HBA ARKITEKTER

T +47 23 29 26 80 | Oscars gate 20 | 0352 Oslo | www.hba.no | hba@hba.no | NO 981477146 MVA

Vestby kommune

Oslo 11.01.2023

PLANINITIATIV ØSTBYVEIEN – VESTBY KOMMUNE

Følgende eiendommer inngår i planforslaget:
Østbyveien 2, 6 og 8 samt GNR/BNR 10/19

Planområdet foreslås detaljregulert til tett og lav boligbebyggelse. Området består i dag av 4 eneboliger og er i kommuneplankartet markert med lys gul farge, - eksisterende boligbebyggelse. Det vises til vedlagt «Planinitiativ Østbyveien datert 11.01.2023» som redegjør for omfang og plassering.

A **Formålet med planen.**
Planforslaget skal legge til rette for utbygging av variert småhus- og rekkehusbebyggelse mellom Odins vei og Østbyveien.

B **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.**
Tiltaket i seg selv vil ikke få virkninger utenfor planområdet. I henhold til kommuneplan KPLAN2019 pkt. 3.4.1 pekes det på at «framtidig trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivtrafikk». Det må tas stilling til om det skal tilrettelegges for gang- og sykkelveg.

C **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**
Området er i dag angitt som «eksisterende boligbebyggelse» i kommuneplankartet og består av 4 eneboliger som planlegges revet. Planforslaget legger opp til variert tett-lav bebyggelse med ulike typologier. Området gis veg utløsing til Østbyveien i vest og sør. Det pekes også på en alternativ adkomst fra Odins vei som det må tas stilling til. Parkering er innpasset i bebyggelsen for sammenkjedete eneboliger. For rekkehusene etableres det parkeringsanlegg sør-øst på området. Parkeringsdekningen planlegges i henhold til gjeldene bestemmelser i kommuneplanen.

D **Utbyggingsvolum og byggehøyder.**
Bebyggelsen planlegges i 2-3 etg. Det vises til vedlagt mulighetsstudie som viser antall og størrelser samt «nøkkeltall» for utbyggingen.

E **Funksjonell og miljømessig kvalitet.**
Bebyggelsen søkes konsentrert langs Østbyveien i vest og langs planområdets grense mot øst. Det planlegges et grønt sammenhengene delvis bilfritt uteoppholdsareal mellom bygningsrekkene. Overvann håndteres lokalt.

F **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.**
Tiltakets høyde skaper ikke uheldige konsekvenser for nabobebyggelsen. Tomtas grønne preg søkes i stor grad å bevares ved at det etableres en grønn korridor mellom bygningsrekkene. Topografien beholdes ved å tilpasse og trappe bebyggelsen slik at nødvendig sprengning og masseforflytting reduseres mest mulig.

G **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.**
Planområdet inngår i kommuneplan KPLAN2019 hvor det i dag er markert lys gul «eksisterende boligbebyggelse».

H **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.**
Planområdet er i dag stort sett på private hender og er ikke tilgjengelig for allmenheten. Nabobebyggelsen i øst vil berøres av tiltaket. Avstand til boligbebyggelsen i øst er relativt stor.

I **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.**
Gjennom planarbeidet vil det bli utarbeidet en ROS-analyse. Det er ingen åpenbar risiko eller sårbarhets konsekvenser ved forslaget.

J **Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.**
Varsling og medvirkning vil skje i tråd med kommunens varslingsliste.

K **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.**
Samarbeid- og medvirkningsmøter vil vurderes underveis i planprosessen.

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.).**
Med henvisning til «Forskrift om konsekvensutredninger» kapittel 2 §6 vurderes det at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensanalyse.

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).**
Planområdet hører ikke inn under Vestby sentrum.

N **Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver.**
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Kolbotnveien 14
1410 Kolbotn
Org. Nr. 981 688 589

Kontaktperson:
Matias Nylander
E: matias@beu.no
M: 908 21 639

O **Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer for forslagsstiller.**
HBA Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 Oslo
Org. Nr. 981 477 146

Kontaktperson:
Jostein Bjørndal
E: jb@hba.no
M: 909 79 697

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.**

HBA Arkitekter AS er et sentralt godkjent foretak både som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende i fagområdet arkitektur, tiltaksklasse 3. HBA Arkitekter har lang erfaring med planarbeid og god kjennskap til Vestby kommune gjennom tidligere detaljreguleringsarbeid.

Q **En bekreftelse på at kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» og evt. «Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum» er gjennomgått. Eventuelle spørsmål til veilederne tas opp på oppstartsmøtet.**

Med dette bekreftes at kommunens veileder for «Private reguleringsplaner» er gjennomgått.

Med vennlig hilsen

Jostein Bjørndal
Sivilarkitekt MNAL
HBA Arkitekter AS