PLANINITIATIV

Detaljregulering av næringsarealer på Sønsteby/ Deli i Vestby kommune

16.03.2021

Innhold

a. Formålet med planen 3
b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet 3
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak 3
d. Utbyggingsvolum og byggehøyder 4
e. Funksjonell og miljømessig kvalitet 4
f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser 4
g. Forholdet til planer og retningslinjer 4
h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet 5
i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet 5
j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart 6
k. Prosesser for samarbeid og medvirkning 6
l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger 6
m. Om planforslag innenfor områderegulering for Vestby sentrum 6
n. Kontaktopplysninger for tiltakshaver 6
o. Kontaktopplysninger for forslagsstiller 6
p. En vurdering av fagkyndighet til forslagstiller 7
q. Bekreftelse om kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» 7

a. Formålet med planen

Formålet med planinitiativet er å starte planprosess for detaljregulering av deler av eiendommene 2/4, 2/14 og 3/1. Arealene som ønskes regulert er i kommuneplanen for 2019 - 2030 avsatt til Næringsvirksomhet og Andre typer bebyggelse og anlegg og ønskes å detaljreguleres til Næringsbebyggelse.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Om planområdet

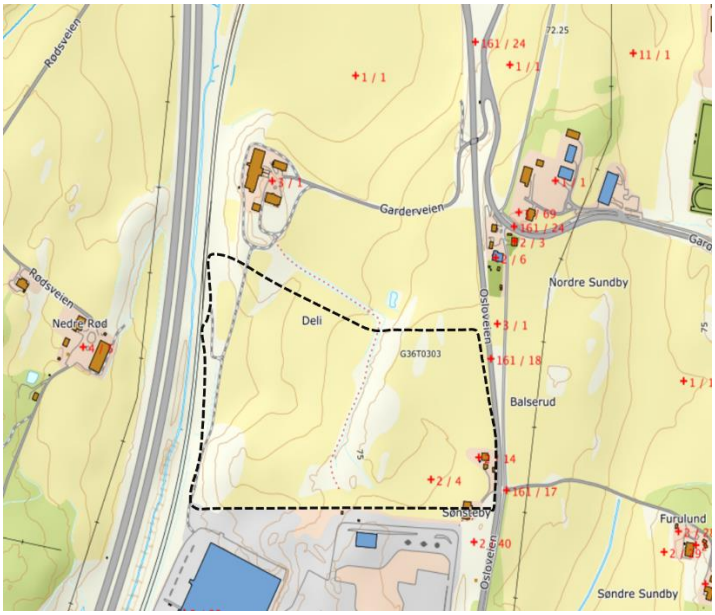
Planområdet ligger nord for ASKO sitt sentrallager mellom Osloveien og Østfoldbanens vestre linje. Forslagsstiller eier arealene (deler av eiendommene 2/4, 2/14 og 3/1) som ønskes detaljregulert, men ASKO har opsjon på å kjøpe eiendommen 2/4. Planområdet består i dag av jordbruksarealer med åkerholmer.

Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Foreløpig legges det til grunn at foreslått rundkjøring i detaljreguleringen «Ny vei ASKO – Sole skog» (planID 0287) skal benyttes som adkomst. Planlagt tiltak vil dermed kunne øke trafikken i Osloveien noe. Tiltak i planområdet vil også kunne være visuelt synlig fra umiddelbare nærområder. Tiltaket vil være positivt for sysselsetting og næringsutvikling i kommunen.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse vil i hovedsak bestå av næringsbebyggelse som lager, logistikk og kontorer. Det legges det til grunn at foreslått rundkjøring i detaljreguleringen «Ny vei ASKO – Sole skog» (planID 0287) skal benyttes som adkomst.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er foreløpig ikke definert hvilke utbyggingsvolumer eller byggehøyder planen skal åpne for. Dette vil bli vurdert som en del av planprosessen og vurdert etter blant annet innkomne merknader.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

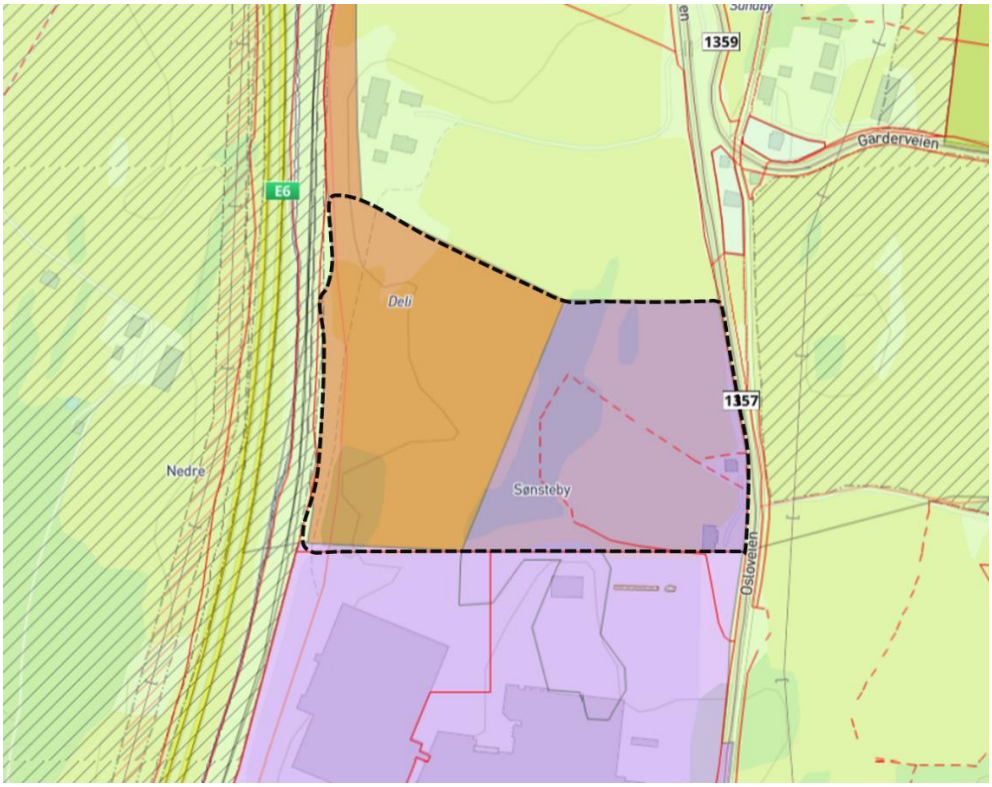
Funksjonene på framtidige bygg, anlegg og installasjoner vil være tilpasset næringsaktiviteten på området. Bebyggelsen vil bli oppført etter gjeldende byggstandarder, og det kan legges opp til miljøvennlige og energieffektive løsninger.

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

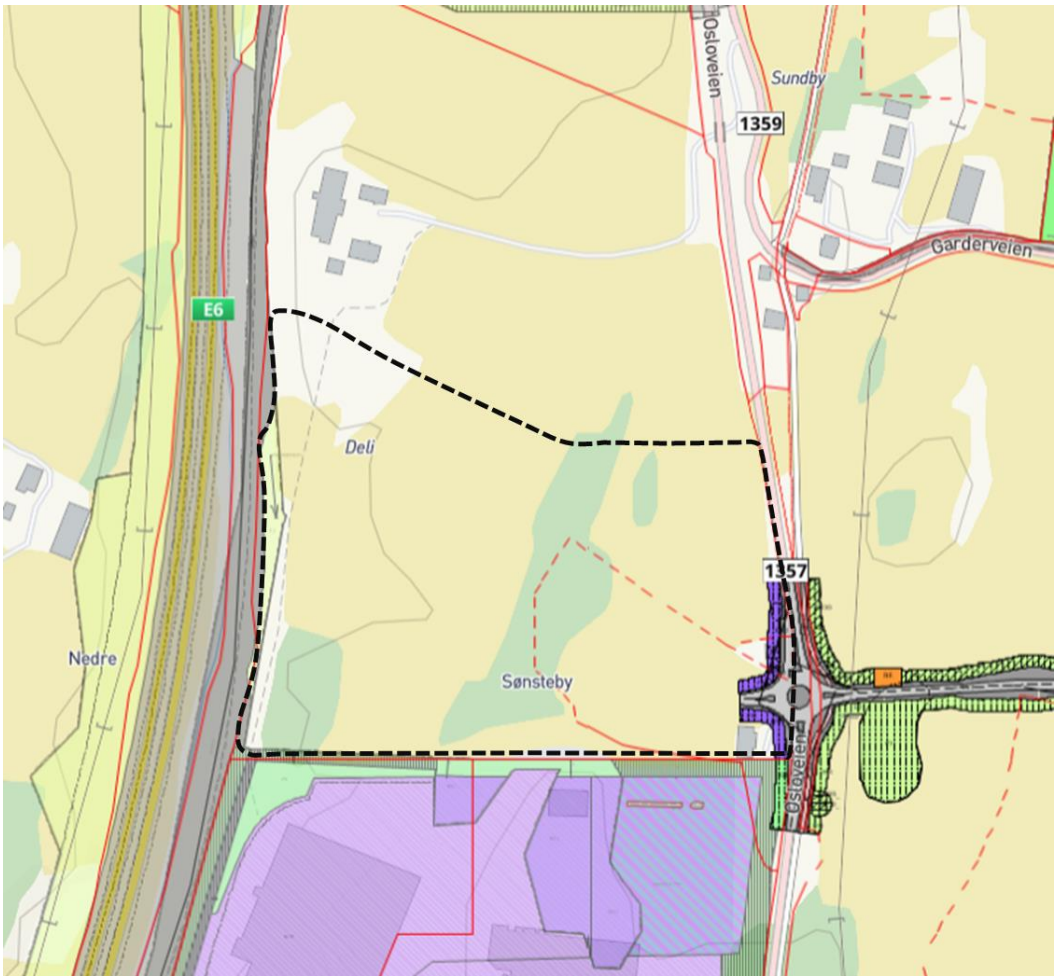
Planområdet ligger ved siden av allerede utbygde næringsområder og vil inngå i en sammenhengende næringsbebyggelse mellom E6/ jernbanen og Osloveien. Utbyggingen vil være synlig fra nærområdene, men omfanget av dette vil avhenge av blant annet hvilke volum og høyder planforslaget legger opp til. Planarbeidene vil blant annet ta stilling til volum, høyder, materialbruk etc.

g. Forholdet til planer og retningslinjer

Kommuneplan (KP) for Vestby kommune 2019-2030 med ikrafttredelsesdato 18.03.2019 er pt. gjeldende. Planområdet ligger innenfor areal i kommuneplanen avsatt til Næringsvirksomhet og Andre typer bebyggelse. Området avsatt til Andre typer bebyggelse var tiltenkt en lasterampe for gods til og fra jernbanen. Forslagsstiller er i dialog med Bane NOR om lasterampe fortsatt er aktuelt.



Figur 2: Gjeldende kommuneplan.



Figur 3: Gjeldende regulering

Det er ingen vedtatte reguleringsplaner i planområdet. Det foreligger et planforslag som berører planområdet lengst mot øst, «Ny vei ASKO – Sole skog» (planID 0287). Planforslaget legger til rette for adkomst til planområdet. Sør for planområdet er arealene til ASKO regulert til kontor/industri, Næring/industri, Privat vei, Parkbelte i industriområde og Vegetasjonsskjerm. Det er ikke identifisert at det er varslet oppstart av planarbeid i nærområdet.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Grunneiere av planområdet vil berøres av planinitiativet.

Arealene vil bli omdisponert fra jordbruk til bebyggelse og anlegg. Planforslaget vil derfor legge opp til at jorden vil bli flyttet gjennom en matjordplan.

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

Det vil i reguleringsplanarbeidet bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med krav i PBL paragraf 4-3. DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging utgave 2017* vil bli lagt til grunn for utarbeidelsen. Relevante tema i ROS-analysen vil bl.a. være overvann, grunnforhold, trafikksikkerhet mm.

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

Organer og interessenter som bør varsles ved oppstart vil bl.a. være Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, Bane NOR, NVE, grunneiere, lag og foreninger. Varslingslister bes tilsendt fra kommunen.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning

…fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Ut over varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planforslaget legges det opp til dialog med berørte grunneiere. Dette inkluderer også ASKO, da de har opsjon på å kjøpe deler av arealene. Det vil også legges opp til dialog med Bane NOR om arealene i kommuneplan avsatt til Andre typer bebyggelse. Disse arealene var i utgangspunktet tiltenkt som lastareal for lasting av gods til og fra jernbanen. Dette avklares med Bane NOR i planens tidligfase. Ettersom arealene ligger i arealer avsatt til bebyggelse og anlegg i et etablert næringsområde vurderes det at planforslaget ikke vil være veldig kontroversielt, og det legges foreløpig ikke opp til ytterligere medvirkningsprosesser.

l. Vurderingen 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 ligger innenfor arealer avsatt i kommuneplanen som bebyggelse og anlegg og er dermed konsekvensutredet i overordnet plan. Det vurderes derfor at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vurderinger av konsekvenser av relevante tema i samsvar med Vestby kommunes gjeldende mal for planbeskrivelser vil bli gjort på vanlig måte.

m. Om planforslag innenfor områderegulering for Vestby sentrum

Planforslaget ligger ikke innenfor områdereguleringsplanen for Vestby sentrum.

n. Kontaktopplysninger for tiltakshaver

Tiltakshaver er:
Guto Fem AS, Snekkerplassen 30, 5106 ØVRE ERVIK.
Kontaktperson: Kari O. Sørebø, tlf. 991 53 316, kari@rexir.no

o. Kontaktopplysninger for forslagsstiller

Forslagsstiller er:
Sweco Norge AS, Region Viken, Jernbaneveien 5-7, 1400 Ski
Kontaktperson prosjektleder/ arealplanlegger Jardar Nymoen, tlf. 95115388, jardar.nymoen@sweco.no.

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.

Kort om Sweco

Sweco Norge AS er et tverrfaglig rådgivningsselskap med rundt 1 700 ansatte fordelt på 24 kontorsteder. Sweco er markedsledende i Norden og en av de største aktørene i Europa. Sweco tilbyr rådgivningstjenester innen et bredt faglig spekter, og leverer løsninger som forener teknikk og miljø. Selskapet jobber innenfor forretningsområdene Energi, Infrastruktur, Bygg og eiendom.

Swecos kontor i Ski har i dag rundt 130 ansatte og utfører prosjekter innenfor alle plannivåer.

Prosjektleder og planmedarbeider for arbeidet med detaljreguleringsplanen på Sønsteby/ Deli vil være Jardar Nymoen. Jardar er utdannet arealplanlegger fra Institutt for landskapsplanlegging på UMB 2011. I utdanningen fordypet Jardar seg i både overordnet- og detaljplanlegging.

De første seks årene etter utdannelsen jobbet Jardar hovedsakelig som prosjektleder for Jernbaneverket/ Bane NOR. Han ble ansatt i Sweco i 2017 som arealplanlegger. I Sweco jobber Jardar som prosjektleder for ulike typer boligutbyggingsprosjekter, veiprosjekter, baneprosjekter med mer. Jardar kan utarbeide alle nødvendige reguleringsdokumenter.

Plan- og miljørådgiver er Anita Myrmæl

Anita er utdannet økolog og har bred plan- og miljøfaglig erfaring fra offentlig miljøforvaltning i perioden 1992-2012 og som senior plan- og miljørådgiver i Sweco Norge AS siden 2012. Kompetanseområdene er offentlig og privat planlegging, herunder kommunedelplaner, områdereguleringer, detaljreguleringer, konsekvensutredninger, miljøoppfølgingsplaner og miljørisikovurderinger, risiko- og sårbarhetsanalyser. Anita har utdanning innen prosjektledelse og benyttes som prosjektleder i ulike plan- og miljøoppdrag.

Sweco innhenter øvrig spisskompetanse fra eget firma etter behov når planarbeidet settes i gang, herunder bl.a. geotekniker for vurdering av grunnforhold og hydrolog for flomvurdering. CVer for tilbudte ressurser kan oversendes på forespørsel.

q. Bekreftelse om kommunens veileder for «Private reguleringsplaner»

Det bekreftes med dette at Vestby kommunes veileder for private reguleringsplaner, revidert 27.01.2018 er gjennomgått.

Når det gjelder Veilederen for Vestby sentrum er ikke den relevant for dette planinitiativet.

Sweco Region Viken 22.03.2021, på vegne av Rexir utvikling

JARDAR L. NYMOEN

Arealplanlegger Jardar Nymoen

Planinitiativet er kvalitetssikret av prosjektleder i Guto Fem/ Rexir og plan- og miljørådgiver Anita Myrmæl, Sweco.