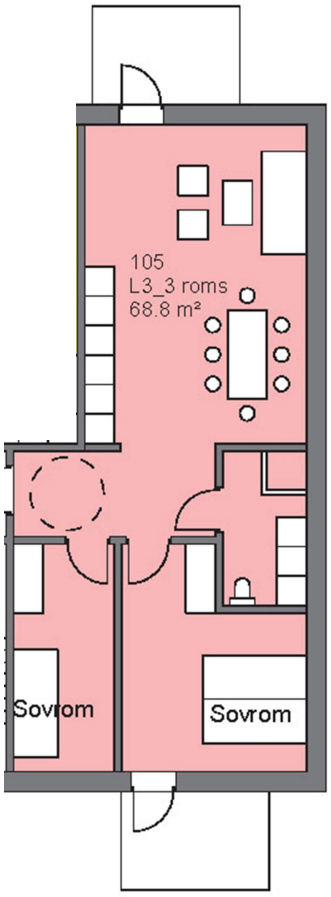
Eksempel på utforming av 1-roms leilighetene. Prosjektet inneholder flere variasjoner av denne fra 25,2 m^2-27,6 m^2.

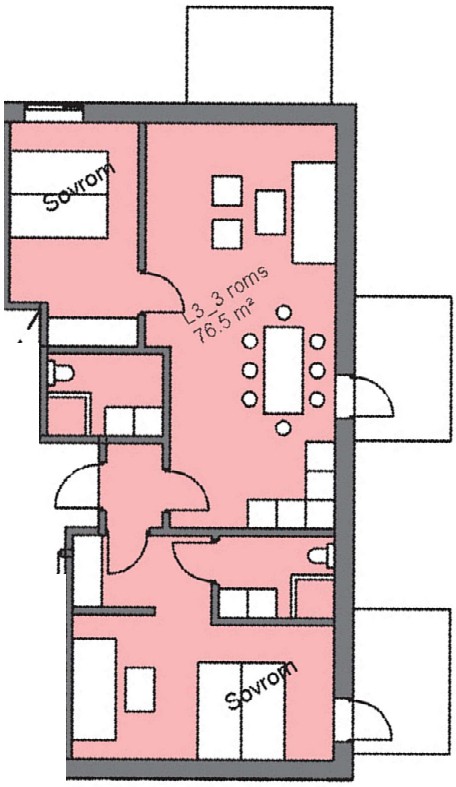
Øvrige leiligheter er fra cirka 35 m^2 til cirka 135 m^2. Eksempler på utforming av 2-, 3-, 4- og 5-roms leilighetene er vist på de neste sidene:



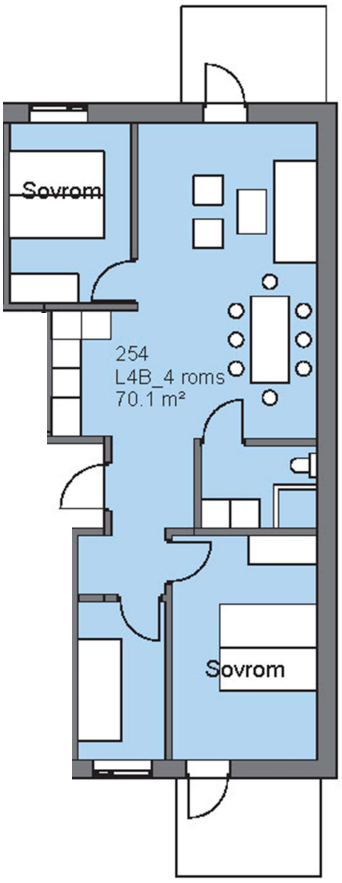


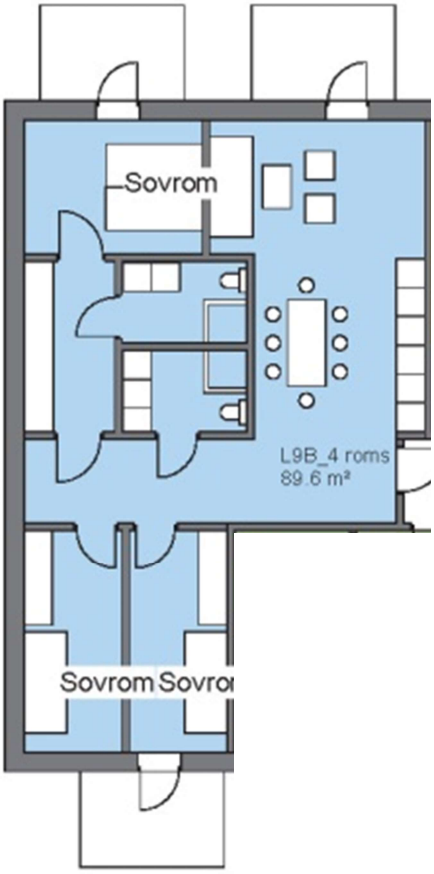
Eksempel på utforming av 2-roms leilighetene. Til venstre en mindre 2-roms på cirka 35 m² og til høyre en større 2-roms på 51,5 m². Prosjektet inneholder flere variasjoner av disse typene.



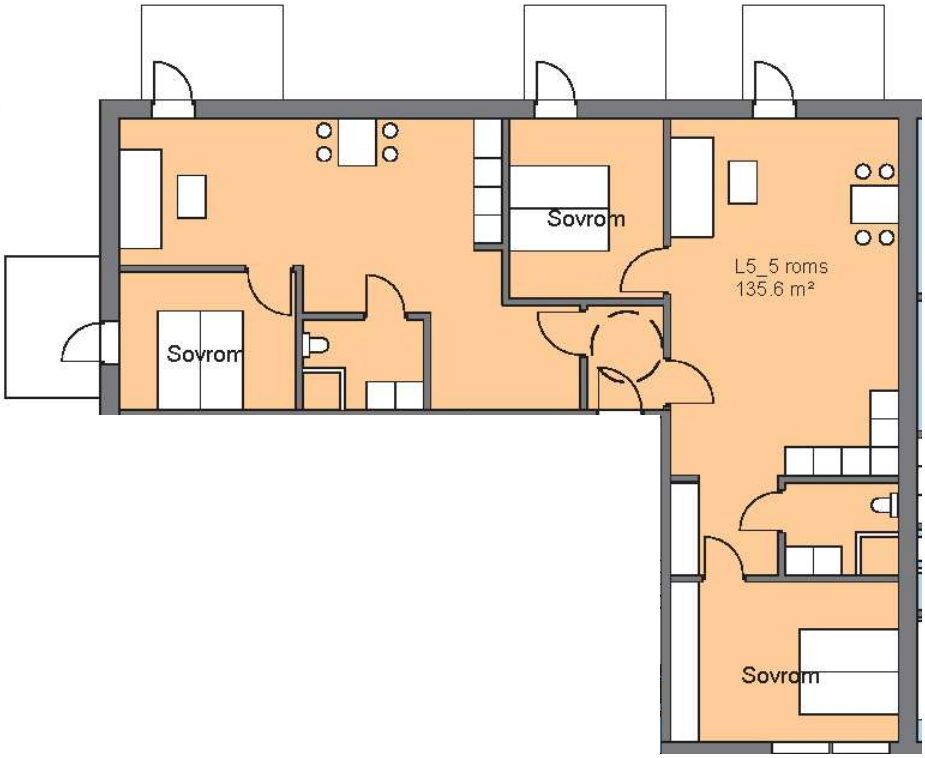


Eksempel på utforming av 3-roms leilighetene. Til venstre en mindre 3-roms på cirka 69 m² og til høyre en større 2-roms på 76,5 m². Prosjektet inneholder flere variasjoner av disse typene.





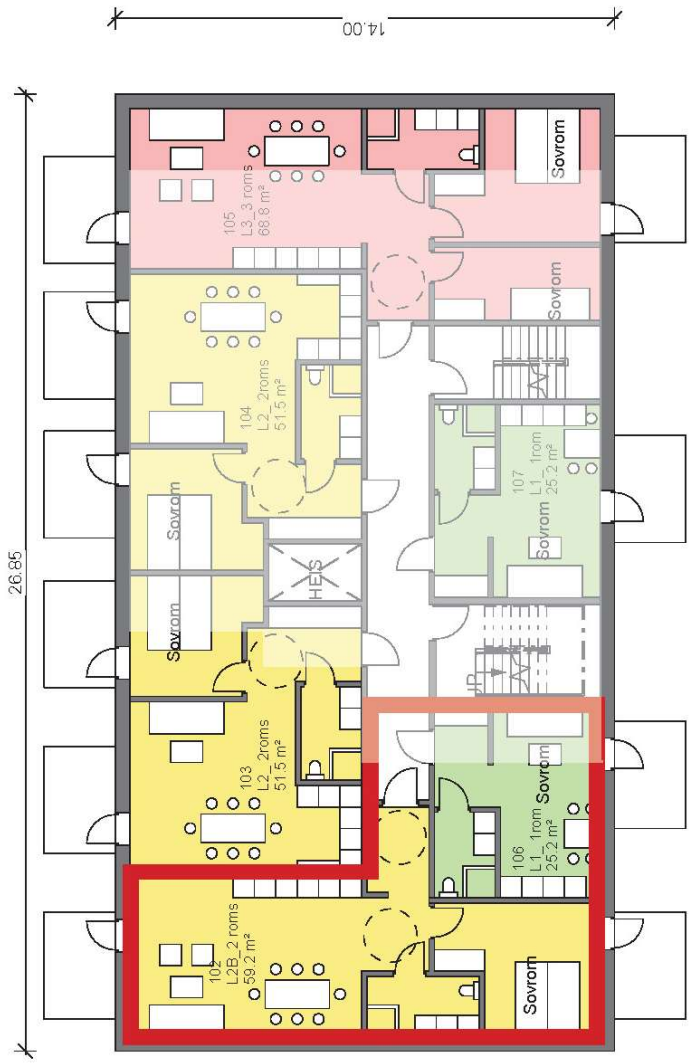
Eksempel på utforming av 4-roms leilighetene. Til venstre en mindre 4-roms på cirka 70 m^2 og til høyre en større 2-roms på cirka 90 m^2. Prosjektet inneholder flere variasjoner av disse typene.



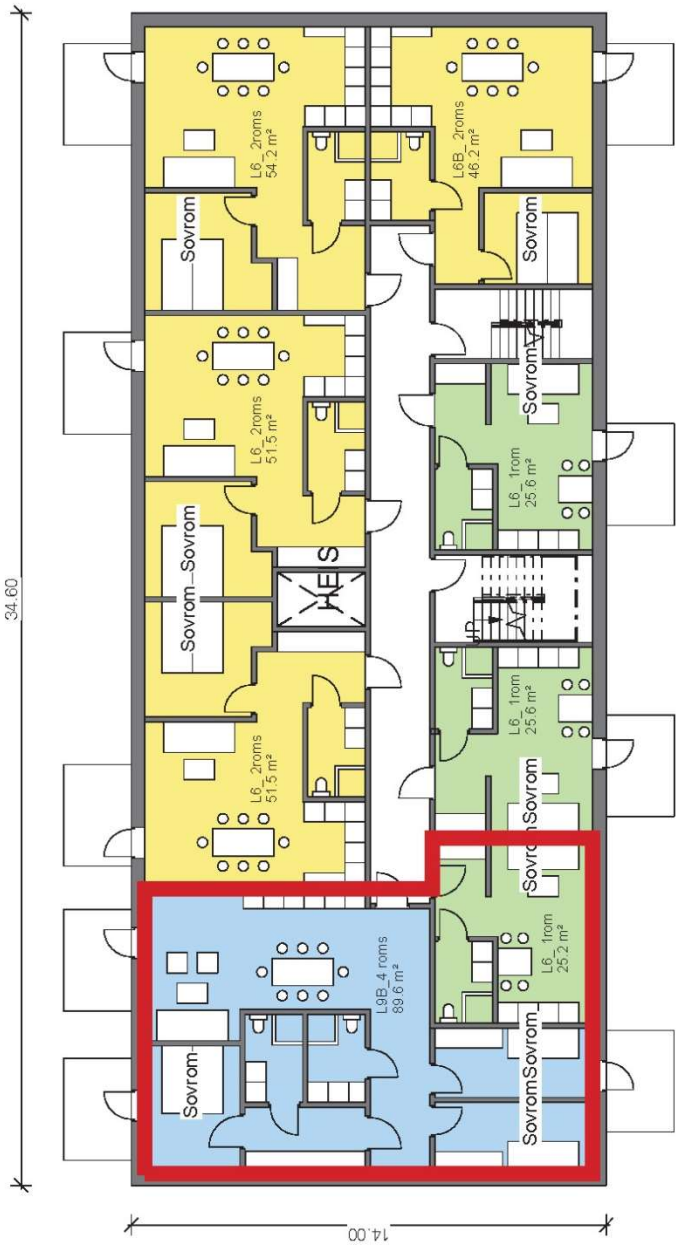
Eksempel på utforming av 5-roms leilighetene. I eksemplet er vist en leilighet på 135,6 m^2.

Fleksibilitet i bruk av 1-roms hybelleiligheter

Planløsningene er utformet slik at de er fleksible med hensyn til bruk og integrering av 1-roms leilighetene.1-roms leilighetene kan opparbeides som separate leiligheter, men vil også kunne integreres i de gjennomgående 2- og 3-roms leilighetene, enten som integrerte hybler eller som en del av en større 3/4-roms leilighet.



Eksempel på at 1-roms leiligheten integreres med endeleiligheten slik at den selges som en 3-roms leilighet på cirka 100 m².



Eksempel på at 1-roms leiligheten integreres med endeleiligheten slik at den selges som en 5-roms leilighet på cirka 115 m^2.

Arealfordeling

Maksimal bruksareal for feltene B3, B4 og BKB er til sammen 31.380 m^2-BRA. I tillegg kan det opparbeides drivhus og felleshus på tak og i gårdsrom på inntil 800 m^2.

Det er hensikten at de typiske planene føres oppover i etasjene. Det vil være noe variasjon i leilighetsstørrelsene i henholdsvis førsteetasjene og toppetasjene. Med dette ser et overslag over arealer og fordeling av leiligheter slik ut:

Bygg A										
				Leilighetsfordeling - antall						
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	46,2	51,5	54,2	89,6		Samlet
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 6	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 7	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 8	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Samlet	**3 875,2**	**3 569,3**	**2 958,4**	**24**	**8**	**16**	**8**	**8**		**64**
Faktor	*100,0 %*	*92,1 %*	*76,3 %*							

Bygg B										
				Leilighetsfordeling - antall						
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	46,2	51,5	54,2	89,6		Samlet
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 6	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 7	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 8	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Samlet	**3 875,2**	**3 569,3**	**2 958,4**	**24**	**8**	**16**	**8**	**8**		**64**
Faktor	*100,0 %*	*92,1 %*	*76,3 %*							

Bygg C										
				Leilighetsfordeling - antall						
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	27,2	35,3	46,2	51,5/54,2	89,6	Samlet
Plan 1	548,8	446,2	369,8	3	0	0	1	3	1	8
Plan 2	548,8	446,2	369,8	3	0	0	1	3	1	8
Plan 3	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 4	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 5	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 6	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 7	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 8	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Samlet	**4 390,4**	**3 933,6**	**3 268,6**	**24**	**6**	**6**	**2**	**18**	**14**	**70**
Faktor	*100,0 %*	*89,6 %*	*74,4 %*							

Bygg D										
				Leilighetsfordeling - antall						
	BTA	BRA	BRA-S	24,3/25,6	44,1	50,8/54,9	69,2	76,5	102,2	Samlet
Plan 1	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 2	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 3	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 4	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 5	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 6	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 7	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 8	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Samlet	**5 076,0**	**4 700,0**	**3 580,8**	**16**	**8**	**16**	**8**	**8**	**8**	**64**
Faktor	*100,0 %*	*92,6 %*	*70,5 %*							

Bygg E									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	51,5	59,2	68,8	Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 2	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 3	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 4	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 5	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 6	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 7	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
								1	
Samlet	**2 631,3**	**2 407,0**	**1 975,4**		**14**	**14**	**7**	**8**	**43**
Faktor	*100,0 %*	*91,5 %*	*75,1 %*						

Bygg F									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S		70,1	70,5			Samlet
Plan 1	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 2	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 3	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 4	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 5	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 6	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 7	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Samlet	**2 631,3**	**2 407,0**	**1 968,4**		**14**	**14**			**28**
Faktor	*100,0 %*	*91,5 %*	*74,8 %*						

Bygg G									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S		70,1	70,5			Samlet
Plan 1	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 2	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 3	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 4	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 5	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Plan 6	375,9	343,9	281,2		2	2			4
Samlet	**2 255,4**	**2 063,2**	**1 687,2**		**12**	**12**			**24**
Faktor	*100,0 %*	*91,5 %*	*74,8 %*						

Bygg H									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S	49,3	76,5	113,1	119,3	135,6	Samlet
Plan 1	685,2	570,3	533,7	1	3	0	1	1	6
Plan 2	756,9	570,3	533,7	1	3	0	1	1	6
Plan 3	756,9	634,8	597,5	0	3	1	1	1	6
Plan 4	756,9	634,8	597,5	0	3	1	1	1	6
Plan 5	448,1	380,0	348,8	0	3	0	1	0	4
Samlet	**3 404,0**	**2 790,2**	**2 611,2**	**2**	**15**	**2**	**5**	**4**	**28**
Faktor	*100,0 %*	*82,0 %*	*76,7 %*						

Bygg I									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	51,5	59,2	68,8	Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 2	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 3	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 4	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 5	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Samlet	**1 879,5**	**1 719,3**	**1 411,0**		**10**	**10**	**5**	**5**	**30**
Faktor	*100,0 %*	*91,5 %*	*75,1 %*						

Bygg J									
				Leilighetsfordeling - antall					
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	51,5	59,2	68,8	Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 2	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 3	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 4	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 5	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 6	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Samlet	**2 255,4**	**2 063,2**	**1 693,2**		**12**	**12**	**6**	**6**	**36**
Faktor	*100,0 %*	*91,5 %*	*75,1 %*						

Bygg K									
					Leilighetsfordeling - antall				
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	46,2	51,5	54,2	89,6	Samlet
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Samlet	**2 422,0**	**2 230,8**	**1 849,0**	**15**	**5**	**10**	**5**	**5**	**40**
Faktor	*100,0 %*	*92,1 %*	*76,3 %*						

Samlet bygg A-K (etter høring)		
		m2
BTA		**34 695,7**
BRA		**31 452,8**
BRA-S		**25 961,6**
Regulert BRA		31 380,0
Differanse		-72,8
Leilighetsfordeling		
		Antall
Ca. 26 m2		145
Ca. 35 m2		6
Ca. 46 m2		31
Ca. 50 m2		98
Ca. 55 m2		37
Ca. 60 m2		18
Ca. 70 m2		79
Ca. 76 m2		23
Ca. 90 m2		35
Ca. 100-136 m2		19
Samlet		**491**

Uteopphold/lekearealer

Alle leiligheter har private balkonger eller terrasser. Gårdsrommet har et samlet uteoppholdsareal på cirka 4.500 m^2. I gårdsrommet opparbeides det fellesfunksjoner med lekearealer, drivhus, sykkelparkering og grønne oppholdsarealer. Private forhager mot gårdsrommet vil være hevet cirka 0,5 meter slik at det skapes en privat sone med en sittekant mot fellesarealene.

Bestemmelsene sikrer at det opparbeides et jordlag over parkeringskjeller på minimum 0,8 m. Dette vil gi gode vekstforhold i gårdsrommet, med mulighet for at det etableres trær og annen beplantning. Mellom uteoppholdsarealets to nivåer skal det opparbeides et amfi med sitteplasser. Sitteplasser skal være i tre, granitt eller betong.

Bestemmelsene sikrer i tillegg at det opparbeides minimum én sandlekeplass i gårdsrommet på minimum 150 m^2, i tråd med kommuneplanens krav. Dersom det er ønskelig vil lekearealene også kunne deles i to – et areal på både det øvre- og det nedre gårdsrommet, slik det er vist på illustrasjonsplanen (side 20). Lekeplassen(e) skal som minimum opparbeides med egnet huske, klatrestativ, trampoline, benk og bord.

Mot Senterveien og Kirkeveien er det vist private forhager med direkte tilgang fra leilighetene i 1. etasje. Etablering av denne kantsonen både mot gatene og gårdsrommet er sikret i bestemmelsene.

Videre er det i bestemmelsene sikret at minst 20% av gårdsrommet skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter, og at det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer. Det er sikret at harde flater, trapper og kantstein skal være steinbelagt. Møblering i gårdsrommet skal være i henhold til anbefalte løsninger for utforming av sittebenker og bord i «Temaprogram møblering. Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019.

Det er i planen sikret at det opparbeides drivhus og felleshus på tak på inntil 800 m^2. Drivhus og felleshus vil være til felles bruk for kvartalets beboere, og vil gi ~~gir~~ identitet til kvartalet og er en tydelig referanse til «Gartnerikvartalets» tidligere bruk. I drivhusene vil beboerne ha mulighet for å samarbeide om felles dyrkning av grønsaker og planter. Drivhusene vil med dette fungere som møteplass og felleslokaler, som også kan benyttes til middager, selskaper, foreninger, møter og annet. Drivhusene vil kunne brukes både vår og høst, noe som vil utvide sesongen for «utendørs» fellesarrangementer. Det er lagt opp til at overvann fra deler av byggenes tak vil kunne oppsamles og benyttes til vanning i drivhusene og eventuelle nyttehager i gårdsrommet.

Det er sikret et minste uteoppholdsareal (MUA) for planområdet på 15 m^2 pr. bolig. Arealer i gårdsrommet, private terrasser, drivhus og balkonger samt takterrasser teller med i samlet uteoppholdsareal.

En oversikt over regulerte uteoppholdsarealer ser slik ut:

Felles uteoppholdsareal		
	Areal	Andel beplantet
Regulert i gårdsrom	4542,7 m^2	908,5 m^2
Takterrasser	2.405 m^2	360,8 m^2
Total regulert og vist felles uteoppholdsareal	*6947,7 m^2*	*1269,3*
Privat uteoppholdsareal		
Balkonger og terrasser	Minimum 3 m^2 pr bolig	
Total privat uteoppholdsareal	*Min 1.704 m^2*	
Total uteoppholdsareal	**8.651,7 m^2**	
Total uteoppholdsareal pr. bolig	**17,6 m^2**	

Felleshus og drivhus	
Drivhus i gårdsrom (2 stk.)	144 m^2
Drivhus på tak (11 stk.)	445,6 m^2
Felleshus på tak (1 stk.)	132 m^2
Trappehus	
Trappehus på tak (10 stk.)	273 m^2

Nedenstående illustrasjon viser en oversikt over private, offentlige og felles uteoppholdsarealer:

Senterveien
Vestbyveien
Kirkeveien
Felles uteareal
Private utearealer
Offentlige arealer
Drivhus og heis/trapperom
Felleshus

Parkering

I henhold til sentrumsplanens bestemmelser utløser tiltaket følgende krav til parkering:

Leilighetsstørrelse	Antall leiligheter	Parkeringskrav	Parkeringsplasser
> 50 m²	184	0,6 pr. leilighet	110
< 50 m²	307	1,2 pr. 100 m² BRA	310
TOTAL	**491**		**420**

For sykkelparkering er det satt krav om 2,5 plasser pr. bolig, tilsvarende 1.228 plasser for kvartalet. Dette er vurdert som noe høyt i forhold til behovet, og det er derfor foreslått 2,0 sykkelparkeringsplasser pr. bolig, tilsvarende 982 plasser. Dette er samme krav som Drammen kommune nylig har vedtatt i deres nye parkeringsstrategi (vedtatt 18.12.2018):

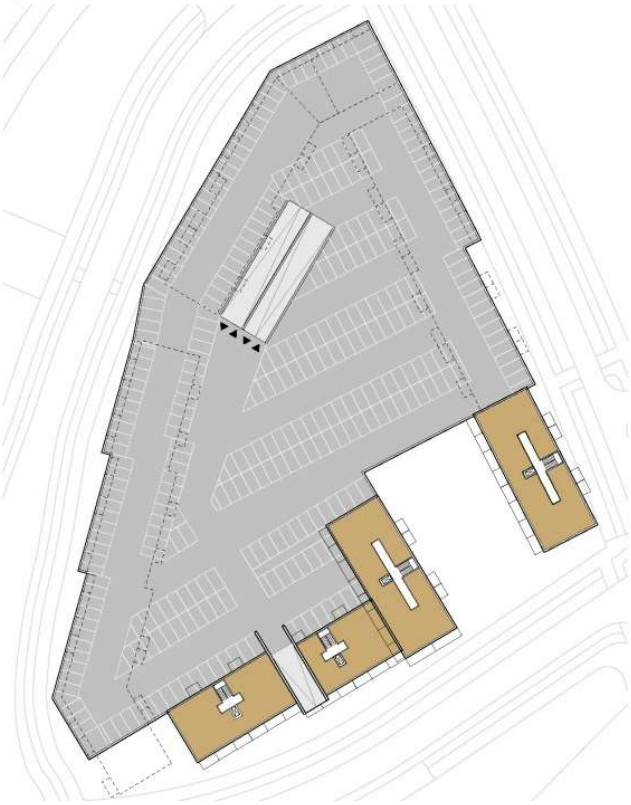
	Antall pr. bolig	Antall boliger	Plasser
Sykkelparkering i henhold til sentrumsplanen	2,5	491	1.228
Nytt forslag til sykkelparkering	2	491	982

Det er i prosjektet vist mulighet for 120 overdekkete sykkelparkeringsplasser i gårdsrommet, men det er også vist mulighet for at samtlige 982 opparbeides i parkeringsplanet i nivå 2. Her vil syklende kunne sykle direkte inn fra gårdsrommet, og via en rampe komme ned til parkeringsplanet som ligger cirka 1,5 meter under gårdsrommets nivå. Planet er vist med bilrampe til øvrige parkeringsplan. Dette gir en stor fleksibilitet for bruken av kjelleren, slik at denne eventuelt kan transformeres til bilparkering etter behov.

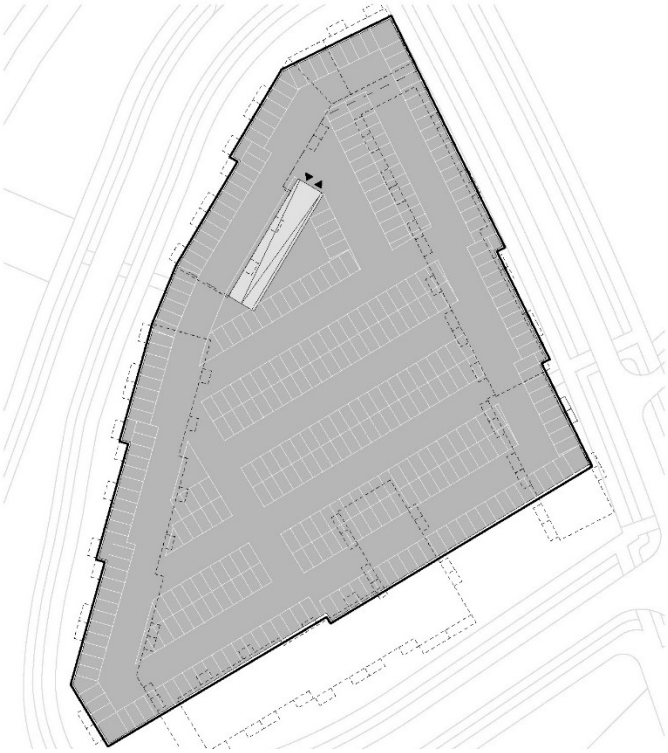
Sentrumsplanens bestemmelser for bilparkering er videreført i detaljreguleringsplanen. Det er i planen vist hvordan sykkel- og bilparkeringen kan etableres i parkeringshus i 3 etasjer under bebyggelsen og gårdsrommet. Terrenget stiger cirka 8 meter fra Vestbyveien/Kirkeveien til Vestbyveien/Senterveien. Dette gjør det mulig å etablere et ekstra parkeringsplan i den nordlige delen av tomten. Parkeringsplanets to øverste etasjer følger dermed terrenget og skaper en fin terrassering i gårdsrommet, mens det nederste tredje planet ligger under hele kvartalet.

Parkeringsplanets nivå 1 vil ha plass til cirka 315 biler, mens nivå -1 vil ha plass til 350 biler. Innkjøring til parkeringskjeller er regulert fra Kirkeveien. Kirkeveien er kvartalets laveste punkt, og vil i fremtiden ha vesentlig mindre trafikk enn i dag. Rampe for nedkjøring er vist med asfaltert bredde på 5,5 meter og med en helning på 1:10. Rampen vil også kunne opparbeides med en helning på 1:15 uten å komme i konflikt med regulerte fortau.

Parkering, nivå 1
Ca. 315 plasser



Parkering nivå -1
Ca. 350 plasser



Prinsipper for parkeringskjeller for biler i to plan.

Parkering, Nivå 2
ca. 1.000 sykkelparkeringsplasser

Prinsipp for sykkelparkering i øverste parkeringsplan.

Totalt er det vist cirka 665 parkeringsplasser i nivå 1 og -1. Med dette vil det bli bygget flere parkeringsplasser enn det som sentrumsplanens krav tilsier. Dersom det skal være aktuelt å bygge hele det nederste parkeringsplanet, vil det kreve at kommunen ønsker at deler av parkeringsplassene benyttes som offentlige parkeringsplasser for det øvrige sentrumsområdet. Alternativt kan det også være aktuelt å unnlate å bygge parkeringsplanet i nivå -1, og hellere benytte frikjøpsordningen for de manglende plassene.

Arkitektur, estetikk og materialbruk

I Gartnerikvartalet vil det kunne bygges i underkanten av 500 nye boliger i Vestby sentrum. Gartnerikvartalet ligger svært sentralt i Vestby. Bebyggelsen vil være synlig både fra Vestby nord og Vestby syd, og vil være noe av det første som møter kjørende fra E6 mot Vestby sentrum. Med sin plassering i umiddelbar tilknytning til det nye kollektivknutepunktet på Sentrumsbroen er det i tillegg viktig at kvartalet bygger opp om denne nye sentrale plassen.

Som et av de første nye byggerier i Vestby sentrum vil Gartnerikvartalet være med på å sette standarden for den videre utviklingen i Vestby sentrum. Det er derfor i dette prosjektet ekstra viktig at det sikres arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

Det er som tidligere beskrevet sikret at strukturen opparbeides som en kvartalsstruktur med vertikale inndelinger, sprang i fasaden, forhager samt et attraktivt felles gårdsrom med beplantning og felles veksthus. Kvartalsstrukturen og sprang i fasaden er sikret på plankartet og i bestemmelsene.

Viktige overordnede grep fra Sentrumsplanen er for øvrig fulgt opp i planen. Eksisterende gater forsterkes med nye gatesnitt og kvartalet åpnes opp med en offentlig gangvei fra Sentrumsbroen til Vestby storsenter. Gangveien åpnes ytterligere opp for offentligheten ved å tilrettelegge for at det kan etableres forretning eller bevertning på hjørnet mot gangveien og Sentrumsbroen. Det er i bestemmelsene sikret at første etasje mot Vestbyveien (V4) og offentlig torg (T5) får en aktiv fasade med minimum etasjehøyde på 4 meter. Videre er det sikret at forretning/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting får hovedinngang for publikum fra torg (T5).

I tillegg til form og funksjoner er krav til materialvalg og estetikk viktig å sikre for å få til en god byutvikling. For å sikre det arkitektoniske uttrykket som er vist i illustrasjonene til planforslaget, er det i bestemmelsene skrevet inn krav til materialitet og materialbruk. Bestemmelsene sikrer at det benyttes en kombinasjon av materialer – dette for å styrke den vertikale inndelingen som også formen legger opp til. Til fasader er det sikret at det skal benyttes tegl, glass eller tre. Teglfasader skal opparbeides i rød, lys og mørk tegl. Minimum 60 % av fasaden skal ha farge som er i henhold til fargepalett beskrevet i «Temaprogram møblering. Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019. Både tre og

tegl er robuste materialer. Bestemmelsene sikrer at teglfasadene varieres, mens bruk av tre gir et mykere uttrykk.

Bestemmelsene sikrer at alle bygninger har balkonger mot gate og gårdsrom. Balkonger skal variere i størrelse, og skal minimum være 3 m^2. Balkonger i fasade skal varieres mellom utvendige og integrerte balkonger. Utvendige balkonger skal forskyves i forhold til hverandre, slik at det skapes variasjon i fasaden. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller metall.

Videre er det sikret at vinduspartier og karnapper skal opparbeides i tre, zink eller aluminium. I fasade mot gate skal vinduspartier variere i størrelse, og plassering av vinduer skal bidra til å skape variasjon. Drivhus på tak og i gårdsrom skal opparbeides i glass.

Det er i illustrasjonene til planforslaget vist et eksempel på fasader slik de er sikret i planen.

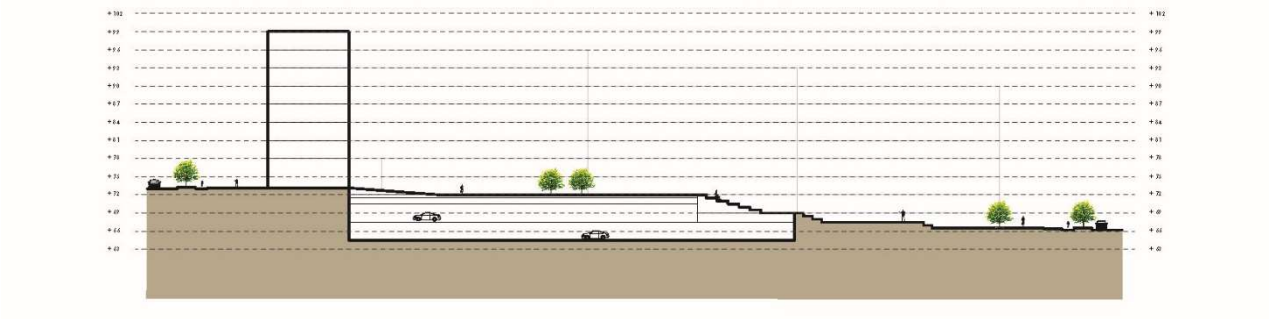
Illustrasjoner av planforslaget

Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende.

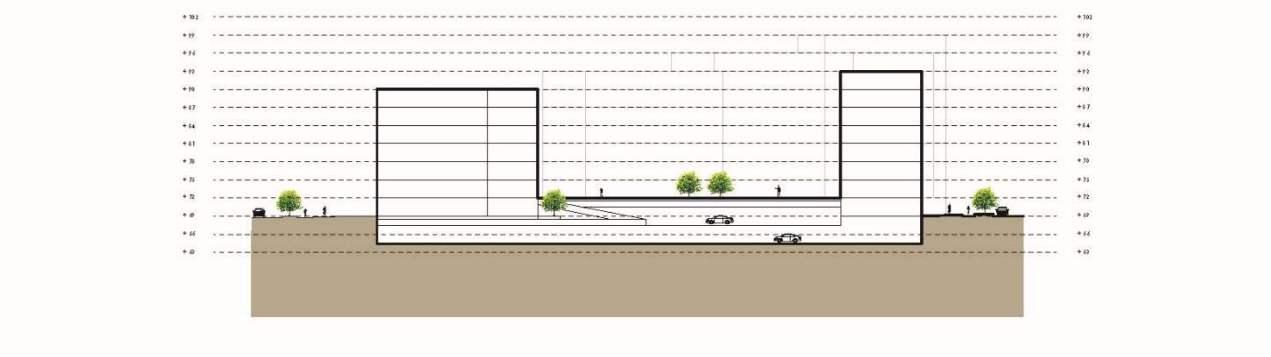
Illustrasjonsplan

Snitt

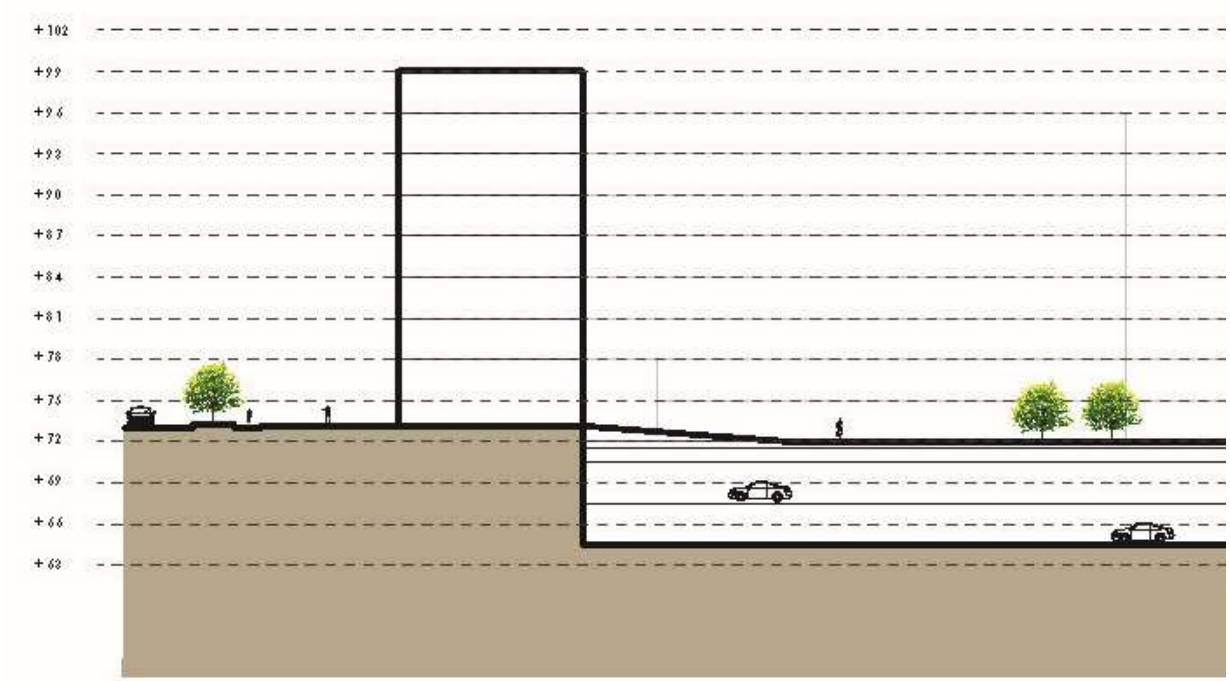
Snitt AA

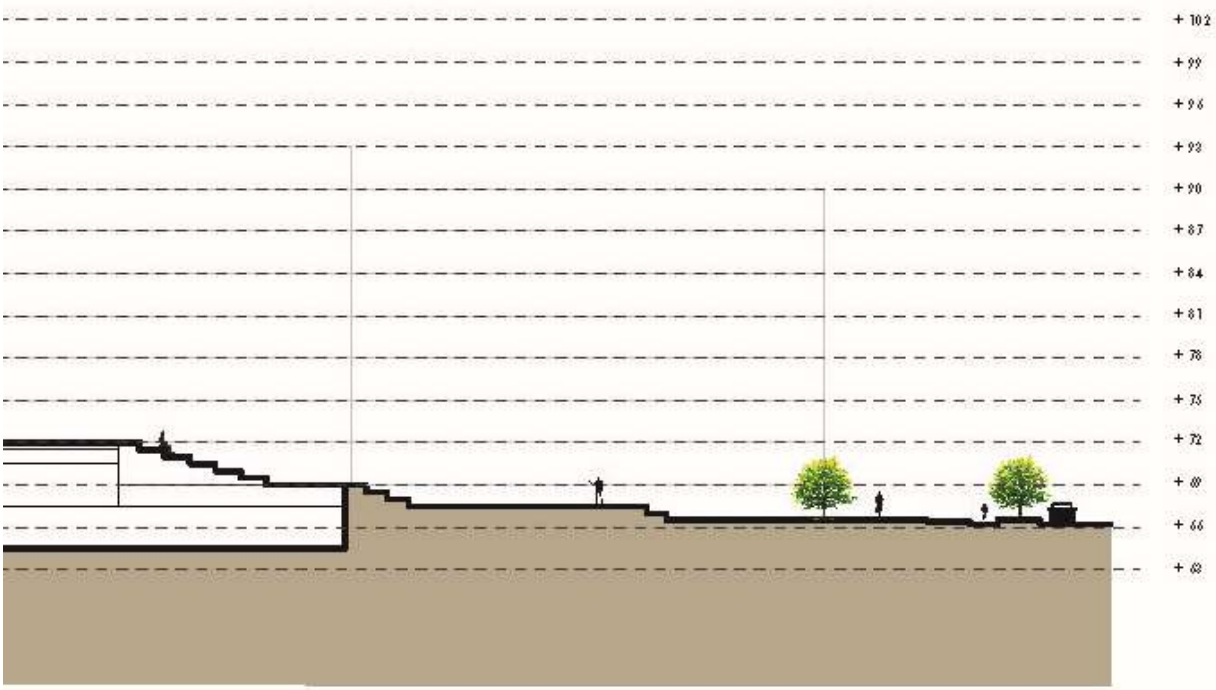


Snitt BB

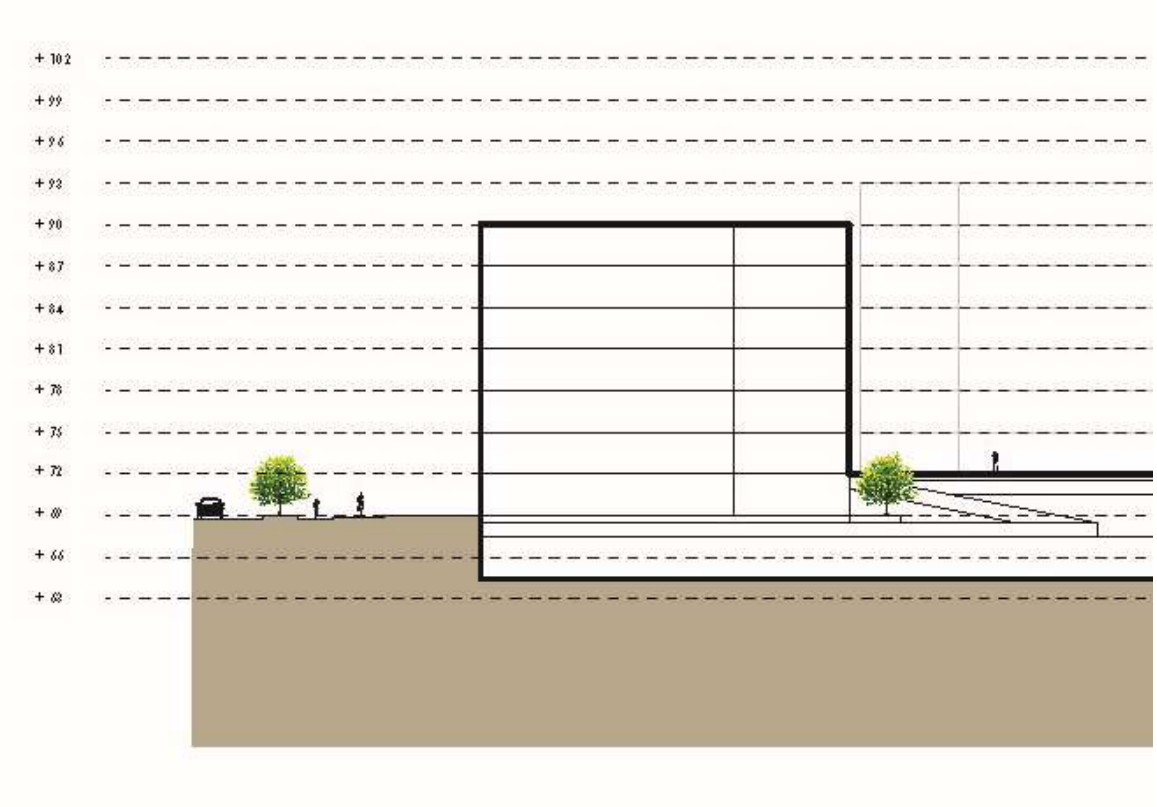


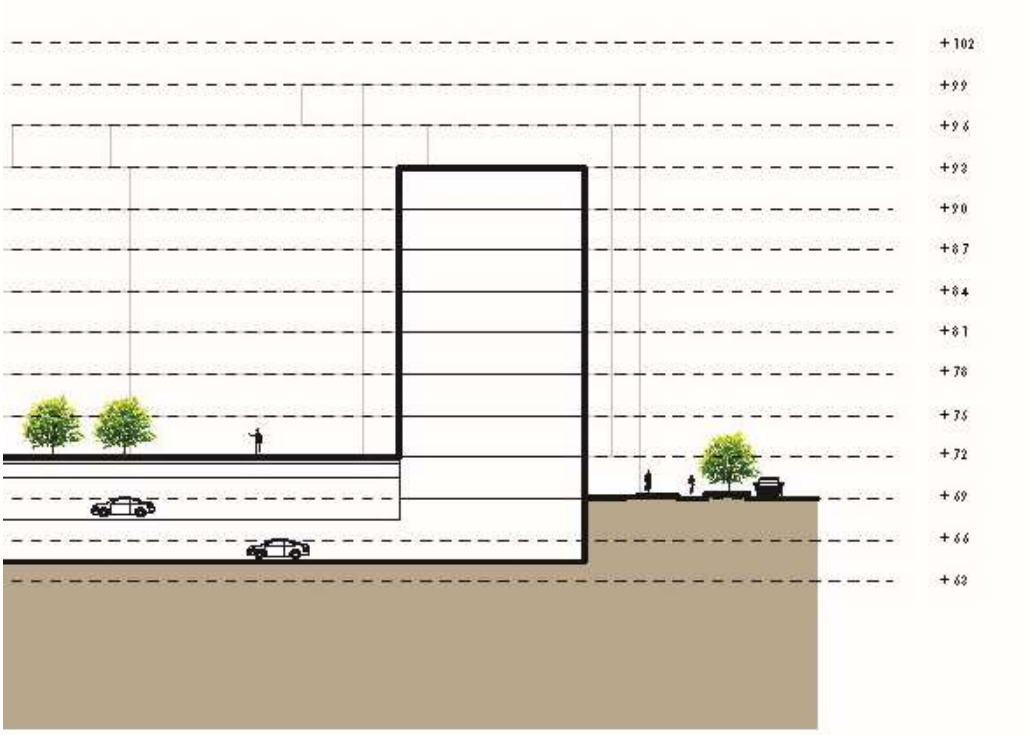
Snitt AA


+102
+99
+96
+93
+90
+87
+84
+81
+78
+75
+72
+69
+66
+63


+102
+99
+96
+93
+90
+87
+84
+81
+78
+75
+72
+69
+66
+63

Snitt BB


+102
+99
+96
+93
+90
+87
+84
+81
+78
+75
+72
+69
+66
+63


+102
+99
+96
+93
+90
+87
+84
+81
+78
+75
+72
+69
+66
+63

Fasadeoppriss

Fasadeoppriss – Kirkeveien

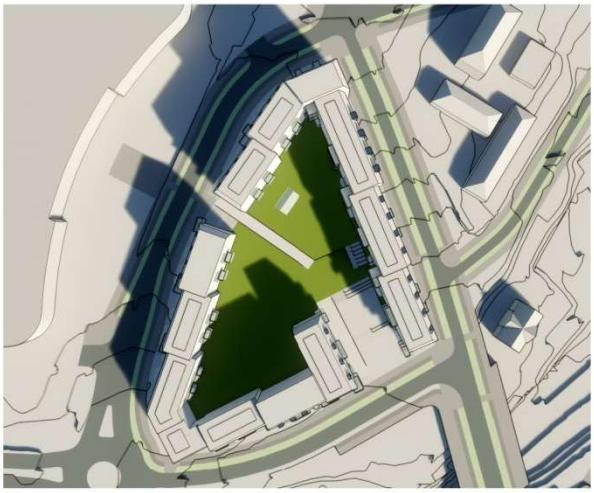
Fasadeoppriss – Vestbyveien

Fasadeoppriss – Senterveien, nord

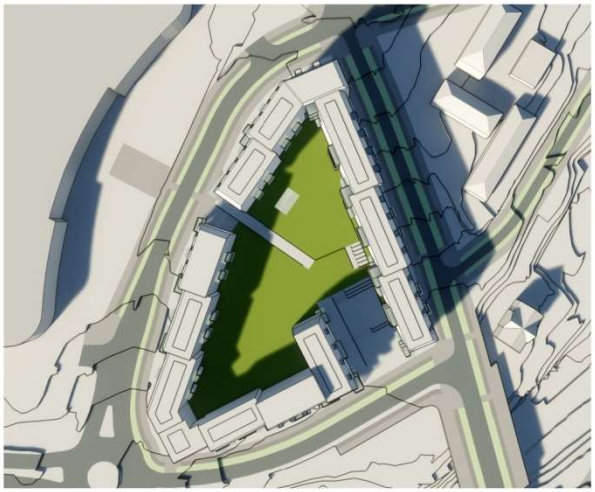
Fasadeoppriss – Senterveien, vest

Fasadeoppriss – Senterveien, syd

Sol- og skyggediagrammer



21.3. klokken 10.00



21.3. klokken 15.00

1.5. klokken 10.00

1.5. klokken 15.00

23.6. klokken 10.00

23.6.. klokken 15.00

Visualiseringer

Perspektiv fra Sentrumsbroen

Det er på plankartet regulert inn en ny offentlig plass og en gangforbindelse som knytter Sentrumsbroen og det resterende Vestby sentrum til Vestby storsenter. Perspektivet viser hvordan en ny offentlig plass og gangakse kan utformes. Terrenget stiger cirka 6 meter fra Kirkeveien til Senterveien, slik at forbindelsen må utformes med trapper og universelt utformete ramper.

Perspektiv fra Kirkeveien

For å skape et spennende og variert fasadeuttrykk er det regulert inn varierte byggehøyder fra 4-8 etasjer. I tillegg er det lagt inn krav om sprang i fasadene og variasjon i materialer/fargebruk.

Fugleperspektiv fra sentrum

Bebyggelsene utformes som en kvartalsbebyggelse henvendt mot omkringliggende gater. Kvartalsstrukturen har et bymessig uttrykk og skaper et stort skjermet indre gårdsrom. Gartnerikvartalet ligger på en sentral tomt, som vil bidra til å knytte Vestby nord, Vestby storsenter og eksisterende Vestby sentrum tettere sammen. Det offentlige torg mot Sentrumsbroen, gangaksen gjennom kvartalet og forhagene skaper utadvendte førsteetasjer mot fortauene og de offentlige gangarealene.

Virkninger

Barn og unge

Gartnerikvartalet er i dag et privat område uten offentlige funksjoner, og er således ikke et område som brukes av barn og unge.

Planen regulerer en ny gatestruktur for omkringliggende veier, i henhold til Sentrumsplanen. Den nye gatestrukturen vil forbedre forholdene for gående og syklende, og gjøre det mer attraktivt og trafikksikkert for barn og unge å bevege seg i området.

Det er i dag en del ungdommer som går fra sentrumsområdet til Vestby storsenter. I dag ledes gående ut på en stor omvei, da Kirkeveien må krysses via dagens undergang vest for rundkjøringen Kirkeveien x Senterveien. At den trafikksikre forbindelse for gående og syklende oppfattes som en stor omvei medfører at noen gående velger å gå langs Kirkeveien, til tross for at det ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Det er således ofte observert gående som går i grøftekanten langs Kirkeveien, herunder også ungdommer. Kirkeveien er i dag relativt trafikkert, og den manglende tilretteleggingen for gange og sykkel skaper således i dag farlige situasjoner. Planen tilrettelegger for en ny attraktiv og trafikksikker snarvei fra sentrum til Vestby storsenter, som vil være den nye naturlige gangveien for gående fra sentrum.

Det reguleres inn et romslig grønt gårdsrom med solfylte uteoppholdsarealer. Det er i bestemmelsene sikret at det skal opparbeides lekearealer i gårdsrommet.

Næringsliv og sysselsetting

Planforslaget bidrar til å knytte handelsvirksomheten i sentrum og på storsenteret bedre sammen. Mot Sentrumsbroen reguleres det inn et offentlig torg. Bygningen som ligger inn til torget opparbeides med aktive førsteetasjer og det åpnes opp for forretning, bevertning og tjenesteyting i denne delen av bebyggelsen.

Formålet forretning, bevertning og tjenesteyting er i prinsippet ikke i tråd med sentrumsplanen, da hele området i denne planen er avsatt til bolig. Det virker imidlertid naturlig at det åpnes opp for muligheten for at det etableres en café, kiosk eller lignende tett inn til det nye kollektivknutepunktet ved Sentrumsbroen. En slik funksjon vil bygge opp om Sentrumsbroen som et nytt sentralt knutepunkt.

Trafikk

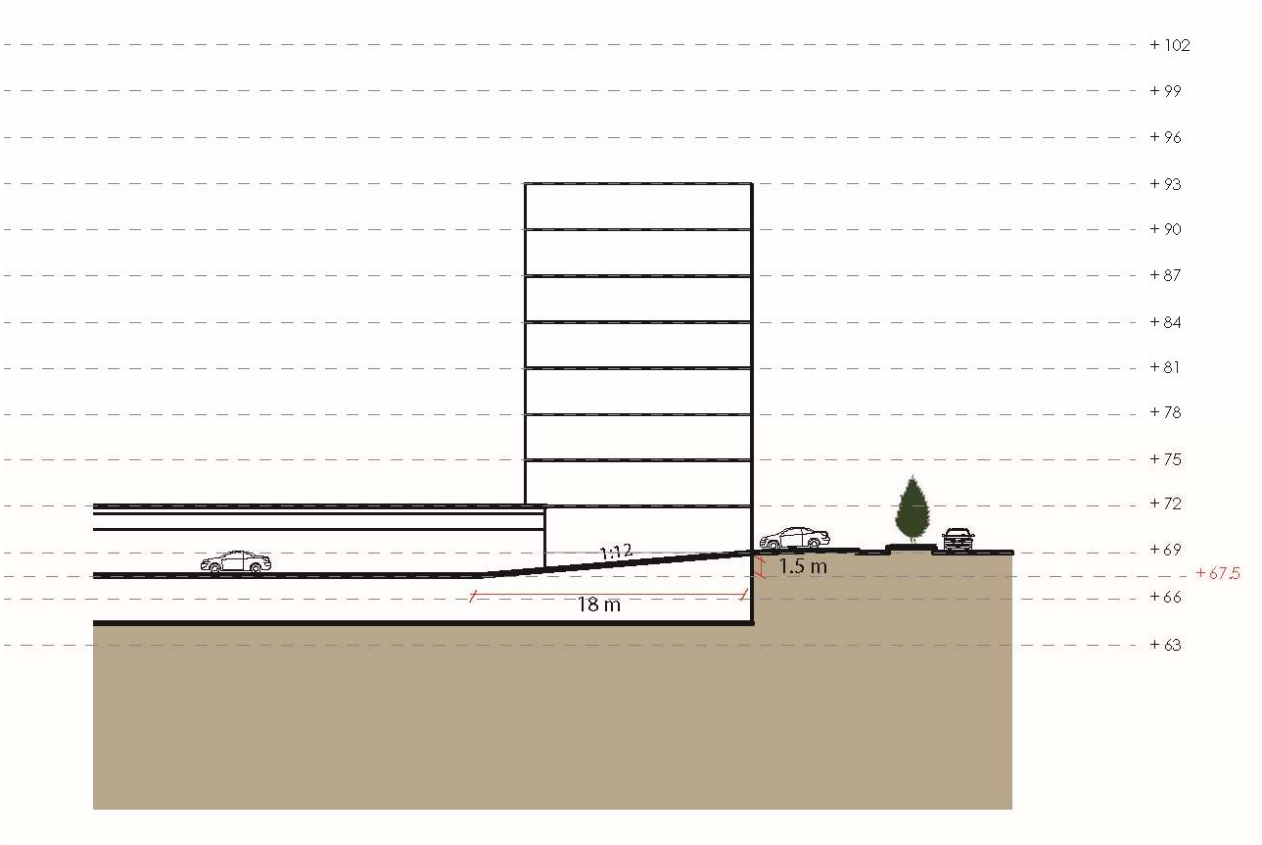
I tråd med Sentrumsplanen reguleres det inn nytt gatesnitt for Kirkeveien, Vestbyveien og Senterveien. Gatesnittene følger sentrumsplanens bredder og oppdeling av gående, syklister og bilister. Kirkeveien, Vestbyveien og Senterveien inngår i en omlegging av dagens bussruter. Slik det er vist i sentrumsplanen er det lagt opp til at busser i fremtiden kjører via Senterveien fremfor Vestbyveien. I tråd med dette reguleres det inn ny bussholdeplass foran Vestby storsenter (kantsteinstop).

Det er i forbindelse med sentrumsplanen utarbeidet flere trafikkanalyser. Trafikkanalysene viser trafikk som generes som en følge av den samlede utbyggingen av Vestby sentrum. Gartnerikvartalet ligger inne som en del av denne, og trafikale konsekvenser ved forslaget er således allerede utredet.

Planen følger opp sentrumsplanens bestemmelser om parkering. Prosjektet utløser krav om cirka 420 parkeringsplasser. Som vist er parkeringsplassene etablert i to nivåer under uteoppholdsarealene i gårdsrommet. Innkjøring til parkeringskjelleren er lagt fra Kirkeveien.

Det er i prosjektet vist mulighet for at det etableres et ekstra parkeringsplan som vil kunne benyttes som offentlig sentrumsparkering for hele Vestby sentrum. Opparbeidelse av dette ekstra parkeringsplanet er et tilbud til kommunen, og må finansieres av kommunen gjennom frikjøpsordningen.

Adkomst til parkeringskjelleren er lagt i Kirkeveien. Nedkjøring med frisiktsoner er vist på plankartet. Kirkeveien er kvartalets laveste punkt, og vil i fremtiden ha vesentlig mindre trafikk enn i dag. Parkeringsrampen ned til parkeringshuset er vist med en bredde på 5,5 meter for å sikre toveiskjøring. Parkeringsplanet ligger bare 1,5 meter under nivået for Kirkeveien. Med dette vil rampen kunne opparbeides både med en helning på 1:10 og 1:15 og først begynne etter regulert fortau. Snitt for parkeringsrampe er vist i nedenstående:



Basert på merknad fra Statens vegvesen er det utarbeidet en trafikkanalyse for tiltaket. Analysen baserer seg på tidligere analyse for hele sentrumsområdet, men vurdere detaljreguleringens tiltak mer detaljert.

Trafikkanalysen viser virkninger av det nye veisystemet som er regulert i sentrumsplanen for Vestby. Trafikkanalysen viser at alle kryss og adkomst til planområdet vil har god kapasitet både i år 2025 og år 2035. For å få til en best mulig trafikkavvikling i år 2035 er det foreslått at krysset Senterveien x Vestbyveien x Støttumveien opparbeides med signalregulering. Trafikkanalysen viser videre at den gode kapasiteten forutsetter at sentrumsplanens regulering med «sentrumsbroen» stengt for biltrafikk følges opp. Dersom denne er åpen vil trafikkavviklingen bli problematisk.

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Underlaget til sentrumsplanen viser eksisterende støyforhold. Fremtidige støyforhold som følge av nytt gatenett i Vestby sentrum er ikke utredet på overordnet nivå. Av sentrumsplanens planbeskrivelse (side 28) fremgår følgende:

«Det er sannsynlig å anta at ny gatestruktur med nytt kjøremønster for biltrafikk og lavere fartsgrenser vil begrense støyen i sentrumskjernen noe, i forhold til det som fremgår av vedlagte støyanalyse. Ny kvartalsstruktur i sentrum samt ny bebyggelse langs de store innfartsveiene vil for øvrig skape et nytt støybilde. (…) Det forutsettes derfor at det i forbindelse med videre detaljregulering utarbeides støyanalyser for felter som befinner seg innenfor rød og mørkerød støysone.»

Sentrumsplanen angir ikke egne støybestemmelser, slik at det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende.

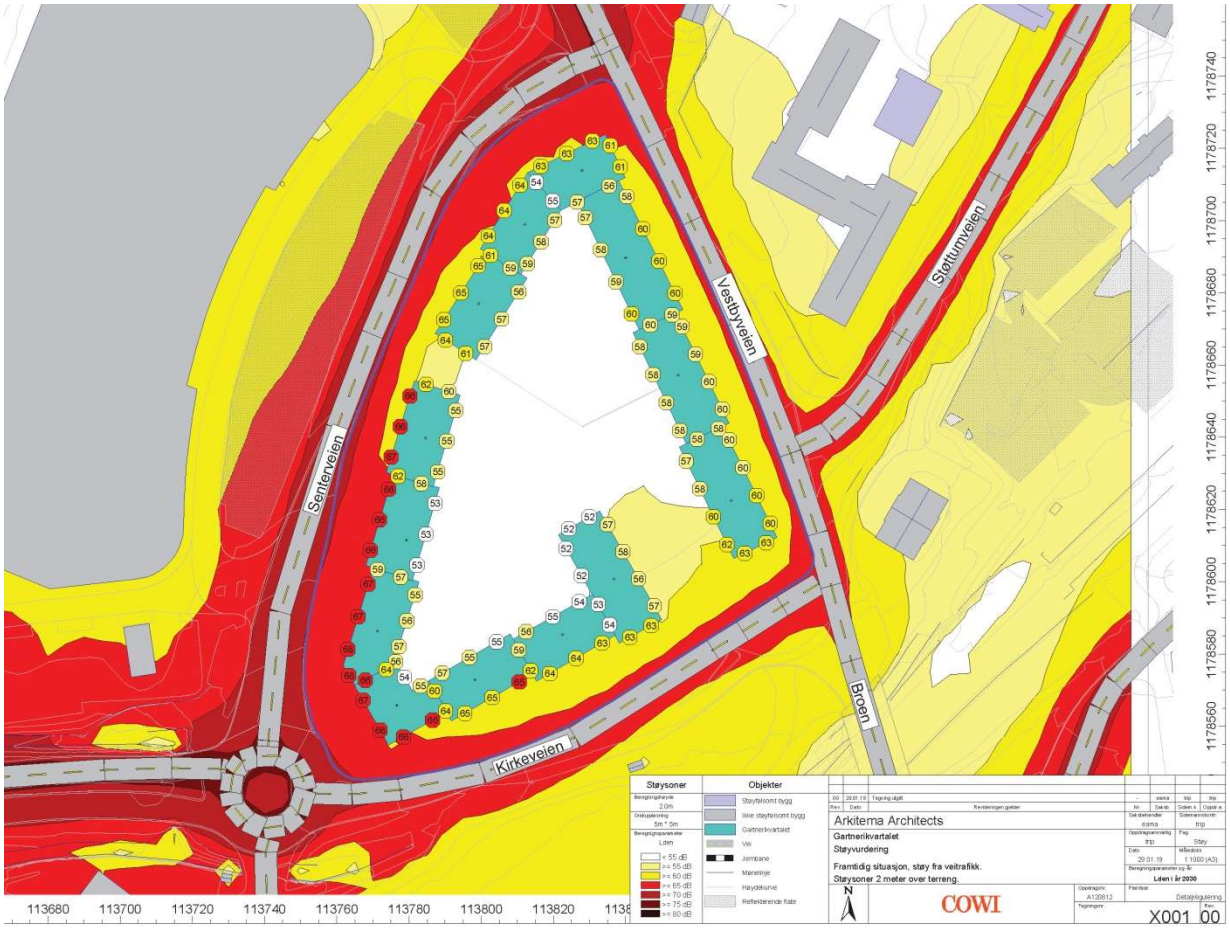
I kommuneplanen er det ikke definert spesielle avvikssoner der grenseverdiene for støy kan fravikes. Av bestemmelsene til Sentrumsplanen fremgår det imidlertid at:

Gjennom detaljregulering kan kommuneplanens bestemmelser om støy fravikes. Avbøtende tiltak kan være:

- *Alle leiligheter har minimum ett soverom mot stille side.*
- *Alle leiligheter har tilgang til stille uteareal.*

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en egen støyanalyse. I støyanalysen er det gjort støyberegninger basert på ny gatestruktur med trafikktall fra trafikkanalysen som ble utarbeidet som underlag for Sentrumsplanen.

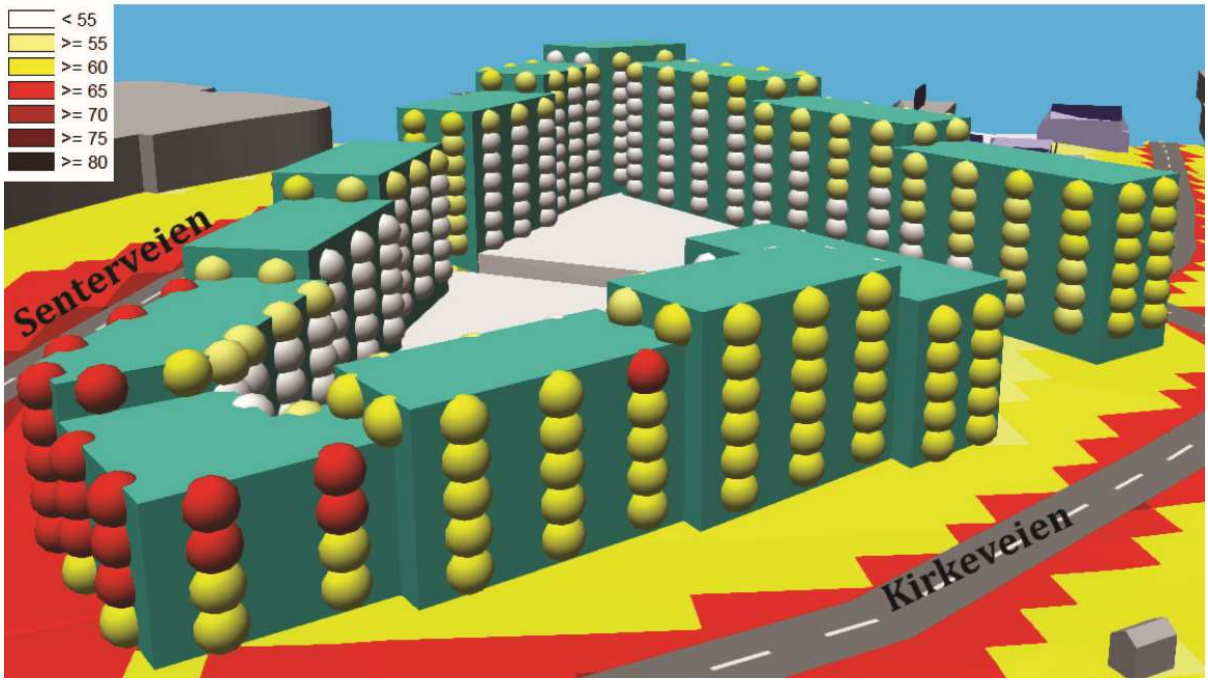
Støyanalysen viser at Gartnerikvartalet hovedsakelig er utsatt for støy fra veitrafikk, mens det er en marginal støypåvirkning fra jernbanen helt sør i kvartalet. Nedenstående kart viser støysoner for fremtidig trafikkbilde i Vestby sentrum:



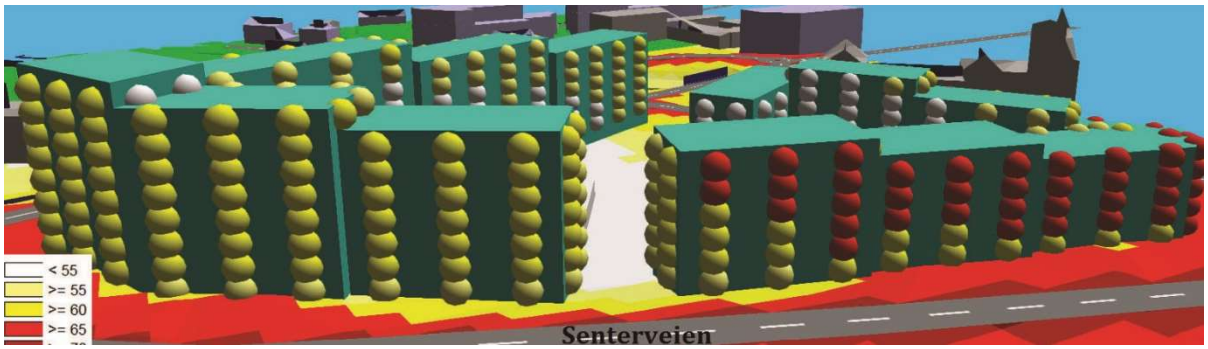
Støysonekart for veitrafikk - fremtidig situasjon.

Støyberegningene viser at nytt trafikkmønster i Vestby sentrum forbedrer støysituasjonen langs Vestbyveien og Kirkeveien betraktelig i forhold til dagens situasjon. Som en følge av dette vil fasadene langs disse veiene ligge i gul støysone. Også den nordlige delen av bebyggelsen langs Senterveien er i gul støysone, mens bebyggelsen mot rundkjøringen Kirkeveien x Senterveien er i rød støysone. Det store felles uteoppholdsarealet på bakkenivå i gården er i hvit støysone.

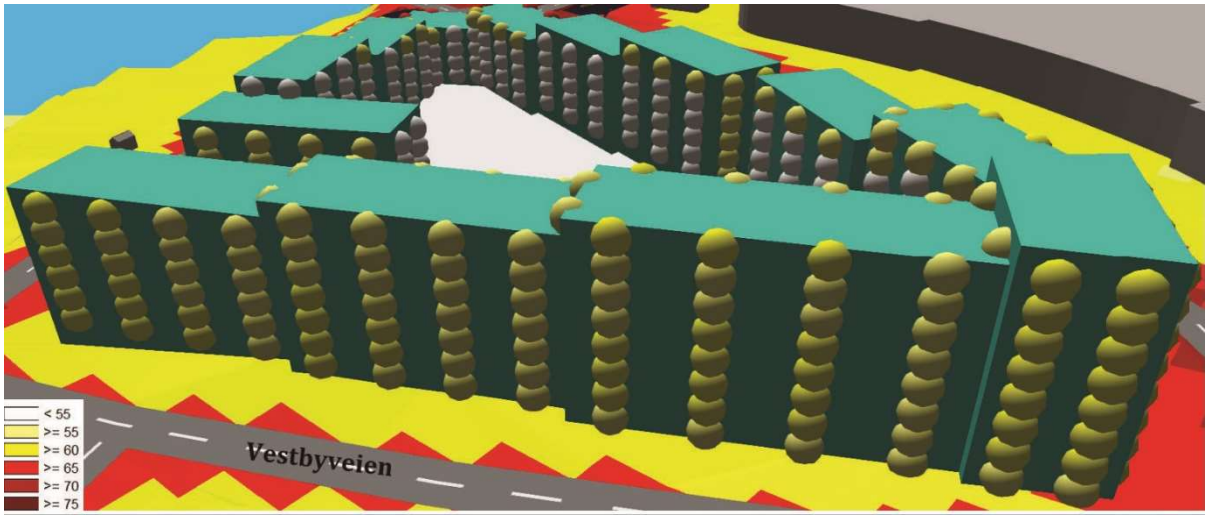
Beregningene i støyanalysen viser videre støynivåer på fasaden oppover i etasjene:



Illustrasjonen viser støy langs fasaden mot Kirkeveien.



Illustrasjonen viser støy langs fasaden mot Senterveien.



Illustrasjonen viser støy langs fasaden mot Vestbyveien.

Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, mens rød støysone angir et område som i utgangspunktet er lite egnet til støyfølsomme bruksformål.

Gartnerikvartalet ligger i et eksisterende sentrumsområde nært kommunens viktigste kollektivknutepunkt. Regionale føringer samt kommunens egen sentrumsplan legger opp til en høy arealutnyttelse i Vestby sentrum, og det er allerede vurdert at det kan oppføres bebyggelse innenfor gul og rød sone, dersom det gjøres avbøtende tiltak.

Det er i støyanalysen foreslått følgende forhold og premisser for avbøtende tiltak som vil bidra til å heve bokvaliteten:

- Kvartalsstrukturen gir en skjermende effekt for støy mot gårdsrommet, noe som gjør at de felles uteoppholdsarealene i gården har tilfredsstillende støyforhold.

- Flere leiligheter planlegges gjennomgående, slik at de får tilgang til stille side der støygrensene er tilfredsstilt. Flere leiligheter vil få balkonger på to sider.

- Støyutsatte balkonger glasses inn helt eller delvis (avhengig av støynivå), slik at alle beboere får tilgang til privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

- Med innglassede balkonger kan flere leiligheter oppnå fasade foran rom til støyfølsom bruk, der støynivået ligger under grenseverdiene.

- Balansert ventilasjon i leilighetene vil redusere behov for å åpne vinduer.

- Innendørs støynivå ivaretas med lydisolerende vinduer.

- Alle boliger i rød støysone er gjennomgående.

Avbøtende tiltak er fulgt opp i bestemmelsene, der det er satt krav om følgende:

- Boenheter i gul og rød støysone skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 3 i T1442/2016 er tilfredsstilt.

- I leiligheter som ikke får tilgang til naturlig stille side skal det gjøres tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB utenfor vindu og på uteplass.

- Alle boenheter må ha balansert ventilasjon.

- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

- Balkonger mot Kirkeveien, Vestbyveien og Senterveien må delvis- eller helt skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Innglassing skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongens bredde.

- Alle boliger i rød støysone er gjennomgående.

Massebalanse

Det følger av Sentrumsplanen at det skal planlegges for en størst mulig grad av massebalanse innenfor planområdet.

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en masseberegning som viser omfanget av masser som må flyttes og benyttes på nytt. Det er i størst mulig grad ønskelig med gjenbruk av masser på egen tomt. Massene som ikke kan benyttes på egen tomt kan benyttes innenfor rimelig nærhet eller leveres til lokale pukkverk. Følgende deponier eller pukkverk er aktuelle:

- Skolt Pukkverk AS avd. Vestby
- Åsland Pukkverk AS avd. Vestby
- Flere mindre lokale deponier i Vestby
- Massene kan benyttes på nærliggende anleggsområder

De korte avstandene til flere aktuelle lokale leverandører vil bety minimal med transport. Uavhengig av massenes kvalitet vil håndtering derfor kunne løses innenfor kommunens grenser.

Steinmassene på eiendommen antas å være av en slik kvalitet at de kan benyttes både til fyll- og forsterkningsmasser og derfor vil være lett omsettelige.

Det er i bestemmelsens stilt krav om at det før rammetillatelse skal redegjøres mer detaljert for hvordan overskudsmasser skal håndteres.

Naturmangfold

Naturmangfold i Vestby sentrum er kartlagt som en del av sentrumsplanen. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Eksisterende trær i Gartnerikvartalet er kartlagt, og er ikke vurdert som viktige. Eksisterende trær og beplantning innenfor planområdet må fjernes i forbindelse med utbygging. I gårdsrommet vil det bli plantet nye trær, busker og blomsterbed. Det er i bestemmelsene sikret at det ikke plantes svartelistede arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Det er i Sentrumsplanen satt krav om at det må redegjøres for hvordan man hindrer spredning av frø fra fremmede arter. Av artskart fremgår det at det ikke er registrert fremmede arter innenfor felt B3 og B4. Det er registrert Hagelupin langs Kirkeveien. Hagelupin er en svartelistet plante. Gartnerikvartalet er ikke befart for eventuelt ytterligere svartelistete planter. Det er skrevet inn i bestemmelsene at svartelistede planter må fjernes på en tilfredsstillende måte før det settes i gang med grunnarbeider. Det er i bestemmelsene stilt krav om at kartlegging av svartelistede planter gjøres i forbindelse med byggesak.

Overvann

Krav om overvann følger dels av sentrumsplanen og dels av overvannsstrategi for Vestby sentrum/Temaplan for avløp 2019-2043. Følgende føringer er lagt til grunn for prosjektet:

- Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenning fra planområdet ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200-års flomvannsføring blir fordrøyd. For flomvannsføring utover dette skal det sikres trygge flomveier».

- Eksisterende flomveier må opprettholdes eller nye etableres. Det skal være vannveier gjennom planområdet med kapasitet til å håndtere en 200-års regnhendelse.

- For alle utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en overvannsutredning, som skal inneholde beskrivelse av LOD-anlegg (lokal overvannsdisponering) og flomveier. Dersom forholdene tilsier at overvannet vanskelig kan håndteres lokalt, kan det føres overvann til lokalt overvannsnett. I så tilfelle er øvre grense for påslipp til lokalt overvannsnett satt til 5,0 l/s per dekar.

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en egen overvannsutredning med beregning av overvann for nytt tiltak. Det er i notatet tatt utgangspunkt i «tretrinnsstrategien» for lokal overvannsdisponering. De tre trinnene i strategien er:

1) Infiltrasjon av overvann
2) Forsinke og fordrøye overvann
3) Sikre trygge flomveier for overvann

I henhold til kommunens føringer er det beregnet at det maksimalt kan føres 67 l/s påslipp til kommunens overvannsledningsnett, og at dette vil kreve fordrøyningstiltak med volum på 360 m^3 for å håndtere 200-års regn.

Basert på dette er det utarbeidet en konseptplan for overvannshåndtering for Gartnerikvartalet som viser hvordan dette vil kunne løses på et konseptuelt nivå. Konseptplanen viser en kombinasjon av tiltakene i tretrinssstrategien. Det er i konspetplanen vist 50 % grønne tak samt en kombinasjon av regnbed og nedsenkede områder for fordrøyning. Planen viser også trygge flomveier.

Bestemmelsene i reguleringsplanen følger opp kommunens overordnede krav. Det er i bestemmelsene spesifisert at det i størst mulig grad skal benyttes åpne lokale overvannsløsninger som må vises i forbindelse med byggesaksbehandling. For å kunne få til et vegetasjonsdekke med trær og busker i varierte høyde, samt for å tilrettelegge for bruk av nedsenkede fordrøyningsanlegg, er det satt krav om at dekke over parkeringskjeller må være minimum 80 cm.

Grunnforhold

NGUs løsmassekart og rapport om områdestabilitet utarbeidet i forbindelse med Sentrumsplanen viser at Gartnerikvartalet består av fjell i dagen og «tykk marin avsetning». Områdestabilitet er sikret på overordnet nivå, og det er i denne planen sikret at fundamenteringsforhold avklares før byggesak.

Det er i dag stor høydeforskjell mellom Vestbyveien og Gartnerikvartalet med synlig fjell mot veien. Tiltaket vil kreve at det springes vekk fjell, og grunnforholdene i området er derfor antakeligvis ikke problematiske.

Friluftsliv

Planområdet er i dag et privat boligområde som ikke inngår i viktige friluftsområder i- og omkring Vestby sentrum. Planen vil dermed ikke ha virkninger for friluftsliv.

Folkehelse

Sentrumsplanens bestemmelser om bil- og sykkelparkeringsplasser samt ny gatestruktur med brede fortau og adskilte sykkelfelt/sykkelbaner skal bidra til å minimere biltrafikk ved å gjøre det attraktivt, enkelt og trygt å gå og sykle i Vestby sentrum. Gartnerikvartalet ligger svært sentralt med kort vei til bussholdeplass og togstasjonen. Detaljreguleringen følger opp disse kravene, og det tilrettelegges således for mest mulig bruk av sykkel og gange.

Universell utforming

Krav om universell utforming følger av plan- og bygningsloven og TEK17. Nye boliger vil bli opparbeidet i henhold til kravene i TEK17. Ny offentlig gangforbindelse (GS10) gjennom planområdet er vist med universelt utformete ramper. Bestemmelsene følger opp dette kravet.

Kulturminnevern

Akershus fylkeskommune gjennomførte i oktober 2015 kulturminneundersøkelser i Vestby sentrum. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet for Gartnerikvartalet.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter gårdstunet på Søndre Randem. Søndre Randem gård inngår ikke i nyere tids kulturminner som er regulert på plankart og i bestemmelsene til sentrumsplanen. Likevel har det vært ønskelig at det vurderes om bygningene vil kunne integreres i prosjektet, f.eks. som felleshus for boligområdet. Bevaring av eksisterende bebyggelse har vist seg vanskelig, da parkeringskravene betyr at det må etableres kjeller under hele byggefeltet for både B3 og B4. Bestemmelsene åpner derfor opp for at all eksisterende bebyggelse vil kunne rives.

Kulturlandskap og estetikk

Virkninger for kulturlandskap og estetikk er vist og beskrevet under «hovedinnhold». Som det fremgår følger foreslåtte tiltak opp Sentrumsplanens bestemmelser og føringer. Planen tilrettelegger for et stort bykvartal med et romslig grønt gårdsrom. Ved bruk av eksisterende terreng og varierte byggehøyder trappes kvartalet ned fra nord mot syd. Variasjonen i høyder sikrer at kvartalet får et variert arkitektonisk utrykk samtidig som det sikres gode solforhold på uteoppholdsarealene i gårdsrommet.

Byggehøydene er i henhold til Sentrumsplanen med variasjon fra 4-8 etasjer.

Ved å forskyve bygningene oppnås en horisontal inndeling som følger opp Sentrumsplanens krav om oppdeling av fasader. Mot Senterveien og Kirkeveien er det lagt inn forhager som skaper fine uteoppholdsarealer med oppholdssone langs boligenes førsteetasjer.

Kvartalet åpnes opp for offentligheten via en ny gangpassasje gjennom kvartalets gårdsrom. Gangpassasjen får universell utforming og sikrer en god forbindelse mellom Vestby Storsenter og Vestby stasjon. I tillegg er det vist to mindre private passasjer for kvartalets beboere, fra henholdsvis Vestbyveien og Kirkeveien.

Som det står beskrevet i og «arkitektur, estetikk og materialbruk» er det for øvrig stilt konkrete krav til bruk av materiale, noe som bidrar til å sikre det arkitektoniske uttrykket som er vist i underlaget for reguleringsplanen.

Landbruk

Virkninger for landbruk er beskrevet i sentrumsplanen. Planområdet benyttes ikke til landbruksformål. Planen vil ikke ha virkninger for landbruket.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er som en del av planforslaget utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen følger planforslaget til politisk behandling.

ROS-analysen har identifisert følgende forhold:

<u>Overvann</u>
Fare for overvann er avdekket gjennom analysen, og det er utført beregninger av overvannsmengder som må fordrøyes. Det er i bestemmelsene sikret at det gjøres konkrete lokale tiltak for overvannshåndtering. Ytterligere tiltak bør vurderes i detaljprosjektering og byggesak.

<u>Trafikk/trafikkulykker</u>
Det er registrert få ulykker i området. Det reguleres inn ny gatestruktur i tråd med områdereguleringsplanen for Vestby sentrum. Ny gatestruktur vil gjøre område tryggere for gående og syklende og føre til redusert fart i Kirkeveien og Vestbyveien.

<u>Støy</u>
Det er i områdereguleringsplanen for Vestby sentrum åpnet opp for at kommuneplanens bestemmelser om støy kan avvikes. Støyberegninger viser at nytt trafikkmønster vil forbedre støysituasjonen langs Vestbyveien og Kirkeveien betraktelig i forhold til dagens situasjon. Bestemmelsene sikrer at det gjøres avbøtende tiltak på fasader og i utformingen av byggene.

Kommunens økonomi

Planen inngår i finansieringsmodellen for Vestby sentrum. I henhold til finansieringsmodellen må det innbetales 1.865 kr. pr. m^2 BRA. Ved full utbygging i henhold til denne planen vil det bli innbetalt total cirka 58.561.000 kr. til finansiering av felles offentlig infrastruktur.

Planen tilrettelegger for befolkningsvekst i Vestby sentrum. Befolkningsveksten vil øke grunnlaget for kontor-, forretnings- og næringsaktivitet i kommunen. Utbyggingen av Gartnerikvartalet inngår i kommunens befolkningsframskrivinger. Av sentrumsplanen fremgår det at utviklingen av Vestby sentrum vil kreve at det ved utgangen av 2028 vil mangle kapasitet på Vestby barneskole, mens Vestby ungdomsskole vil ha kapasitet frem til 2046. Sentrumsplanen tilrettelegger for at det vil kunne etableres flere nye barnehager i Vestby sentrum.

Offentlige virkninger

Planen vil gi rett til innløsning for områder som reguleres til offentlig veiformål.

Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger

Nye gater rundt kvartalet er delvis regulert på private eiendommer som må avstås til opparbeidelse av offentlig vei.

Energibruk

Bestemmelsene tilrettelegger for at det kan etableres solfangere/solceller på tak og eventuelt i utvendig veggpanel.

Renovasjon

Kommunen ønsker avfallssuging i hele sentrumsområdet. Gartnerikvartalet ønskes tilrettelagt for dette.