



Vestby kommune

Planavdelingen

PLANINTIATIV FOR DETALJREGULERING

VESTBY VIDEREGÅENDE SKOLE OG FLERBRUKSHALL

(kfr Vestby sentrum – Områderegulering – felt U1 og U2 mv)

A. Formålet med planen
<p>Formålet med planen å utarbeide detaljreguleringsplan for utvidelse av eksisterende videregående skole og bygging av ny flerbrukshall tilhørende skolen.</p> <p>Skolen har i dag ca 750 elever og 150 ansatte.</p> <p>Ny regulering skal legge til rette for økning til inntil 1200 elever og 240 ansatte.</p>
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
<p>Planområdet inneholder arealene U1, U2 og V24 fra områderegulering for Vestby sentrum.</p> <p>Planarbeidet vil få virkninger på arealet V14 (Kroerveien) i områderegulering for Vestby sentrum. Det er krav til at vei med gang- og sykkelvei og grøntareal opparbeides før utbygging av U1 og U2. Det vil og få virkninger på arealet V25 (Haugveien) da det er behov for å opprettholde eksisterende avkjøringer.</p> <p>Det foreslås at V24 (Noreveien) reguleres til gatetun e.l. slik at det ikke blir gjennomkjøring for bil over skoleområdet, kun nødvendig kjøring til skole og idrettshall. Forslaget betyr at eiendommer med adresse Noreveien 5, 7, 9 og 11 kun får innkjøring fra Soleveien.</p> <p>Det foreslås annen utnyttelsesgrad enn oppgitt i områderegulering for Vestby sentrum, tilpasset de aktuelle utvidelsesønsker og -muligheter for eiendommen.</p> <p>Det foreslås andre maksimale bygningshøyder enn oppgitt i områderegulering for Vestby sentrum, tilpasset de aktuelle utvidelsesønsker og -muligheter samt ønske og markering av skolens sentralområde på bedre måte enn i dag.</p> <p>Forslag til plankart med planområde og utkast til illustrasjonsplan er vist i vedlegg.</p>
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.
<p>Planområdet skal kun inneholde Vestby videregående skole og flerbrukshall, samt funksjoner tilknyttet skolen.</p> <p>Det foreslås en plassering av flerbrukshall lengst sør på området. For å knytte området mer sammen etableres det et sentraltorg mellom eksisterende skole og den nye flerbrukshallen.</p>
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder.
<p>Forslagsstiller ønsker å benytte %-BRA for grad av utnyttning for hele planområdet under ett, der grense mellom U1, U2 og V24 fra områdereguleringen opphører. På den måten kan skolen utvides etter fremtidige behov. Det reguleres byggegrenser og maksimale høyder som fremtidig utvidelse må ligge innenfor. Det foreslås en annen</p>



utnyttelsesgrad enn oppgitt i områdereguleringen. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes slik som beskrevet i områderegulering.

Ved en kontroll av beregningen for eksisterende utnyttelse for felt U1, viser det seg at dagens U-grad er 92 % BRA. Dette rimer dårlig med områdereguleringens krav til maks utnyttelse 80 % BRA. Planforslaget bør derfor inkludere en oppdatering av reell utnyttelse.

Forslagstiller ønsker å benytte «maks høyde meter/etasjer» som betegnelse som maks høyde slik som i områdereguleringen. Det foreslås andre maksimale bygningshøyder enn oppgitt i områdereguleringen.

Planlagt utbyggingsvolum og byggehøyder er vist i forslag til plankart, samt i snitt og perspektiver. Det skal utføres mer detaljerte visualiseringer til planforslaget.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Funksjonell og miljømessig kvalitet skal planlegges i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det ønskes at uteoppholdsarealer skal være tilgjengelig for alle.

Sentralområdet skal være et sambruksareal med aktiviteter og opphold, beplantning, møbleringssoner, gågate, av og påstigning og innkjøring til parkeringsanlegg. Det skal planlegges for åpen overvannshåndtering som et kvalitetsskapende element.

Bygninger og uteområder skal være skjermet for tog- og vegtrafikkstøy og forurensning.

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

Det er ønsket et mer grønt og naturlig uteområde enn det som i dag kan virke veldig grått og hardt, noe som vil gi positive tilskudd til omgivelsene.

Terrenget innenfor planområdet faller fra småhusbebyggelsen i øst og ned til Kroerveien i vest. Samtidig faller terrenget fra sør der fremtidig idrettshall skal plasseres og ned til eksisterende skolebygg. Mellom Kroerveien og planområdet i sør er det en bratt kulle mot veien. Disse terrengformasjonene skal i størst mulig grad bevares, men det er ønsket at utendørs sentralområde og gangveier tilpasses slik at innganger og uteområder blir tilgjengelig for alle.

Hensynssone for flom i områderegulering videreføres til detaljregulering og må ivaretas.

Forslag til tilpasning til landskap og omgivelser er vist i illustrasjonsplan, snitt og perspektiver.

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

Planforslag vil være i tråd med kommuneplanen. I kommuneplanen er hele området markert som «offentlig eller privat tjenesteyting».

Det vil være forhold til områderegulering for Vestby sentrum som vil kreve avklaring. Det vises til pkt. Q.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

En vesentlig interessent er Vestby kommune, som eier grunneiendommene GBnr 12/2, 12/35 og 12/121 som ligger innenfor planområdet.



I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.
Det skal utføres en ROS analyse som en del av planforslaget iht. lovverk.
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Liste over interessenter imøteses fra Vestby kommune.
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.
Varsling av planarbeid og offentlig høring via lokalavis og kommunens nettside. Det ble i forbindelse med områdereguleringsplanen for Vestby sentrum utført barnetråkkregistreringer for sentrumsbarnehagene. Det planlegges utført tilsvarende undersøkelse blant skolens elever og ansatte om bruk av eiendommen og området rundt som en del av planforslaget.
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.).
Forslagsstiller vurderer at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kort beskrivelse etter § 9 i forskrift om konsekvensutredninger: a. Planforslaget er kortfattet beskrevet i punktene i dette notatet. Det gamle «Strongpack»-bygget forutsettes revet i planforslaget. Rivning vil være en egen, søknadspliktig aktivitet m/miljøkartlegging o.l.. b. Ingen miljøverdier antas å bli vesentlig berørt – planområdet skal ikke ha annen bruk enn i dag. c. Planen forventes ikke vesentlige utslipp e.l. - planområdet skal ikke ha annen bruk enn i dag. d. Det forventes ingen vesentlige virkninger som kan følge av bruk av naturressurser - planområdet skal ikke ha annen bruk enn i dag.
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 er Vestby videregående skole. Formålet endres ikke i forhold til i dag, men ved utvidelse av skolen vil det bli flere elever og ansatte, dvs at dette kan skape mer byliv. Planforslaget legger opp til et styrket, utendørs sentralområde på skolen for aktiviteter og opphold. Dette er et åpent, offentlig område som i praksis vil fungere som et offentlig fellesareal. Planforslaget skal legge til rette for en ny flerbrukshall. Hallen disponeres av skolen i skoletiden, men med mulighet for at andre (kommunen, frivilligheten etc) kan leie og bruke denne på kveldstid, i helger og i ferier. Flerbrukshallen kan derfor bli et nytt tilbud i bysentrum. Bilparkering foreslås løst på egen tomt, ikke frikjøp.



N. Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver.	
Firma	Viken Fylkeskommune
Organisasjonsnummer	921 693 230
Adresse	Postboks 220
Postnummer	1702
Poststed	SARPSBORG
Telefonnummer	913 63 691
E-post	asbjornl@viken.no
Kontaktperson	Asbjørn Løvholen
O. Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer for forslagsstiller.	
Firma	LMR arkitektur AS
Organisasjonsnummer	921 760 906
Adresse	Rosenkrantz' gate 15
Postnummer	0160
Poststed	OSLO
Telefonnummer	23 31 12 50
E-post	jam@lmr-arkitektur.no / cml@lmr-arkitektur.no
Kontaktperson	Jan Arnfinn Mork / Celine Maria Lund
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.	
Fagkyndig rådgiver vil være LMR arkitektur as, kfr. opplysninger ovenfor.	
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 oppstartmøtet.	
<p>«Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum» er gjennomgått. Punkter som kan kreve avklaring:</p> <ul style="list-style-type: none">- Planavgrensning, se vedlagte forslag til planområde.- Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale. Planforslaget inkluderer fremtidige utbyggingsmuligheter i tillegg til dagens aktuelle utbyggingsbehov (= flerbrukshall). Dvs behov for etappevis utbygging og dermed etappevis oppfyllelse av parkeringskrav o.l.- Byggegrenser, se vedlagte forslag til plankart.- Byggehøyder og utomhusareal. Varierte byggehøyder og skoletorg, se forslag til plankart og illustrasjonsplan.- Nærmere undersøkelser og øvrige krav. Omfang av utredninger ønsker avklart.- Uteoppholdsareal. Dimensjonering av uteoppholdsareal for en videregående skole.- Parkering. Absolutte krav til bilparkering og minimumskrav til sykkelparkering i områderegulering. <p>Annet punkt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dialogmøter mellom forslagsstiller og Vestby kommune.	

Oslo, 21.10.2021

Celine Maria Lund

LMR arkitektur AS



VEDLEGG (Samlet i ett dokument)

- V1. Fase 0: Dagens situasjon
- V2. Områderegulering U1, U1 og V24
- V3. Kjøreveier i området
- V4. Fase 1: Idrettshall (illustrasjonsplan)
- V5. Fase 1: Idrettshall (volumstudie)
- V6. Fase 2: Utvidelse skole (illustrasjonsplan)
- V7. Fase 2: Utvidelse skole (volumstudie)
- V8. Fase 3: Utvidelse skole alt. 1 (illustrasjonsplan)
- V9. Fase 3: Utvidelse skole alt. 1 (volumstudie)
- V10. Fase 3: Utvidelse skole alt. 2 (illustrasjonsplan)
- V11. Fase 3: Utvidelse skole alt. 2 (volumstudie)
- V12. Fase 3: Utvidelse skole alt. 3 (illustrasjonsplan)
- V13. Fase 3: Utvidelse skole alt. 3 (volumstudie)
- V14. Snitt A-E fase 3
- V15. Forslag til plankart