

Merknadsskjema

Plannavn Detaljregulering av Pepperstad Skog Nord, gnr. 6 bnr. 205
Plan ID
Saksnummer 17/00262-4
Utarbeidet av Malene Vinther/Jannicken Throndsen
Datert/Revidert 20. desember 2021

Nr	Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar
01	31.08.2021 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Vedtok at de ønsket gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.	Dette er lagt inn i planforslaget på bakgrunn av innspillene som enstemmig foretrekker at det bygges gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien fremfor en annen løsning for gående-/syklende til Vestby via skole- og idrettsområdet på Bjørlien/Risil.
02	01.09.2021 Eldrerådet	Vedtok at de ønsket gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.	Gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien er lagt inn i planforslaget, se svar til innspill 1.
03	02.09.2021 Vestby ungdomsråd	Vedtok at de ønsket gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Ønsket i tillegg en snarvei/sykkelvei fra det nye boligfeltet på Pepperstad til Krusebyen.	Gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien er lagt inn i planforslaget, se svar til innspill 1. Det er i tillegg lagt til rette med turdrag/stier som knytter planområdet til stinettet som går i retning Krusebyen.
04	13.09.2021 MOVAR IKS, avd. husholdningsrenovasjon	Beskriver ulike løsninger for plassering og antall av avfallsbeholdere. Dimensjonering av fellesløsninger, samt endelig plassering gjøres i samarbeid med MOVAR.	Forslag til plassering av renovasjonsbeholdere er oversendt MOVAR som var positive til løsningen, det er også avholdt et møte hvor det kom frem at både MOVAR og utbygger foretrekker felles nedgravde avfallsløsninger innenfor planområdet.
05	14.09.2021 Elvia AS	Har elektriske anlegg i planområdet og ber om at det blir tatt hensyn til. Forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan avklare behov for ny nettstasjon, og forsyning av strøm. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene: 1) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. 2) Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.	Utbygger vil ta kontakt med nettselskapet før utbygging. I planbestemmelsene er det satt inn 5 m byggegrense til nettstasjoner. Plassering av små nettstasjoner kan tillates utenfor byggegrense uten at dette er presisert i planbestemmelsene. Store nettstasjoner ønsker vi at legges innenfor byggegrensene.
06	14.09.2021 Bane NOR	Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Bane NOR har derfor ingen merknader.	Tatt til orientering.

07	22.09.2021 Norges vassdrags- og energidirektorat	Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen må også avklares. NVE lister veiledere og verktøy som det anbefales å bruke i planarbeidet. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	Dette er i varetatt i overvannsplan for området.
08	21.09.2021 Truls Rellsve rellsv@online.no Tlf.: 90652335	Foreslår at det etableres en gang / sykkelvei som inntegnet på vedlagt kart. Dette er for å forhindre at den smale gangstien som går langs tomtegrensen til Caspar Wessels vei 80 IKKE utvikler seg til å bli gang/sykkelvei. 	Dette er ikke tatt inn i planforslaget da det er en svært bratt skrent hvor det ikke er mulig å etablere en gang-/sykkelvei i samsvar med veinormalen. Den ville også ha medført store terrenginngrep i et friområde hvor det er viktig å bevare eksisterende terreng og gamle furutrær. I planforslaget er de to berørte boligfeltene og snarveien mellom dem slått sammen til ett større boligfelt. Det er ikke innenfor dette planforslaget å etablere en ny gang-/sykkelvei der det er regulert snarvei på friområdene i tilgrensende plan.

09	28.09.2021 Opplysningsvesenets fond	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. 	Ikke tatt til følge. Dette arealet er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og kommunens planmyndighet har bedt om at den delen av dette området som berøres av midlertidig anleggsområde reguleres til landbruk.
----	---	---	---

10	Bjørn Vidar Nordby Caspar Wessels vei 80 Tlf: 41458026 Bjo.nordby@gmail.com	Bor i Caspar Wessels vei og er opptatt av at gangstien mellom CW80 og CW94 forblir en gangsti og ikke oppgraderes til sykkelvei. Vedlagt skisse med forslag. 1: Sykkel/gangvei bør forlenges slik at den går hele veien rundt feltet opp til Erikstad veien. 2: Fungerer fint som gangvei, men bør oppgraderes med grus. 3: Veien bør videreføres i det kommende felt - blir skolevei for mange. 4: Nåværende flisløype som bør videreføres. Ønsker dessuten at sprengning ikke starter for tidlig og blir en steinhaug i for mange år før utbygging. 	Det er ikke innenfor dette planforslaget å etablere en ny gang-/sykkelvei der det er regulert snarvei på friområdene i tilgrensende plan. Planforslagets GS1 innebærer at det blir gang-/sykkelvei fra eksisterende gang-/sykkelvei langs Johan Herman Wesselsvei til Erikstadveien. De foreslåtte løsningene er i samsvar med gjeldene områdeplan og viderføres i planforslaget. Tas til orientering.
11	Eli Anne Linnestad & Alf Aarvik Hvitstensveien 228 1542 Vestby	Ser at det skal bygges nærbutikk i området. Anser det å være til vesentlig belastning for deres eiendom ift. støy, lys og trafikk. Har tidligere klaget da Johan Herman Wesselsvei ble sammenknyttet med Hvitstenveien. Krever kompensasjon ved et støy- og lystiltak. Forventer å bli kontaktet av utbygger.	En ny nærbutikk vil først og fremst betjene de som bor på Pepperstad skog, og de som uansett ville kjørt Hvitstenveien. Det er beregnet en begrenset økning i trafikk i krysset på grunn av nærbutikken. Avstanden mellom boligen i Hvitstenveien 228 og en ny nærbutikk vil være ca. 80 m, arealet mellom består av LNF/skog, vei, gang-/sykkelvei og en stripe med friområde. Butikken vil bli liggende langt lavere i terrenget og vil ha inngangsparti vendt bort fra Hvitstenveien. Det er lagt inn krav til skilt og belysning i planbestemmelsene for å begrense virkningene for kulturlandskapet. Tas til orientering.
12	13.10.2021 Johnny Skaug Karen Bachs vei 24 1542 Vestby Tlf: 41359470	Viser til tidligere henvendelser angående trafiksikkerhet. Kommenterer på at kulturminner går tapt ved utbygging. Fremhever utfordringer med trafiksikkerhet på strekningen Pepperstadmarka barnehage/Hannestad Hestesenter og nedover Hvitstenveien til Vestby Kirke. Mener at OBOS Block Watne ikke bør få tillatelse til videre utbygging før gang-/sykkelvei langs Hvitstensveien er ferdig bygget.	Forholdet til kulturminner ble avklart i områdereguleringen. Det ene kulturminnet er allerede utgravet og fjernet ved bygging av gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien, de andre som ikke er fredet ligger i regulert gang-/sykkelvei og byggeområde langs Johan Herman Wesselsvei. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien.

13	13.10.2021 Mosseregionen interkommunale brann og redning	Ansvarlig prosjekterende må innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. I planbestemmelser bør det vurderes innført betingelser om at tiltakshaver/eier selv har ansvar for å etablere tilførsel av større vannmengder. 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. Anser det ikke som gjennomførbart at det prosjekteres med tilkjørt slokkevann i utbyggingsområder hvor det er redusert slokkevannsmengde. <i>Sterk anbefaling</i> om at det stilles krav til oppgradering av ledningsnett eller sørges for tilstrekkelig slokkevann på annen måte. Informerer om innsatstider og om at Vestby brannstasjon erstattes av ny stasjon på Såner i løpet av 2022.	Ansvarlig prosjekterende for landskap har gjort dette, men det må påpekes at det var usedvanlig vanskelig å få et svar fra brannvesenet. Dette følger av teknisk forskrift og trenger ikke legges inn i planbestemmelsene. Ledningsnettet i området er dimensjonert for denne utbyggingen som består av småhus. Brannvannkapasitet er vurdert i notat om VA. Tas til orientering.
----	---	---	---

14	29.09.2021 Peter Paphalmy Linda Denise Ødegård Hvitstenveien 219 1542 Vestby	Bor i Hvitstenveien nr. 219 og eier nr. 220. To fokusområder: 1) 1: En lang periode med voldsomme byggeaktiviteter (flere år?) 2) 2: Etablering av dagligvarebutikk som umiddelbar nabo Har rehabilitert nr. 219. Er i dialog med kommunen vedrørende ønske om å omregulere nr. 220 til boligformål. Har også diskusjon om muligheten for å videreføre det offentlige avløpsnett til nordsiden av Hvitstenveien slik at de og naboer kan koble seg inn via stikkledninger Butikken havner som nærmeste nabo til begge eiendommer = negativ innvirkning på eiendommenes verdi. Bekymring for støy fra store kompressorer/vifter plassert utvending ved butikken. Bekymring for at butikk og parkeringsplass vil være flombelyst og at eiendommene deres blir helt lyst opp under mørketimene. Bekymring for høye støynivåer også utenfor vanlig arbeidstid i byggeperioden Spørsmål: Tiltak for å sikre nr. 219 mot eventuelle skader fra vibrasjoner/sprenging? Vil vegetasjonen rundt nr. 219 bli jevnet med jorden tett tomtegrensen for så å etablere en ny grønn sone eller kan eksisterende vegetasjon beholdes? Ønsker å fortsette å bruke drikkevannsbrønn på eiendommen. Hvilken effekt vil utbyggingen ha på drikkevannskvaliteten og mengde fremover?	Tas til orientering. Ligger utenfor planområdet. Støy fra tekniske installasjoner reguleres av teknisk forskrift. Kravet til støy er så lavt at det ikke vil berøre tilgrensende bebyggelse. Lys vil bli prosjektert sammen med forretningen. Det er krav til lyskasser mv. i kommuneplanen, disse er skjerpet i forslag til planbestemmelser av hensyn til kulturlandskapet. De er lagt inn krav til begrensnig av støy i anleggsperioden i miljøoppfølgingsplanen Entreprenørene har standard rutiner for å dokumentere tilstøtende bygg før anlegg igangsettes og måle vibrasjoner i løpet av byggeperioden. I områdeplanen grenser byggeområdet til nr. 219 i syd. Her er det nå lagt inn et friområde som henger sammen med friområdet i øst, F3. I friområdet skal det legges VA ledninger og det skal legges til rette for håndtering av overvann, det vil derfor bli nødvendig å fjerne vegetasjon i deler av dette området i anleggsperioden. Mattilsynet anbefaler at det legges til rette for tilknytning til offentlig vann og avløp for eksisterende bebyggelse, og en generell tilknytningsplikt til offentlig ledning følger av Plan og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2. Det er derfor ikke beregnet hvordan utbyggingen vil påvirke eksisterende brønner.
------------------	---	--	---

15	14.10.2021 Statsforvalteren i Oslo og Viken	Minner om kommuneplanens vekstfordeling på 80/20% der 80% skal skje i Vestby sentrum. Forventer at det i planarbeidet legges til rette for at reiser tas med kollektivtransport, sykkel eller gange. Dagligvareforretning samsvarer ikke med gjeldende plan for området, men ved en politisk forhåndsforleggelse ble det åpnet opp for en nærbutikk. Det skisseres 1200kvm butikk – dette vurderes som større dagligvareforretning, og ikke en nærbutikk. Bestemmelser skal sikre at det kun tillates forretning med dagligvarer og gis konkret arealberegning utfra lokalt behov. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge må følges opp, spesielt punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer. Videre må det redegjøres for trafiksikker skolevei. Viser til rundskriv og veileder om barn og unge i plan og byggesak. Forutsetter at områdereguleringen føringer følges, bla. bestemmelser 5 og 8 om lekeareal. Forutsetter at prinsippene for universell utforming blir lagt til grunn. Deler av området berører dyrka jord – forutsetter at det planlegges med sikte på å minimere permanent og midlertidig omdisponering av dyrka jord. Konflikt med løyper nevnes i oppstartsmøte. Viktig å legge til rette for adkomst i byggeperioden. Forventer videre at de kartlagte friluftsområdene hensyntas. Det er registret hul eik i området - må sikres mot skade i anleggsperioden. Det må redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene er fulgt opp. Det må utarbeides ROS analyse. Viser til DSBs veileder. Det kan være marin leire i området. Anbefaler NVEs veiledere. Områder med sårbarhet må identifiseres og sikres i bestemmelser. Det skal tas hensyn til klimaendringer. Til overvannshåndtering bør det legges vekt på gode helhetlige naturbaserte løsninger. Deler av området ligger i gul og rød støysone. Støyforhold må avklares tidlig i prosessen. Bestemmelser må sikre at støynivå ikke overstiger grenseverdier. Om det er behov for støyskjerming skal dette ivaretas. Antar overskuddsmasser. Anbefaler massehåndteringsplan. Viser til veileder. Viser til planretningslinjer som er relevante for planarbeidet, og anbefalte nettsider.	Planforslaget legger til rette for sykkel og gange internt, til resten av Pepperstad skog og til Vestby sentrum. En dagligvareforretning på inntil 1200 m² er det de store aktørene i markedet mener er egnet til å sørve nærområdet. Blir forretningen for liten vil ikke folk benytte den i samme grad og gevinsten ved nedgang i transport med bil reduseres. I bestemmelsene er det presisert at det skal være en dagligvareforretning. Det er lagt inn mer lekeareal enn det som følger av områdeplanen. Krav til universell utforming følger av teknisk forskrift. Planområdet omfatter kun dyrket jord langs Hvitstenveien hvor det skal bygges gang-/sykkelvei som er tidligere regulert. Det er lagt vekt på å minimere anleggsbeltet og fylling. De kartlagte friluftsområdene ligger utenfor planområdet. Innenfor planområdet er det avsatt turstier og friområder. Denne er avsatt med egen hensynssone bevaring. Det er utarbeidet en ROS analyse. Det er gjennomført geotekniske vurderinger. Dette er ivaretatt ved beregninger av overvann. Naturbaserte løsninger er foreslått der terreng og grunnforhold er egnet for dette. Det er utarbeidet en egen støyvurdering. Skjerming av boligrom og uteområder kan ivaretas ved plassering og utforming av bygg slik skisseplanen viser. Massehåndteringsplan er inkludert i miljøoppfølgingsplanen. Tatt til orientering.
----	--	--	--

16	15.10.2021 Mattilsynet	Positivt at det er beskrevet at området skal knyttes til et offentlig VA-anlegg. Det bør også vurderes om det er noen i nærheten som har spredt vann og avløp som kan koble seg på. For å sikre god nok kapasitet på ledningsnettet er det viktig at kommunen og utbygger samarbeider godt, og foretar en helhetlig kartlegging og vurdering. Det er viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeider og arbeid på ledningsnett. Nevner risiko for spredning av planteskadegjørere og floghavre i forbindelse med anleggsarbeid.	Tatt til orientering. VA plan er utarbeidet og vil bli sendt Vestby kommune ved kommunalteknikk for godkjenning. Både hensyn til vannforsyning og spredning av uønskede arter er tatt inn i miljøoppfølgingsplanen.
----	---------------------------	--	--

17	15.10.2021 Viken Fylkeskommune	Arealet for nærbutikk er i områderegulering avsatt til boliger - er også i strid med gjeldende kommuneplan. Plassering av nærbutikk vil påvirke trafikken. Anbefaler at det i bestemmelsene stilles strenge krav til tilrettelegging for gående/syklende samt sykkelparkering. Det bør vurderes å avsette noe av området B16 til fellesareal (møteplass). Utfra figur 1 ser det ut til at det er lagt til en mindre utvidelse av område B17 og delvis B18. Arealet er i KP avsatt til LNFR og det anbefales at planområdet holder seg innenfor eksisterende regulert planområde. Planområdet ligger utenfor Vestby sentrum, som er utpekt som prioritert vekstområde i RP-ATP. Tilgjengelighet til kollektivtransport og tjenester/funksjoner må tas med i vurderingen. RP forventer også at blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljø skal ivaretas. I hht. retningslinje R7. Anbefaler at det sikres trygge forbindelser for gående og syklende gjennom hele anleggsfasen. Anbefaler krav om anlegg for sykkelparkering og ladepunkter for elbil. Viser til bestemmelser om parkering i KP. Viser til KP bestemmelser om leke- og uteoppholdsareal, og til veileder om barn og unge i plan- og byggesak. Viktig å følge opp Barnetrakk registreringer – anbefaler at dette vurderes nærmere. Viser til ansvar for medvirkning ifølge PBL. Viser til medvirkningsveileder. Flom- og skredfare må utredes i ROS-analyse - se NVEs retningslinjer. Planområdet grenser til område kartlagt som svært viktig for friluftsliv, og det er skiløyper, ridedsti og tursti i planområdet. Hensynet til friluftslivet må ivaretas ved omlegging av disse. Anbefaler å i størst mulig grad bevare eksisterende vegetasjon og landskap. Forutsetter at tiltakene ikke reduserer muligheten for å nå miljømålene i Regional plan for vannforvaltning. Overvannshåndtering på egen grunn. Forutsetter at retningslinjer for håndtering av masser legges til grunn. Trafikale konsekvenser må utredes, spesielt knyttet til etablering av nærbutikk. Ber om at det lages en trafikkanalyse. Krav til opparbeidelse av gang- og sykkelveien tas inn som rekkefølgekrav. Det må være tekniske planer på alle tiltak som berører fylkesvei, herunder gang- og sykkelveien. Det bør utredes hvordan ny bebyggelse vil påvirke landskapet rundt gårdstunet på Pepperstad gård. Dersom det skal bygges gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien, er det viktig med en utforming som tar hensyn til det kulturhistoriske området rundt Vestby kirke og prestegård. Innenfor planområdet er det tidligere registret to automatisk fredete røyser. I forbindelse med planen ble det gitt dispensasjon fra kulturminneloven, og de ble fjernet. Det er også registret to kullmiler (ikke	Det er avgjort av KMD at en nærbutikk kan etableres innenfor formålet slik at dette anses for å være i samsvar med overordnet plan. En del av tidligere B16 er avsatt til friområde. Sykkelparkering følger av kommuneplanens bestemmelser, 2 plasser pr. 100 m² areal til butikk. Dette er ikke tilfellet, planforslaget holdes innenfor områdeplanens grenser. Planområdet ligger inne i kommunens boligprogram og er inkludert i de 20% som kan bygges utenfor sentrum. Etter etablering av en nærbutikk vil det være kort vei til daglige gjøremål. Kulturminner er avklart i områdeplanen, det er også laget et eget notat med vurdering av kulturlandskap. Det er begrenset med blågrønne strukturer da området består av mye bart fjell, dette er vurdert i overvannsnotatet. Sikre forbindelser for myke trafikanter er lagt inn i miljøoppfølgingsplanen. Det er ikke laget egne bestemmelser om parkering, disse følger kommuneplanen. Det er store lekeområder innenfor planområdet og i nærområdet rundt. De viktigste stiene er regulert til turveier og turdrag, friområder er utvidet i forhold til områdeplanen. Planoppstart er varslet på vanlig måte, kommunen har lagt frem varselet til behandling i tre utvalg, se innspill 1, 2 og 3. Det er utarbeidet en ROS analyse og geoteknisk vurdering av områdestabilitet. De kartlagte friluftsområdene ligger utenfor planområdet. Innenfor planområdet er det avsatt turstier og friområder. Innenfor friområdene skal vegetasjon i hovedsak bevares. Dette ligger til grunn for revisjon av tidligere vedtatt overvannsplan for arealene innenfor områdeplanen. Dette er lagt inn i miljøoppfølgingsplanen. Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse. Det er lagt inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang-/sykkelvei. Det er utarbeidet tekniske planer for gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien. Det er laget en utredning av kulturlandskap, synlighet og estetikk.
----	-----------------------------------	--	--

		automatisk fredete). Det oppfordres til dialog med kommunen hvis det er ønske om å ivareta disse. Et belte i skogsranden an planområdet vurderes til å ha potensial for uregistrerte kulturminner og det stilles derfor krav om arkeologisk registrering iht. kulml. (se vedlagt kart og budsjett). Tiltakshaver må avtale tidspunkt og nærmere vilkår.	Tas til orientering. Anleggsbeltet er nå begrenset, det ble varslet før gang-/sykkelveien langs Hvitstenveien var prosjektert. Se svar i innspill 18.
18	16.11.2021 Viken Fylkeskommune	Frafaller krav om arkeologiske registreringer i området for ny gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien etter oversendelse av kart som viser et smalere anleggsbelte.	Tas til orientering.
19	25.10.2021 Ruter	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.	Det er ikke planlagt holdeplasser innenfor planområdet. Det er prosjektert universelt utformede fortau og gang-/sykkelveier frem til gang-/sykkelvei langs Johan Herman Wesselsvei hvor nærmeste buss stopp er lokalisert rett ved planområdet.