

# ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

Felt S10-11, S17-18 og S21, områdeplan for Vestby sentrum

Forslagsstiller: Bakke og Malling Vestby AS v/Line H Fielding

Fagkyndig: TAG Arkitekter AS v/ Tuva Margrethe Skaret



I henhold til plan- og bygningslovens §12-8, anmodes det om oppstartsmøte for privat detaljreguleringsplan for felt S10-11, S17-18 og S21 innenfor sentrumsplanen for Vestby.

Formålet med planen er å utvikle et mangfoldig bolig- og næringsområde med attraktive lokaler, på sentrale tomter i Vestby sentrum. Planforslaget vil i hovedsak være i tråd med overordnet plan, områderegulering for Vestby sentrum.

### Forslag til planavgrensning



Figur 1 Forslag til planavgrensning

Avgrensningen følger veikant Osloveien mot vest, formålsgranse for S18 og S21 mot toglinjen i nord og før den mot vest går sørover langs regulert veikant i Garderveien. Avgrensningen justeres mot pågående planarbeid for rundkjøring Osloveien/Garderveien. Det ønskes løpende dialog rundt utforming av veiarealene.

## Eierforhold

Gnr/bnr	Eies
11/83	COOP ØST SA
11/82	COOP ØST SA
11/29	Vestbytorget AS
11/42	Vestby kommune
161/19	<i>Info ikke tilgjengelig i grunnboken</i>
11/12	Vestby mølle og kornsilo SA
9/190	Vestby mølle og kornsilo SA
11/30	Mølleveien 3 AS

### **Aktuelle myndigheter for oppstartsvarsel** (ut over kommunale organer, naboer og grunneiere)

Statens Vegvesen (spesielt med hensyn til Osloveien og ny avkjøring)

Fylkeskommunen (samferdsel)

Statsforvalteren i Oslo og Viken (støy, matjord, barn- og unges interesser mm.)

Mattilsynet (matjord)

NVE (til orientering)

Vestby Næringsforum

Lokale velforeninger og interesseorganisasjoner (medvirkningsmuligheter og innspill til planarbeidet både til oppstart og underveis i prosessen)

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget vil være i tråd med intensjoner i overordnet plan, områdeplan for Vestby sentrum. Omfordeling av arealer grunnet endringer i veiarealer i planområdet sørlige del vil omfattes av egen reguleringsplan. Det vurderes derfor at planen i store trekk vil være i tråd med overordnet plan, og vil etter vår vurdering ikke utløse krav om konsekvensutredning.

### **Innledende vurdering av forhold som berører planen**

#### *Forurenset grunn*

Det er mistanke om forurenset grunn på felt S11, grunnet tidligere virksomhet bilverksted/salg.

#### *Luftforurensing*

Nærhet til store trafikkerte veier kan indikere en viss grad av luftforurensing.

#### *Støy*

Planområdet er utsatt fra støy fra Osloveien. Det må påregnes støy også fra toglinjen. Innledende støyundersøkelser viser at området ikke vil påvirkes av støy fra E6. Støyutredning skal utføres i planprosessen og følge planforslaget.

#### *Naturmangfold*

I henhold til miljødirektoratets kartdatabaser er det ikke funnet sårbare arter innenfor planområdet. Det er registrert en fremmed art, *rynkerose*.

#### *Ras/skred*

Området er registrert med middels til lav erosjonsrisiko. Det er utarbeidet et innledende geoteknisk notat i forbindelse med oppstart av arbeid med illustrasjonsprosjekt. Området er relativt flatt, med enkelte slake skråninger. Terrengtet faller slakt fra +65 i øst til +62 i vest. Geoteknisk utredning vil utføres i planprosessen.

#### *Kulturminner*

Det er registrert et enkeltfunn nord i foreslått planområde, i henhold til miljødirektoratets kartdatabaser. Funnet er registrert som en romersk mynt i sølv. Vernestatus står som uavklart i henhold til kulturminnesøk.no. D

I plankartet til områdeplan for Vestby sentrum, er bebyggelse innenfor S21 markert med linje for bebyggelse som skal bevares.

#### *Landbruk*

Innenfor planområdet finnes det i dag to mindre jorder på til sammen ca 25 daa. I gjeldende kommuneplan er disse avsatt til sentrumsformål, i likhet med sentrumsplanen. Det vil utarbeides matjordplan som del av planprosessen.

### **Overordnede planer, samt forslag til justeringer i forhold til overordnet plan**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen, der området i stor grad er avsatt til sentrumsformål. I områdeplan for Vestby sentrum vil planen i hovedsak være i tråd med overordnet plan, det vises til punktene under.

Justeringer i forhold til overordnet plan i forbindelse med detaljreguleringen vil forekomme. Under oppsummeres hovedpunkter.

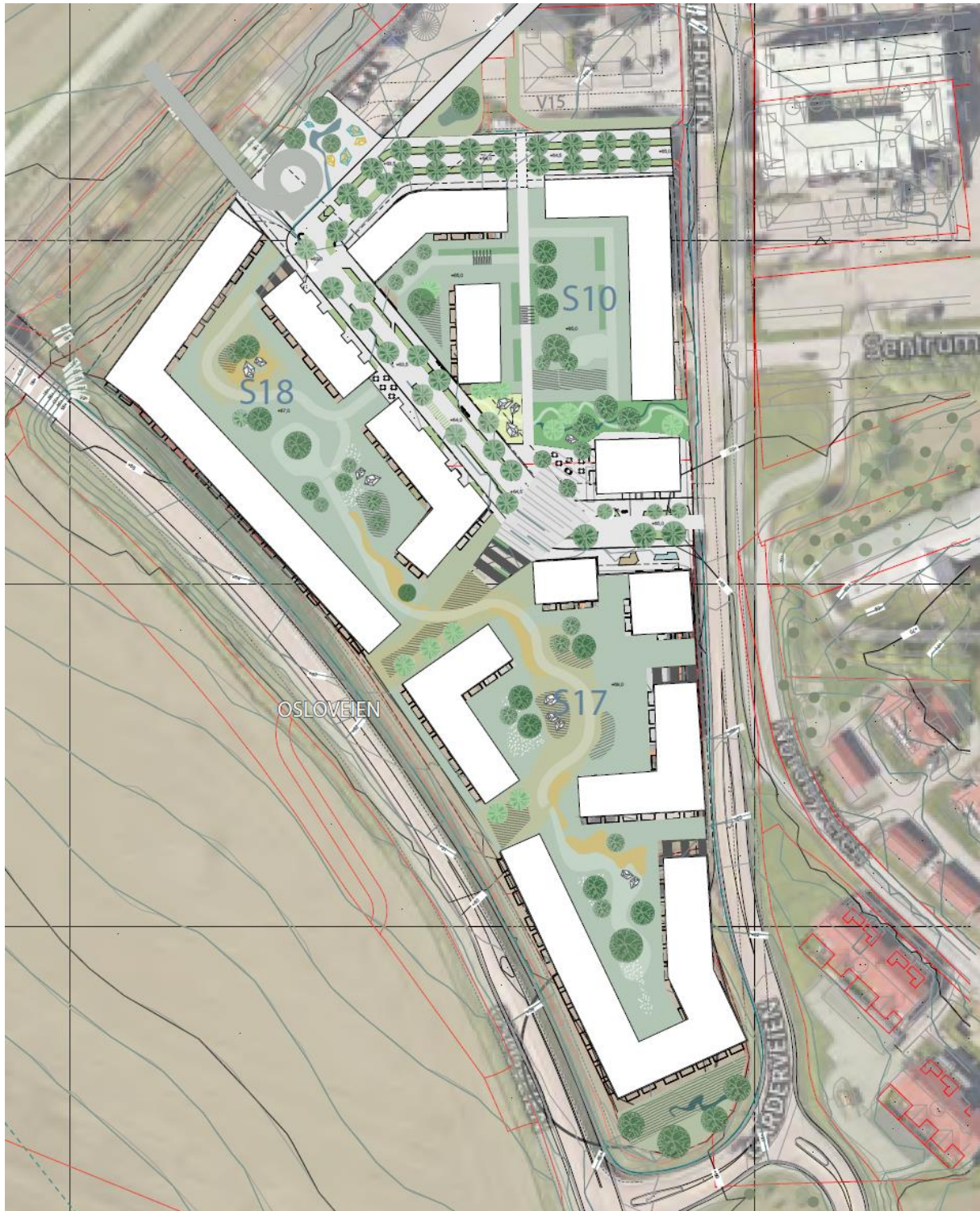
Som del av prosessen med tilbakeføring av eiendom 11/98 mfl til LNF- formål, vil det ikke lenger etableres plasskrevende næring på denne tomten. Dette var en forutsetning for etablering av det veisystemet som i dag ligger som grunnlag for sentrumsplanen. Det er slik forslagsstiller forstår det pågående arbeidet med trafikksystemet Osloveien og krysset med Garderveien. Utforming av dette veiarealet vil ha konsekvenser for omfanget av byggeformålet innenfor feltene som inngår i foreslått planavgrensning. I dialog med kommunen har forslagsstiller foreløpig utformet et illustrasjonsprosjekt som baserer seg på at trasé for Osloveien i hovedsak ville ligge slik den ligger i dag. Det er avsatt plass til sidearealer og gang- og sykkelforbindelser. Videre detaljering av utforming av disse arealene vil avklares i forbindelse med planprosessen, både innenfor og utenfor forslagsstillers plan/ansvarsområde. Det er presisert fra både forslagsstiller og kommune at det skal holdes god dialog rundt utforming av omgivende veisystem i prosessen.

Om parkering skal løses ved frikjøp eller individuell parkering er en pågående diskusjon som vil avklares i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

## Foreløpig illustrasjonsprosjekt som grunnlag for anmodning om oppstart

Illustrasjonsprosjektet er utviklet basert på de føringer som ligger i sentrumsplanen. Det er lagt til grunn et stort fokus på urbane byrom og levende gater og forbindelser, og hvordan planområdet kan koble seg på og styrke sentrumsstrukturen i Vestby.

*Det er viktig for forslagsstiller å poengtere at illustrasjonsprosjektet per dags dato kun viser felt S10- og S17-18. Etter innledende møte med kommunen er det besluttet å inngå et samarbeid med eiere av tomter i S21 og S11, for en felles og helhetlig detaljregulering.*



Figur 2 Utkast til utomhusplan.

## Grep/prinsipper for prosjektforming

Illustrasjonsprosjektet ligger i Vestby sentrum, samtidig som jordbrukslandskap og store gårder mot vest også preger utsynet. Dette vil brukes som identitetsskapende element i planforslaget, og det skal sikres utsyn og sikt mot vest og åkerlandskapet.



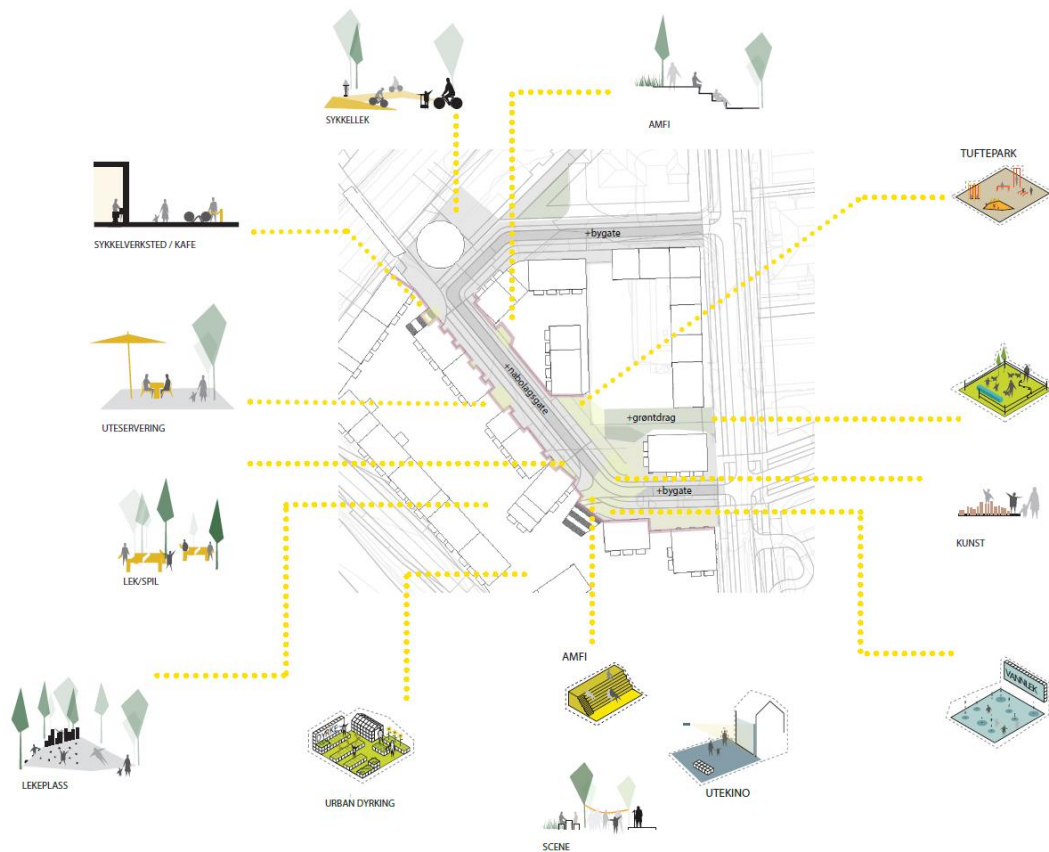
Figur 3 Diagrammet viser inspirasjon fra åkerlandskapet i vest og grøntdrag i øst, og hvordan dette skal kobles inn i prosjektet/planområdet.

Prosjektet omfatter veien benevnt som V16 i områdeplanen, som er tenkt utformet som en nabolagsgate med grønt preg og aktiviteter. Internt i gårdsrommene vil det etableres forbindelser for gående, og det vil skapes naturlige gangstier gjennom gårdsrommene for å legge til rette for folkeflyt gjennom de mindre naboskapene.



Figur 5 Snittet viser tenkt situasjon fra gårdsrom, med oppholdstrapp ned mot torgarealer langs Mølleveien

#### GATEFORLØP - KVALITETER/AKTIVITETER



Figur 4 Figuren viser tenkte programmer langs Mølleveien /V16 i områdeplanen.

Det foreslås en alternativ utforming av torg T3, se foreløpig utomhusplan. Det foreslås her at sykkelrundellen legges på torg T3 og utformes som en del av et lekelandskap/sykkelaktivitetspunkt. Forslagsstiller mener dette gir en mer hensiktsmessig form på felt S18. Samtidig ønsker også forslagsstiller at rundellen skal være et attraksjonspunkt for reisende med tog og fra Vestby, som rommer mer enn bare funksjonen å komme seg ned med sykkel fra overgangen over toglinjen.

Torg T5 omformes og strekkes innover i feltet, og slås sammen med den urbane forplassen T6. Se foreløpig utomhusplan. Det skapes en åpen og spennende forbindelse (V16) internt i feltene, som vil ha varierende fortausbredde som stedvis utvides til mer åpne forplasser og torgdannelser.

I utviklingen av illustrasjonsprosjektet er det gjort vurderinger plasseringen av bebyggelsen, skjermede bomiljøer og kvaliteter som sol, støy og rommelighet.

Slik som illustrasjonsprosjektet nå foreligger, er det foreslått en annen etasjefordeling enn områdeplanen åpner for. Forslagsstiller arbeider med en omfordeling av etasjer og areal slik at bebyggelsen og uterommene skal få mest mulig lys og luft i ute- og fellesarealer, samt på bakkeplan.

Bebyggelsen er planlagt med mellom 5- 12 etasjer, der store deler av prosjektet vil ha utearealer plassert på lokk over næringslokaler/kjeller. Foreløpig illustrasjonsprosjekt er planlagt med ca. 700 boenheter, og rundt 12 000 m<sup>2</sup> næring. (NB. gjelder S10 og S17-18) Det planlegges også etablert en ny og større dagligvare/COOP i planområdet, i tilknytning til nye Mølleveien.

Store deler av innkjøring til parkeringskjeller for bolig, kundeparkering og varetrafikk/levering vil skje fra Garderveien inn til felt S17. Det er en ambisjon for planforslaget å ikke styre store deler av trafikken inn til S18 og S17 inn fra Mølleveien. Mølleveien er som nevnt over tenkt som en nabolagsgate med kun mindre varelevering og mer fokus på gang- og sykkel i ferdigsituasjon.

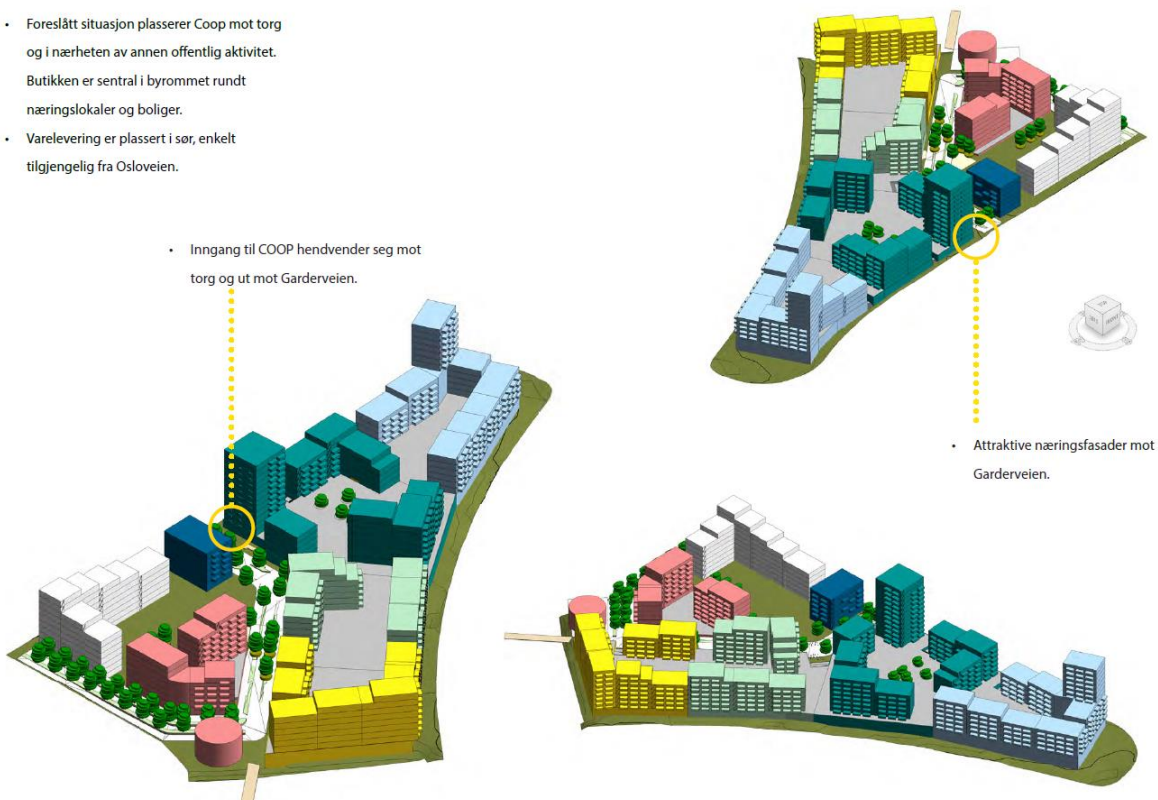
Prosjektet vil ha en lang fasade mot Osloveien, som ikke skal oppfattes monoton, derfor legges det vekt på variasjon i høyder og brudd i material- og volumoppbygging, spesielt mot vest.

Bebyggelsen er lagt som en støyskjerm mot Osloveien, samt mot toglinje, slik at uterom skjerms mot støy og det skapes stille side for boenheter og utearealer med støynivå under grenseverdier. Se prinsipp under.

Tomten ligger slik til at den største støykilden kommer fra vest, og dette er også den mest gunstige sol- og utsynsretningen. Det er derfor valgt å ha lavere bebyggelse mot vest, samt god avstand mellom bebyggelsen i tunet, slik at mest mulig sol slippes ned på utearealene, og det sikres gode oppholdskvaliteter internt i boområdene.

- Foreslått situasjon plasserer Coop mot torg og i nærheten av annen offentlig aktivitet. Butikken er sentral i byrommet rundt næringslokaler og boliger.
- Varelevering er plassert i sør, enkelt tilgjengelig fra Osloveien.

- Inngang til COOP henvender seg mot torg og ut mot Garderveien.



- Attraktive næringsfasader mot Garderveien.



## Gårdsrommene



### REFERANSER - GÅRDSROM

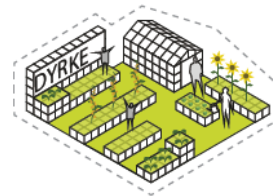
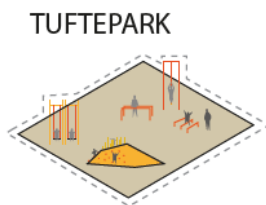
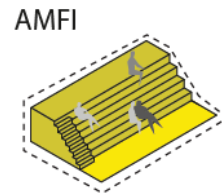
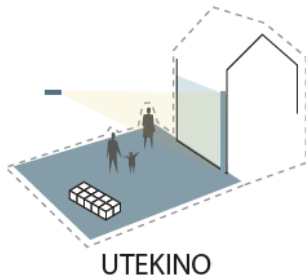
- Trekke inn elementer fra jordbrukslandskapet rundt.
- Grønne elementer.
- Legge tilrette for fellesskap, dyrking
- Biologisk mangfold



Figur 6 Bildet øverst viser en illustrasjon av hvordan gårdsrom i prosjektet kan se ut. Nederste bildet viser inspirasjons- og referansebilder for planlegging av uteområdene og beboeres utekvaliteter.

## Taklandskapet

Takene skal brukes aktivt i prosjektet, som oppholdssoner, dyrkningsmulighet, treningslandskap og samlingspunkter. Takene ønskes i store deler etablert som grønne tak, som kan ta igjen de grønne omgivelsene rundt Vestby sentrum.



## Fremdrift

Planforslaget planlegges innlevert til Vestby kommune i løpet av høsten 2021. Det er et sterkt ønske fra oppdragsgiver å holde tett dialog med kommunen angående utforming av infrastrukturen rundt tomtene.

Det ønskes tilrettelagt for parallell behandling av planforslaget og reguleringsplan for Osloveien/Garderveien, og eventuell endring/revidering av sentrumsplanen. Dette ønskes tatt opp som et diskusjonstema i oppstartsmøtet.