



Saksutskrift

Ny gang- og sykkelvei internt på Pepperstad eller gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

Arkivsak-dok. 21/00373-12
Saksbehandler Bente Lise Stubberud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	31.08.2021	7/21
2 Eldrerådet	01.09.2021	9/21
3 Vestby Ungdomsråd	02.09.2021	7/21

Vestby Ungdomsråds behandling 02.09.2021:

Repr. Ingeborg B. Landmark fremmet følgende fellesforslag:

Utvalget støtter planen om gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Utvalget ønsker i tillegg en snarvei/sykkelvei fra det nye boligfeltet på Pepperstad til Krusebyen.

Votering:

Repr. Ingeborg B. Landmarks fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Vestby Ungdomsråds vedtak 02.09.2021:

Rådmannen ber om tilbakemelding om hvilket alternativ til gang- og sykkelvei det er mest ønskelig at utbygger på Pepperstad skog nord tar med videre i planarbeidet sitt.

Utvalget støtter planen om gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Utvalget ønsker i tillegg en snarvei/sykkelvei fra det nye boligfeltet på Pepperstad til Krusebyen.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 5.september 2021

Annette Mjåvatn
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse Postboks 144 1541 Vestby post@vestby.kommune.no	Besøksadresse Rådhuset, Rådhusgt. 1 1540 Vestby www.vestby.kommune.no	Telefon 64 98 01 00 Telefaks 64 98 01 01	Org.nr. 943 485 437 Bankgiro 1613.07.00342
---	--	---	---

Tidligere behandlinger

Eldrerådets behandling 01.09.2021:

Repr. Steinar Setten (AP) følger fremmende forslag:

Eldrerådet støtter planene om en gang – og sykkelvei langs Hvitstenveien fra krysset Johan Herman Wessels vei/Hvitstenveien og til Vestby kirke med kopling til dagen G/S mot Vestby sentrum. Tiltaket er allerede med i framtidige planer og gir derfor håp om en realisering og støtter godt opp om de planer kommunen har for utvikling av Vestby sentrum.

Votering:

Repr. Steinar Setten sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets vedtak 01.09.2021:

Eldrerådet støtter planene om en gang – og sykkelvei langs Hvitstenveien fra krysset Johan Herman Wessels vei/Hvitstenveien og til Vestby kirke med kopling til dagen G/S mot Vestby sentrum. Tiltaket er allerede med i framtidige planer og gir derfor håp om en realisering og støtter godt opp om de planer kommunen har for utvikling av Vestby sentrum.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes behandling 31.08.2021:

Repr. Dagfinn Valsvik fremmet følgende forslag:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Votering:

Dagfinn Valsviks forslag ble enstemmig vedtatt.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes vedtak 31.08.2021:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Rådmannen ber om tilbakemelding om hvilket alternativ til gang- og sykkelvei det er mest ønskelig at utbygger på Pepperstad skog nord tar med videre i planarbeidet sitt.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

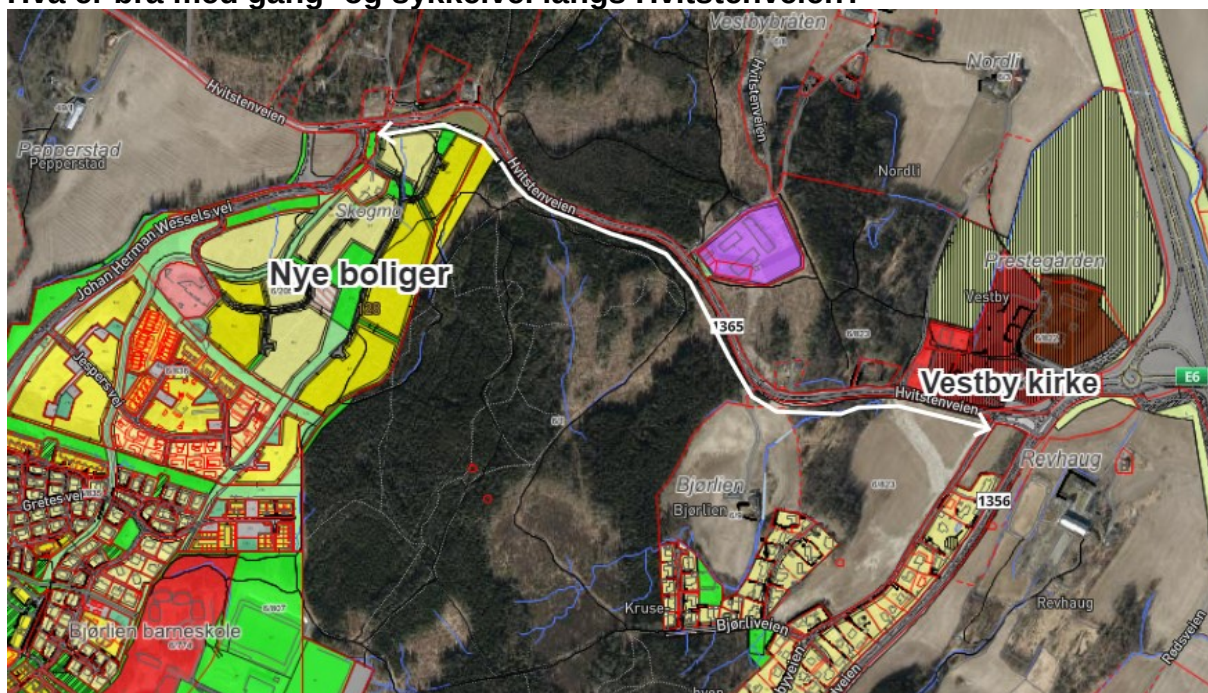
OBOS Block Watne har over flere år bygget ut den nordligste delen av Pepperstad, og nå planlegger de den siste etappen. I den forbindelse mener rådmannen at OBOS også bør bygge gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien, i og med at veldig mange nå vil få Hvitstenveien som raskeste vei til Vestby sentrum. Langs Hvitstenveien er det regulert gang- og sykkelvei mot Vestby sentrum, men denne er ikke opparbeidet.

Dette spørsmålet ble tatt opp i plan- og miljøutvalget (PLM) før sommeren. PLM vedtok følgende:

4. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra Pepperstad nord settes som krav til utbygger. Det oppfordres til å se på ulike former for gang- og sykkelvei som knytter eksisterende gang- og sykkelveier sammen, for eksempel ved å planlegge denne inn mot Bjørlien skole/Vestby hallen og så ut mot Krusebyen. Om trase gjennom Krusebyen velges så bør man se på plan om å sette opp en bom i Krusebyveien for å redusere gjennomgangstrafikk på denne veien.

Utbygger skal nå finne ut av hvilke alternativ det er best å gå videre med. Rådmannen ønsker at RFF, Eldrerådet og Vestby ungdomsråd kommer med sine anbefalinger slik at utbygger kan ta med seg dette videre i planarbeidet.

Hva er bra med gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

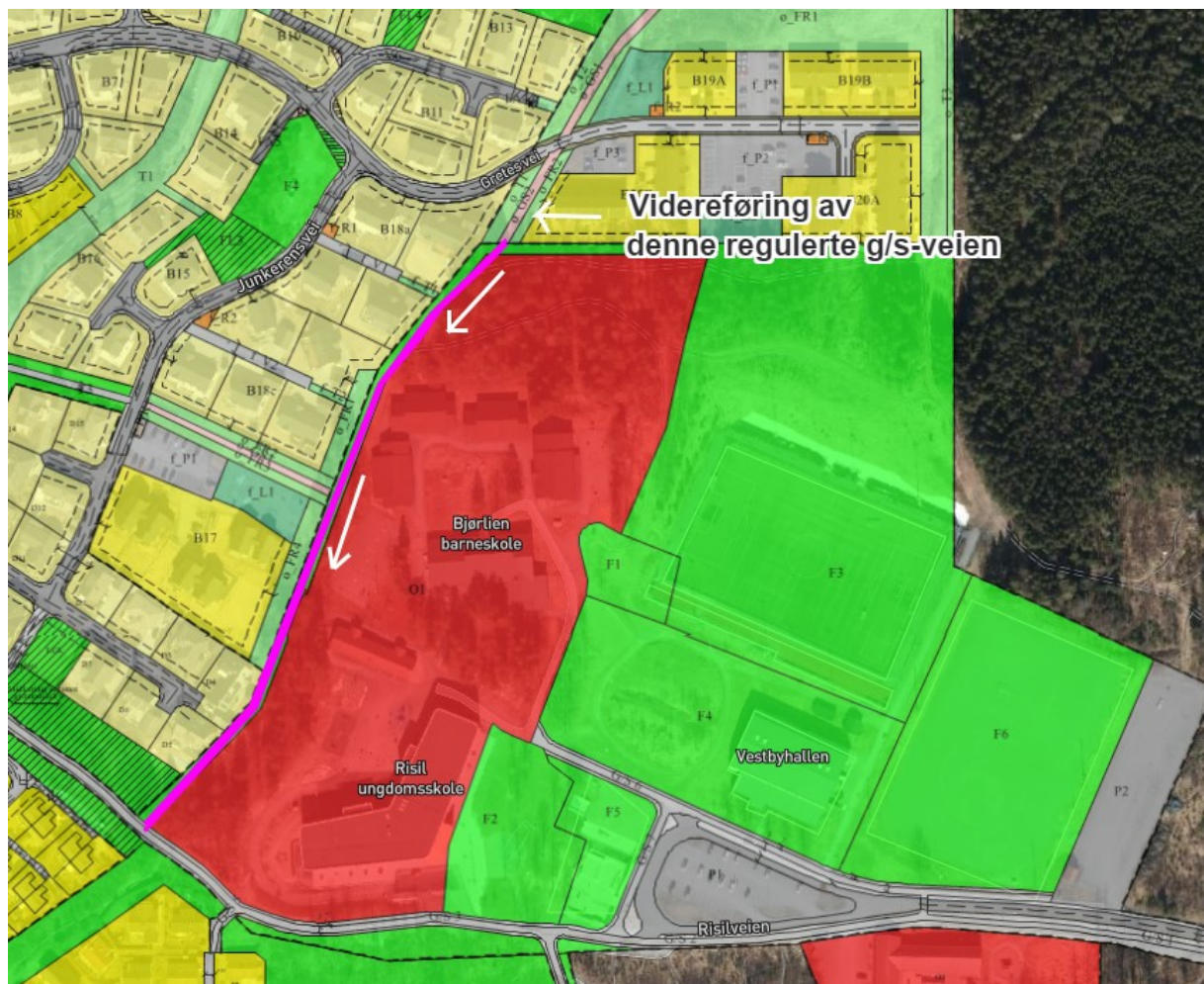


Sentrumsplanen sier at det skal legges til rette for gange og sykling for å redusere bilbruken inn til Vestby sentrum. Hvitstenveien har høy fartsgrense, men i dag er det ingen tilrettelegging for gående og syklende. En gang- og sykkelvei her vil gjøre det tryggere og enklere for myke trafikanter å komme seg til Vestby sentrum.

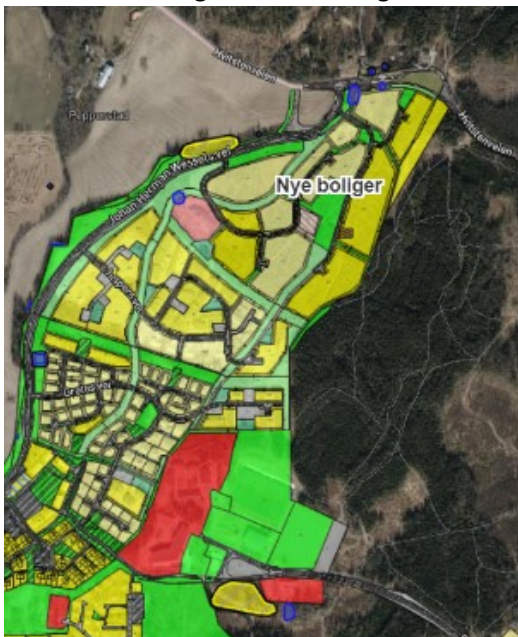
Gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien er også planlagt på overordnet nivå som en framtidig del av det primære sykkelveinettet i kommunen. Dette har kommunen vedtatt tidligere, både i kommuneplanen og i Sykkelstrategien for Vestby. Denne strekningen

kan også tenkes å være begynnelsen på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Hva er bra med en sammenhengende, intern gang- og sykkelvei på Pepperstad skog nord?

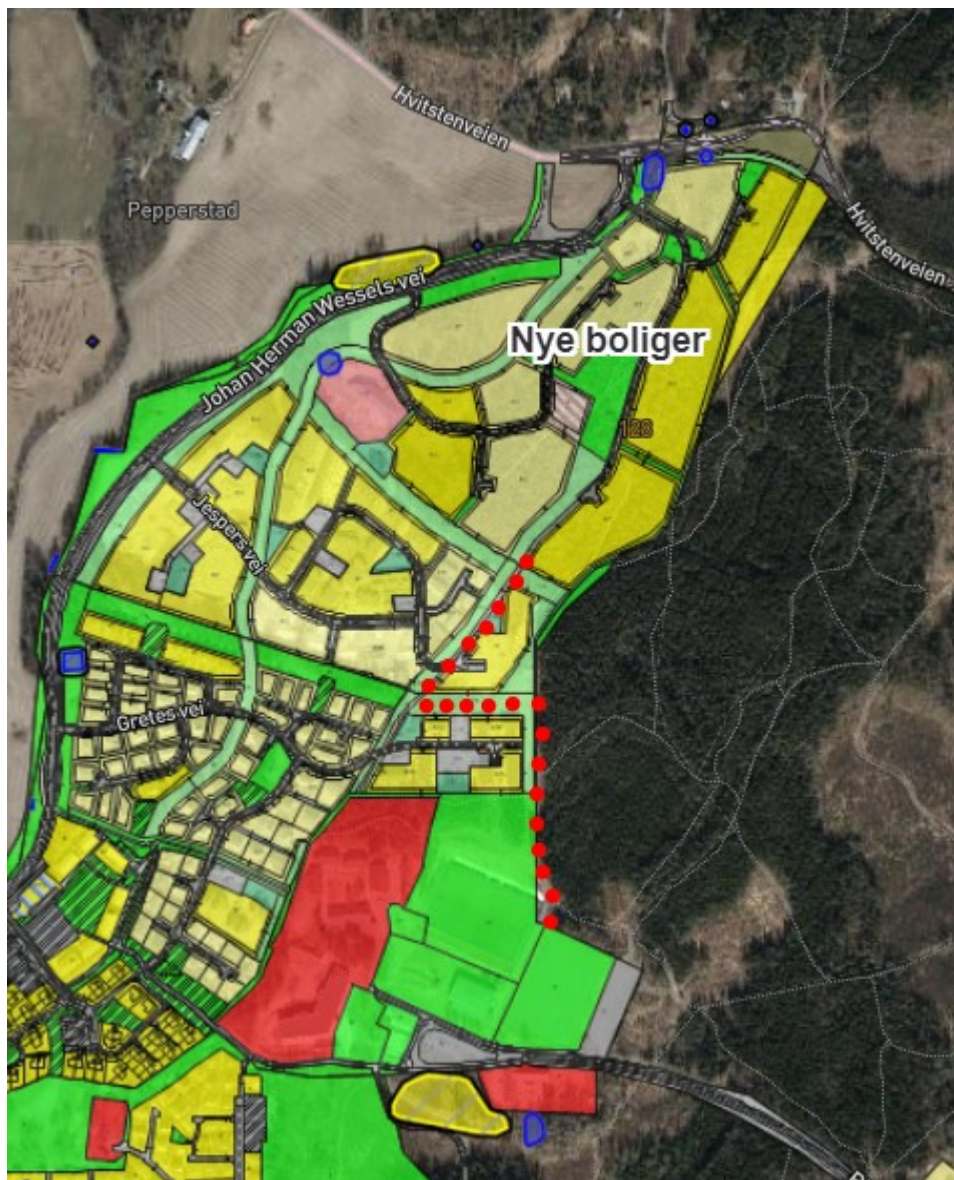


Langs den nordligste delen av Johan Herman Wessels vei er det anlagt gang- og sykkelvei, men det finnes ingen sammenhengende, universelt utformet gang- og sykkelvei internt på Pepperstad skog nord og til skolen. Hvis dette skal komme på plass ser utbygger for seg å omregulere strekningen vist med rosa strek på kartet over. I dag har løsningen litt varierende standard, og ved å velge dette alternativet vil det etableres en universelt utformet gang- og sykkelvei fram til skolen. Videre kan man følge Risilveien og Krusebyveien ned til Vestby sentrum.



Dersom denne skal opparbeides, krever det noe omregulering og en prosess med skolen for å se om det er ønskelig og mulig å få regulert denne inn i kanten av skoleområdet.

Utbygger ser også for seg en tredje mulighet på Pepperstad. Det er å lage en trasé gjennom grøntdraget mellom de to nederste boligområdene, og ned til kunstgressbanen slik at man kan ta ut på Risilveien herfra (røde prikker).



Vurdering

Typisk for Pepperstad er et nettverk av små veier, stier og fortau internt på feltet. Rådmannen har ikke inntrykk av at det er spesielt problematisk eller trafikkfarlig å komme seg trygt til skolen, men hvis man er avhengig av at skoleveien er universelt utformet, altså ikke for bratt, har jevnt underlag, gatelys etc., kan dette bety at man må ta en omvei eller kjøre.

En gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gjøre det mer attraktivt og trafiksikkert å gå og sykle fra Pepperstad til Vestby sentrum. Den kan også være en start på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Konklusjon:

Det er ikke rimelig at utbygger opparbeider to gang- og sykkelveier, så det er viktig at de får tilbakemelding om hva som er mest ønskelig. Rådmannen mener det er best å få bygget gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien. Bakgrunnen for dette er at gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gi kortere reisevei til sentrum for den nordlige delen av Pepperstad, samtidig som en slik gang- og sykkelvei kan være starten på en forbindelse mot Hvitsten. Dersom det er deler av det interne gangveinettet som bør forbedres, kan dette eventuelt komme opp som en egen sak senere.

Rådenes tilbakemelding på hvilket alternativ som er mest ønskelig å planlegge videre, vil sendes til utbygger før de lager planforslag for den nordligste delen av Pepperstad.



Saksutskrift

Ny gang- og sykkelvei internt på Pepperstad eller gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

Arkivsak-dok. 21/00373-12
Saksbehandler Bente Lise Stubberud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	31.08.2021	7/21
2 Eldrerådet	01.09.2021	9/21
3 Vestby Ungdomsråd	02.09.2021	7/21

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes behandling 31.08.2021:

Repr. Dagfinn Valsvik fremmet følgende forslag:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Votering:

Dagfinn Valsviks forslag ble enstemmig vedtatt.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes vedtak 31.08.2021:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen ber om tilbakemelding om hvilket alternativ til gang- og sykkelvei det er mest ønskelig at utbygger på Pepperstad skog nord tar med videre i planarbeidet sitt.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 2.september 2021

Annette Mjåvatn
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes behandling 31.08.2021:

Repr. Dagfinn Valsvik fremmet følgende forslag:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Votering:

Dagfinn Valsviks forslag ble enstemmig vedtatt.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevnes vedtak 31.08.2021:

Det bør etableres en gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Rådmannen ber om tilbakemelding om hvilket alternativ til gang- og sykkelvei det er mest ønskelig at utbygger på Pepperstad skog nord tar med videre i planarbeidet sitt.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

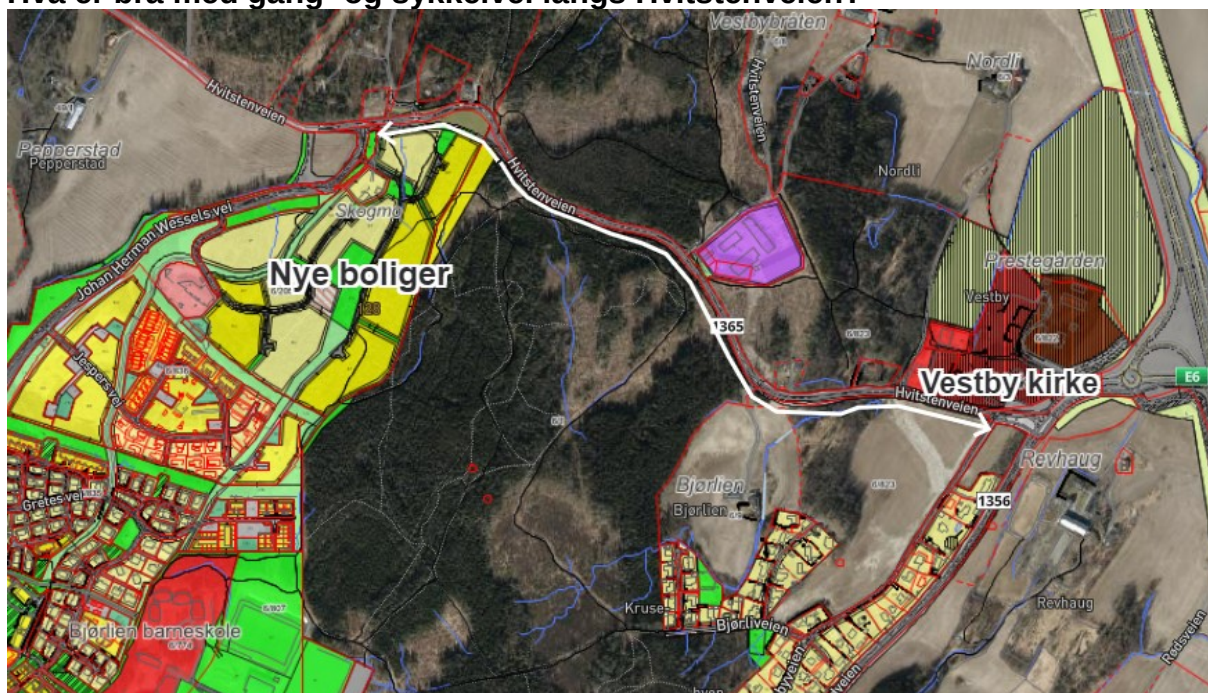
OBOS Block Watne har over flere år bygget ut den nordligste delen av Pepperstad, og nå planlegger de den siste etappen. I den forbindelse mener rådmannen at OBOS også bør bygge gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien, i og med at veldig mange nå vil få Hvitstenveien som raskeste vei til Vestby sentrum. Langs Hvitstenveien er det regulert gang- og sykkelvei mot Vestby sentrum, men denne er ikke opparbeidet.

Dette spørsmålet ble tatt opp i plan- og miljøutvalget (PLM) før sommeren. PLM vedtok følgende:

4. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra Pepperstad nord settes som krav til utbygger. Det oppfordres til å se på ulike former for gang- og sykkelvei som knytter eksisterende gang- og sykkelveier sammen, for eksempel ved å planlegge denne inn mot Bjørlien skole/Vestby hallen og så ut mot Krusebyen. Om trase gjennom Krusebyen velges så bør man se på plan om å sette opp en bom i Krusebyveien for å redusere gjennomgangstrafikk på denne veien.

Utbygger skal nå finne ut av hvilke alternativ det er best å gå videre med. Rådmannen ønsker at RFF, Eldrerådet og Vestby ungdomsråd kommer med sine anbefalinger slik at utbygger kan ta med seg dette videre i planarbeidet.

Hva er bra med gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

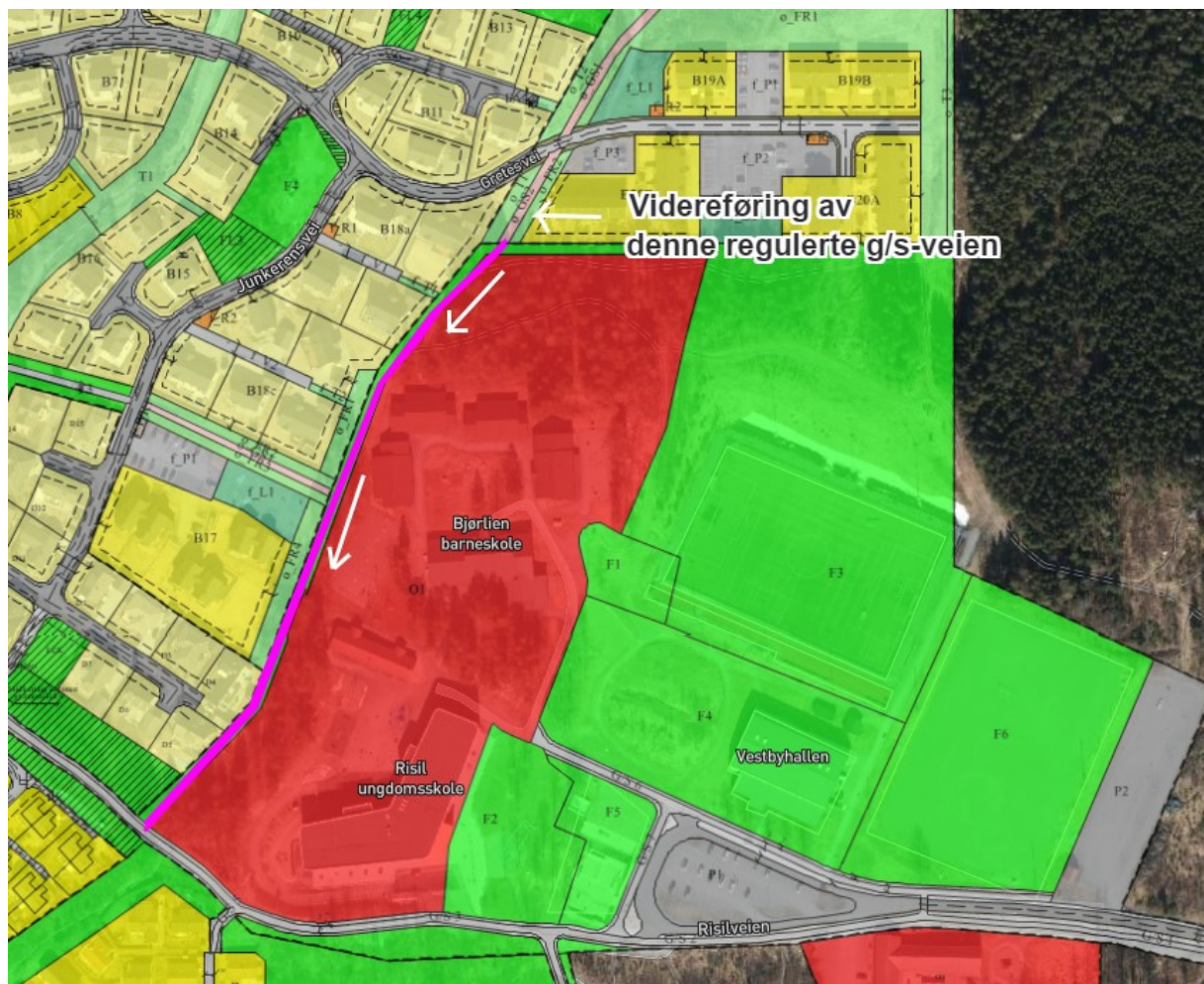


Sentrumsplanen sier at det skal legges til rette for gange og sykling for å redusere bilbruken inn til Vestby sentrum. Hvitstenveien har høy fartsgrense, men i dag er det ingen tilrettelegging for gående og syklende. En gang- og sykkelvei her vil gjøre det tryggere og enklere for myke trafikanter å komme seg til Vestby sentrum.

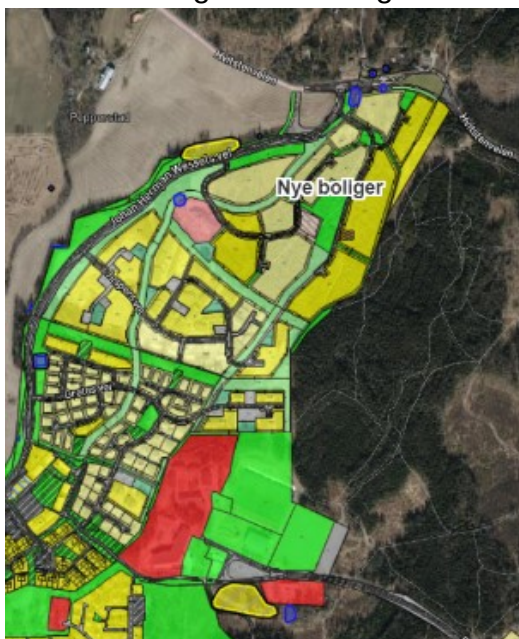
Gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien er også planlagt på overordnet nivå som en framtidig del av det primære sykkelveinettet i kommunen. Dette har kommunen vedtatt tidligere, både i kommuneplanen og i Sykkelstrategien for Vestby. Denne strekningen

kan også tenkes å være begynnelsen på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Hva er bra med en sammenhengende, intern gang- og sykkelvei på Pepperstad skog nord?

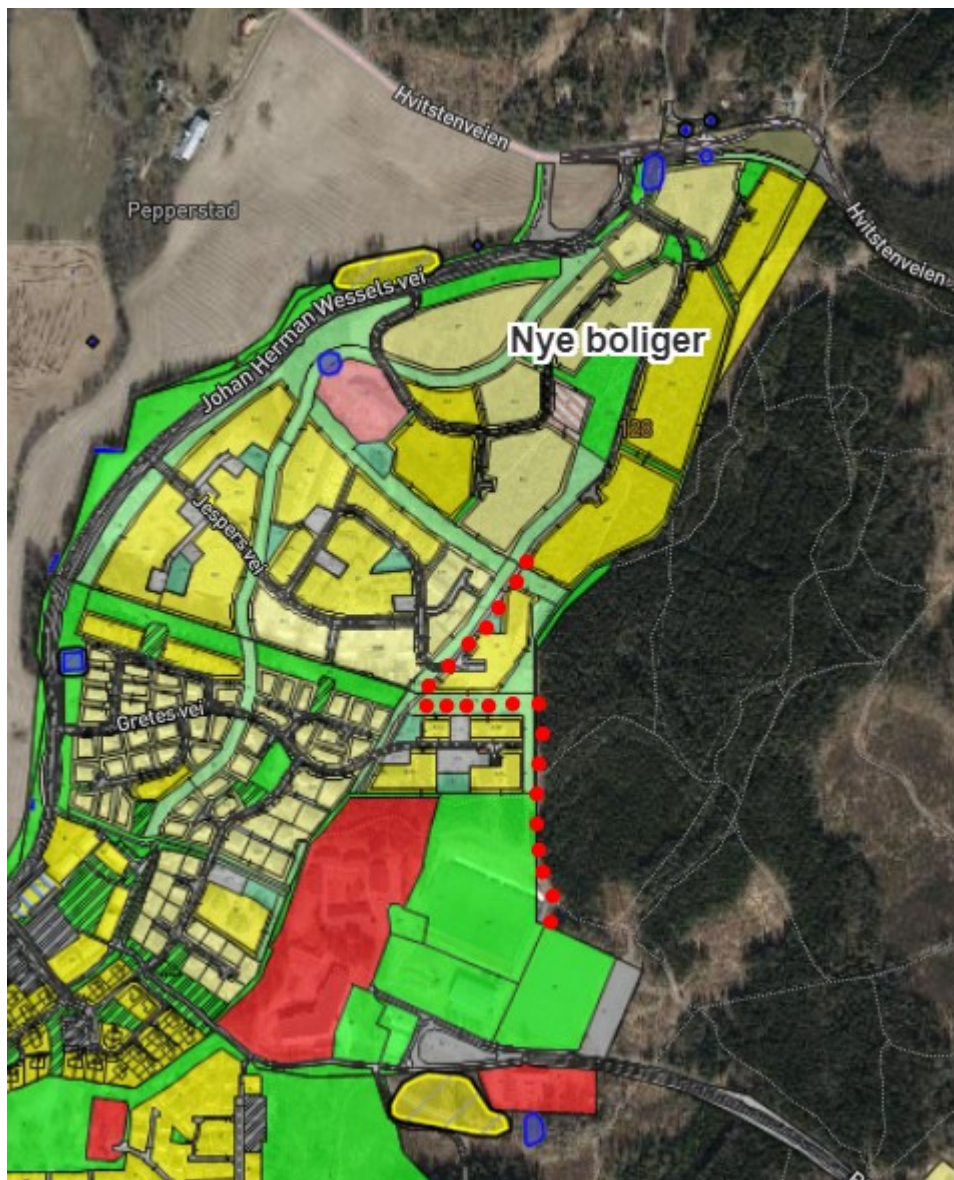


Langs den nordligste delen av Johan Herman Wessels vei er det anlagt gang- og sykkelvei, men det finnes ingen sammenhengende, universelt utformet gang- og sykkelvei internt på Pepperstad skog nord og til skolen. Hvis dette skal komme på plass ser utbygger for seg å omregulere strekningen vist med rosa strek på kartet over. I dag har løsningen litt varierende standard, og ved å velge dette alternativet vil det etableres en universelt utformet gang- og sykkelvei fram til skolen. Videre kan man følge Risilveien og Krusebyveien ned til Vestby sentrum.



Dersom denne skal opparbeides, krever det noe omregulering og en prosess med skolen for å se om det er ønskelig og mulig å få regulert denne inn i kanten av skoleområdet.

Utbygger ser også for seg en tredje mulighet på Pepperstad. Det er å lage en trasé gjennom grøntdraget mellom de to nederste boligområdene, og ned til kunstgressbanen slik at man kan ta ut på Risilveien herfra (røde prikker).



Vurdering

Typisk for Pepperstad er et nettverk av små veier, stier og fortau internt på feltet. Rådmannen har ikke inntrykk av at det er spesielt problematisk eller trafikkfarlig å komme seg trygt til skolen, men hvis man er avhengig av at skoleveien er universelt utformet, altså ikke for bratt, har jevnt underlag, gatelys etc., kan dette bety at man må ta en omvei eller kjøre.

En gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gjøre det mer attraktivt og trafiksikkert å gå og sykle fra Pepperstad til Vestby sentrum. Den kan også være en start på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Konklusjon:

Det er ikke rimelig at utbygger opparbeider to gang- og sykkelveier, så det er viktig at de får tilbakemelding om hva som er mest ønskelig. Rådmannen mener det er best å få bygget gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien. Bakgrunnen for dette er at gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gi kortere reisevei til sentrum for den nordlige delen av Pepperstad, samtidig som en slik gang- og sykkelvei kan være starten på en forbindelse mot Hvitsten. Dersom det er deler av det interne gangveinettet som bør forbedres, kan dette eventuelt komme opp som en egen sak senere.

Rådenes tilbakemelding på hvilket alternativ som er mest ønskelig å planlegge videre, vil sendes til utbygger før de lager planforslag for den nordligste delen av Pepperstad.



Saksutskrift

Ny gang- og sykkelvei internt på Pepperstad eller gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

Arkivsak-dok. 21/00373-12
Saksbehandler Bente Lise Stubberud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	31.08.2021	7/21
2 Eldrerådet	01.09.2021	9/21
3 Vestby Ungdomsråd	02.09.2021	7/21

Eldrerådets behandling 01.09.2021:

Repr. Steinar Setten (AP) følger fremmede forslag:

Eldrerådet støtter planene om en gang – og sykkelvei langs Hvitstenveien fra krysset Johan Herman Wessels vei/Hvitstenveien og til Vestby kirke med kopling til dagen G/S mot Vestby sentrum. Tiltaket er allerede med i framtidige planer og gir derfor håp om en realisering og støtter godt opp om de planer kommunen har for utvikling av Vestby sentrum.

Votering:

Repr. Steinar Setten sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Eldrerådets vedtak 01.09.2021:

Eldrerådet støtter planene om en gang – og sykkelvei langs Hvitstenveien fra krysset Johan Herman Wessels vei/Hvitstenveien og til Vestby kirke med kopling til dagen G/S mot Vestby sentrum. Tiltaket er allerede med i framtidige planer og gir derfor håp om en realisering og støtter godt opp om de planer kommunen har for utvikling av Vestby sentrum.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 2.september 2021

Annette Mjåvatn

Postadresse
Postboks 144
1541 Vestby
post@vestby.kommune.no

Besøksadresse
Rådhuset, Rådhusgt. 1
1540 Vestby
www.vestby.kommune.no

Telefon 64 98 01 00
Telefaks 64 98 01 01

Org.nr. 943 485 437
Bankgiro 1613.07.00342

konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Rådmannen ber om tilbakemelding om hvilket alternativ til gang- og sykkelvei det er mest ønskelig at utbygger på Pepperstad skog nord tar med videre i planarbeidet sitt.

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

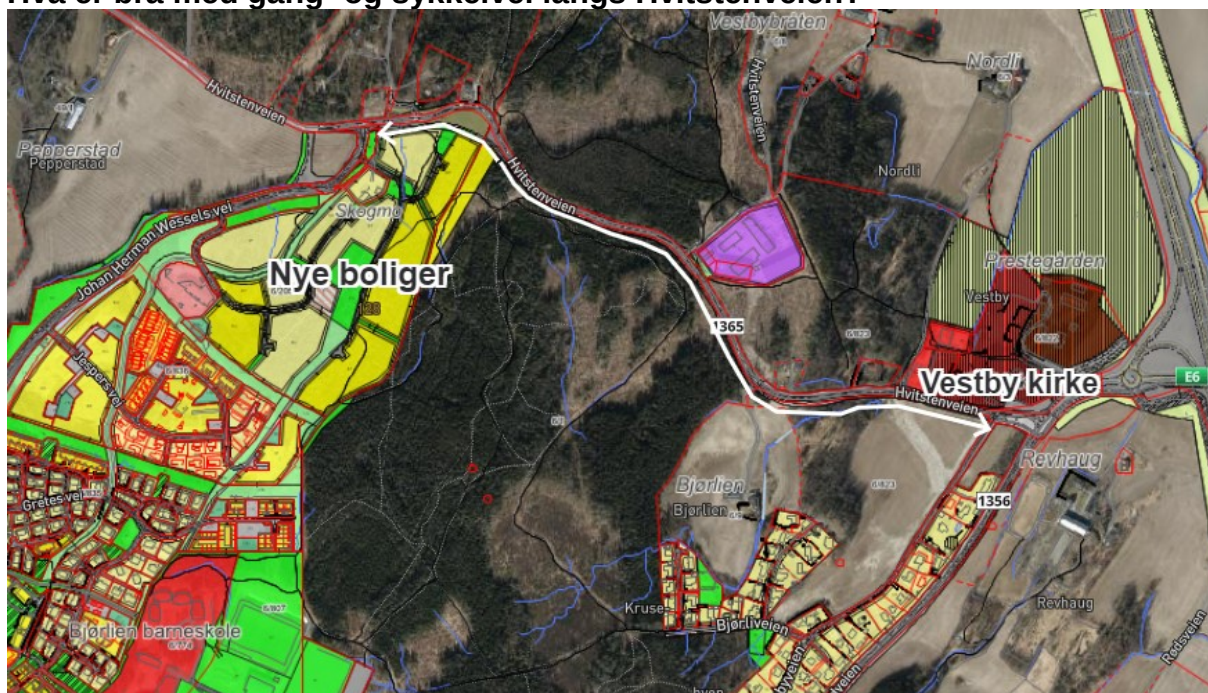
OBOS Block Watne har over flere år bygget ut den nordligste delen av Pepperstad, og nå planlegger de den siste etappen. I den forbindelse mener rådmannen at OBOS også bør bygge gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien, i og med at veldig mange nå vil få Hvitstenveien som raskeste vei til Vestby sentrum. Langs Hvitstenveien er det regulert gang- og sykkelvei mot Vestby sentrum, men denne er ikke opparbeidet.

Dette spørsmålet ble tatt opp i plan- og miljøutvalget (PLM) før sommeren. PLM vedtok følgende:

4. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei fra Pepperstad nord settes som krav til utbygger. Det oppfordres til å se på ulike former for gang- og sykkelvei som knytter eksisterende gang- og sykkelveier sammen, for eksempel ved å planlegge denne inn mot Bjørlien skole/Vestby hallen og så ut mot Krusebyen. Om trase gjennom Krusebyen velges så bør man se på plan om å sette opp en bom i Krusebyveien for å redusere gjennomgangstrafikk på denne veien.

Utbygger skal nå finne ut av hvilke alternativ det er best å gå videre med. Rådmannen ønsker at RFF, Eldrerådet og Vestby ungdomsråd kommer med sine anbefalinger slik at utbygger kan ta med seg dette videre i planarbeidet.

Hva er bra med gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien?

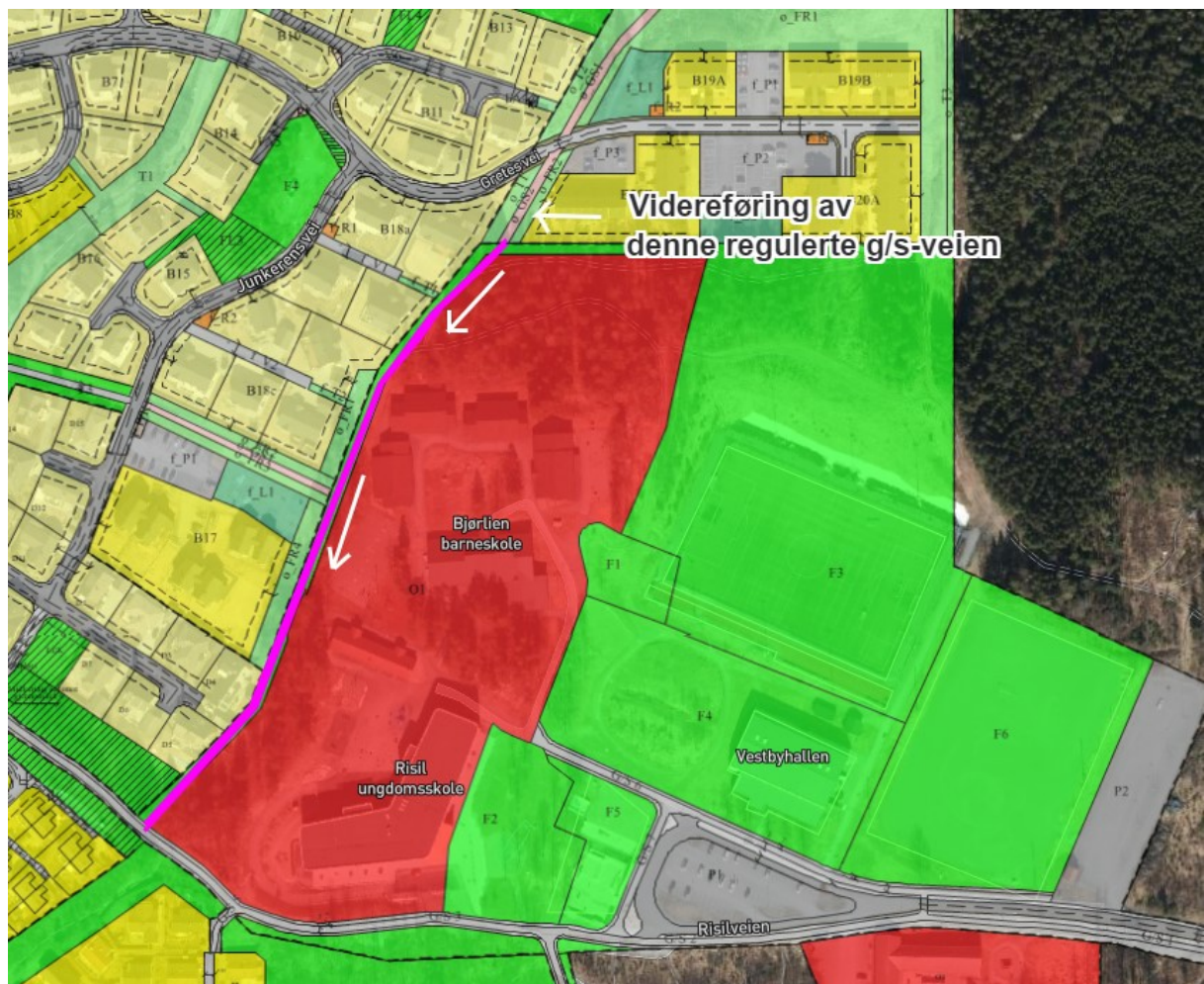


Sentrumsplanen sier at det skal legges til rette for gange og sykling for å redusere bilbruken inn til Vestby sentrum. Hvitstenveien har høy fartsgrense, men i dag er det ingen tilrettelegging for gående og syklende. En gang- og sykkelvei her vil gjøre det tryggere og enklere for myke trafikanter å komme seg til Vestby sentrum.

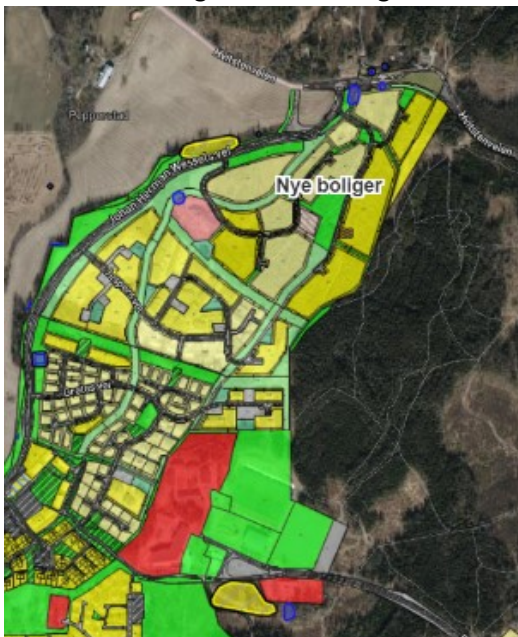
Gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien er også planlagt på overordnet nivå som en framtidig del av det primære sykkelveinettet i kommunen. Dette har kommunen vedtatt tidligere, både i kommuneplanen og i Sykkelstrategien for Vestby. Denne strekningen

kan også tenkes å være begynnelsen på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Hva er bra med en sammenhengende, intern gang- og sykkelvei på Pepperstad skog nord?

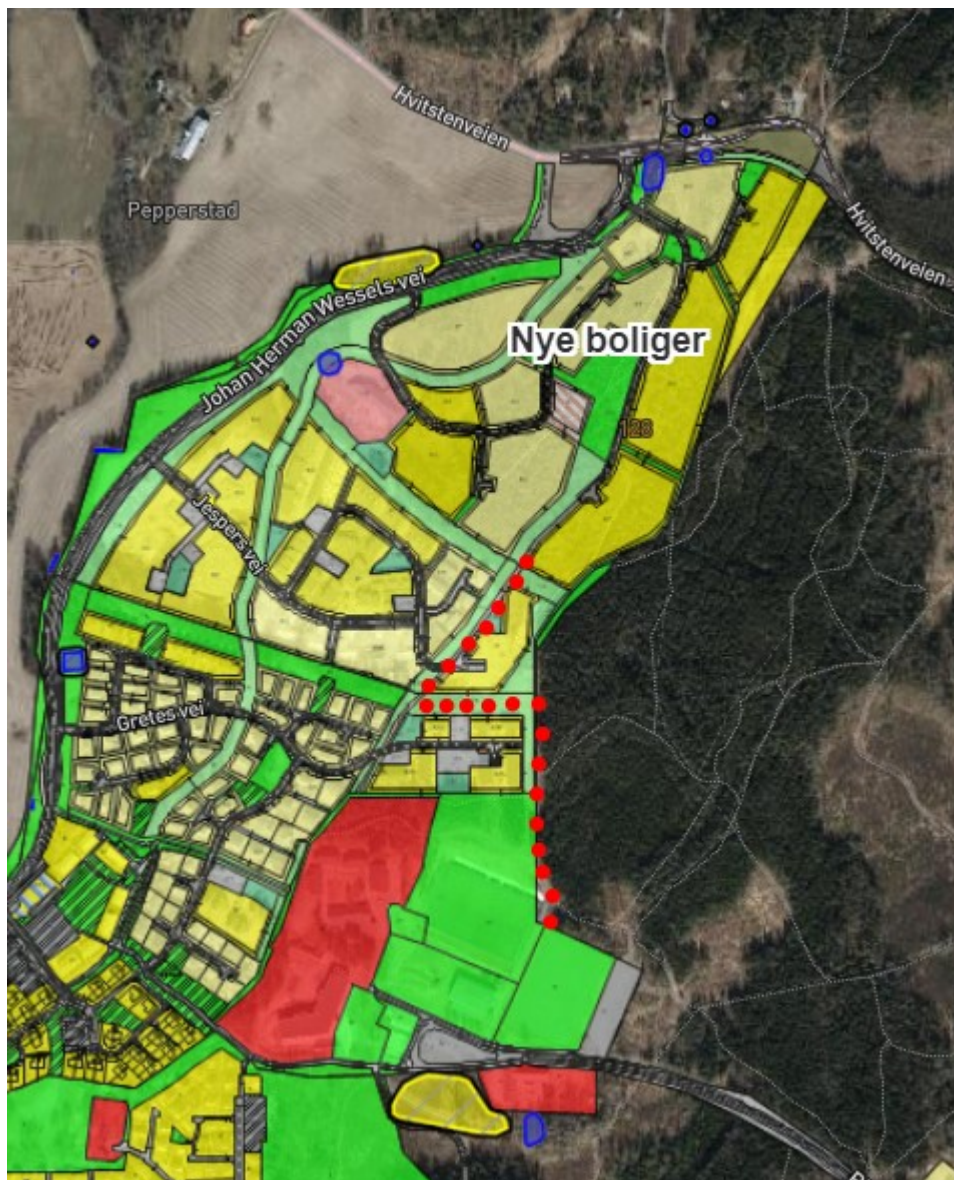


Langs den nordligste delen av Johan Herman Wessels vei er det anlagt gang- og sykkelvei, men det finnes ingen sammenhengende, universelt utformet gang- og sykkelvei internt på Pepperstad skog nord og til skolen. Hvis dette skal komme på plass ser utbygger for seg å omregulere strekningen vist med rosa strek på kartet over. I dag har løsningen litt varierende standard, og ved å velge dette alternativet vil det etableres en universelt utformet gang- og sykkelvei fram til skolen. Videre kan man følge Risilveien og Krusebyveien ned til Vestby sentrum.



Dersom denne skal opparbeides, krever det noe omregulering og en prosess med skolen for å se om det er ønskelig og mulig å få regulert denne inn i kanten av skoleområdet.

Utbygger ser også for seg en tredje mulighet på Pepperstad. Det er å lage en trasé gjennom grøntdraget mellom de to nederste boligområdene, og ned til kunstgressbanen slik at man kan ta ut på Risilveien herfra (røde prikker).



Vurdering

Typisk for Pepperstad er et nettverk av små veier, stier og fortau internt på feltet. Rådmannen har ikke inntrykk av at det er spesielt problematisk eller trafikkfarlig å komme seg trygt til skolen, men hvis man er avhengig av at skoleveien er universelt utformet, altså ikke for bratt, har jevnt underlag, gatelys etc., kan dette bety at man må ta en omvei eller kjøre.

En gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gjøre det mer attraktivt og trafiksikkert å gå og sykle fra Pepperstad til Vestby sentrum. Den kan også være en start på en gang- og sykkelvei videre ned mot Hvitsten.

Konklusjon:

Det er ikke rimelig at utbygger opparbeider to gang- og sykkelveier, så det er viktig at de får tilbakemelding om hva som er mest ønskelig. Rådmannen mener det er best å få bygget gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien. Bakgrunnen for dette er at gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gi kortere reisevei til sentrum for den nordlige delen av Pepperstad, samtidig som en slik gang- og sykkelvei kan være starten på en forbindelse mot Hvitsten. Dersom det er deler av det interne gangveinettet som bør forbedres, kan dette eventuelt komme opp som en egen sak senere.

Rådenes tilbakemelding på hvilket alternativ som er mest ønskelig å planlegge videre, vil sendes til utbygger før de lager planforslag for den nordligste delen av Pepperstad.

Fra: Rita Snobl <Rita.Snobl@movar.no>
Sendt: mandag 13. september 2021 10.18
Til: Jannicken Throndsen
Emne: VS: Pepperstad nord, Vestby, varsel om oppstart av detaljregulering

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering, Pepperstad nord

Innspill fra MOVAR IKS, avd. husholdningsrenovasjon.

MOVAR ivaretar innsamling av husholdningsavfall i Vestby kommune.

Overflatebeholdere

For eneboliger og rekkehus kan hver boenhet ha sitt eget beholdersett. Dette skal plasseres slik at det står maks 8 meter fra kjørbare vei. Det kan også lages plass for fellesløsninger slik at flere naboer kan gå sammen om større beholdere. Plassering bør da være så nær kjørbare vei som mulig og plassen/trillevei skal ha hardt underlag.

Nedgravd avfallsløsning

Det kan etableres en felles avfallsløsning for feltet med nedgravde enheter. Denne løsningen er benyttet på nabofeltet, Pepperstadtoppen.

Hver nedgravd container har følgende kapasitet:

60 boenheter på hver enhet til restavfall.

25 boenheter på hver enhet til papp/papir.

60 boenheter på hver enhet til glass- og metallemballasje.

30 boenheter på hver enhet til plastemballasje.

Dersom boligene bygges med krav om tilgjengelighet og det etableres felles avfallsløsning det angitt maksimal gåavstand i veiledning til TEK 17 §12-12.

Uansett valg av løsning, må tilkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil ivaretas. Dersom gjennomkjøring ikke er mulig må snuhammer etableres.

Dimensjonering av fellesløsninger, samt endelig plassering gjøres i samarbeid med MOVAR.

Med vennlig hilsen

Rita Snobl

Driftsingeniør



Mobil: (+47) 930 46 375

E-post: rita.snobl@movar.no

MOVAR | Org: 959 272 204 | Tykkemyr 2 | 1597 Moss

Telefon: (+47) 69 26 21 10 | E-post: movar@movar.no | www.movar.no

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-post; den blir journalført i MOVARs sak- og arkivsystem.

Fra: Jannicken Throndsen (jannicken.throndsen@asplanviak.no)

Sendt: 13. september 2021 00:00

Til: Rita Snobl

Tittel: VS: Pepperstad nord, Vestby, varsel om oppstart av detaljregulering

Fra: MOVAR IKS

Sendt: mandag 13. september 2021 08:30

Til: Movar renovasjonstjenester; MIB

Emne: VS: Pepperstad nord, Vestby, varsel om oppstart av detaljregulering

Vedlegg: Oppstart av planarbeid - Varslingsbrev med vedlegg.pdf

Kategorier: Rita

Fra: Jannicken Throndsen <Jannicken.Throndsen@asplanviak.no>

Sendt: fredag 10. september 2021 15:08

Emne: Pepperstad nord, Vestby, varsel om oppstart av detaljregulering

Vedlagt følger varsel om oppstart av detaljregulering på Pepperstad nord i Vestby kommune.
Vi ber om at innspill til planarbeidet sendes undertegnede innen 15.10.2021.

Med vennlig hilsen



Jannicken Throndsen
Arkitekt/planlegger
Analyse, plan og landskap øst
T: [915 46 955](tel:91546955)

www.asplanviak.no

Moerveien 5
1430 Ås

Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)

Deres dato
2021-09-08

Vår dato
2021-09-14

Deres referanse
631455-01

Vår referanse
110707

Vår saksbehandler
Mads Westby

ASPLAN VIAK AS /v Jannicken Throndsen

Kopi til

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Pepperstad Nord i Vestby kommune

Elvia AS («Elvia») viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Pepperstad Nord i Vestby kommune. Høringsfristen er 15. oktober 2021 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Vestby kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent luftledning (opp til og med 1000 V)

Anlegg med spenning til og med 1000 V inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter.

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon

Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende ekeisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk – husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.



Med vennlig hilsen
Elvia AS

mads westby

Mads Westby
Studentressurs
Avdeling Rettigheter

mads.westby@elvia.no

Vedlegg:

- Kartutsnitt

Asplan Viak AS Ås
Moerveien 5
1430 ÅS

Dato: 14.09.2021
Saksref: 202109228-2
Deres ref.: 631455-01
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Nina Michalowska
Telefon:
Mobil: +47 45632022
E-post: Nina.Michalowska@banenor.no

**Vestby kommune - Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan av gnr/bnr 6/205 -
Pepperstad Nord - Bane NORs uttalelse**

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 8. september 2021.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Nina Michalowska
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Asplan Viak AS - Ås
Moerveien 5
1430 ÅS

Jannicken Throndsen

Vår dato: 22.09.2021
Vår ref.: 202114515-2
Arkiv: 323
Deres dato: 08.09.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan - Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205 m.fl. - Vestby kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 08.09.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [Kartbasert sjekklister-NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan.
- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flom- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.



Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Jannicken Throndsen

Fra: Truls Rellsve <rellsv@online.no>
Sendt: tirsdag 21. september 2021 11.53
Til: Jannicken Throndsen
Emne: Pepperstad Nord
Vedlegg: Innspill. Pepperstad Nord.jpg

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Innspill til planarbeidet « Pepperstad Nord »

Jeg har et innspill til gang og sykkelveier som knytter eksisterende gang og sykkelveier sammen. Jeg ser på kartet at det er tegnet inn en sykkelvei fra B 19 og ned til Jespers vei og videre ned til Bjørlien skole.

Jeg foreslår et det etableres en gang /sykkelvei fra ca. midtre del av feltet som kobles til den gang/sykkelveien som er tegnet inn. (Se vedlegg)
Dette for å forhindre at den smale gangstien som går langs tomtegrensen til Caspar Wessels vei 80 IKKE utvikler seg til å bli en gang/sykkelvei.
I dag fungerer stien som en naturlig sti inn til skogen for turgåere.
Stien bør således ikke utformes som en gang/sykkelvei fra det nye feltet som vil føre til unødvendig belastning på tilstøtende og eksisterende eiendommer.

MVH Truls Rellsve
Mobil 90652335



Jannicken Throndsen

Fra: Elisabeth Bjøre <elisabeth.bjoere@ovf.no>
Sendt: tirsdag 28. september 2021 07.41
Til: Jannicken Throndsen
Kopi: Per Magnus Haugen Presthammer
Emne: 21/11998 Vestby pg - Varsel om oppstart av planarbeid detaljregulering - Pepperstad Nord
- Gnr 6 bnr 205 m. flere Vestby kommune - Merknadsfrist 15.10.2021
Vedlegg: Vestby pg - Varsel om oppstart av planarbeid detaljregulering - Pepperstad Nord - Gnr 6
.pdf

Det vises til varsel om oppstart detaljregulering Pepperstad Nord.

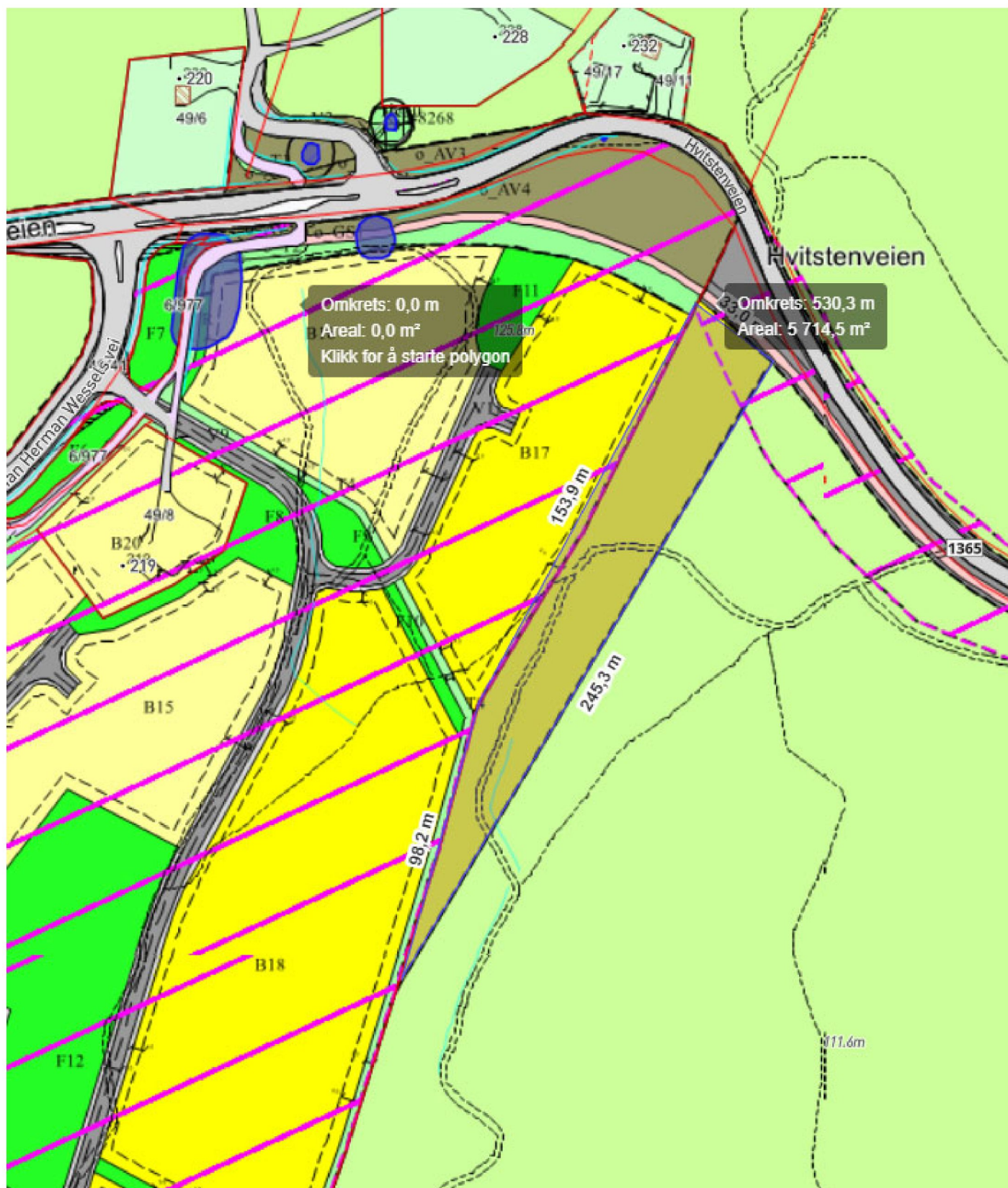
Ovf ønsker å melde inn følgende knyttet til deler av OVF sin eiendom som i dagens kommuneplan er avsatt til bolig:

Ca 6 dekar av OVFs eiendom gnr 6 bnr 1 som ligger øst for planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.

Det er ønskelig at dette arealet tas med inn i en utvidelse av det varslede planområdet.

Dersom dette ikke gjøres må det i reguleringsarbeidet hensyntas en fremtidig regulering av dette området.

Spesielt blir det viktig å sikre naturlig adkomst via kommunal vei fra vest og det er ønskelig at man forlenger veien som på nåværende plankart avsluttes ved felt B17.



Med vennlig hilsen

Elisabeth Bjøre Fagsjef/seniorrådgiver ☎ 23 08 15 23 ✉ elisabeth.bjoere@ovf.no

Opplysningsvesenets fond Rådhusgata 1-3, Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo

ovf.no | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#)

OVF • 1821-2021

Att.: Jannicken Throndsen,

Innspill til planleggingen av Gnr. 6bnr. 205 Regulering Pepperstad Nord

Innledningsvis vil jeg nevne at vi har bodd på Pepperstad i omkring 40 år og en viktig egenskap i området er at det er trafikkmessig stort sett lite trafikk og sikkert for myke trafikanter internt i boområdene. Etter å ha bodd tre år i Caspar Wessels vei håper jeg det også her vil fortsette som nå uten stor intern gjennomgangstrafikk.

Vi bor i Caspar Wessels vei 80 og er spesielt opptatt av at gangstien mellom CW80 og CW94 forblir en gangsti og ikke oppgraderes til sykkelvei.

De fire veiene som jeg har merket på vedlagte skisse mener jeg er de veiene som eksisterer nå og som bør være de veiene som det legges til rette for at folk skal bruke i framtiden.

1. (Gul) Eksisterende sykkel/gangvei langs Johan Herman Wessels vei finnes, men bør forlenges slik at den går hele veien rundt feltet opp til Erikstad veien.
2. (Rosa) Dette er den såkalte Hestestien som har eksistert i alle år på feltet. Den fungerer veldig fint som gangvei, men bør oppgraderes med grus slik at den blir tørrere ved regn og vått vær. Deler av året krever det godt fottøy for å bruke den. Spesielt på våren er den dårlig fremkommelig på grunn av søle. Litt grus vil bedre forholdene betydelig.
3. (Grønn) Denne veien er nå ferdig fram til det kommende feltet på toppen og den bør videreføres slik at den gir god adkomst også fra det nye feltet. Denne ender ved Risil skolen og blir i stor grad skolevei for mange fra Pepperstad Nord.
4. (Blå) Dette er den nåværende flisløypa som brukes til ski og turbruk. Den bør man videreføre slik at det blir en tur og rekreasjons løype også i framtiden.

Hvis de fire alternativene gjennomføres slik jeg beskriver vil det tilfredstille behovet for gjennongangstrafikk fram til sykkel /gangvei mot Vestby så vel som adkomst til den kommende dagligvarebutikken ved Hvitstenveien.

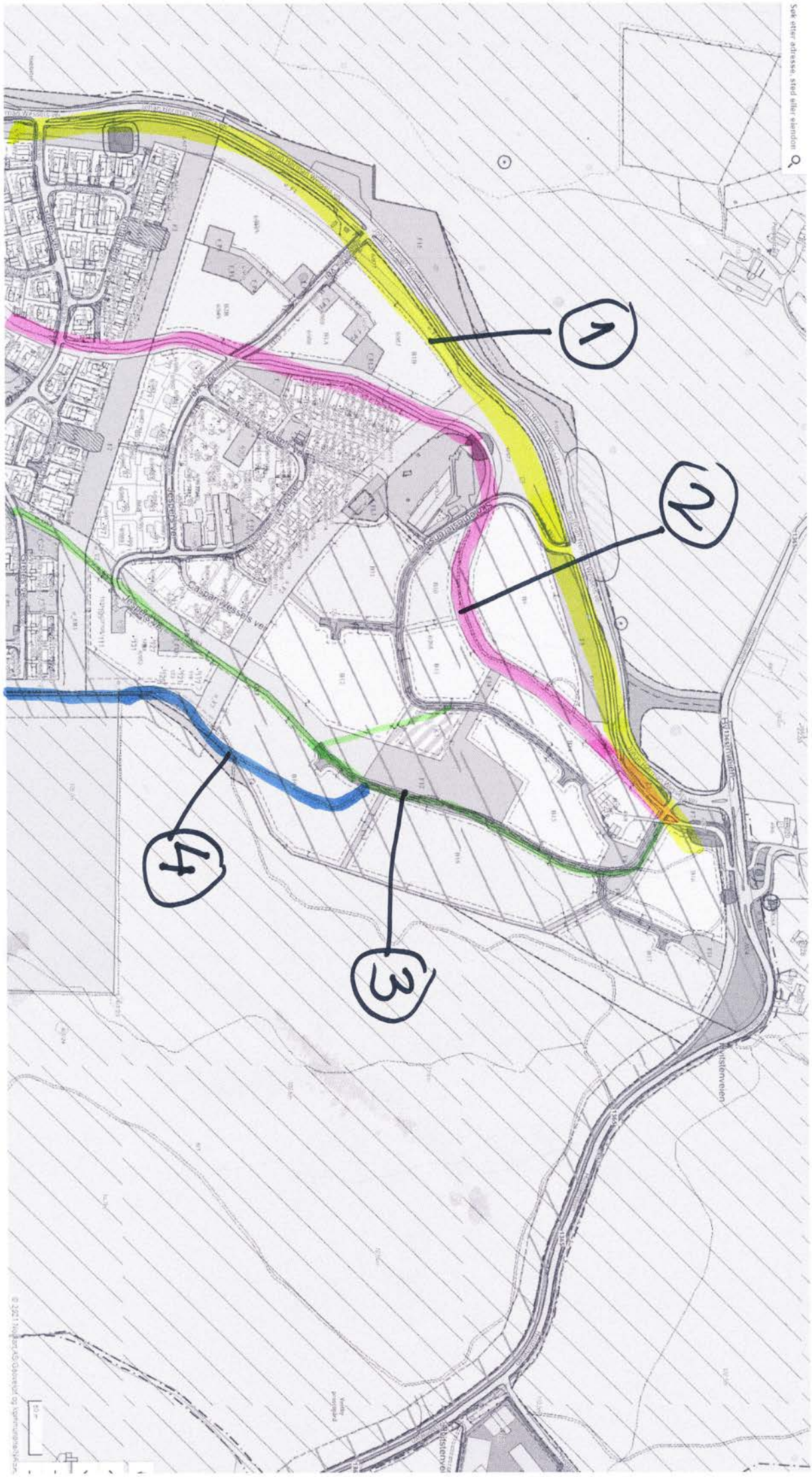
Som sagt det er viktig med god gjennomgangstrafikk i ytterkanten av feltene så vel som stier etc. forblir stier internt i feltet.

Når det gjelder det nye feltet mellom Caspar Wessels vei og Hvitsten veien. Dette er nå etter den store hogsten i Kirkegårdsskogen et av de siste skogs områdene på Pepperstad og er veldig mye brukt til tur og rekreasjon. Vi vet at det kommer utbygging der, men vil bare at utbyggingen ikke starter for tidlig. Vi ønsker å beholde det som det er lengst mulig. Det er veldig synd om det sprenges opp tidlig og blir en steinhaug i for mange år før utbyggingen egentlig starter. Please. :0)

Med vennlig hilsen

Bjørn Vidar Nordby
Caspar Wessels vei 80
M: 41458026

M: bjo.nordby@gmail.com



TIL: VESTBY KOMMUNE
PLAN, BYGG & GEODATA
POSTBOKS 144
1541 VESTBY

FRÅ: ELI ANNE LINNESTAD 11
& ALF AARVIK
HUITSTENVEIEN 228
1542 VESTBY

INNSPILL TIL PLANARBEID "PEPPERSTAD NORD"

VI ØNSKER MED DETTE Å KOMME MED
INNSPILL IHT. IGANGSETTING/VARSEL OM OPPSTART
AV PLANARBEID/DETALJ-REGULERING.

VI SER AT PLAN & MILJØUTVALGET HAR VEDTATT
AT DET SKAL REGULERES NÆRBOTIKK I OMRÅDET.

DETTE ANSER VI, SOM NÆRMESTE NABO, Å VÆRE
TIL VESENTLIG BELASTNING BÅDE IHT. STØY, LYS
& TRAFIKK. DA JOHAN HERMAN WESSELSVEI BLE SAMMEN-
KNYTTET MED HUITSTENVEIEN KLAGET VI OGSÅ OVER DETTE

VI FICK DA ET LAVT & UTILSTREKKELEG TREGJERDE
SOM DESSVERRE IKKE MINSKER HVERKEN LYS ELLER
STØY-PÅVIRKNINGEN I HUITSTENVEIEN 228. VI ØNSKER
DERFOR IGJEN Å PÅPEKE AT DETTE ER TIL VESENTLIG
FORRINGELSE BÅDE AV LIVSKVÅLET FOR OSS SOM BOR
HER & FORRINGELSE AV VERDI PÅ VÅR EIENDOM.

VI KREVER DERFOR KOMPENSASJON VED ET
FUNKERENDE STØY & LYS-TILTAK, SPESIELT NÅ SOM
BELASTNINGEN VIL BLI ENDA STØRRE VED
ETABLERING AV NÆRBOTIKK.

VI FORVENTER Å BLI KONTAKTET AV UTBYGGER
FOR Å IGANGSETTE TILTAK STRAKS SLIK AT
BELASTNINGEN FRA UTBYGGINGEN MINIMERES &
YTTERLIGE FORRINGELSE AV VERDI UNNGÅS

HILSEN

Elisanne Linnestad

ELI ANNE LINNESTAD



ALF AARVIK

HUITSTENVEIEN 228
1541 VESTBY.

From: [Bente Lise Stubberud](#)
To: ["johnny.skaug@gmail.com"](mailto:johnny.skaug@gmail.com)
Cc: [Jannicken Throndsen](#)
Subject: VS: Trafikksikkerhet videre utbygging på Pepperstad
Date: onsdag 13. oktober 2021 09.27.41
Attachments: [image.png](#)
[image.png](#)

Hei

Takk for uttalelse. Den journalføres på saken.

Videresender den til OBOS/Block Watne sin forslagsstiller Asplan Viak, v/ Jannicken Throndsen (kopi).

Med vennlig hilsen

Bente Lise Stubberud

samfunnsgeograf/arealplanlegger

Resultatområde Plan, bygg og geodata

Tlf: 64 98 01 00

E-post: bente.lise.stubberud@vestby.kommune.no



Vestby kommune

Rådhusgaten.1, 1540 Vestby

Pb 144, 1541 Vestby

[Vestby kommune](#) - [Facebook](#) - [LinkedIn](#)

Vær oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.

Både inngående og utgående e-post blir vurdert for evt.

journalføring i kommunens sak- og arkivsystem.

Fra: Johnny Skaug <johnny.skaug@gmail.com>

Sendt: tirsdag 12. oktober 2021 16.53

Til: post@viken.no; Postkasse Vestby kommune <post@vestby.kommune.no>; Maren Øinæs <Maren.Oinaes@vestby.kommune.no>; Pål Engeseth <Pal.Engeseth@byggfakta.no>; Jan-Henrik Palnes <jan-henrik@vesas.no>; Tore Hem <tore.hem@gmail.com>

Emne: Trafikksikkerhet videre utbygging på Pepperstad

HØRINGSUTTALELSE - frist 15. oktober 2021

Jeg viser til flere henvendelser (og noen forsøk på svar) til Vestby Kommune og Viken Fylkeskommune angående trafikksikkerhet på Pepperstad generelt og Hvitstenveien mellom Hannestad og Vestby Kirke, spesielt.

Jeg leser nå i Vestby Avis og det nå skal besluttes utbygging av siste feltet på Pepperstad dvs. området som ligger mellom Johan Herman Wessels vei, Hvitstenveien og Flisløypen.

Området betegnes som et "område med tett skog"

Sannheten er vel at dette er en bevaringsverdig morenerygg av historisk og kulturell verdi med leirplass, (tidligere) gapahuk som da nå blir ødelagt for alltid.

Henvendelsen nå gjelder imidlertid trafiksikkerheten. Kulturminnene er åpenbart tapt.

Jeg forstår det slik at utbygger har skissert to nye sykkelveier mot Bjørlien Skole og den eldste delen av Pepperstad.

Dette er nok vel og bra, men løser på ingen måte utfordringene med trafiksikkerhet på strekningen Pepperstadmarka barnehage/Hannestad Hestesenter og nedover Hvitstenveien til Vestby Kirke. Det er denne veien skoleelevene vil benytte, da spesielt i perioder hvor det ikke egner seg å gå eller sykle gjennom skogen.

Jeg har i tidligere e-poster illustrert/dokumentert disse utfordringene også med flere bilder.

Jeg ser at en nabo på Pepperstad, Thor Hansson også har fått publisert et leserinnlegg i Vestby Avis om dette.

Jeg nøyer meg nå med å vise til mine e-poster til Vestby Kommune, Viken Fylkeskommune og også til Vestby Avis

OBOS Block Watne bør ikke få tillatelse til videre utbygging før gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien er ferdig bygget!!!

mvh

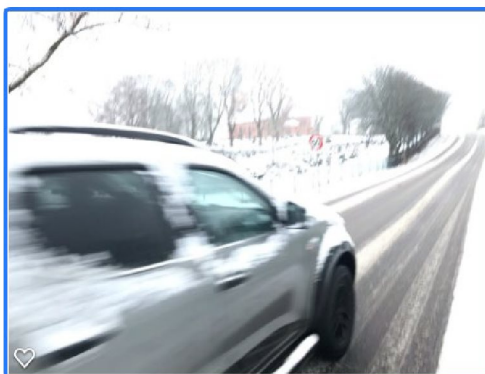
Johnny Skaug

Karen Bachs vei 24

1542 VESTBY

00 47 41 35 94 70

johnny.skaug@gmail.com





Asplan Viak AS
Jannicken Throndsen
Moerveien 5
1430 ÅS

Deres ref.:

Vår ref.: 21/114-46/ LILYS

Dato: 13.10.2021

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering Pepperstad nord, Vestby

Mossregionen interkommunale brann og redning (MIB) viser til henvendelse fra Asplan Viak AS den 8. september 2021, med varsel om oppstart av planarbeid detaljregulering – Pepperstad Nord – Vestby kommune.

Generelt:

Brannvesenet forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Mossregionen interkommunale brann og redning (MIB) ivaretas i planarbeidet. Dette for at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap:

Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv.

Jfr: Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK) 17 § 11-17

Slokkevann:

Å slokke brann på et så tidlig stadium som mulig vil være avhengig av både tilfredsstillende vannforsyning, rask utrykningstid og gode brannforebyggende barrierer i byggverket. Fjerner eller reduseres vannforsyningen vil muligheten til å slokke brannen reduseres eller bli helt umulig. Vannforsyningen er derfor meget viktig og avgjørende faktor for å ivareta beredskapen som samfunnet forventer.

I planbestemmelser bør det vurderes innført betingelser om at tiltakshaver/eier selv har ansvar for å etablere tilførsel av større vannmengder til sprinkleranlegg med f.eks. vann fra basseng eller åpen kilde, dersom byggverket som følge av stor takhøyde, høy brannbelastning, lagring i høye reoler eller lignende krever dette.

Ved regulering av nye utbyggingsområder, må kommunen påse at vannforsyningen til automatiske slokkeanlegg er del av rammeforutsetningene for byggetillatelse før de blir prosjektert og etablert.

Jmf: forskrift om brannforebygging § 21 med veiledningstekst.

Se mer utfyllende tekst her: <https://www.dsb.no/lover/brannvern-brannvesen-nodnett/veiledning-til-forskrift/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#kommunens-forebyggende-plikter>

Merk: Dersom det gis aksept for at ESFR sprinkleranlegg kan benyttes som kompenserende tiltak, forutsetter dette større vannmengde enn et konvensjonelt sprinkleranlegg.

MIB er ikke dimensjonert slik at vi anser det som gjennomførbart at det prosjekteres med tilkjørt slokkevann i utbyggingsområder hvor der er redusert slokkevannsmengde iht forskriftskrav. Det er derfor vår sterke anbefaling at det stilles krav til oppgradering av ledningsnett eller sørges for tilstrekkelig slokkevannsmengde på annen måte (som for eksempel ved nedgravd tank eller annen egnet løsning).

Innsatstid:

- Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem mv., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift ol., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.
- Innsatstid til tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter. Innsats utenfor tettsteder fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.

Jfr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8

Ny lokasjon:

MIB ønsker å informere om at Vestby brannstasjon erstattes av ny brannstasjon på Såner i løpet av første halvdel av 2022.

Annet:

For flere opplysninger se MIB sin egen veiledning. Denne finnes på MOVAR sin hjemmeside: <http://www.movar.no/tilrettelegging-for-slokkemannskaper.html>

Det forutsettes at planlagt bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering og at dette tas hensyn til i planarbeidet.

Denne uttalelsen er gitt på bakgrunn av mottatt informasjon. Dette medfører at MIB må ta forbehold om å komme tilbake med ytterligere uttalelser.

Er det ønskelig med ytterligere uttalelse fra brannvesenet, ber vi om at brannkonsept i saken blir oversendt. Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Lise Mette Lyshaugen
Branninspektør

Dette brevet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Kopi til:

Vestby kommune Postboks 144 1541 VESTBY

Asplan Viak AS

Vestby, 29.09.2021

v/ Jannicken Throndsen

Moerveien 5, 1430 Ås

Referanse: Pepperstad Nord, gnr.6 bnr.205 mfl. Vestby kommune/ Varsel om oppstart av planarbeid detaljregulering

Vi ønsker med dette å komme med innspill i form av kommentarer og spørsmål som gjelder videreutvikling av det siste feltet på Pepperstad Nord.

Vår familie bor på Hvitstenveien 219 og vi eier Hvitstenveien 220 i tillegg. Vi innser at vi er i ferd med å havne midt i en dramatisk situasjon fremover siden vi er den eneste nabo som blir direkte berørt av at det nå oppføres en ny bydel rundt oss på alle sider. For vår del har effekten av denne utviklingen allerede kommet i gang for noen år siden da Johan Herman Wesselsvei ble forlenget og tilsluttet det nyetablerte krysset på Hvitstenveien ved åkeren foran eiendommene våre. Dette har naturlig nok ført til at det oppleves en voldsom økning i trafikkstøy døgnet rundt og karakteren til våre eiendommer har blitt forandret for alltid. Vi har dessuten for lengst innsett at eiendommens landlige og fredelige preg kommer til å forsvinne i forbindelse med utbygging av Pepperstad Nord.

Vi ønsker først og fremst å understreke at vi ikke har vært motstandere av hva som kommer til å skje rundt oss. Vi kan heller ikke legge skjul på at vi er klar over at forbedret infrastruktur i området vil ha en positiv innvirkning for våre eiendommer (barnehage, buss, gangsti, offentlig vann/kloakk, fiber ... osv.).

Vi har derimot to hoved fokusområder som berører spesielt oss fremover: 1). En lang periode med voldsomme byggeaktiviteter (flere år)? i forbindelse med etablering av flere hundre boenheter med tilhørende veianlegg og, 2). Etablering av en dagligvarebutikk som umiddelbar nabo (felt B16) til begge av våre to eiendommer.

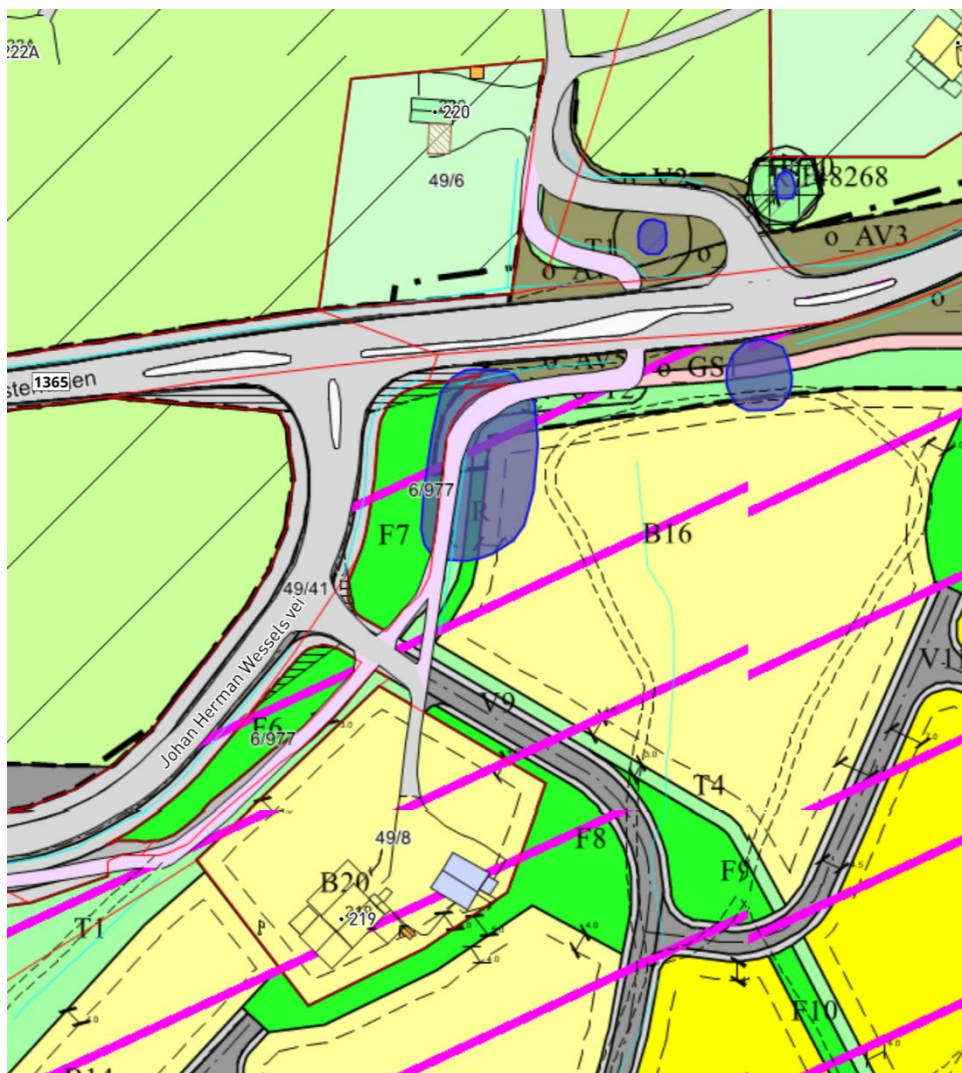
Avisen i Vestby skriver med entusiasme at «naboene» til den fremtidige butikken er begeistret over utviklingen og gleder seg til tilbudet da hverdagene blir lettere pga bedre utvalg og kortere reisevei for å handle inn dagligvarer - butikken er med andre ord godt tatt imot av lokalsamfunnet. Vi som umiddelbare nabo har derimot aldri blitt spurt eller intervjuet, sikkert siden det antas stor sannsynlighet for et mindre populært synspunkt om butikken midt i planleggingsfasen. Artikkelen skulle selvsagt fremme et positivt budskap.

Litt perspektiv:

Refererer til bildene og kartutsnitt under:

- Hvitstenveien 219 (Skogmo) (49/8). Du ser eiendommen helt nederst på det første bilde og helt til høyre på det nederste bilde.
- Hvitstenveien 220 (Bakken) (49/6). Du ser hytten helt øverst til venstre på det første bildet.





Kort historikk om våre eiendommer:

Hvitstenveien 219 (Skogmo):

Vi har eid Skogmo i snart 15 år. I denne tiden har vi investert betydelig pengesummer og tid i rehabilitering av bygningsmassen og tomten. Vi nærmer oss våre langsiktige utviklingsmål med eiendommen.

Hvitstenveien 220 (Bakken):

En fritidseiendom i LNFR område som ligger på nordsiden av Hvitstenveien som vi har eid like lenge som hoved eiendommen. Vi har nylig søkt om og har fått innvilget en byggesøknad for videreutvikling av eiendommen. Dette representerer en betydelig investering for oss og arbeidene er godt i gang i form av å fornye hytten og boden, etablere et tilbygg samt opparbeidelse av tomten.

Vi er i dialog med kommunen vedrørende vårt ønske om å omregulere eiendommen til bolig formål. I tillegg til dette har vi en omgående diskusjon med kommunen og kommunalteknikk om muligheten til å videreføre det offentlige avløps nettet til nordsiden av Hvitstenveien slik at vi og våre naboer

kan koble oss inn via stikkledninger. Foreløpig håndtering av avløp fra hytten er godkjent via en midlertidig tett tank løsning for alt avløp (null utslipp).

Spørsmål, kommentarer og bekymringer:

1). Eiendomsverdier – Hvitstenveien 219 og 220

Vi har investert vår tid, energi og store pengesummer i snart 15 år for å øke eiendommenes verdi. Da vi nærmer oss vår langsiktig utviklingsmål med våre investeringer og vurderer å selge våre eiendommer i den nære fremtid har vi involvert en eiendomsmegler for å motta vurderinger både i form av verdivurderinger og generelle salgsstrategier fremover. Våre eiendommer ble beskrevet som unike og meget attraktive til mulige kjøpere.

Uken etter at vi mottok eiendomsmeglerens vurderinger ble det publisert en artikkel med disse bildene i avisen. Det har lenge gått rykter om at det kommer en butikk på Pepperstad, men å se disse bildene som ikke bare bekrefter dette, men viser til at butikken havner som vår nærmeste nabo til begge eiendommene har riktig nok gjort oss veldig bekymret. Vi tok kontakt med eiendomsmegleren på nytt for å høre deres synspunkter. Han (og flere vi har snakket med) bekrefter vår største frykt om at denne utviklingen vil utvilsomt ha en negativ innvirkning på eiendommenes verdi og antall mulige kjøpere er ventet til å synke drastisk da få vil bo ved siden av en slik butikk.

Det er godt dokumentert at lokalsamfunnet generelt kan dra godt nytte av en dagligvarebutikk i nærheten i form av bla. økte eiendomsverdier. Dette gjelder dessverre ikke for de som bor like ved.

2). Støy

Som nevnt, vi er innforstått med at vi blir generelt mer utsatt for økte støynivåer fra en ny bydel og dagligvarebutikk. Dette gjelder både på kortsikt og langsikt, under byggeperioden og etter. Vi har ingen illusjoner om at vi kan bo i en boble og vi finner oss allerede i en situasjon hvor vi jobber hardt med å venne oss til økt trafikkstøy. Vi ønsker å motta deres synspunkter på følgende:

1. En dagligvarebutikk har normalt store kompressorer og vifter plassert utvendig på rad og rekke for å kunne drifte diverse innendørs maskineri som bla. kjøle/frysedisker, varmeapparater og klimaanlegg. Disse maskinene er i konstant gang døgnet rundt og skaper et lavfrekvent støy som er spesielt merkbart om natten. Da vi bor noen få meter unna den planlagt plassering av butikken kan dette ha en stor negativ betydning for oss.
2. Generelt om byggeperioden. Vi har nå gjennom flere år opplevd byggestøy fra tidligere faser av prosjektet selv om vi ligger flere hundre meter unna. Våre observasjoner er at støy fra tungt maskineri under grunnarbeidene kunne høres på kveldstid og på helgene, også på søndager. Det ble sikkert tatt en vurdering i sin tid og basert på at det ikke bodde folk i nærheten ble det gitt tillatelse til dette. Siden byggeaktivitetene nå kommer nærmere oss, kommer vi sikkert til å bli utsatt for andre typer støy også. Vi er bekymret for at vi kommer til å havne midt i en krigssone med høye støynivåer også utenfor vanlig arbeidstid.

3). Belysning

Vi er takknemlige for at gatebelysningen som ble valgt langs Johan Herman Wesselsvei og tilhørende gangsti har en forsiktig gul farge. Dette er lite sjenerende og er tilstrekkelig for å kunne sikre godt belyste veier.

Butikker, parkeringsplasser og tilhørende områder derimot er ofte flombelyst. Vi ber dere å vurdere hvilken effekt dette kan ha for oss og våre eiendommer som befinner seg på hver side av butikken. Det vil være svært skadelig og ubehagelig å bli satt i en situasjon hvor eiendommene våre skulle bli lyst helt opp under mørketimene.

4). Sprengningsarbeid

Dette temaet omhandler Hvitstenveien 219 til større grad enn eiendommen på nordsiden av Hvitstenveien. Det kommer utvilsomt omfattende sprengningsarbeider i forbindelse med etablering av nye veier og til fundamentering av nye hus og butikken. Hva slags tiltak blir iverksatt for å sikre vårt hus mot eventuelle skader påført av vibrasjoner fra sprengning i området?

Huset, som ble bygget i 1955 ble nylig totalrehabilitert med eksklusive byggematerialer hvor bla. storparten av kjelleretasjens gulv er kledd med porselenfliser. Innebærer et eventuelt tiltak en forbefaring av bygningsmassen slik at vi har et utgangspunkt å forholde oss til dersom det verste skulle forekomme? Huset er meget solid bygget og det er ingen grunn til å mistenke at huset ikke kunne tåle vanlige mengder med sprengning i området. Bekymringen er at sprengningsarbeidenes omfang kommer mest sannsynlig til å overskride det som kan anses som «vanlig».

5). Grønne soner

Det kommer tydelig frem på forskjellige tegninger at det er planlagt å ivareta et slikt med naturlig grønn vekst rundt Hvitstenveien 219 på tre sider. Igjen, dette setter vi pris på da dette vil sikre en mykere overgang fra å være en skogseiendom til at vi kommer til å plutselig havne midt i et boligstrøk. Vi har i flere år forsøkt å opprette en naturlig granhekk på tomtegrensen (spesielt mot øst) for å skjerme mot fremtidig innsyn. Spørsmålet er: vil alt bli jevnet med jorden tett inntil vår tomtegrense for å så etablere en grønn sone eller kan eksisterende vegetasjon beholdes? Vi hadde selvfølgelig foretrukket at hele grønn sonen sperres av for tungt maskineri før arbeidene settes i gang.

6). Drikkevannsbrønn

Skogmo (Hvitstenveien 219) har siden 70 tallet hatt gleden av en drikkevannsbrønn som i alle år har sikret utmerket vannkvalitet og mengde. Vi har ingen intensjoner om å slutte å bruke denne brønnen selv om vi vil få tilbud om å koble oss inn på kommunalt vann. Spørsmålet i den forbindelse er: Hvilken effekt vil en så omfattende inngrep av området ha på drikkevannskvaliteten og mengde fremover?

Vi ønsker først og fremst å få til en konstruktiv dialog med dere hvor vi kan diskutere punktene over. Vi er riktig nok bekymret over prosessen og hvordan situasjon fremover vil påvirke vår familie her på Skogmo og Bakken. Som tidligere nevnt, er vi innforstått med at det kommer store forandringer i området, men samtidig ber dere om å innse at å plutselig ramme inn våre eiendommer med et nytt boligstrøk med tilhørende anlegg hadde vært en svært uvanlig situasjon for hvem som helst. Hvert punkt over eller en kombinasjon av punktene over kan potensielt ha en svært uheldig effekt for oss. Vi har begynt å undersøke hva bla. naboloven og tålegrensen har å si om slike situasjoner, men vi venter med å dra konklusjoner frem til dere har fått mulighet til å kommentere.

Med vennlig hilsen,

Peter Paphalmy

Linda Denise Ødegård

Hvitstenveien 219, 1542 Vestby

**Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Vår dato:

14.10.2021

Vår ref:

2021/5874

Deres dato:

08.09.2021

Deres ref:

Pepperstad Nord

Asplan Viak
Moerveien 5
1430 ÅS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Vestby - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Pepperstad Skog nord

Vi viser til deres oversendelse datert 8. september 2021 med varslet oppstart av detaljregulering for Pepperstad Skog nord i Vestby kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende anlegg. Det forespeiles inntil 140 boliger med en mulig blanding av eneboliger, rekkehus, og flermannsboliger. Det planlegges også å etablere en dagligvarebutikk. Planområdet er på ca. 124 dekar, og det opplyses om at planområdet inkluderer 3-4 alternative løsninger gang- og sykkelvei frem til eksisterende gang- og sykkelveinett som går til Vestby sentrum. Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til fremtidig boligområde i kommuneplanen og omfattes av områderegulering for Pepperstad nord vedtatt i 7. februar 2011. I denne planen er områdene regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, friområder, turveier og flere formål tilknyttet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi forutsetter at føringene i områdereguleringen følges opp i dette planarbeidet, og at det ikke åpnes for en utbygging med flere boenheter. Vi vil minne om kommuneplanens om vekstfordeling på 80/20 %, der 80 % av boligutbyggingen skal skje i Vestby sentrum.

Planområdet ligger nært en barneskole og ungdomsskole, og det er bussforbindelser i nærheten. Grunnet dette forventer vi at det i planarbeidet legges til rette for at reiser tas med kollektivtransport, sykkel eller gange. Vi anbefaler blant annet at det i planen sikres tilstrekkelig med sykkelparkering. Vi støtter det videre arbeidet med å se på løsninger for etablering av gang- og sykkelvei tilknyttet Pepperstad og til Erikstadveien.

Det er varslet at det åpnes opp for en mulig dagligvareforretning innenfor felt B16, som skal kunne dekke et lokalt behov. Dette samsvarer ikke med gjeldende plan for området, men ved en politisk forhåndsforleggelse av planinitiativet ble det besluttet politisk at det kan åpnes opp for en nærbutikk. I planinitiativet skisseres det en butikk på ca. 1200 m². Vi vurderer dette som en større dagligvareforretning, og ikke en nærbutikk. Hvis det skal åpnes opp for en slik etablering ber vi om at det sikres i bestemmelsene at det kun tillates forretning med dagligvarer og at det gis en konkret arealbegrensning ut ifra hva som er et lokalt behov. Dette må også gjenspeiles i antall parkeringsplasser for bil som tillates etablert til butikken, og det bør etableres tilstrekkelig med sykkelparkering tilknyttet inngangen til butikken. Videre må sikres gode forbindelser til en eventuell butikk, slik at det tilrettelegges for at beboerne i nærområdet kan gå eller sykle til butikken.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Ved en eventuell omdisponering av areal som er egnet til lek, stilles det i punkt 5 d i de rikspolitiske retningslinjene krav om fullverdig arealmessig erstatning dersom ikke de generelle kravene til lekemuligheter kan oppfylles. Videre må det redegjøres for trafiksikker skolevei.

Vi minner om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, jf. pkt. 5 a) i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Vi viser også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#). Vi forutsetter at områdereguleringens føringer følges opp i denne detaljreguleringen, blant annet bestemmelse 8 om felles lekeareal for barn, og bestemmelse 5 der det åpnes opp for at deler av friområde F12 kan avsettes til felles lekeareal.

Universell utforming

Vi forutsetter at prinsippene for universell utforming blir lagt til grunn i planarbeidet slik at alle kan benytte seg av lek- og uteoppholdsarealer uansett funksjonsevne.

Jordvern

Deler av planområdet tilknyttet mulig gang- og sykkelvei ved Hvitstenveien berører dyrka jord. Det er en strekning på anslagsvis 170 meter over gbnr. 6/823 i grensen mot veien på gbnr. 169/14. Med utgangspunkt i nasjonale mål om å redusere omdisponeringen av dyrka jord, forutsetter vi at det planlegges med sikte på å minimere permanent og midlertidig omdisponering av dyrka jord.

Friluftsliv

I referat fra oppstartsmøte fremgår det at planforslaget vil komme i konflikt med deler av en skiløype og flisløype, og at det er viktig å legge til rette for adkomst gjennom området i byggeperioden og å opprettholde gode forbindelser gjennom området etter utbygging. Vi støtter

dette, og videre forventer vi at de kartlagte friluftsområdene ved grønnkorridor Skogmo (V2) og at tilgrensende nærturterreng Prestegårdsskogen (V1) hensyntas.

Naturmangfold

Det er registrert en hul eik nordøst i planområdet. For mer informasjon om eika, Hvitsteinveien 232, se [faktaark](#) fra Miljødirektoratet. Hule eiker er en utvalgt naturtype og at den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 forsterkes for utvalgte naturtyper. Reguleringsbestemmelsene må sikre at eikene beskyttes mot vesentlig skade i anleggsperioden. Det må angis en hensynssone rundt det enkelte tre for å gi trærne gode livsvilkår også etter anleggsperioden. Videre må det redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Samfunnssikkerhet, overvannshåndtering og klimatilpasning

I forbindelse med planarbeidet må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. I den anledning vil vi vise til DSBs veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Det kan være marin leire innenfor planområdet. Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) [kartbaserte veiledning for reguleringsplaner](#) i forbindelse med arbeidet. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE, deriblant [Sikkerhet mot kvikkleireskred nr. 1/2019](#). Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer.

Vi viser til at det skal tas hensyn til naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer. Med fremtidig klima med mer intens nedbør vil det stille seg strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av byggverk. I statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. I referat fra oppstartsmøte fremgår det at det er lagt til rette for overvannssystem tilknyttet offentlige veier og plasser for utbyggingen på Pepperstad som må gjøres ferdig i forbindelse med denne utbyggingen. Til overvannshåndtering for byggeområdene bør det legges vekt på gode helhetlige naturbaserte løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.

Støy

Deler av planområdet i nord vil ligge i gul og rød støysone grunnet trafikken fra Hvitstenveien. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Alle boenhetene bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2. Dette innebærer at støynivå på utearealer og utenfor vinduer til støyfølsom bruk ikke skal overstige grenseverdiene. Reguleringsbestemmelsene må sikre at boligene ikke får et støynivå som overstiger anbefalte grenseverdier. Om det er behov for støyskjerming nær støykilden skal dette ivaretas i plankart og/eller bestemmelser, inkludert rekkefølgekrav.

Masseforvaltning

Vi antar at utbyggingen vil generere overskuddsmasser. Hvis dette er tilfellet anbefaler vi at utarbeides en massehåndteringsplan som viser muligheter for reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmassene. Vi viser til Viken fylkeskommunes [veileder for masseforvaltning](#).

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021, og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#). Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Torgeir Fagersand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Vestby kommune	Postboks 144	1541	VESTBY

Asplan Viak AS
Moerveien 5
1430 ÅS

Deres ref: 631455-01
Vår ref: 2021/183730
Dato: 15.10.2021
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEID I PEPPERSTAD NORD - GNR 6 BNR 205 MED FLERE I VESTBY KOMMUNE

Vi viser til brev av 10.september 2021 med varsel om oppstart av detaljregulering på Pepperstad nord i Vestby kommune

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivarettatt. Vi fører tilsyn og kan fatte vedtak etter Forskrift om vannforsynings og drikkevann (drikkevannsforskriften) av 01.01.2017. Videre skal vi bidra, alene eller i samarbeid med andre etater, til å sikre vannressursene mot forurensning i henhold til kriterier og krav i vannforskriften

Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av det siste boligområdet på Pepperstad i Vestby kommune. Det planlegges å bygge en nærbutikk og inntil 140 boliger (antallet ses i sammenheng med tilgrensende utbygging slik at totalt antall boliger ikke overstiger de 355 som ligger i utbyggingsavtalen).

Om teknisk infrastruktur

I planbeskrivelsen skriver dere følgende om teknisk infrastruktur:

Vann og avløp vil bli tilknyttet offentlig VA-anlegg i Johan Herman Wessels vei og ved turstien sydøst mellom de to planområdene. Dette er dimensjonert for å kunne håndtere de nye boligene på Pepperstad nord trinn 2.

Mattilsynet kommentarer

Vi synes det er positivt at dere har beskrevet at området skal knyttes til et offentlig VA-anlegg. Det er viktig at drikkevannsforsyningen til utbyggingsområdet dimensjoneres til å kunne forsyne tilstrekkelige mengder med vann, både til drikke, matproduksjon og drift av sanitære anlegg. Det bør også vurderes om det er noen i nærheten som har spredt vann og avløp som kan koble seg på. Det må sikres at stort uttak av vann ikke vil kunne skape trykkløst tilstand på drikkevannsnettet. Da dette kan medføre forurensning av drikkevannet. Brannvannsforsyning er et viktig element i denne sammenhengen.

For å sikre god nok kapasitet på ledningsnett er det viktig at kommunen og utbygger samarbeider godt, og foretar en helhetlig kartlegging og vurdering av kapasiteten på drikkevann i området før utbyggingen starter. Videre bør man se på hvilke tiltak som eventuelt må iverksettes for å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann også fremover i tid.

Uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat (stikkledning) eller kommunale (hovedledning) er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnett kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette og ha tett dialog med ansvarlig etat for drikkevannsforsyningen i kommunen

Til slutt vil vi nevne risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid. Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det er viktig at kommuner og entreprenører som skal planlegge og/eller utføre anleggsarbeid, er seg sitt ansvar bevisst.

Med hilsen

Bjørg Voje Heieren

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502

MOSS

ASPLAN VIAK AS

Vår ref.: 555462/2021 - 2021/24373

Deres ref.:

Dato: 15.10.2021

Vestby kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av Reguleringsplan for Pepperstad Nord Gbnr 6/205

Vi viser til brev datert 8.9.2021 fra Asplan Viak vedrørende varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering av Pepperstad Nord, Gbnr 6/205 m flere.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesveg, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen har følgende merknader til varselet:

Bakgrunnen for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av inntil 140 boliger samt nærbutikk. I gjeldende kommuneplan 2019-2030 er arealet avsatt til boliger.

Områderegulering for Pepperstad Skog Nord, vedtatt 7.2.2011, regulerer området til boligformål. Detaljreguleringen er i tråd med områdereguleringen, med unntak av nærbutikk som er planlagt på areal avsatt til boliger, B16 i gjeldende plan.

Planforslaget er siste etappe i realisering av gjeldende reguleringsplan (områderegulering). Planområdet inkluderer 3-4 alternative løsninger for gang- og sykkelvei frem til eksisterende gang- og sykkelveiløsning som går videre til Vestby sentrum.

Planfaglige merknader

Endring av formål

Det er foreslått lagt til rette for etablering av dagligvareforretning nord i planområdet. Arealet er avsatt til boliger (B16) i områderegulering for Pepperstad Skog Nord, og er også i strid med gjeldende kommuneplan der området er avsatt til boliger. Asplan Viak gir en vurdering av omdisponering av arealet til nærbutikk, både med hensyn til trafikk lokalt og knyttet til Vestby storsenter.

Kommuneplanens arealdel er kommunens styrende dokument og skal sikre helhetlige vurderinger av ønsket utvikling og formål i planen. Nye næringsarealer bør vurderes på overordnet nivå, slik at dette kan ses på i sammenheng. Som også omtalt i oppstartsvarselet, vil en nærbutikk påvirke trafikken i det aktuelle boligområdet, da tilbudet trolig også vil være attraktivt for beboere i nærområdet (blant annet Hvitsten). Tenkt plassering av nærbutikk vil også påvirke trafikken internt i boligområdet.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Det kan være gode argumenter for å tilrettelegge for nærbutikk i området, da boligene ligger relativt langt fra sentrum. Lokalt tilbud kan til en viss grad bidra til å redusere biltrafikk (i tråd med regionale og nasjonale føringer om samordnet areal- og transportplanlegging), men trolig ikke i vesentlig grad, siden de fleste andre tilbud og tjenester er lokalisert nærmere/i sentrum, også arbeidssted og skole.

Figur 9 i dokumentet viser en prinsippskisse for plassering av butikk. Her illustreres blant annet en grønn buffersone mot øst (boligområde B17). Dersom nærbutikk ønskes etablert, må det legges til rette for gående og syklende – både fra nærområdet og internt innenfor planområdet. Vi anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene for næringsområdet stilles strenge krav til tilrettelegging for gående og syklende til og fra butikken, samt god tilrettelegging for sykkelparkering.

Det står at det aktuelle området B16 ønskes regulert til forretning, med mulighet for kombinert formål dagligvareforretning/bolig. I den forbindelse kan det også vurderes å avsette noe areal til fellesareal (møteplass), som for eksempel kan nyttes av beboerne i området.

Utvidet planområde

Ut fra figur 1 illustrasjon av areal som ønskes regulert, ser det ut som det er lagt til en mindre utvidelse av område B17 og delvis B18, mot øst. Vi kan ikke se at dette er ikke omtalt i oversendte dokumenter. Utvidet areal er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNFR-område og vi anbefaler at planområdet holder seg innenfor eksisterende regulert planområde for Pepperstad Skog Nord og område avsatt til boliger i kommuneplanen. Planområdet ligger inntil et svært viktig friluftsområde i vest og øst, og enhver utvidelse av byggegrensen kan ha uheldig innvirkning på verdifulle nærturområder. Viser ellers til merknader fra Friluftsliv.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Ett av hovedmålene i [regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#) (RP-ATP) er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at person-transportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Det omsøkte planområdet ligger utenfor Vestby sentrum, som er utpekt som prioritert vekstområde i RP-ATP. Det er planlagt relativt mange nye boliger, og tilgjengelighet til kollektivtransport samt avstand til eksisterende tjenester og service-funksjoner må tas med i vurderingen.

Det er også en forventning i den regionale planen at viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i utviklingen av byer og tettsteder, i henhold til retningslinje R7 «Kvalitetskrav til arealutvikling». Det bør tilstrebes at utviklingen i kommunen ikke går på bekostning av regionale og nasjonale kulturminneverdier, og ivaretar stedsidentiteten.

Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at

tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk.

Fylkeskommunen anbefaler at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil. Vi viser for øvrig til bestemmelse § 7 Parkering (PBL § 11-9 nr. 3 og 5) i kommuneplanens bestemmelser.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Vi viser til Vestby kommuneplans bestemmelser § 6 Leke- og uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 4, 5 og 8), også nevnt i oversendt varsel.

Kvantitetskrav, i form av arealkrav, til områder for lek og uteopphold for barn og unge vurderes av fylkeskommunen som underordnet kvalitetskrav. Fylkeskommunen er derfor opptatt av at kommunen legger arbeid i å sikre gode kvaliteter på de leke- og uteoppholdsarealene som legges inn i planen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området. Vi viser også til [Veileder om barn og unge i plan- og byggesak](#).

Det står i referatet fra oppstartsmøtet, *C. Utredninger*, at utbyggers utgangspunkt er at Barnetråkk er avklart i områdeplanen. Dersom det er gjennomført barnetråkk-registreringer, er det viktig å følge dette opp i planarbeidet og hvordan innspill kan ivaretas. Vi anbefaler at dette vurderes nærmere, særlig med tanke på verdien området har for barn og unge, se avsnitt om Friluftsliv. Dersom det ikke er gjennomført [Barnetråkk](#), anbefaler vi at dette gjøres.

Medvirkning

Vi viser til Plan- og bygningslovens §5-1 om kommunens og tiltakshavers ansvar for medvirkning i planprosesser. En god medvirkningsprosess kan gi nyttige innspill til det videre arbeidet og avverge eventuelle konflikter som kan påvirke framdriften.

Tips og råd om medvirkning i planprosesser, finnes også her: [Medvirkningsveileder](#) (DOGA).

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Friluftsliv

Planområdet grenser til områder som er kartlagt av kommunen som svært viktig for friluftsliv i både øst og vest, og viktig friluftslivsområde i nord. Disse er beskrevet som nærturterreng og jordbrukslandskap. Selve planområdet for reguleringsplanen er ikke kartlagt for friluftsliv, men det er skiløyper, ridesti og turstier i området i dag, som brukes til friluftslivsaktiviteter og til sammenhengende ferdsel mellom de nærliggende friluftslivsområdene.

I reguleringsplanen er det lagt til rette for sammenhengende grønne korridorer, og det er gjort gode vurderinger med hensyn til adkomst til de store friluftslivsområdene og ferdsel gjennom planområdet i byggeperioden. Det vises til at det er behov for omlegging av eksisterende skiløype/skolevei og ridesti. Vi forutsetter at tilrettelegging og trasévalg for disse ivaretar attraktivitet og opplevelsesverdier for friluftslivsaktivitetene. Hensynet til friluftslivet må ivaretas med gode sammenhengende turforbindelser som turveier, stier og snarveier gjennom planområdet for å sikre god tilgang til nærturterreng, og at omkringliggende friluftslivsområder bindes sammen av et helhetlig rutenett både sommer og vinter. Tilrettelegging av turveier og turstier bør forankres i plan for friluftslivets ferdselsårer i kommunen.

Planområdet er preget av skoglandskap i dag. Fylkeskommunen anbefaler at de regulerede friområdene og grønne korridorene i størst mulig grad bevarer eksisterende vegetasjon og landskap, slik at disse natur- og opplevelseskvaliteten til lek- og friluftsliv utnyttes.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021 inkluderer miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen, og frister for når miljømålene skal nås. Planområdet ligger i vannområdet Morsa, som har mål om å nå miljømålene innen 2021.

Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å nå miljømålene som planlagt. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdiskonering med avrenning på egen grunn.

Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning. Vi forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet.

Samferdsel

De trafikale konsekvensene av planen må utredes som en del av detaljreguleringen, da spesielt hvilke konsekvenser etablering av en nærbutikk har for krysset Johan Herman Wessels vei x Hvitstenveien (fv. 1365). Vi ber om at det lages en trafikkanalyse som en del av planen.

Vi finner det positivt at gang- og sykkelveien reguleres langs fylkesvei 1365 til 1356. Vi ber om at krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveien tas inn som rekkefølgekrav i detaljreguleringen. Ellers minner vi om at det må være tekniske planer på alle tiltak som berører fylkesvei, herunder gang- og sykkelveien.

Kulturvern

Nyere tids kulturminner - bygningsmiljø og landskap

Planområdet grenser i nordvest til landbruksområder rundt gårdstunet på Pepperstad gård, som er en gammel gård med eldre bebyggelse. I planarbeidet bør det utredes hvordan ny bebyggelse vil påvirke landskapet rundt gårdstunet.

Pepperstad skog nord ligger vest for Vestby kirke og prestegård, der området rundt er definert som et kulturlandskap av regional og/eller nasjonal verdi. Bebyggelsen i planområdet vil ligge skjermet av skogen i øst, og vil trolig bli lite synlig fra dette landskapet.

En eventuell gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien vil gå sør for Vestby kirke og prestegård, som er regulert til bevaring. Kirken er listeført som verneverdig av Riksantikvaren.

Hovedbygningen, forpakterbolig og stabburet på prestegården er fredet etter kulturminneloven. Dersom det skal bygges gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien, er det viktig med en utforming som tar hensyn til dette kulturhistorisk verdifulle området.

Automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med ulike reguleringsplaner og tiltak har det blitt gjennomført arkeologiske registreringer i området som har ført til funn av flere automatisk fredete kulturminner.

Kulturminnene i området har stor tidsdybde, fra steinalder til nyere tid i form av bosetningsspor, dyrking, gravminner og kullmiler.

Innenfor planforslaget er det tidligere registrert to automatisk fredete røyser (ID 111485 og ID 12121613). I forbindelse med planen for Pepperstad Skog Nord ble det gitt dispensasjon fra kulturminneloven med vilkår om arkeologisk utgravning. Denne ble gjennomført i 2014 og røysene er nå fjernet. Det informeres for øvrig om at det også er registrert to nyere tids kulturminner i form av kullmiler innenfor planforslaget. Kullmiler er ikke automatisk fredete, men kan være viktige lokale kulturminner. Det oppfordres til dialog med kommunen hvis det er ønske om å ivareta disse videre i planen.

De eldre arkeologiske registreringene dekker store deler av planforslaget som nå er varslet, med unntak av et belte i skogsranden rett øst for enden av Gretes vei og et belte på drøye 30 meter langs sørsiden av Hvitstenveien mot Vestby kirke (se vedlagte kart). Det vurderes som at disse arealene har et potensial for uregistrerte automatisk fredete kulturminner, og det stilles derfor krav om at det gjennomføres en arkeologisk registrering iht. kulml. § 9, før fylkeskommunen kan uttale seg endelig om hensynet til automatisk fredete kulturminner.

Omfang og budsjett for arkeologisk registrering

Undersøkelsene vil hovedsakelig foregå ved visuell overflaterregistrering og prøvestikking, samt maskinell sjaking innenfor dyrkede arealer på gbnr. 6/823, ved Vestby kirke gård. Ut fra eldre flyfoto av området for Vestby kirke har det vært mindre, ulike inngrep i landskapet (bygging av gangvei, bilvei, vannledning o.l.) men totalt sett vurderes det som at området fremdeles har mye bevart av opprinnelig undergrunn. Nærheten til Vestby kirke, som er et middelalderkirkested, tilsier at funnpotensialet kan være høyt og det er derfor satt av to dagsverk til maskinell sjaking på et område på ca. 5 daa. Tidsoverslaget omfatter ikke igjenfylling av søkesjakter, men maskinkostnader til dette er lagt inn i vedlagte budsjett. Beløpet til maskin er oppgitt uten moms, da det ikke skal betales moms på arkeologiske registreringer der fylkeskommunen ordner maskin selv. Tiltakshaver kan alternativt selv skaffe gravemaskin, hvis dette oppfyller fylkeskommunens krav til tilrettelegging, maskin og fører. Det er totalt beregnet 7 dager i felt, i tillegg er det satt av fem dager til for- og etterarbeid.

Det bes om at eventuelle grunneiere varsles og aksept innhentes. Fylkeskommunen kan ikke utføre registrering før dette er klart. Det er viktig at det er utført kabelpåvisning i god tid før den arkeologiske registreringen gjennomføres.

De totale registreringskostnadene er stipulert til **inntil kr. 154 711** - a'2021-kroner. Budsjettet er utarbeidet i henhold til Riksantikvarens retningslinjer for budsjettering og gjennomføring av arkeologiske registreringer, gjeldende fra 1. januar 2016. Det vil bli fakturert for faktisk medgått arbeidstid. Fakturerte kostnader vil ikke overstige budsjettert beløp. Kostnader til kabelpåvisning og eventuelle kommunale utgifter vil komme i tillegg da disse prisene kan variere.

Fylkeskommunens beslutning om omfanget av undersøkelsene er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages. Tiltakshaver kan likevel be Riksantikvaren vurdere rimeligheten i omfanget av undersøkelsene.

Bestilling

Tiltakshaver må selv avtale tidspunkt og nærmere vilkår for overvåkingen med Arkeologisk feltenhet v/ Linn Marksten, tlf. 22 05 56 95 / mobil 976 41 826, BestillingFeltarkeologi@viken.no Registreringer bør helst foretas når bakken er snø- og telefri. Da det er stor pågang, spesielt på høsten, bør bestilling gjøres i god tid for å sikre fremdriften i planarbeidet.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder
Kommunale planer

Ingvil Aarholt Hegna
Rådgiver
Kommunale planer

Medsaksbehandlere:

Samferdsel:	Daniel Holm
Kulturvern, nyere tid:	Sissel Margrethe Riibe
Automatisk fredete kulturminner:	Malin Trømborg
Friluftsliv:	Ingvild Marie Kavli

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Asplan Viak

Vår ref.: 649372/2021 - 2021/24373

Deres ref.:

Dato: 16.11.2021

Vestby kommune - Reguleringsplan for Pepperstad Nord Gbnr 6_205- Frafaller krav om arkeologisk registrering

Viser til oversendelse av plangrense langs Hvitstenveien, mottatt 16.11.2021. Denne grensen befinner seg innenfor arealer hvor det tidligere er utført arkeologiske registreringer. Undersøkelsesplikten iht. kulml. § 9 ansees derfor som oppfylt og fylkeskommunen frafaller sitt tidligere krav om arkeologisk registrering i vår uttalelse datert 15.10.2021

Vennlig hilsen

Morten Hanisch

Seksjonsleder, arkeologi

Malin Trømborg

Rådgiver, arkeologi

Kopi til:

VESTBY KOMMUNE

KULTUR Seksjon for arkeologiske kulturminner

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

From: [Wallberg Sari](#)
To: [Jannicken Throndsen](#)
Subject: 21/04070-1 - Varsel om oppstart av detaljregulering for Pepperstad nord
Date: mandag 25. oktober 2021 10.44.08

Hei!

For Ruter er det viktig at det i planprosessen tas hensyn til gode gang- og sykkeladkomster til holdeplassene og at holdeplassene blir utformet i henhold til Statens vegvesens håndbøker, V123 Tilrettelegging for kollektivtransport på veg, blant annet med hensyn til universell utforming. Ruter bistår gjerne i planprosessen.

Med vennlig hilsen

Sari Wallberg

Fagsjef Fremkommelighet

Ruter As

Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus

Dronningens gate 40

Postboks 1030 Sentrum

NO-0104 Oslo

Telefon +47 412 69 421

Sentralbord +47 400 06 700

www.ruter.no

Fra: Jannicken Throndsen <Jannicken.Throndsen@asplanviak.no>

Sendt: fredag 10. september 2021 15:08

Emne: Pepperstad nord, Vestby, varsel om oppstart av detaljregulering

Vedlagt følger varsel om oppstart av detaljregulering på Pepperstad nord i Vestby kommune. Vi ber om at innspill til planarbeidet sendes undertegnede innen 15.10.2021.

Med vennlig hilsen



Jannicken Throndsen

Arkitekt/planlegger

Analyse, plan og landskap øst

T: [915 46 955](tel:91546955)

www.asplanviak.no

Moerveien 5

1430 Ås

Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)