



Saksutskrift

1. gangs behandling - S9 og S7 - Vestby sentrum - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 21/03058-27
Saksbehandler Joakim Røed

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	28.03.2022	12/22

Plan- og miljøutvalgets behandling 28.03.2022:

Rådmannen endret sin innstilling i møtet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for S7 og S9 ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal følgende oppdateres:

- Planbeskrivelsen
 - Trafikale konsekvenser av parkeringsheis beskrives
 - Løsning for overvann må beskrives i større detalj
 - Løsning for lekeplass frem til Rådhusparken bygges må drøftes
- Reguleringsbestemmelsene
 - Oppdateres til å samsvare med rådmannens forslag til reguleringsbestemmelser datert 15.03.2022
 - Bestemmelsen om balkonger i må omformuleres, og avklares med kommunalteknikk (§ 2.2 i rådmannens forslag til bestemmelser).
 - Antallet sykkelparkering for kontor endres til 3/100 m²
- Plankartet
 - Endres i tråd med punktene under *Plankart* i saksfremlegget

Under offentlig ettersyn skal følgende dokumenter utarbeides:

- Rammeplan for VAO i tråd med merknad fra Mattilsynet.

Repr. Bente Andersen (Ap) fremmet følgende forslag:

Rådmannen bes drøfte behovet for parkering inkl HC parkering til brukere av kommunale tjenester i lokalene på S7 til 2.gangs behandlingen.

Votering:

Repr. Bente Andersens forslag ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens endrede innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 28.03.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for S7 og S9 ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal følgende oppdateres:

- Planbeskrivelsen
 - Trafikale konsekvenser av parkeringsheis beskrives
 - Løsning for overvann må beskrives i større detalj
 - Løsning for lekeplass frem til Rådhusparken bygges må drøftes
- Reguleringsbestemmelsene
 - Oppdateres til å samsvare med rådmannens forslag til reguleringsbestemmelser datert 15.03.2022
 - Bestemmelsen om balkonger i må omformuleres, og avklares med kommunalteknikk (§ 2.2 i rådmannens forslag til bestemmelser).
 - Antallet sykkelparkering for kontor endres til 3/100 m²
- Plankartet
 - Endres i tråd med punktene under *Plankart* i saksfremlegget

Under offentlig ettersyn skal følgende dokumenter utarbeides:

- Rammeplan for VAO i tråd med merknad fra Mattilsynet.

Rådmannen bes drøfte behovet for parkering inkl HC parkering til brukere av kommunale tjenester i lokalene på S7 til 2.gangs behandlingen.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 30.mars 2022

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til reguleringsplan for S7 og S9 ut til offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal følgende oppdateres:

- Planbeskrivelsen
 - Trafikale konsekvenser av parkeringsheis beskrives
 - Løsning for overvann må beskrives i større detalj
 - Løsning for lekeplass frem til Rådhusparken bygges må drøftes
- Reguleringsbestemmelsene
 - Oppdateres til å samsvare med rådmannens forslag til reguleringsbestemmelser datert 15.03.2022
 - Bestemmelsen om balkonger i må omformuleres, og avklares med kommunalteknikk (§ 2.2 i rådmannens forslag til bestemmelser).
- Plankartet
 - Endres i tråd med punktene under *Plankart* i saksfremlegget

Under offentlig ettersyn skal følgende dokumenter utarbeides:

- Rammeplan for VAO i tråd med merknad fra Mattilsynet.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Reguleringskart

Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4 - Planbeskrivelse

Vedlegg 5 - Illustrasjonsplan

Vedlegg 6 - Prosjektbeskrivelse

Vedlegg 7 - Overvannsnotat med vedlegg

Vedlegg 8 - Støyrapport

Vedlegg 9 - ROS-analyse

Vedlegg 10 - Reguleringsbestemmelser - Rådmannens forslag

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

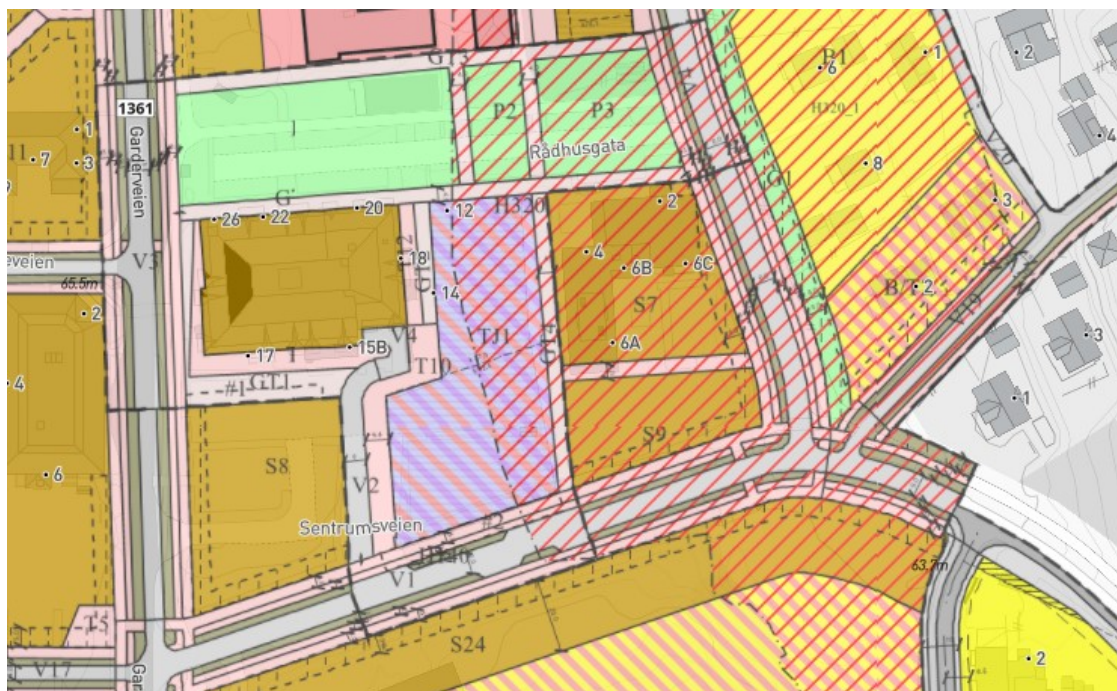
På vegne av Hersleth AS og BUE eiendom fremmer HBA arkitekter forslag til reguleringsplan for S9 og S7. Formålet med planen er å regulere området S9 til bolig og tilrettelegging for utadrettet virksomhet i første etasje. Det er planlagt et bygg på 5 etasjer bestående av parkeringskjeller, næring i første etasje og boliger i etasje 2 til 5. Det er planlagt 40 boenheter. S7 er tatt med i planforslaget da de to områdene henger tett sammen med tanke på utvikling og utforming.

Rådmannen mener at det er en fordel at reguleringsbestemmelsene oppdateres i tråd med rådmannens forslag. Mye av endringene er kun for å gjøre hensikten bak bestemmelsen tydelig, og har derfor ingen praktisk betydning. Videre er det gjort noen endring i bestemmelsene sammenlignet med forslagsstillers forslag. Disse er listet opp under avsnittet *Reguleringsbestemmelser*.

Det er også et behov for å gjøre noen endringer i plankartet. Disse endringene vil ikke ha noen praktisk betydning, men er kun for å få et mer korrekt plankart. Endringene som rådmannen mener skal gjøres er beskrevet under *Plankart*.

Bakgrunn for saken:

Planforslaget omfatter feltene S9 og S7 i områdereguleringen i Vestby sentrum. Området er lokalisert med Kulturkvartalet i vest, Rådhusparken i nord og Sentrumsveien i øst og syd. I dag består området av NAV-bygget med uteområder (S7) og overflateparkering (S9). Figur 1 viser planområdet plassering i Vestby sentrum.



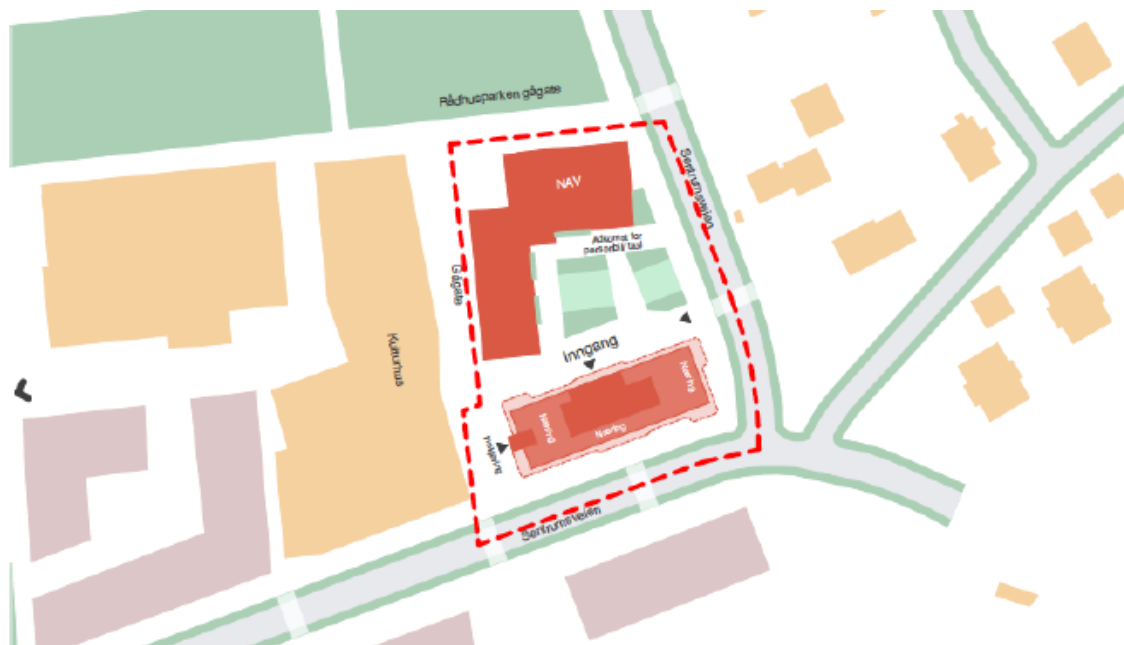
Figur 1: plassering av planområdet i Vestby sentrum

Planforslaget er en oppfølging av sentrumsplanen som tilsier at det skal etableres sentrumsbygg innenfor planområdet. Sammen med eksisterende NAV-bygg vil det nye bygget danne en åpen kvartalsstruktur. I den åpne kvartalsstrukturen vil det åpnes opp for etableringen av et nytt plassrom i Vestby. Ved byggingen av Kulturkvartalet legges det til rette for passasje gjennom bygget i åpningstidene, med innganger mot S9 og

Rema 1000-bygget. Mellom områdene S7 og S9 avsettes det tilstrekkelig avstand som sikrer en tverrforbindelse til hovedinnganger på østsiden av Kulturkvartalet. På den måten etableres en naturlig forbindelse fra det nye plassrommet (torget utenfor NAV-bygget), gjennom Kulturkvartalet og videre vestover.

På felt S7 står bygget til NAV og RO Helse og livsmestring. Det er ikke planlagt at det skal gjøres noen endringer med bygget, men det er lagt inn en åpning for bygging av nytt bygg her i bestemmelsene, slik at det ikke nødvendigvis trengs en ny reguleringsplan for feltet. Området utenfor bygget er regulert til torg (T1) og det er planlagt at dette skal opparbeides med høy standard. Utenomhusplanen viser hvordan det er tenkt at torget skal opparbeides.

For prosjektet er det planlagt 40 leiligheter, parkeringskjeller med parkeringsheis, og takterrasse med overbygd del. Prosjektet skal rette seg mot unge, urbane førstegangsetablerere og små husholdninger. Det er også planlagt at første etasje skal bestå av næring og sykkelparkering.

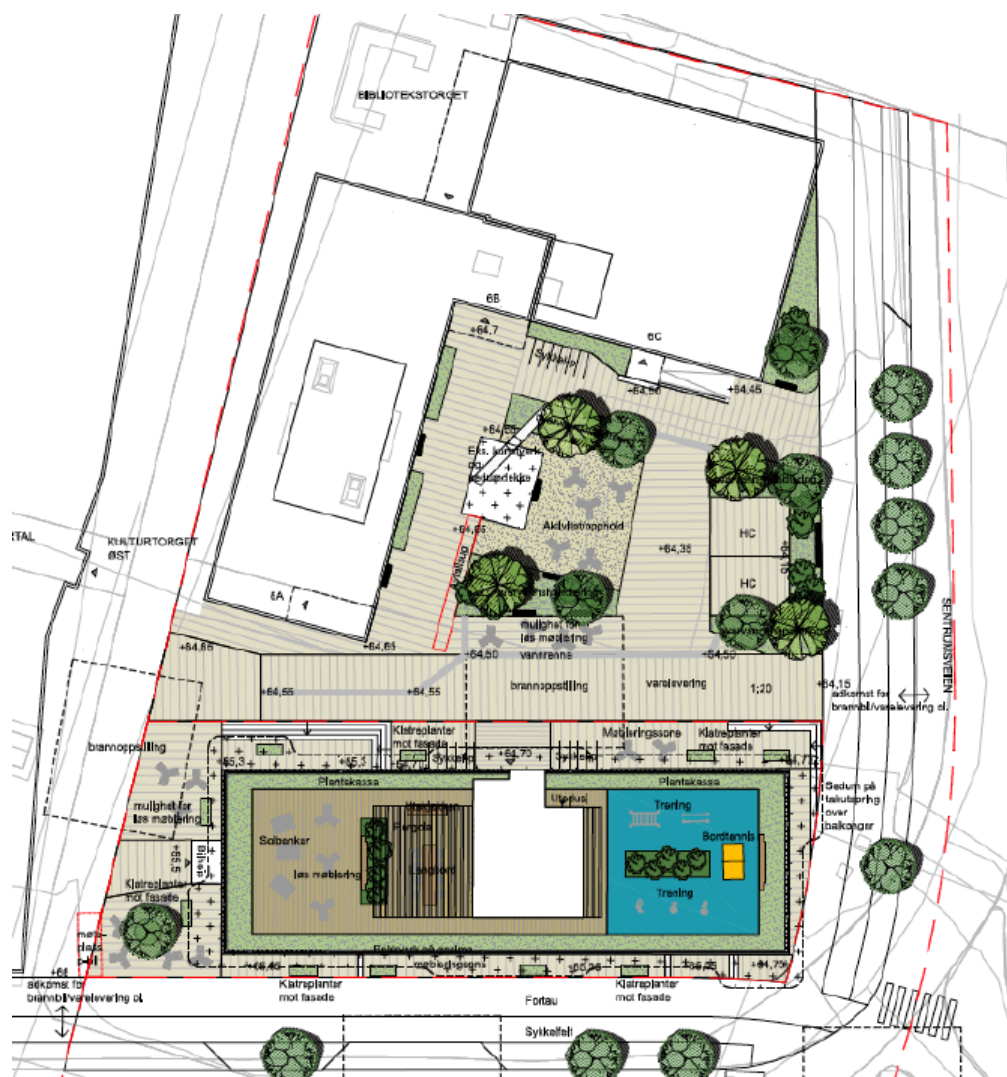


Figur 2: Planområdet og illustrasjon av den åpne kvartalsstrukturen

Fasaden er forslått med store, vegg høye glasspartier. Det er foreslått kontinuerlig balkonger med adkomstmulighet fra flere av boligens rom. Det skal også etableres klatreplanter på terreng som ledes punktvis opp på fasaden.



Figur 3: Foreslått illustrasjon av prosjektet sett fra krysset Odins vei x Sentrumsveien



Figur 4: Illustrasjonsplan for prosjektet

Tidligere behandlinger i planområdet

Det har tidligere vært fremmet en detaljreguleringssak for eiendommene S7 og S9 som erstattes av dette planforslaget.

Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 12. november 2021. Det kom inn 7 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert fra forslagstiller på side 19 i planbeskrivelsen.

Rådmannen har kommentert Statsforvalteren og Viken fylkeskommunes merknad om lekeplasser for barn under avsnittet *Lekeplasser/MUA*. Rådmannen har også kommentert merknaden til Mattilsynet om vannforsyning i punktet *Overvann*. Utover dette har ikke rådmannen noen kommentar til merknadene som har kommet inn.

Vurdering:

Rådmannen mener at prosjektet er godt tilpasset området og svarer på forutsetningene og målene fra områdereguleringen. Allikevel har rådmannen kommentar til noen temaer ved planforslaget som er nødvendig å ta opp.

Antall leiligheter/størrelse på leilighetene

Det er planlagt bygging av 40 leiligheter i prosjektet. Leiligheten har en størrelse mellom 29 og 65 m² fordelt på 1, 2 og 3 roms leiligheter.

Rådmannen ønsker å løfte frem problemstillingen med størrelsene på leilighetene. Det har vært en tendens til at prosjekter i sentrum legger opp til bygging av en høy andel av små leiligheter. Når det gjelder hva som regnes som små leiligheter er det ikke tydelig definert, men blant annet Oslo kommunens norm for leilighetsfordeling sier at *kategori 1* defineres som leiligheter mellom 35 og 50 m². For utbyggingene Wessel park, første etappe av Gartnerikvartalet og S9 er det planlagt bygging av 113 leiligheter under 50 m². Det tilsvarer ca. halvpartene av leilighetene som er planlagt i de tre utbygningene. I dette forslaget har 8 leiligheter størrelse på ca 50 m² og 8 på 65 m². Det betyr at kun 16 av 40 leiligheter er 50 m² eller større. Problemstillingen med små leiligheter ble også tatt opp av rådmannen ved førstegangsbehandlingen av reguleringsplanen for Gartnerikvartalet. Noen av argumentene fra Side 7 til 10 i sak 40/19 til Plan- og miljøutvalget er delvis gjengitt nedenfor:

I kommuneplanen heter det at Vestby skal være en kommune med gode bo- og oppvekstmiljøer. Det presiseres at det er viktig å utvikle et variert boligtilbud tilpasset mennesker i ulike alder og livsfase og at sammensetning av størrelse og kvalitet på boligene påvirker graden av trygghet, mangfold og sosial kontakt mellom grupper og generasjoner. Områderegulering for sentrum skal følge opp kommuneplanens overordnede mål og legge til rette for et attraktivt og levende sentrum, herunder sørge for en tilstrekkelig og variert boligbygging. (...)

Et annet problem er at gjennomsnittlig botid er kortere i små leiligheter enn i større boliger. En ettromsbolig anses ikke å være egnet som permanent bolig, verken for par eller enslige. (...)

Sett i et folkehelseperspektiv kan gode bomiljøer bidra til god folkehelse, og omvendt kan dårlige bomiljøer bidra til dårlig folkehelse. Sosiale og demografiske forhold ved det å bo vil påvirke opplevelsen av trygghet, trivsel og den generelle helsen. Om du eier eller leier bolig, opplever stadige utskiftninger i nabolaget, sammensetningen og grad av kontakt med naboer. (...)

I et samfunnsperspektiv er det viktig at kommunen tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Kommunen skal iht. Plan- og bygningsloven (pbl) legge til rette for god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår. Med gode bomiljø menes mange nok boliger, og boliger og nærmiljø av god kvalitet. Varige boliger tilpasset forskjellige aldre og livssituasjon er også viktig.

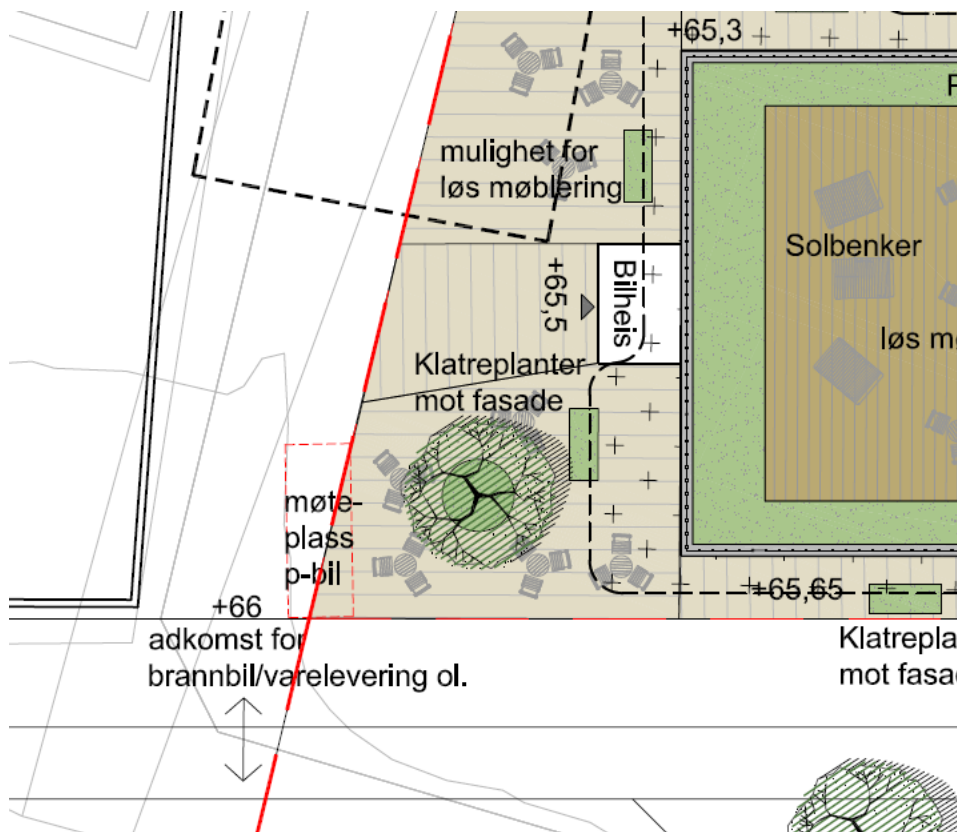
Flere av kommunene i nærheten av Vestby har i sine sentrumsplaner definert en begrensning når det gjelder små leiligheter. I sentrumsplanen i for Ski er følgende definert «I hvert delfelt kan maksimalt 35 % av boenhetene være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke». Moss kommunes sentrumsplan sier at «Nye boliger bør ikke være mindre enn 35 m² BRA, ekskludert bodareal. Maksimum 25 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ettroms leiligheter».

Det er ikke gjort noen overordnet vurdering fra kommunens side når det gjelder hvor mange små leiligheter det er behov for eller marked for i Vestby sentrum. Rådmannen mener dette er et tema som bør vurderes fremover. Kommunen bør se på om Vestby skal definere en fordeling av størrelse på leiligheter, slik som er gjort i Moss og Nordre Follo kommune. Større leiligheter vil bety boliger som man kan bo i over lengre tid og ved endrede livssituasjoner. Små leiligheter er i utgangspunktet forbeholdt enslige, par uten barn og pensjonister. Ønsker man at det også at det skal bo barnefamilier i Vestby sentrum er det viktig at det også finnes gode alternativer for dem. Det er tydelig at andelen små leiligheter kommer til å være en problemstilling i flere av detaljreguleringene som kommer i Vestby sentrum.

Adkomst til parkeringskjeller

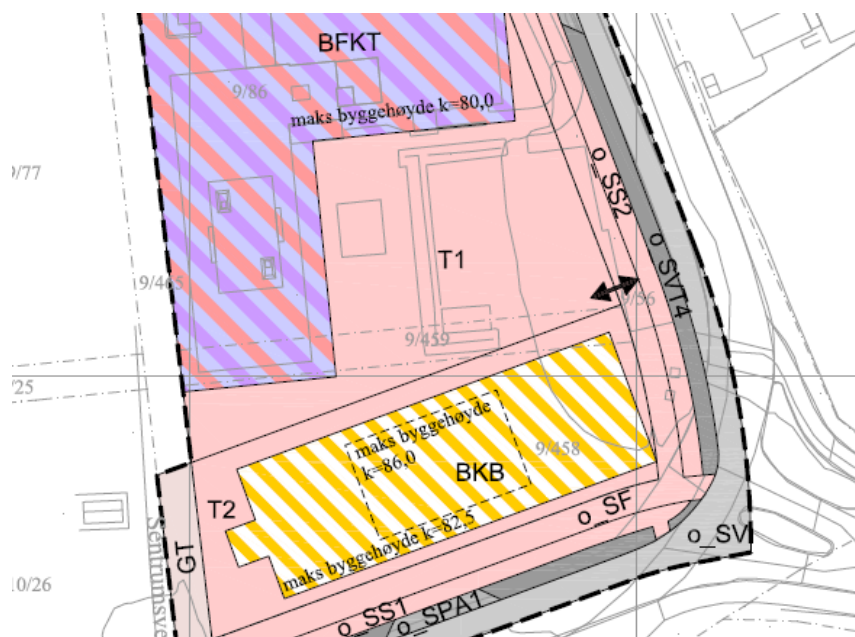
I forslaget er det foreslått at adkomst til parkeringskjelleren legges over gang- og sykkelfelt som går langs Kulturkvartalet. Administrasjonen og forslagstiller diskuterte også muligheten for å legge adkomsten på tomten til S9, men vurderte at det beste var å legge adkomsten sammen med gang- og sykkelfeltet. Fordelen med å legge den sammen med gang- og sykkelveien er at det vil bli færre brudd for sykkelfeltet og fortauet langs Sentrumsveien. Det vil bety at sykkelfeltet og fortauet vil fremstå mest mulig sammenhengende og det er færre plasser hvor syklist og fotgjenger må ta hensyn til kryssende trafikk.

Forslagstiller har foreslått at det bygges en parkeringsheis som adkomst til parkeringskjelleren. Bakgrunnen for dette valget og ikke en nedkjøring, er at tomtens størrelse gjør det vanskelig å få plass til en nedkjøring med tanke på svingradius og stigning. En avkjøring til en parkeringskjeller i nærheten av krysset Sentrumsveien og Odins vei er vanskelig med tanke på trafikksikkerhet. Det er i forslaget foreslått avsatt en venteplass for biler som skal ned i kjelleren. I parkeringskjelleren er det per dags dato planlagt 23 plasser. Resterende plasser er tenkt frikjøpt.



Figur 5: Adkomst til bilheis vist i illustrasjonsplanen.

Rådmannen har i utgangspunktet ikke noe imot at adkomsten til parkeringsheisen legges sammen med gang- og sykkelveien langs Kulturkvartalet. Rådmannen er også enig i at med de forutsetningene og begrensningene som tomten har, så er en parkeringsheis den mest fornuftige løsningen. Siden parkeringsanlegget skal betjenes av en heis og ikke en nedkjøring kan det oppstå situasjoner hvor flere biler må vente for å kjøre ned. Rådmannen mener at det ikke er godt nok beskrevet i planbeskrivelsen hvilke trafikale konsekvenser valget av parkeringsheis kan få. Det er derfor nødvendig å beskrive dette nærmere i planbeskrivelsen før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Det må vurderes om det vil oppstå tidspunkt hvor flere biler blir stående å vente og hvordan dette vil påvirke trafikken i Sentrumsveien.



Figur 6: forslagsstillers plankart som viser Torgene T2 og T1

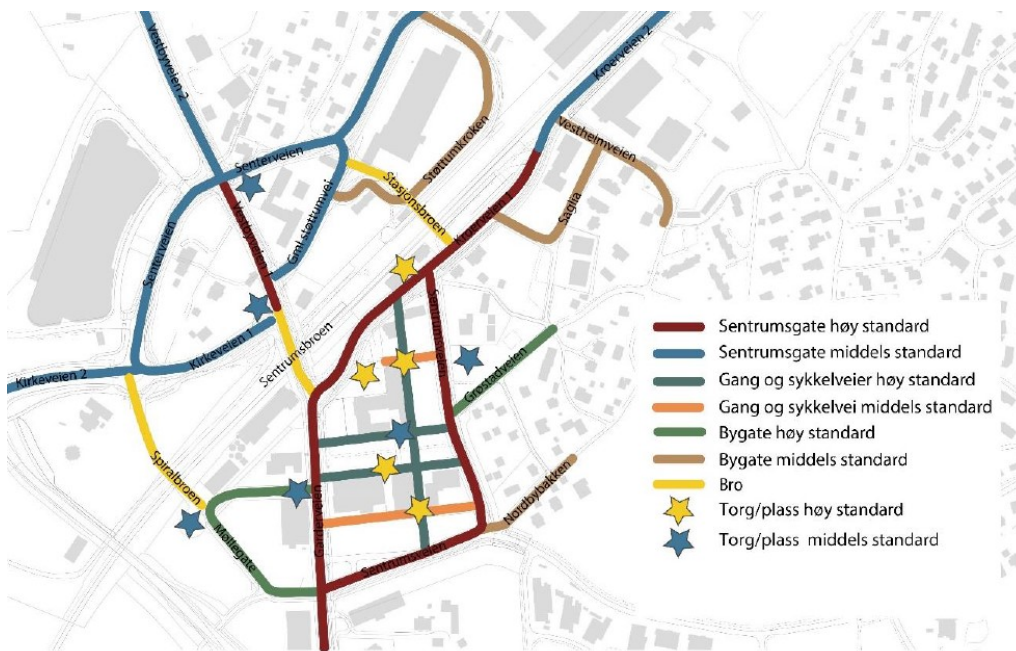
Torget T2

Torget T2 er i planområdet torget som er planlagt bygd rundt bygget på S9. I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at feltet T2 skal opparbeides i tråd med «Estetisk plan Vestby / Temaprogram Sentrumsgulv» punkt 3.12 Torg og plasser middels standard.

Rådmannen mener at bestemmelsene her bør endres slik at det følger punkt 3.11 Torg og plasser høy standard. I temaplanen er det definert at områdene innenfor sentrumskvartalet skal ha høy standard (se figur 7 nedenfor). Ved å holde en høy standard for torgene i sentrumskvartalet vil det skape en helhetlig sammenheng for alle torgene.

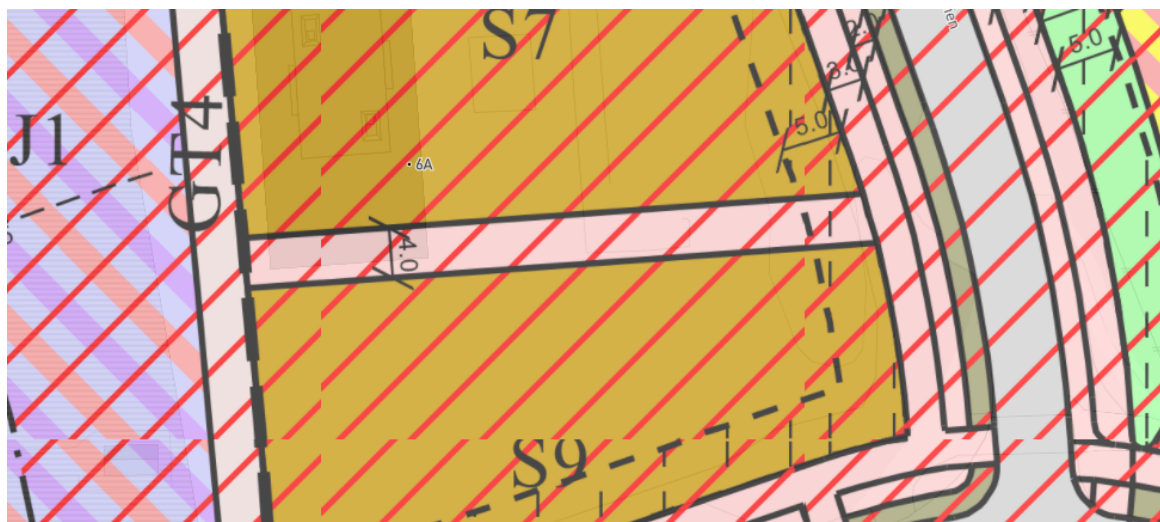
Rådmannen påpeker også at Wessel Park har lagt til grunn høy standard for sine torg. Det vil derfor være naturlig at dette videreføres for S9.

Den største fordelen med å legge til grunn høy standard er at det da vil være krav om overflatevarme. Det er planlagt at det skal legges varme i torget (T1) utenfor Nav-bygget samt i gang- og sykkelområdet forbi Kulturkvartalet. Dette vil medføre at snøen vil smelte og det vil være mindre behov for brøyting. Dette sikrer også en helhetlig utforming av arealet. Konsekvensene av å ikke endre kravet til høy standard for T2 er at man vil kunne ende opp med overflater med forskjellig utforming som ligger inntil hverandre.



Figur 7: Inndeling av gatetyper, torg og plasser i Vestby sentrum. Utsnitt fra temaplan sentrumsgulv side 3.

I områdereguleringen er det planlagt at det skal være en gangforbindelse mellom byggene på S7 og S9 (se figur 8 nedenfor). Rådmannen mener at dette bør ivaretas i større grad. I forslagsstillers planforslag er gangforbindelsen foreslått som en del av T1. Rådmannen mener heller at T2 bør utvides til å også ta med seg dette området. Det sikrer at passasjen blir opparbeidet sammen med bygget på S9. En slik utvidelse vil medføre at forslagsstiller kan undersøke om det er mulig å legge overvannsløsningen for S9 under gangpassasjen. En slik løsning vil ikke komme i konflikt med en eventuell utbygging på S7 i fremtiden. Se avsnittet *Overvann* nedenfor utfyllende informasjon.



Figur 8: Utsnitt av områderegulering som viser gangsforbindelsen fra Sentrumsveien til Kulturkvartalet.

Høyere utnyttelse

Det følger av områdereguleringen at utnyttelsen for felt S9 skal være 300 %-BRA og høyde mellom 11 og 17 meter. I planforslaget er det foreslått en utnyttelse på 320 %-BRA. Bakgrunnen for denne økte utnyttelsen er ønske om å etablere et fellesrom på taket, og et overbygd uteareal på takterrassen. Det er planlagt å bygge et fellesrom som utgjør ca. 50 m² samt en overdekket terrasse på ca. 60 m² og heis på 25 m².

Rådmannen mener at tiltaket med å etablere et fellesrom som skal være tilgjengelig for alle beboerne i blokken er et godt tiltak som er med på å heve standarden og kvaliteten på prosjektet. Dette tiltaket vil være positivt for beboerne, ettersom det vil bidra til å øke felleskapet og samholdet. Rommet vil også være et mulig sted å samle flere personer til bursdager, selskaper og sammenkomster enn det som er mulig i en vanlig leilighet.

Rådmannen mener at det er viktig at det ikke tillates at utnyttelsesgraden økes i prosjekter i sentrum for å øke antallet leiligheter i et prosjekt. I dette prosjektet er det imidlertid slik at utnyttelsesgraden foreslås økt for å kunne gi noe mer til felleskapet av beboere i blokka. Dette ser rådmannen på som positivt, og med et slikt løft for prosjektet anbefales det å åpne for noe økt utnyttelse enn det som følger av områdereguleringen.

For å sikre at utnyttelsesgraden ikke økes for mye, samtidig som man ivaretar muligheten for å etablere fellesrom mener rådmannen at bestemmelsene bør endres til at det tillates 300%-BRA og at det i tillegg skal det etableres fellesrom på maksimalt 50 m² og overbygd uteareal på 60 m², samt heis på 25 m². Det sikrer at utbygger kan utnytte de 300%-BRA til boliger og at fellesrommet og overbygget på taket etableres uten at de går utover utnyttelsesgraden.

Lekeplasser/Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det er i reguleringsbestemmelsene foreslått minimum MUA på og 7 m² på privat balkong, og 10 m² i tillegg til dette. Totalt 17 m² per boenhet. For Gartnerikvartalet er kravet 17 m² og for Wessel park er kravet at balkong/takterrasse skal utgjøre minst 10 % av boligen. Kravet i kommuneplanen er at MUA skal være på 30 m² per boenhet.

Rådmannen mener at det er vanskelig å oppnå et slikt krav samtidig som man bygger etter utnyttelsen og høydene som ligger i områdereguleringen. Siden utbyggingene i sentrum vil variere når det gjelder antall boliger og areal vil det være naturlig å se på hvert prosjekt isolert sett når det gjelder kravet til MUA. Vurdering som avstand til større offentlige parker/torg og om de kan nås uten å krysse biltrafikk må gjøres konkret for hver enkelt reguleringsplan. Rådmannen mener at med disse forutsetningene vil foreslått MUA-krav være akseptabelt. Det er også positivt at det skal etableres et fellesrom og overbygd del på takterrassen som kan benyttes av beboerne som ikke teller inn i MUA-kravet. Dette vil være et positivt tilskudd som gjør at takterrassen vil bli benyttet i større grad.

I kommuneplanen er det satt krav om at det innenfor 100 meter trafikk sikker gang skal være en lekeplass på minimum 100 m². For dette prosjektet ligger Rådhusparken ca. 85 meter trafikk sikker gange fra hovedinngangen. Grøstadparken ligger ca. 150 meter unna med kryssing av Sentrumsveien. Torget (T2) utenfor NAV-bygget skal opparbeides som et torg med høy kvalitet. Det er ikke planlagt akkurat hva dette torget vil romme, men det vil være et mulig sted å opparbeide en lekeplass. Rundt Kulturkvartalet er det også planlagt oppholdsrom og mindre plasser. Det er også planlagt etablert torg og lekeplasser i forbindelse med utbyggingen av Wessel Park.

Når Rådhusparken skal stå ferdig er per dags dato ikke bestemt. Det er derfor mulig at S9 står ferdig før Rådhusparken. Det betyr at et viktig og naturlig lekeområde for S9

ikke nødvendigvis er tilgjengelig når bygget står ferdig. Rådmannen er klar over at det i sentrumsutviklingen, og spesielt i den første fasen som man er i nå, vil det være vanskelig å oppnå alle krav. Mange av prosjektene her realiseres parallelt. Over tid vil det imidlertid bli bra, og kravene vil bli overholdt. For å løse denne problemstillingen bør det settes krav om at de skal opparbeides en midlertidig lekeplass på torget på T1 før det gis brukstillatelse eller ferdigattest dersom Rådhusparken ikke er ferdig opparbeidet. En annen mulighet vil være at forslagstiller endrer konseptet på taket, slik at det etableres en lekeplass her som fungerer som en midlertidig løsning frem til Rådhusparken er opparbeidet. En slik løsning med lekeplass på taket vil ikke være gunstig, men vil kunne godtas for en liten stund. Grøstadparken er et mulig lekeområde, selv om det ligger utenfor kravet om avstand og trafikksikker gange. Rådmannen foreslår at forslagsstiller gjøre en vurdering av disse mulighetene og problemstillingene i planbeskrivelsen før planen legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen mener at det beste vil være å opparbeide en midlertidig lekeplass på T1. Derfor foreslår rådmannen at det tas inn en bestemmelse i planen som ivaretar midlertidig lekeplass på T1 frem til Rådhusparken er ferdig opparbeidet. Se også avsnitt nedenfor om *Reguleringsbestemmelser*.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune skriver i sine merknader at det må etableres lekeplasser for barn i alle aldre og at lek på tak ikke kan godkjennes som eneste løsning. Rådmannen er enig i disse merknadene. For dette prosjektet mener rådmannen at kravet om lekeplasser i fremtiden vil bli godt ivaretatt gjennom offentlig tilgjengelige områder i umiddelbar nærhet. Det er også viktig for rådmannen å presisere at det er viktig for Vestby kommune at offentlige parker blir tatt i bruk. Skal hvert prosjekt etablere lekeplasser for barn i alle aldre vil det i utgangspunktet ikke være noe insentiv for beboere å benytte seg av andre lekeområder enn det som prosjektet opparbeider. Det er derfor viktig at prosjektene ser på hvilke behov det er for forskjellige aldre og se hvilke behov som allerede er dekt når de planlegger sine uteområder. På den måten vil hele sentrum tilby et variert tilbud for alle aldre og brukergrupper, samtidig som dette vil bygge opp under et levende sentrum.

Overvann

I planforslaget er det foreslått at overvann skal løses på kommunenes grunn ved torget på T1. Rådmannen er skeptisk til en slik løsning. I utgangspunktet skal konsekvenser av planforslaget løses på egen tomt. I tillegg kan en slik løsning skape problemer dersom det i fremtiden skal bygges et nytt bygg på S7. En nybygging vil altså vanskeliggjøres ettersom mye av det tilgjengelige arealet da allerede er okkupert for overvannshåndtering. Rådmannen kan ikke se at det er argumentert god nok fra utbyggers side for hvorfor en løsning hvor overvannshåndteringen legges på kommunenes grunn er den eneste mulige løsningen. I avsnittet om Torget T2 er det foreslått at dette utvides for at gangpassasjen opparbeides når bygget på S9 bygges. Det bør undersøkes om det er mulig å legge overvannsløsningen under denne gangpassasjen. Denne gangpassasjen vil ikke forsvinne ved en utbygging på S7 og vil derfor være et aktuelt sted å legge et overvannsbasseng under bakken. Gangpassasjen kan da skilles ut som et eget gårds- og bruksnummer og man kan i utbyggingsavtalen avtale at S9 er ansvarlig for service, drift og vedlikehold av overvannsløsningen.

Rådmannen mener heller ikke at konsekvensene av overvannsløsningen er godt nok beskrevet. Det er derfor nødvendig at planbeskrivelsen oppdateres slik at det sikres bedre før planen legges ut på offentlig ettersyn. Det er ikke tatt inn noen egen bestemmelse om overvann i detaljreguleringen, ettersom dette er ivaretatt gjennom

bestemmelse i områdereguleringen for Vestby sentrum. For å sikre at bestemmelsene om overvann i områdereguleringen ivaretas bør det utarbeides en VAO rammeplan for S9/S7. En VAO rammeplan skal vise hvordan vann, avløp og overvann skal håndteres. Det er hovedsakelig snakk om prinsipper og overordnede løsninger, men det kan være behov for dimensjonering for å synliggjøre arealbehov eller omfanget av infrastrukturen. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig at dette utarbeides mens planen er på offentlig ettersyn. Ved å gjennomføre dette i planprosessen vil man tidlig i prosessen se om det er behov for å gjøre tilpasninger i prosjektet for å sikre denne infrastrukturen.

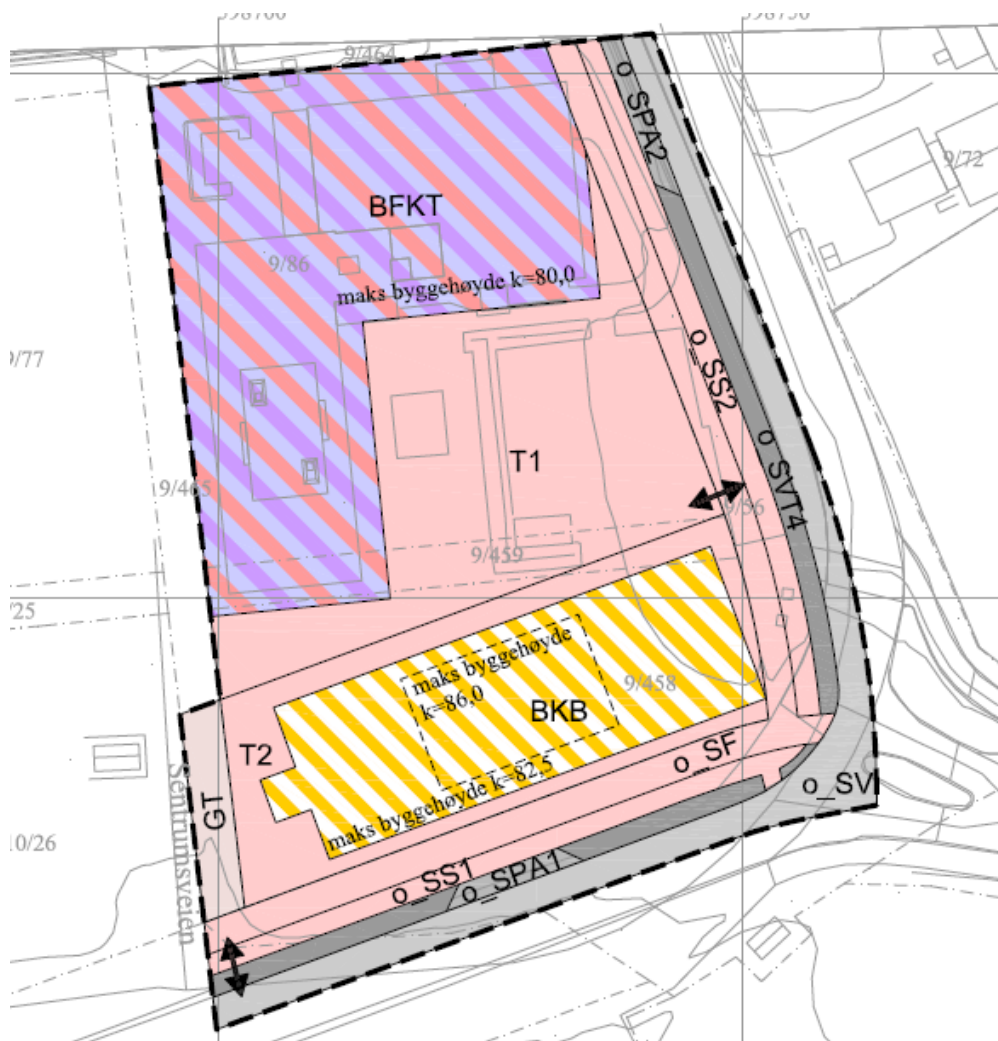
Parkering/adkomst for NAV-bygget

Forslaget vil endre området utenfor NAV-bygget fra en åpen parkeringsplass, som det er i dag, til et torg. Dette vil bety at det må tenkes nytt når det gjelder dagens bruk av plassen utenfor NAV-bygget når torget blir opparbeidet. På torget er det planlagt avsatt 2 HC parkeringer samt mulighet for levering og parkering av minibussen som RO helse og livsmestring bruker. For tjenestebiler som tilhører helse og livsmestring vil det være nødvendig å finne en løsning for hvor de kan parkere sine tjenestebiler. I områdereguleringen for sentrum er det regulert et torg (Rådhusorget) nord for rådhuset. Per dags dato er dette en parkeringsplass forbeholdt kommunens tjenestebiler. Rådmannen foreslår at tjenestebilene tilhørende NAV-bygget kan plasseres her frem til Rådhusorget opparbeides. Dette er i utgangspunktet noe som ikke skal løses i reguleringsplanen, men det tas opp her siden reguleringsplanen vil endre bruken av arealet.

Plankartet

I plankartet er det nødvendig å gjøre noen justeringer. Forslag til plankart slik det foreligger nå er vist i figur 7 nedenfor. Justeringene vil ikke ha noen praktisk betydning for prosjektet, men gjøres for å få et mer korrekt plankart. Endringene som rådmannen foreslår er:

- Områdene BKB og BFKT endres til sentrumsformål og navngis S9 og S7.
- Områdene for «Annen veggrunn – teknisk anlegg» endres til «Annen veigrunn – grøntareal».
- Midlertidig anleggsgrense for Sentrumsveien reguleres inn. Bakgrunnen er at Sentrumsveien del 2 ikke er ferdig opparbeidet forbi bygget på S9. Det kan derfor være nødvendig å bruke deler av tomten til S9, mens veien opparbeides. En slik grense sikrer at man har rett til å bruke arealet midlertidig under opparbeidelsen.
- T1 utvides til å også ta med seg gangforbindelsen fra Sentrumsveien til Kulturkvartalet.
- Området beskrevet som «Bibliotekstorget» i landskapsplanen for Kulturkvartalet i nord/vest av planområdet endres fra område BFKT til Torg. Feltnavn blir T3.
- Feltnavn oppdateres til kommunenes mal.
- Diverse mindre rettinger/korrigeringer.



Figur 9: Forslagstillers plankart

Reguleringsbestemmelser

I arbeidet med saksfremlegget har rådmannen sett at det er nødvendig å revidere forslaget til reguleringsbestemmelser. Rådmannen har derfor utarbeidet et eget forslag til bestemmelser (vedlegg 10). Mange av forslagene til endringer har ingen praktisk betydning, men er kun gjort for å tydeliggjøre hensikten bak bestemmelsen og hva man ønsker å oppnå. Noen av bestemmelsen er flyttet for at de skal ligge under riktig paragraf.

De endringene som rådmannen foreslår i bestemmelsene som gir en konsekvens eller har betydning for planen er listet opp nedenfor (henvisning til § følger nummerering i rådmannens forslag til bestemmelser):

- § 1.2 - Rekkefølgekravet for opparbeidelse av T1 (torget utenfor NAV-bygget) er tatt ut da det er kommunen som skal stå for opparbeidelsen. Det vil være uforholdsmessig å pålegge utbygger å opparbeide dette torget.
- § 1.2 – Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal det opparbeides lekeplass på T1 hvis Rådhusparken ikke er opparbeidet.
- § 1.9 - Det kreves plikt til påkobling til avfallsugsanlegget. Utbygger har planlagt dette, men rådmannen mener det er også hensiktsmessig å sikre dette i bestemmelsene.

- § 2 - Utnyttelsen for bygget på S9 er endret fra 320 %-BRA til 300 %-BRA med tillegg oppholdsrom og overbygd del av takterrassen på henholdsvis maksimalt 50 og 60 m² samt heis på 25 m².
- § 4 - Torgene T1 og T2 endres fra «middels standard» jf. punkt 3.12 i temaplan sentrumsgulv til «høy standard» jf. punkt 3.11 i temaplan sentrumsgulv. For begrunnelse for dette se avsnittet *Torget T2* lenger opp i saksfremlegget.
- § 4 – Følgende setning legges til «T3 skal opparbeides i tråd med landskapsplan for Kulturkvartalet datert 05.11.2020». Bakgrunnen for dette er at det i illustrasjonsplanen for Kulturkvartalet er tegnet inn et torg i nord/vest i planområdet.



Figur 10: Utsnitt av landskapsplanen for Kulturkvartalet som viser Bibliotekstorget.

Det er også behov for å se på bestemmelsen om balkonger for felt S9. Bestemmelsen er tungt formulert og vanskelig å tolke. Den bør derfor omformuleres før den legges ut på offentlig ettersyn. Dersom forslagsstiller mener at balkongene skal kunne krages ut over offentlig veigrunn må dette avklares med kommunalteknikk. Reguleringsplan for Wessel park åpner for en tilsvarende løsning.

Alternativer:

Ønsker plan- og miljøutvalget at det blir begrensninger i hvor små leiligheter det skal tillates i prosjektet kan vedtaket formuleres slik:

I reguleringsplanen for felt S9 og S7 tillates det kun bygging av leiligheter over 35 m². Kun 25 % kan være under 50 m².

I dette prosjektet, hvor det i utgangspunktet er få leiligheter, vil en slik endring ha store konsekvenser. Prosjektet har totalt 40 leiligheter, hvor kun 8 leiligheter er over 50 m², altså 20 %. I tillegg er det i gjeldende planforslag lagt inn 4 leiligheter som er under 35 m². Dersom plan- og miljøutvalget ønsker å sette en annen begrensning for antall små leiligheter er det mulig å bruke forslaget til vedtak over, men justere prosentandelen.

Miljømessige konsekvenser:

Etter § 7 i naturmangfoldloven (nml.) skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Planområdet består i dag i all hovedsak av en asfaltert parkeringsplass. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekter på truet eller verdifull natur. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9- 12.

Konklusjon:

Rådmannen mener at forslaget til detaljregulering kan legges ut på offentlig ettersyn etter at punktene listet opp i innstillingen er innarbeidet i prosjektet.

Rådmannen mener at mange av punktene som er tatt opp under punktet «Vurdering» i stor grad vil la seg løse ved å oppdatere bestemmelsene, kartet og planbeskrivelsen. En viktig diskusjon som plan- og miljøutvalget bør ta er om det skal settes noen fordeling av leilighetsstørrelser i prosjektet.

Det er også viktig at det gjøres avklaringer med administrasjonen når det gjelder overvannsløsning og balkonger som krager ut over fortau og sykkelfelt. Dette bør avklares før planen legges ut på offentlig ettersyn.