

Vestby kommune
Planavdelingen

Att: Maren Øinæs

VESTBY SENTRUM – S24 OG B/T1

Planinitiativ

Studio Gorilla AS på vegne av Guto Åtte AS // 16.4.21

Innhold

Innledning	3
a) Formålet med planen	3
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	6
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.	6
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	6
i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	6
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	7
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	7
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. En beskrivelse i henhold til forskriftens § 9 skal foreligge (om tiltaket, miljøverdier som blir berørt, utslipp, bruk av naturressurser m.m.).....	7
m) For planforslag innenfor områderegulering for Vestby sentrum skal det også beskrives hva prosjektet tilfører sentrum (byliv, møteplasser, offentlige fellesareal osv.), ønsket boligfordeling og hvordan parkeringskravet ønskes løst (frikjøp eller individuell parkering).....	8
n) Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver	8
o) Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer for forslagsstiller	8
p) En vurdering av fagkyndighet til forslagstiller ut fra utdanningsretning, utdanningsnivå, relevant praksis, kunnskap om plan- og bygningsloven og kunnskap om framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon, på de personene som skal utarbeide planforslaget	9
q) En bekreftelse på at kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» og evt. «Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum» er gjennomgått.....	10
Vedlegg.....	10

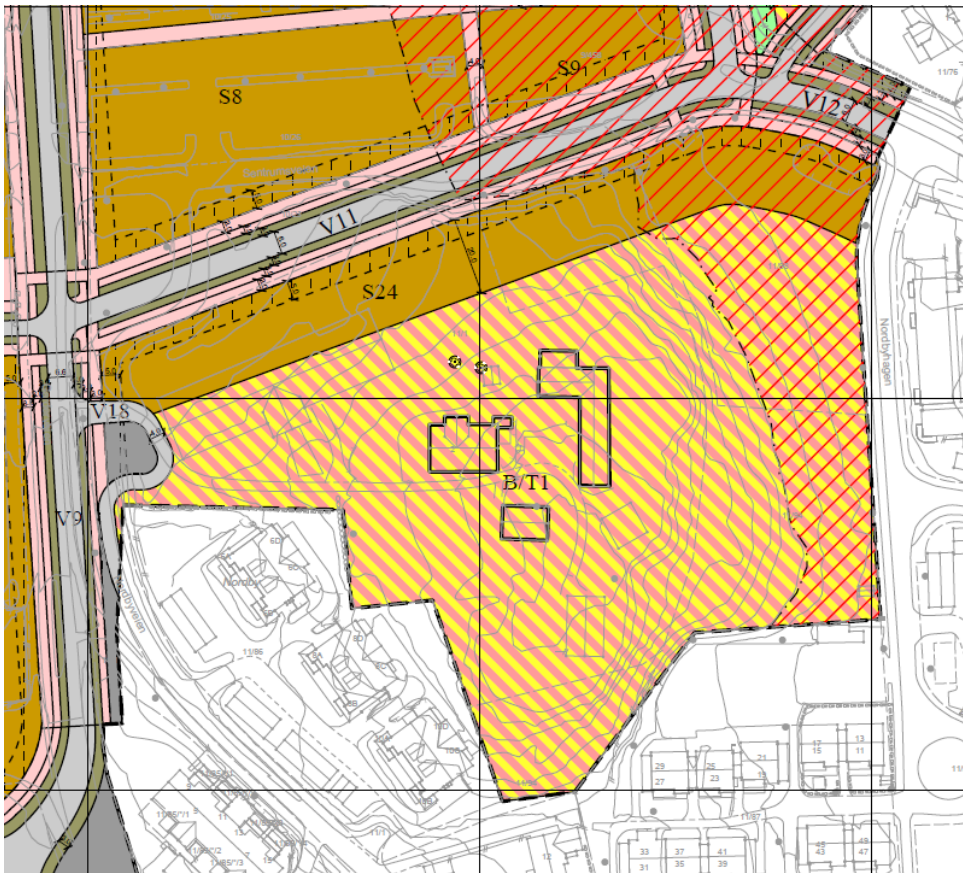
Innledning

Planinitiativet er strukturert etter punkter fra veilederen «Utarbeidelse av private reguleringsplaner» som er hentet fra Vestby kommunes hjemmesider, sist oppdatert 27.1.21.

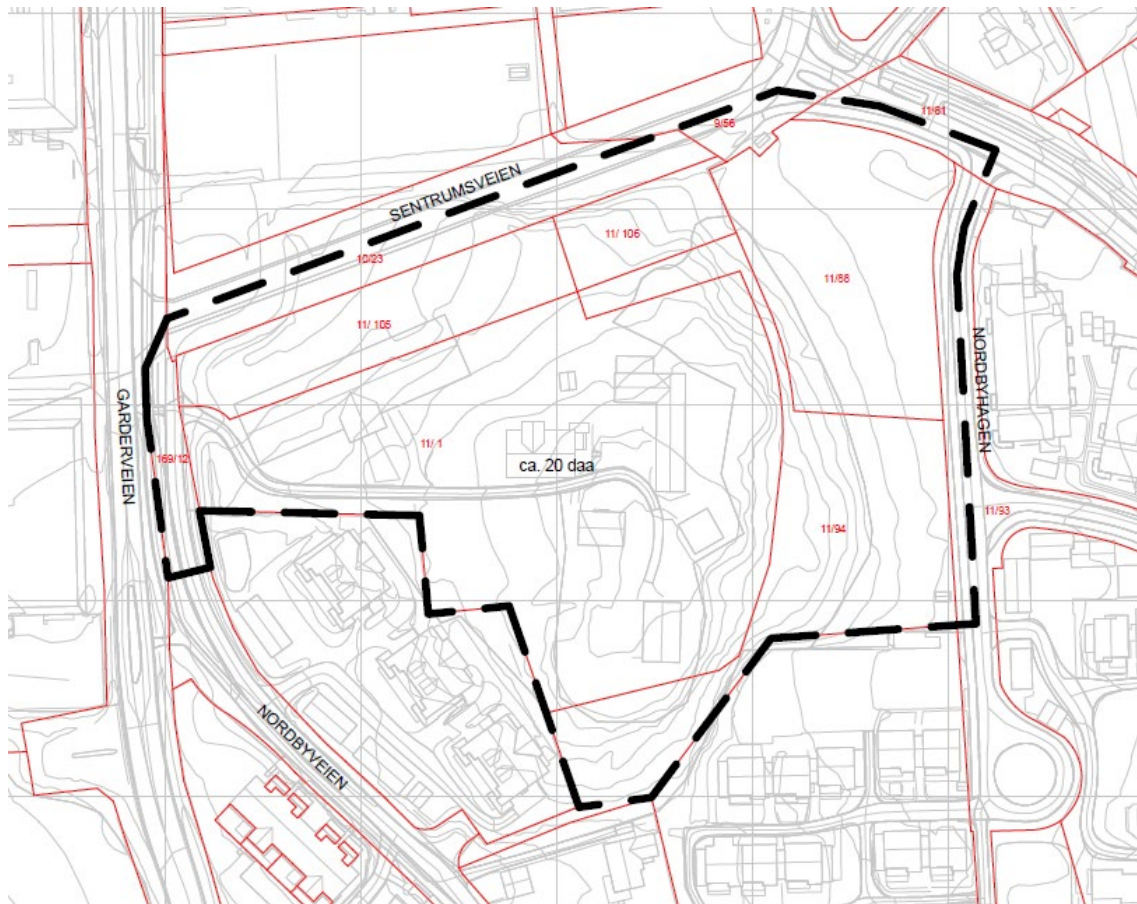
a) Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse/ sentrumsformål på felt S24, og ny boligbebyggelse/ tjenesteyting på felt B/T1 med tilhørende anlegg, i henhold til områdereguleringen for Vestby sentrum.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Utklipp av planområdet fra plankart for Vestby sentrum.



Foreløpig planavgrensning med tilknyttede eiendommer.

Planområdet består av feltene S24 og B/T1, sør i sentrumsplanen. S24 er opprinnelig i etappe 1, og BT1 er i etappe 2. Det ble avklart i planforhåndskonferansen 19.2.21 at disse to områdene bør ses sammen, og at de begge dermed er i etappe 1. Det ble også avklart at disse to områdene reguleres i en plan. V18 er planlagt regulert bort gjennom planarbeidet. Adkomst til Nordbyveien ønskes avklart.

Planforslaget er planlagt utarbeidet innenfor rammene for gjeldende områdereguleringsplan for Vestby sentrum. Det forutsettes at eventuelle virkninger utenfor planområdet er kartlagt og vurdert i denne planen.

Eieropplysninger:

- 9/56 – Vestby kommune
- 10/23 – Vestby kommune
- 11/1 – Elin Ombudstvedt, opsjonsavtale med Guto Åtte AS
- 11/81 – Vestby kommune
- 11/88 – Stiftelsen Solås og Steinløkka
- 11/93 – Vestby kommune
- 11/94 – Elin Ombudstvedt, opsjonsavtale med Guto Åtte AS
- 11/105 – Elin Ombudstvedt, opsjonsavtale med Guto Åtte AS
- 11/106 – Elin Ombudstvedt, opsjonsavtale med Guto Åtte AS
- 169/12 – ikke tinglyst

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for leilighetsbygg innenfor feltene S24 og B/T1 hvorav deler av disse skal være tilrettelagt for eldre. Langs Sentrumsveien legges det til rette for næringsvirksomhet i første etasje. Parkering legges under bakken.

Se vedlegg 2 «volumstudie» for foreløpige vurderinger.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planlagt bebyggelse holder seg innenfor BRA-krav i sentrumsplanen.

Bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Vestby sentrum har høydebegrensninger i meter (fra 9 – 17 meter), dette vil i praksis si 2-4 etasjer (pga. oppbygning av takkonstruksjon, krav til romhøyde og tekniske installasjoner). I «grad av utnytting» i planbeskrivelsen står det samme høyder, men 3-5 etasjer. Vi antar at intensjonen er at det skal være 3-5 etasjer, men da vil maks høyde overstige høydebegrensningen med 0,8 – 1m.

Vi ønsker å diskutere muligheten for å gå opp til seks etasjer på bestemte steder i planen for å få til mer variasjon i byggehøyder innenfor området. Dette åpner opp for at man kan gå ned i etasjehøyde andre steder i planen. Maks. BRA i overordnet plan skal ikke utfordres.

Se vedlegg 2 «volumstudie» for foreløpige vurderinger.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Variasjon i rom og opplevelser

Plangrepet skal gi variasjon i opplevelser når man beveger seg mellom bebyggelsen på bakkeplan. Området er planlagt offentlig tilgjengelig med forbindelser gjennom området.

Lang Sentrumsveien legges det opp til en første etasje med næringslokaler og torg som skaper et aktivt bygulv. Vi ønsker å tenke aktive første etasjer også innover i boligbebyggelsen hvor fellesfunksjoner plasseres strategisk i området slik at det oppmuntres til samvær og fellesskap.

Det legges også opp til takterrasser med både felles og private funksjoner.

Konsept for eldre beboere

Innenfor planområdet skal det oppføres boliger for eldre.

Tryggbo er et bokonsept som skal gi unge eldre og seniorer en enklere og trygg alderdom i eget hjem. Konseptet skal sikre en funksjonell, inkluderende og trygg levestandard. Leilighetene vil være alders- og endringsvennlige etter livsløpstandard som hensyntar gradvis redusert mobilitet/funksjonsnedsettelse.

For å ivareta behovet for aktivitet, fellesskap, mulighet for gode måltidsrutiner og ønske om å være til nytte, er det lagt opp til ulike fellesområder som for eksempel kafé, treningsrom, "spaområde", uteområder, gjesterom, hobbyrom og mulighet til frivillighetsbasert arbeid gjennom aktiviteter for beboere som ønsker det.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Nordby gård ligger på en høyde i landskapet. Gården har kontakt med området rundt, og området rundt har kontakt med gården.

Vi ønsker at den nye bebyggelsen skal ha tilpassede høyder og åpninger mellom bebyggelsen slik at man fortsatt opplever kollen som en høyde i landskapet. Kollen skal også ha kontakt med omgivelsene rundt.

Dette kan lettere oppnås ved å variere høyder og åpninger i bebyggelsen slik at man får kontakt med omkringliggende landskap fra terrasser og bakkeplan.

Se vedlegg 1 «Stedsanalyse» og vedlegg 2 «Volumstudie» for foreløpige vurderinger.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Gjeldende planer:

- Vestby sentrum – Områderegulering, godkjent 9.12.2016 (sentrumsplanen).
- Kommuneplan 2019 – 2030, godkjent 18.3.2019.

Planforslaget skal forholde seg til overordnede planer.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget skal bidra til videre sentrumsutvikling av Vestby.

Bevaring kulturmiljø

I henhold til Sentrumsplanens §13 *Bevaring kulturmiljø* har bebyggelsen på Nordby gård verneverdi 3, bebyggelse med middels verneverdi. Paragrafen sier at «Etter en helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern». Dette må vurderes videre i planforslaget.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Arbeidet som er gjort i forbindelse med områderegulering for Vestby sentrum legges til grunn for nærmere undersøkelser, og bestemmelser fra denne planen er tenkt videreført i planforslaget.

Det skal gjøres nærmere undersøkelser av grunnforhold, forurensning, overvann, flom, svartelistet vegetasjon mm. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

Liste over aktuelle temauredninger avklares i oppstartsmøtet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Endelig varslingsliste for planoppstart fastsettes i samråd med Vestby kommune. Antatt omfang av varsling vil være blant annet:

- Hjemmelshavere, festere og naboer.
- Berørte offentlige organ og andre organisasjoner jmf. liste over aktuelle høringsorgan fra Vestby kommune.
- Berørte lag og foreninger jmf. liste over lag og foreninger fra Vestby kommune.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Siden formål og utnyttingsgrad er avklart og fastsatt i sentrumsplanen og det er gjennomført medvirkningsprosesser i forbindelse med den, planlegges det ikke for medvirkning ut over lovpålagt varsling og høringsrunder.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. En beskrivelse i henhold til forskriftens § 9 skal foreligge (om tiltaket, miljøverdier som blir berørt, utslipp, bruk av naturressurser m.m.).

Planområdet er regulert til sentrumsformål og bolig/ tjenesteyting. Planforslaget vil hovedsakelig omfatte boliger, noe næring og offentlig eller privat tjenesteyting.

Det følger av KU- forskriften § 6 første ledd bokstav b) at reguleringsplaner med tiltak etter vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Vedlegget I nr. 25 slår fast at «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» skal konsekvensutredes med planprogram. Planinitiativet er i tråd med overordnede føringer og strider ikke med overordnet plan. Planforslaget faller derfor ikke inn under omfangskriteriet i vedlegg I.

Det følger av KU- forskriften § 8 bokstav a) at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få «vesentlig virkninger» etter § 10. Etter vedlegg II nr. 11 bokstav j) kan planer som omfatter næringsbygg, kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg til offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål føre til konsekvensutredning dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10.

Saken faller ikke inn under omfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke ha konsekvensutredning.

- m) For planforslag innenfor områderegulering for Vestby sentrum skal det også beskrives hva prosjektet tilfører sentrum (byliv, møteplasser, offentlige fellesareal osv.), ønsket boligfordeling og hvordan parkeringskravet ønskes løst (frikjøp eller individuell parkering).**

Sentrums kvaliteter og kobling mot offentlige arealer

Lang Sentrumsveien legges det opp til en første etasje med næringslokaler og bykvaliteter som sammen skaper et aktivt bygulv. Bygulvet langs sentrumsveien kobler seg på boligområdet med gang- og sykkelforbindelser fra Garderveien i vest, og fra svingen i Sentrumsveien i øst. Forbindelsene gjennom planområdet er tenkt som offentlig tilgjengelige forbindelser.

En skal i planprosessen vurdere gode siktlinjer gjennom området og inn mot øvrige deler av sentrum. Særlig viktig er det å vurdere siktlinjen mot smuget øst for kulturhuset.

Det legges opp til god adkomst til planområdet fra ulike deler av sentrum, samt andre omkringliggende områder. På veien gjennom bebyggelsen planlegges det for flere halvoffentlige tun og møteplasser.

Boligfordeling

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for en større andel boliger for eldre, hvor alle eller deler av disse skal oppføres med konseptet Tryggbo og tilhørende servicefunksjoner. Kommunens ønske om eierskap/avtale på eldreboliger i planområdet skal avklares i planprosessen. De resterende boligene er tenkt som ordinære boliger som rettes mot det åpne markedet.

Leilighetsfordeling og størrelser vil arbeides med i utviklingen av planforslaget.

Parkering

Parkeringskravet ønskes i utgangspunktet løst som individuell parkering. Det undersøkes også om mulighet for å tilrettelegge for tilleggsarkering til Rådhuset og kulturkvartalet innenfor planområdet.

- n) Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver**

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

Kontaktperson: Kari Olrich Sørebo / Tlf. 991 53 316 / e-post: kari@rexir.no

- o) Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer for forslagsstiller**

Studio Gorilla AS
Org. Nr.: 924 520 450
Schweigaards gate 34 C, 0191 Oslo

Kontaktperson: Bibbi Irminger Thomassen / Tlf. 918 05 997 / e-post: bibbi@studiogorilla.no

p) En vurdering av fagkyndighet til forslagstillere ut fra utdanningsretning, utdanningsnivå, relevant praksis, kunnskap om plan- og bygningsloven og kunnskap om framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon, på de personene som skal utarbeide planforslaget.

Studio Gorilla er et tverrfaglig arkitektkontor som arbeider med arkitektur, landskapsarkitektur og grafisk design. Vi består av et tett team med solid fagkompetanse og erfaring innen mulighetsstudier, områdeutvikling, regulering og byggeprosjekter. Vi har bred og variert kompetanse på byrom, bolig, kontorbygg og barnehager.

Vi har lang erfaring med prosjektering av store og komplekse boligprosjekter, fra regulering til ferdig bygget. Vi har en egen sertifisert BREEAM-NOR AP, og har derfor god kjennskap til bærekraftig prosjektering og miljøvennlig materialbruk.

Vi har sentral godkjenning for ansvarsrett innenfor følgende godkjenningsområder:

- Prosjektering av arkitektur i tiltaksklasse 3
- Prosjektering av Veg-, utearealer og landskapsutforming i tiltaksklasse 2
- Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3

Følgelig har vi meget god kjennskap til plan- og bygningsloven.

Team:

Reguleringsarkitekt:

Bibbi Irminger Thomassen – Master i arkitektur (2007)

14 år som praktiserende arkitekt, hvorav 8 års erfaring med utarbeidelse av komplekse reguleringsplaner som har omfattet blant annet bolig, næring og barnehager. Har vært prosessstyrer mot kommune, oppdragsgiver og konsulenter, samt prosjektleder for illustrasjonsprosjekt og planarbeid. Har erfaring med utarbeidelse av bestemmelser og planbeskrivelse mm. Har kjennskap til nasjonal produktspesifikasjon.

Arkitekt:

Håkon Berger – Master i arkitektur (2008)

13 år som praktiserende arkitekt i alle faser, fra skisse- til detaljprosjekt. Er spesialist på mulighetsstudier og tomte vurderinger, og har jobbet med flere stedsutviklingsprosjekter (innspill til områdeplaner, parallelloppdrag for kommuner). Har vært prosjektleder for flere store boligprosjekter.

Arkitekt:

Eva Nordgård – Master i arkitektur (2005)

16 år som praktiserende arkitekt i alle faser, fra skisse- til detaljprosjekt. Har vært prosjektleder og ansvarlig søker for flere store boligprosjekter. Har særlig interesse for miljøløsning og bærekraftig prosjektering, og er sertifisert BREEAM NOR AP.

Landskapsarkitekt:

Hanna Haukøya Storemyr – Master i landskapsarkitektur (2013)

8 år som praktiserende landskapsarkitekt. Har erfaring fra offentlig sektor (bymiljøetaten i Oslo kommune), og har vært med å utvikle byrom og gater gjennom tett tverrfaglig samarbeid. Har vært landskapsarkitekt på flere reguleringsprosjekter for bolig, næring og barnehage, og har jobbet med flere stedsutviklingsprosjekter (innspill til områdeplaner, parallelloppdrag for kommuner).

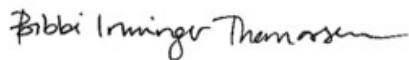
- q) En bekreftelse på at kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» og evt. «Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum» er gjennomgått.**

Det bekreftes at kommunens veiledere er gjennomgått.

Vedlegg

- Vedlegg 1: Stedsanalyse, 16.4.21
- Vedlegg 2: Volumstudie (foreløpig), 16.4.21
- Vedlegg 3: Diskusjonspunkter, 16.4.21

Oslo, 16.4.21



Bibbi Irminger Thomassen