

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV S9 I VESTBY SENTRUM

Informasjon om tiltak:

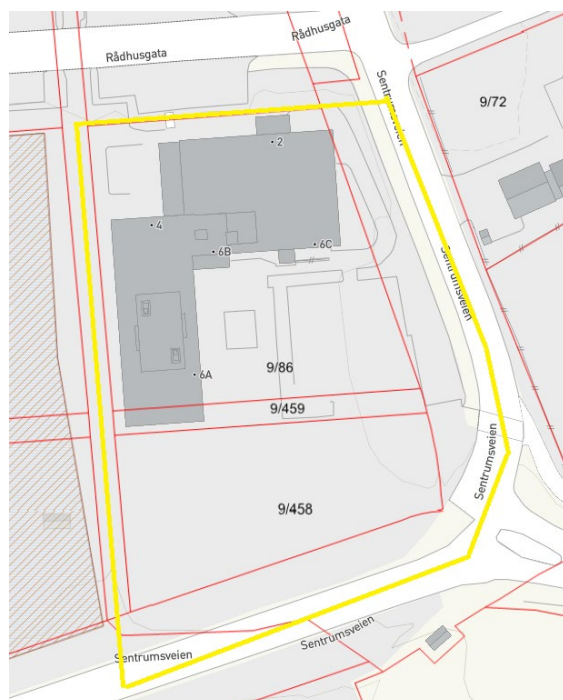
Tomt:	Deler av gnr.: 9, bnr.: 86/458/459
Forslagstiller:	S9 Eiendom AS Kolbotnveien 14 1410 Kolbotn
Fagkyndig:	Hersleth Entreprenør AS v/ Kristoffer Fledsberg
Dato:	18.10.2021

A. Formålet med planen

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8, anmodes det om oppstartsmøte for privat detaljreguleringsplan for felt S9 innenfor sentrumsplanen for Vestby. Formålet med planen er å utvikle et attraktivt bolig- og næringsbygg på nye tomt S9 i Vestby sentrum. Planforslaget vil i hovedsak være i tråd med overordnet plan.

B. Forslag til planavgrensning og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Avgrensingen foreslås å omfatte eiendommenene S9 og S7 med tillegg av veiareal til senter vei av Sentrumsveien mot syd og øst samt senter gangvei mot Kulturkvartalet i vest. Avgrensingen justeres i samråd med kommune i forbindelse med oppstartsmøte.



C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det vil foreslås en bebyggelse i tråd med sentrumsplanen utnyttelse. Det foreligger per nå ikke skisser eller tegninger av planlagt bebyggelse, men planinitiativet vil suppleres med dette så snart disse foreligger.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges 4. etasjer med boliger over høy 1.etasje med primært næringsarealer i tillegg til parkeringskjeller. Utbyggingsvolum og areal vil være i tråd med områdereguleringen.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tomten ligger som nærmeste nabo til kulturkvartalet i vest og kontorbygg (NAV bygget) i nord. Denne beliggenheten vil hensyntas i arkitekturen og utformingen av bygget.

Det anses som naturlig å skape en utadrettet fasade mot Sentrumsveien ettersom nordre fasade retter seg mot et indre og mer lukket gårdsrom. Dette gårdsrommets funksjon må avklares i det videre arbeidet, og anses som viktig for å oppnå en god helhet.

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

Planforslaget vil hensynta nabobyggenes funksjon og arkitektur for å oppnå en god kvalitetsmessig helhet i sentrum.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan og sentrumsplan ligger til grunn for detaljreguleringen og det søkes å utvikle prosjektet i tråd med disse. Videre utvikling og skisseprosjekt vil avdekke og vise om det eventuelt er behov for avklaringer rundt overordnede bestemmelser.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra Sentrumsveien. Støyutredning skal utføres i forbindelse med planprosessen.

Forhold til naboeiendommer

Forholdet til naboeiendommene og eventuell infrastruktur mellom S9 og hhv. kulturkvartalet og NAV-bygget må behandles.

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

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet ROS-analyse.

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

Statens Vegvesen, Viken fylkeskommune, Statsforvalteren, NVE, Vestby Næringsforum, Lokale Velforeninger m.fl. Liste vil utarbeides i samråd med Vestby kommune.

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Forslagsstiller ønsker samarbeid med naboer og kommunen og øvrige berørte parter i videre utvikling av reguleringsprosessen.

Ellers er det ikke planlagt annen medvirkning utover krav i plan- og bygningsloven.

L. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget vil være i tråd med overordnede planer, herunder kommuneplan og områderegulering (sentrumsplan). Det vurderes derfor at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning