

Dato: 01.11.2022

Deltakere:

Vestby kommune: Elise Kjærnes Morken, Joakim Røed, Cathrine Sussane Torjussen

Lund Hagem Arkitekter AS: Kristin Jakobsen

Wessel Eiendom AS: Aleksander Isaksen

J.I. Bygg AS: Lasse Syversen

Grindaker AS: Eirik Dalland

Atelier Oslo AS: Heiki Fretheim

---

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 18.10.2022 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 liste med aktuelle høringsorganer på kommunens hjemmesider.

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.

#### **Næringsliv og sysselsetting**

Planens virkninger for næringsliv og sysselsetting skal beskrives.

#### **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. En trafikkanalyse bør 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 kommuneplanen.

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

Det må vurderes om det er behov for å utbedre krysset Sentrumsveien x Grøstadveien mtp. trafiksikkerhet og svingradius.

### **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-1442/2021](#) 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 knyttet 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. Det er ikke registrert fremmede arter på planområdet. Reguleringsplanen må sikre tiltak for å hindre spredning av fremmede arter dersom slike blir registrert innenfor planområdet.

Det er registrert hul eik innenfor planområdet. Dette gjelder eiketrete herredshus som er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks og kartleggingsmetodikk Natur i Norge (NiN-kartlegging) med ID NINFP2010012430, vurdert til moderat kvalitet og god tilstand. Eiketrete må hensyntas i den videre planleggingen. Dersom tiltak skal utføres innenfor nærmere dryppsonen en 1 meter, skal det utarbeides en

konsekvensutredning for eika. Som tiltak regnes alle typer graving, kjøring og nedlegging av masser med mer. Den hule eika må beskrives i planbeskrivelsen, vises i kart og bevares gjennom hensynssone i plankartet. Det må også utformes bestemmelser om ivaretagelse av denne i bestemmelsene. Tiltak for å beskytte eika i anleggsperioden skal også beskrives.

## **Friluftsliv**

I utgangspunktet ikke relevant.

## **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](https://miljovern.dep.no).

## **Kulturminnevern**

I utgangspunktet ikke relevant.

## **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](https://stedsutvikling.no). Om nødvendig må det utarbeides illustrasjoner, 3D-modeller el.l. for å illustrere dette. Krav til skilt og reklame følger normalt av bestemmelsene i kommuneplanen.

For reguleringsplanen innenfor områderegulering for Vestby sentrum er det et ønske om at estetisk plan for Vestby sentrum daterer mai 2018 med tilhørende temaplaner legges til grunn for utforming.

Kommunen jobber med å utarbeide 3D-modell av bebyggelsen i sentrum. Det skal utarbeides 3D-modeller for reguleringsplaner innenfor områdereguleringen for Vestby sentrum som del av planforslaget. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon. Kommunen ønsker at modellen leveres som \*.ifc format og ønsker koordinatfestede 3D-modeller i koordinatsystem EUREF89, UTM 32.

*Digital modell*

*Terrengsnitt*

*Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn*

*Fasadeoppriss*

*Perspektivtegninger*

*Aksonometriske tegninger*

## *Sol/skyggediagram*

Det er behov for å gjøre en vurdering av utfordringen med å åpne Grøstadbekken som ligger i rør.

### **Landbruk**

I utgangspunktet ikke relevant.

### **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 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.

#### ***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:

- Grøstadbekken. Kommunal-teknikk må undersøke konsekvensene av åpning
- Vurdering av å gjøre om Østbykroken til gang- og sykkelvei
- Det er Resultatområde eiendom som skal være prosjekteier og prosjektleder av rådhusparken. Det er også nedsatt en politisk byggekomite. Arbeidet med rådhusparken er per dags dato ikke påbegynt. Det fins derfor foreløpig ikke illustrasjoner av parken.
- Innsyn publikum (geocortex.com)

#### ***f. Dialogmøter mellom forslagstiller og kommunen***

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

#### ***g. Grunnforhold og NADAG***

Kartgrunnlag hos NVE viser at det i planområdet/i nær tilknytning til planområdet er mulighet for marin leire i grunnen, med løsmassetype 41: hav- og fjordavsetninger, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det må gjøres en geoteknisk vurdering av planområdet. Dersom geoteknisk vurdering viser at det er nødvendig må det gjennomføres grunnundersøkelser før planforslaget leveres.

Blir 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 i løpet av november 2022. Annonse settes inn i Vestby Avis. Kunngjøringen med kartutsnitt sendes saksbehandler <mailto:> for annonsering på kommunens hjemmeside. Kommunen ønsker at varslingsmaterialet oversendes for gjennomgang hos kommunen før det varsles oppstart.

Det skal leveres sosi-fil av planavgrensning sammen med varsel om oppstart. Sammen med varsel om oppstart bør det varsles oppstart om forhandling av utbyggingsavtale. Punkt q sier mer om dette.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av 2023.

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 forslagsstiller bruker på å komplettere forslaget.

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak i løpet av 2023/2024.

### *i. Kontaktpersoner*

Tiltakshaver  
Wessel Eiendom AS  
Wessel Næringspark  
Hvitstenveien 280  
1542 Vestby  
Org. nr.: 989 060 910

v/Thomas Korneliussen  
Telefon: 917 20 292  
Epost: [thomas@wessel-eiendom.no](mailto:thomas@wessel-eiendom.no)

Forslagstiller  
Lund Hagem Arkitekter AS i samarbeid med Atelier Oslo  
Filipstadveien 5  
0250 Oslo  
Org. nr.: 957 251 471

v/Kristin Jakobsen  
Telefon: 982 50 042/23 33 31 50  
Epost: [Kristin.Jakobsen@lundhagem.no](mailto:Kristin.Jakobsen@lundhagem.no)

Kommunens saksbehandler  
Elise Kjærnes Morken  
Telefon 64 98 05 07/64 98 01 00  
Epost: [elise.kjaernes.morken@vestby.kommune.no](mailto:elise.kjaernes.morken@vestby.kommune.no).  
Formelle oversendelser sendes [post@vestby.kommune.no](mailto: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:

- Utforming/løsning av Grøstadbekken
- Det er behov for nytt kartgrunnlag.
- Avfallshåndtering avklares med MOVAR med tanke på usikkerhet rundt når avfallssug vil være ferdig.
- Retting av vei ved krysset Grøstadveien x Sentrumsveien
- Mulighet for å gjøre Østbykroken til gang- og sykkelvei
- Forslagstiller viste snitt av bygning med 5 etasjer. Snittet viser at deler av bebyggelsen blir noe høyere en 15 meter over gjennomsnittlig terreng, som er maks i gjeldene regulering. Administrasjonen har forståelse for ønsket om å overskride 15 meter, med bakgrunn i byggetekniske løsninger. Administrasjonen har ikke anledning til å godkjenne overskridelse av byggehøydene i sentrumsplanen. Dette er et spørsmål som må avgjøres i den politiske behandlingen. Høydene må derfor være godt og fornuftig begrunnet i planarbeidet.

### ***m. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller***

Planforslaget skal utarbeides av Lund Hagem Arkitekter AS. 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: B1 og B/T2 Wessel Hage

Planident: 0303

Kommunennummer: 3019

Det er behov for grenseoppgang av alle usikre grenser (grenser som ikke er koordinatfestet) før reguleringskart skal utarbeides. Tiltakshaver vil sende inn en egen bestilling av en slik grenseoppgang. Det er egne gebyrer for dette arbeidet.

#### *p. Planbestemmelser*

Kommunens «Krav til reguleringsbestemmelser» skal følges.

#### *q. Utbyggingsavtale*

Prosjektet vil kreve utbyggingsavtale.

Kommunen sender forslagsstiller utkast til utbyggingsavtale.

#### *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.