

Referat fra oppstartsmøte for S9 og S7

Dato: 26.10.2021

Deltakere: Vestby kommune: Joakim Røed, Sven-Ola Brænd og Sven Erling Næss

Hersleth: Reinert Hersleth og Kristoffer Fledsberg

BEU: Matias Nyland og Pål Gundersen

Forslagstiller har før utarbeidelsen av planinitiativet datert 18.10.2021 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.

- Se liste med aktuelle høringsorganer på kommunens hjemmeside

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. Om nødvendig skal barnetråkk i området registreres.

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. Om nødvendig må en trafikkanalyse 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 av bestemmelsene i områdereguleringen for Vestby sentrum og i kommuneplanen.

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

Støy, luftkvalitet og annen forurensning

Planens virkninger for støy, luftkvalitet og annen forurensning skal beskrives. Om nødvendig må støyanalyser, støysonekart, utredninger om vibrasjon og kartlegging av luftkvalitet gjennomføres. I bestemmelser til kommuneplanen er det fastsatt hvordan [støyretningslinjene T-1442/2016](#) 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 i forhold 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

I utgangspunktet ikke relevant for denne planen.

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.

Friluftsliv

I utgangspunktet ikke relevant for denne planen.

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](#).

Kulturminnevern

I utgangspunktet ikke relevant for denne planen.

Planens virkninger for fredete kulturminner og nyere tids kulturminner skal beskrives. Evt. råd og krav fra Viken fylkeskommune tas med. Kulturminneundersøkelser etter kulturminnelovens §9 skal gjennomføres i det omfang som Viken fylkeskommune krever. Disse undersøkelsene kan kun gjennomføres når jorda er telefri. Av den grunn kan kommunen akseptere at kulturminneundersøkelsene utsettes til etter førstegangsbehandlingen. Planen vil da ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn før rapport fra kulturminneundersøkelsene foreligger. Om nødvendig må planen omarbeides for å tilpasse seg registrerte kulturminner før planen legges ut til offentlig ettersyn. Se også veiledere om [kulturminner](#), [kulturminner i konsekvensutredninger](#) og [arkeologi](#) fra Riksantikvaren.

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](#). 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.

Digital modell

Terrengsnitt

Fotografier med evt. nytt tiltak satt inn

Fasadeoppriss

Perspektivtegninger

Aksonometriske tegninger

Sol/skyggediagram

Landbruk

I utgangspunktet ikke relevant for denne planen.

Planens virkninger for landbruk skal beskrives. Det skal utarbeides et arealregnskap som viser hvor store areal som skal omdisponeres. Dyrka mark, dyrkbar mark, skog H, skog M og skog L skal vises hver for seg. Tidligere omdisponerte areal/regulerte areal, skal ikke være med i oversikten. Områder til utbygging i kommuneplanens arealdel skal normalt ikke regnes som omdisponert.

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.

- Plassering av nedkast for avfallsug på S7.
- Uteoppholdsarealene og løsninger utenfor S7 bør tas med i dette prosjektet.

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 et 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.

- Det legges opp til midlertidig oppvarming frem til fjernvarme er etablert.

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:

- Forutsetninger/ønsker for regulering av feltet S7
- Ønsker/behov for uteoppholdsarealene på S7
- Undersøker brannkonsept for Kulturkvartalet.
- Gjennomføre ny grenseoppgang

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. NADAG

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 og ut til offentlig ettersyn i løpet av oktober/november 2021. Annonse settes inn i en av følgende aviser: Moss Avis, Vestby Avis eller VestbyNytt. Kunngjøringen med kartutsnitt sendes også til kristina.forslund@vestby.kommune.no for annonsering på kommunens hjemmeside.

Forslagstiller legger opp til at den formelle planleveransen vil finne sted i løpet av Våren 2022.

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.

Prosjektet inngår i kommunestyrets vedtak om «Prioriterte planoppgaver» med prioritet 1

Dersom ikke uforutsette forhold oppstår vil det være realistisk at kommunestyret kan fatte endelig planvedtak i løpet av slutten av 2022/ starten av 2023.

i. Kontaktpersoner

Tiltakshaver
S9 Eiendom AS
Kolbotnveien 14
1410 Kolbotn
Org nr: 927 891 379

Forslagstiller

Kommunens saksbehandler
Joakim Røed
Telefon 64 98 01 00
Epost: joakim.roed@vestby.kommune.no
Formelle oversendelser sendes 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 varslings- 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:

- Brann kulturkvartalet 4m byggegrense og S9 skal bygge i formålsgrense.
- Parkering i kjeller med inn-/utkjøring

m. Vurdering av fagkyndighet til forslagstiller

Forslagstiller har utlyst en arkitektkonkurranse for å velge ut arkitektfirma som skal utarbeide forslaget. Avgjørelsen vil bli tatt i etterkant av oppstartsmøte. For utarbeidelse av planavgrensning vil Kristoffer Fledsberg v/ Hersleth Entreprenør være ansvarlig. Forslagstiller vil i etterkant av utvelgelsen oversende en vurdering av fagkyndighet til arkitektfirma som ble valgt. Skulle firma mangle relevant kompetanse må dette hentes inn fra andre firmaer.

På denne bakgrunn vurderer kommune det slik at kravet til fagkyndighet etter plan- og bygningslovens § 12-3 er oppfylt.

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: S9 og S7

Planident: 0277

Kommunennummer: 3019

Det er behov for grenseoppgang av alle usikre grenser (grenser som ikke er koordinatfestet) før reguleringskart skal utarbeides. Kommunen 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. Følgende forhold må spesielt vurderes ved utarbeidelse av bestemmelser:

q. Utbyggingsavtale

Prosjektet vil kreve utbyggingsavtale. Kommunen sender utkast til utbyggingsavtale til tiltakshaver for videre behandling. Det anbefales at utbyggingsavtalen behandles ferdig før innsendelse av det formelle planforslaget.

Sammen med varsel om oppstart bør det også varsles oppstart om forhandlinger om 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.