

Referat fra oppstartsmøte

Oppstartsmøte – S24/BT1 - Detaljregulering

Dato: 07.05.2021

Deltakere: Bibbi Irminger Thomassen og Håkon Berger (Studio Gorilla). Filip Rygg, Kari Sørebo (Rexir). Joakim Røed, Silvio Krieger, Sven Erling Næss, Marte Nordal Hauken (Vestby kommune).

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 16.04.2021 gjennomgått kommunens veileder for «private reguleringsplaner» og «private reguleringsplaner innenfor områdereguleringen for Vestby sentrum».

a. Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Planinitiativet beskriver hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved planoppstart. I tillegg må følgende varsles:

- Se kommunens veileder for kontaktinformasjon
- Stiftelsen Solås og Steinløkka må spesielt involveres
Rexir har hatt litt telefonkontakt og ett møte. Det er ønskelig med et dialogmøte for å samordne prosjekter i området.

Planinitiativet beskriver prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Planinitiativet beskriver hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas.

b. Forskrift om konsekvensutredning

For dette planforslaget kreves det ikke planprogram og konsekvensutredning etter [Plan- og bygningslovens § 12-9](#) (jf. [plan- og bygningslovens § 4-2](#) og [Forskrift om konsekvensutredning](#)).

c. Utredninger

Følgende må utredes og beskrives:

Barn og unge

Planens virkninger for barn og unge skal beskrives.

Det er gjennomført barnetråkk i forbindelse med sentrumsplanen i Vestby kommune. Resultatene er tilgjengelige og forslagsstiller har kjennskap til disse.

Næringsliv og sysselsetting

Planens virkninger for næringsliv og sysselsetting skal beskrives.

Sentrumsplanen sier at det skal være aktive fasader på S24 mot V11.

Trafikk

Planens virkninger for trafikk skal beskrives. Spørsmålene om hvilke veier som skal være offentlige, hvilke tverrprofiler som skal velges og forholdet til avkjørsler skal avklares. Om nødvendig må en trafikkanalyse utarbeides. For regulering av riks- og fylkesveier skal det alltid foreligge detaljplaner godkjent av Statens vegvesen som grunnlag for reguleringsplanen. Kommunen kan stille tilsvarende krav for kommunale veier. Evt. råd og krav fra Statens vegvesen tas med. Krav om parkering følger normalt av bestemmelsene i sentrumsplanen.

Det skal beskrives hvordan planforslaget legger til rette for økt sykkel, gange og kollektivbruk.

Kommunen jobber med utarbeides av teknisk plan for Garderveien med tilhørende gang- og sykkelvei. Dette må koordineres sammen med dette planforslaget.

Det er ønskelig å diskutere dette punktet nærmere. Kommunen jobber med en plan for rundkjøringen ved rundkjøringen Osloveien x Garderveien, og det jobbes også med en vei ned fra brua. Sentrumsveien er omtrent ferdig bygget. Teknisk plan for Garderveien ligger til behandling. Det er ikke avklart enda hvordan Garderveien skal opparbeides. V18 blir uansett borte, og det blir en omkjøringsvei på Nordbyfeltet.

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Om nødvendig må støyanalyser, støysonkart, utredninger om vibrasjon og kartlegging av luftkvalitet gjennomføres. I bestemmelser til kommuneplanen er det fastsatt hvordan [støyretningslinjene T-1442/2016](#) skal gjelde i hele kommunen. Mer informasjon i [veileder til støyretningslinjene](#). Planforslaget må også vurderes i forhold til [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520](#).

Massebalanse

Planens konsekvenser i forhold til massebalanse skal beskrives. Dersom det er behov for deponering utenfor planområdet må det beskrives hvor dette skal skje og om det eventuelt er nødvendig å regulere deponeringsområdet. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.

Overvann

Planens konsekvenser når det gjelder overvann skal beskrives. Det må lages en overvannsplan jf. Kommuneplanens bestemmelser §13 og 18.

Naturmangfold

Planens virkninger for naturmangfold skal beskrives (se [Naturbase](#), [Artskart](#), [Miljøregistreringer i skog](#) og [Kartportalen](#)). Særlig forholdet til [Naturmangfoldlovens](#) kapittel II må avklares. Se også [veileder til naturmangfoldloven kapittel II](#). Om nødvendig må en kartlegging gjennomføres.

Innenfor planområdet er det to trær som er regulert til bevaring. Det er to Asketrær, og de står tettere enn det som framgår på bildet. Dette er to av få trær i sentrum som er regulert til bevaring. De er viktige for biologisk mangfold. Det må begrunnes hvorfor de eventuelt skal fjernes, og det må gis forslag til kompenserende tiltak.

Bygging av parkeringskjeller kan ha innvirkning på trærne.



Utsnitt fra områdereguleringen for Vestby sentrum

Friluftsliv

Dette er i utgangspunktet ikke relevant for denne planen.

Folkehelse

Planens virkninger for folkehelsen skal beskrives.

Universell utforming

Planens virkninger for universell utforming skal beskrives. TEK 17 sine minimumskrav skal følges. Mer informasjon hos [Miljøverndepartementet](#).

Kulturminnevern

Planens virkninger for fredete kulturminner og nyere tids kulturminner skal beskrives. Evt. råd og krav fra Viken fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Viken fylkeskommune krever. Disse undersøkelsene kan kun gjennomføres når jorda er telefri. Av den grunn kan kommunen akseptere at kulturminneundersøkelsene utsettes til etter førstegangsbehandlingen. Planen vil da ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn før rapport fra kulturminneundersøkelsene foreligger. Om nødvendig må planen omarbeides for å tilpasse seg registrerte kulturminner før planen legges ut til offentlig ettersyn. Se også veiledere om [kulturminner](#), [kulturminner i konsekvensutredninger](#) og [arkeologi](#) fra Riksantikvaren.

Bebyggelsen på Nordby gård har fått verneverdi 3 i områdereguleringen. Etter en helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern. Det må gjøres en vurdering på om bebyggelsen kan bevares.

Vekst kan gå foran vern, men i så fall må årsakene til dette beskrives faglig. Planinitiativet ble sendt til tverrfaglig plangruppe i fylkeskommunen, og der fremgikk det at det er stor interesse av å bevare byggene. Utbygger mener det kan være interessant å bevare både trærne og bygningene og innarbeide det i konseptet for området. Det er imidlertid enkelte utfordringer med tanke på utnyttelse og parkeringsanlegg. På bakgrunn av dette er det ønskelig å få litt større handlingsrom og fleksibilitet.

Kulturlandskap og estetikk

Planens virkninger for kulturlandskap og estetikk skal beskrives. Vestby kommune legger vekt på stedsutvikling ved at det enkelte bygg i seg selv og i sammenheng med bygningsmessige og landskapsmessige omgivelser, gis en god estetisk utforming. Mer veiledning og inspirasjon på [Stedsutvikling.no](#). Om nødvendig må det utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller e.l. for å illustrere dette. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

Digital modell

Terrengsnitt

Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn

Fasadeoppriss

Perspektivtegninger

Aksonometriske tegninger

Sol/skyggediagram

Kommunen jobber med å utarbeide 3D-modell av bebyggelsen i sentrum. Det er bør utarbeides 3D-modell av prosjektet som sendes til kommunen.

Landbruk

Planens virkninger for landbruk skal beskrives. Det skal utarbeides et arealregnskap som viser hvor store areal som skal omdisponeres. Dyrka mark, dyrkbar mark, skog H, skog M og skog L skal vises hver for seg. Tidligere omdisponerte areal/regulerte

areal, skal ikke være med i oversikten. Områder til utbygging i kommuneplanens arealdel skal normalt ikke regnes som omdisponert.

I henhold til kommuneplanens §13 skal det utarbeides en matjordplan grunnet dyrket jord innenfor planområdet. Er ikke registrert i AR50, men vises på flyfoto over området. Dette må undersøkes nærmere.

Risiko og sårbarhetsanalyse

For alle planer for utbygging skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko for mennesker, miljø og materiell skal beskrives. Risikoegenskaper med arealet skal beskrives. Endret risiko ved lokalisering av nye objekter i området skal beskrives. Eventuelle skadeforebyggende eller skadebegrensede tiltak skal innarbeides i planforslaget. Mer informasjon hos [Fylkesmannen i Oslo og Viken, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) (med bl.a. veilederen [Samfunnssikkerhet i arealplanlegging](#)), [Norges vassdrags- og energidirektorat \(NVE\)](#) (med bl.a. [Flaum- og skredfare i arealplanar](#) og [Sikkerhet mot kvikkleiereskred](#)), [Statens strålevern](#) og [Norges geologiske undersøkelser](#).

Kommunens økonomi

Planens virkninger for kommunal økonomi skal beskrives. Det kan for eksempel være skole- og barnehagekapasitet, innløsning av areal, drift av offentlige veier og friområder m.m.

Offentligrettslige virkninger

Planens virkninger for offentligrettslige forhold skal beskrives. Her beskrives hvilke rettslige virkninger planen får for bruken av området som ikke er omtalt andre steder. Her tas også med virkninger på arealbruken som styres etter annet lovverk. Det kan for eksempel være byggeforbudsbelte etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg eller begrensninger på arealbruken etter kulturminneloven.

Privatrettslige og privatøkonomiske virkninger

Planens virkninger på privatrettslige og privatøkonomiske forhold skal beskrives. Det kan for eksempel være privatrettslige avtaler som finnes for et området eller at planen vil få økonomiske konsekvenser for den enkelte private grunneier.

Energibruk

Planens virkninger for energibruk skal beskrives. Tiltakshaver må selv kontrollere at det kan leveres nok elektrisk kraft til tiltaket. Tiltak innenfor planområdet kan bli omfattet av forskrift om tilknytning til fjernvarmeanlegg i Vestby sentrum og på Deli skog. Det må da i reguleringsbestemmelsene vurderes å ta inn krav om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og at det er tilknytningsplikt etter PBL § 27-5.

Kommunen har kontakt med Elvira angående strøm i sentrum. Utbygger må selv gå i kommunikasjon med Elvira angående strømtilførsel til utbyggingsområdet deres.

d. Felles behandling av plan- og byggesak

Det legges ikke opp til en felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningslovens § 12-15.

e. Hva kommunen skal bidra med

Planavdelingen vil bidra med følgende fram til den formelle planleveransen:

f. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen

Forslagstiller ønsker et samarbeid med kommunen før den formell planleveransen. Når forslagstiller sender over materiell for diskusjon må dette tydelig merkes for dette formålet.

g. NADAG

Bli det gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplan skal dataen leveres inn til NADAG (<https://www.ngu.no/emne/nadag>). NADAG er nasjonal database for grunnundersøkelser. Den foretrukne måten å levere til NADAG er gjennom Geosuite Toolbox. Kvikkleiresoner eller endring av disse skal meldes inn til NVE i forbindelse med høring.

h. Overordnet framdriftsplan

Forslagsstiller vil varsle oppstart av planarbeidet og legge ut til offentlig ettersyn i løpet av mai 2021. Annonse settes inn i en av følgende aviser: Moss Avis, Vestby Avis eller VestbyNytt. Kunngjøringen med kartutsnitt sendes også til kristina.forslund@vestby.kommune.no for annonsering på kommunens hjemmeside.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av 2021.

Kommunen vil innen 12 uker behandle planforslaget og ta stilling til om kommunen ønsker å fremme reguleringsforslag for området og evt. legge dette ut til offentlig ettersyn. Dersom planforslaget ikke blir innlevert komplett, vil kommunens frist til behandling forlenges med den tiden forslagstiller bruker på å komplettere forslaget.

Kommunen anbefaler å varsle et bredt planområde. Forslagsstiller oversender forslag til varslingsliste til kommunen.

Prosjektet inngår i kommunestyrets vedtak om «Prioriterte planoppgaver» med prioritet 1

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak i løpet av 2022.

i. Kontaktpersoner

Tiltakshaver
Guto Åtte AS
Org.nr: 919740493
Snekkerplassen 30, 5106 Øvre Ervik

Forslagstiller
Studio Gorilla
Org.nr: 924520450
Schweigaards gate 34C, 0191 Oslo

Kommunens saksbehandler
Maren Øinæs
Telefon 64 98 01 00
Formelle oversendelser sendes post@vestby.kommune.no.

j. Stoppe planinitiativet

Kommunen har vurdert spørsmålet om planinitiativet bør stoppes i henhold til [plan- og bygningslovens § 12-8](#).

Kommunen har kommet fram til at planarbeidet kan oppstartes gjennom varsling og kunngjøring.

k. Vesentlige punkter det er uenighet om

Det er ingen vesentlige punkter det er uenighet om.

l. Punkter som gjenstår å avklare

Gjennom oppstartmøte har det kommet fram følgende problemstillinger som må avklares:

m. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller

Planforslaget skal utarbeides av Studio Gorilla som opplyser å være et tverrfaglig arkitektkontor som arbeider med arkitektur, landskapsarkitektur og grafisk design. Vedkommende oppgir å ha gode kunnskaper om plan- og bygningsloven og framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon. På denne bakgrunn vurderer kommune det slik at kravet til fagkyndighet etter plan- og bygningslovens § 12-3 er oppfylt. Dersom det gjøres endringer i hvem som skal utarbeide planen må dette meldes til kommunen og det må innsendes ny vurdering av fagkyndighet.

n. Regionalt planforum

Problemstillingene i planarbeidet, slik vi har oversikt over nå, er ikke av et omfang som gjør det naturlig å bringe de inn for regionalt planforum.

o. Plankart

Følgende data skal legges inn på alle objekt på plandata:

Plannavn: S24/BT1

Planident: 0292

Kommunennummer: 3019

Nødvendige grenser er koordinatfestet og det er derfor ikke behov for grenseoppgang.

p. Planbestemmelser

Kommunens «Krav til reguleringsbestemmelser» skal følges.

q. Utbyggingsavtale

Prosjektet vil kreve utbyggingsavtale. Tiltakshaver sender utkast til utbyggingsavtale til juridisk konsulent i Vestby kommune for videre behandling. Det anbefales at utbyggingsavtalen behandles ferdig før innsendelse av det formelle planforslaget.

Anbefales at det varsles oppstart om forhandling om utbyggingsavtale sammen med varsel om planoppstart.

r. Gebyr

Kommunens [Forskrift om gebyr for planlegging, byggesaksbehandling, kart- og delingsforretning og seksjonering](#) er gjennomgått av tiltakshaver før oppstartmøte.

s. Oppstartmøte

Oppstartmøte er obligatorisk og hjemlet i [plan- og bygningslovens § 12-8](#) og [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2-4](#). Dette referatet er et forpliktende dokument for det videre planarbeidet. Partene har gitt gjensidig informasjon og avklaringer så langt praktisk mulig. Endringer ved for eksempel justeringer i tiltak, naboprotester, krav fra andre myndigheter, politiske vedtak og lignende kan medføre endringer av avklarte rammer og forutsetninger.