



Saksutskrift

Forhåndsforeleggelse - Detaljregulering for Pepperstad nord - Gnr 6 Bnr 205

Arkivsak-dok. 21/00373-6
Saksbehandler Cathrine Sussane Torjussen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	14.06.2021	30/21

Plan- og miljøutvalgets behandling 14.06.2021:

Repr. Jens Andreas Randem (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Forslag til vedtak

1. Det **skal** reguleres nærbutikk innenfor området. Det legges krav om min 5 års drift samt at det legges opp til en butikk som naturlig faller inn i byggestil i området. Det skal også legges vekt på myke trafikanter og tilrettelegge for en butikk med miljømessig preg.
2. Det skal **ikke** åpnes for å bygge flere boliger enn det som følger av utbyggingsavtale og avtale om kjøp av barnehagetomt.
3. Det skal **ikke** åpnes for å bygge leiligheter innenfor planområdet. Føringerne for boligtype i områderegeringsplan for Pepperstad skog nord skal følges.
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.

Voting:

Repr. Jens Andreas Randems forslag til pkt 1 ble vedtatt med 5 stemmer mot rådmannens innstilling som fikk 2 stemmer og falt (H).

Repr. Jens Andreas Randems forslag til pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Repr. Jens Andreas Randems forslag til pkt 3 ble enstemmig vedtatt.
enstemmig vedtatt.

Repr. Jens Andreas Randems forslag til pkt 4 ble vedtatt med 5 stemmer mot rådmannens innstilling som fikk 2 stemmer og falt (H).

Plan- og miljøutvalgets vedtak 14.06.2021:

I det videre arbeidet med reguleringsplan for Pepperstad nord, gnr. 6, bnr. 205, skal følgende legges til grunn:

1. Det skal reguleres nærbutikk innenfor området. Det legges krav om min 5 års drift samt at det legges opp til en butikk som naturlig faller inn i byggestil i området. Det skal også legges vekt på myke trafikanter og tilrettelegge for en butikk med miljømessig preg.
2. Det skal ikke åpnes for å bygge flere boliger enn det som følger av utbyggingsavtale og avtale om kjøp av barnehagetomt.
3. Det skal ikke åpnes for å bygge leiligheter innenfor planområdet. Føringsene for boligtype i områdereguleringsplan for Pepperstad skog nord skal følges.
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.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 16.juni 2021

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I det videre arbeidet med reguleringsplan for Pepperstad nord, gnr. 6, bnr. 205, skal følgende legges til grunn:

- Det skal ikke reguleres nærbutikk innenfor området.
- Det skal ikke åpnes for å bygge flere boliger enn det som følger av utbyggingsavtale og avtale om kjøp av barnehagetomt.
- Det skal ikke åpnes for å bygge leiligheter innenfor planområdet. Føringene for boligtype i områdereguleringsplan for Pepperstad skog nord skal følges.
- Opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien skal sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene i reguleringsplan for Pepperstad nord, gnr. 6, bnr. 205.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Revidert planinitiativ Pepperstad nord

Vedlegg 2 - Snitt til planinitiativ

Vedlegg 3 - Referat fra oppstartsmøte 18.3.2021 Detaljregulering av Pepperstad skog nord

Vedlegg 4 - Handelsanalyse

Vedlegg 5 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget nærbutikk Risilhøgda

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Under oppstartsmøte for reguleringsplan for Pepperstad nord, gnr. 6, bnr. 205, ble det enighet om å legge planinitiativet frem for plan- og miljøutvalget for å avklare fire prinsipielle spørsmål. Rådmannen mener det ikke bør reguleres nærbutikk innenfor planområdet. Det bør ikke åpnes for å bygge flere boliger enn det som følger av utbyggingsavtale og avtale om kjøp av barnehagetomt innenfor området. Bakgrunnen for dette er i hovedsak prioriteringen av utviklingen i Vestby sentrum. For å legge til rette for at en større andel av trafikkvekst tas med gange og sykkel bør det tas inn et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Bakgrunn for saken:

OBOS Block Watne har stått for en etappevis utbygging av Pepperstad skog nord over flere år. I dag er det kun det siste området helt nord i området (gnr. 6 bnr. 205) som ikke er detaljregulert.

Kommunen mottok planinitiativ (oppdatert planinitiativ i vedlegg 1, snitt til planinitiativ i vedlegg 2) og anmodning om oppstartsmøte 9.2.2021. I oppstartsmøtet ble det enighet om å legge planinitiativet fram for plan- og miljøutvalget for å få avklart følgende prinsipielle spørsmål før det varsles oppstart av planarbeidet (referat fra oppstartsmøtet i vedlegg 3):

- Nærbutikk: Utbygger ønsker å bygge en nærbutikk ved krysset mot Hvitstenveien.
- Antall boliger: Gjeldende utbyggingsavtale regulerer maksimalt antall tillatte boliger innenfor planområdet. Oversikt fra forslagsstiller viser at det er igjen 139 boliger å bygge. Planinitiativet legger opp til flere.
- Type boliger: Planinitiativet legger opp til konsentrert bebyggelse, i strid med områdereguleringens hensikt.
- Gang og sykkelvei: Skal det legges inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien i bestemmelsene?

Området Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205, er omfattet av områdereguleringsplan for Pepperstad skog nord, hvor det er krav om detaljregulering før det kan gis tillatelse til tiltak. Området er detaljregulert i flere etapper, hvor Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205, er siste etappe.

Vurdering:

Nærbutikk

I tillegg til boligbygging ønsker utbygger å legge til rette for etablering av en nærbutikk på det nordligste av byggefeltene, felt B16. Kartutsnittet nedenfor viser felt B16 i områderegulering for Pepperstad skog nord. Sammen med planinitiativet fikk kommunen tilsendt en handelsanalyse for dagligvarebutikk på Pepperstad nord (vedlegg 3).



Plan- og miljøutvalget behandlet 2.5.2017 en forhåndsforeleggelse med dette som tema (vedlegg 5). Forslaget fra Block Watne var nærbutikk på B16 den gangen også. Det ble da vedtatt at:

Plan- og miljøutvalget vil ikke anbefale at det startes opp med regulering av nærbutikk på Risilhøgda nord på Pepperstad skog.

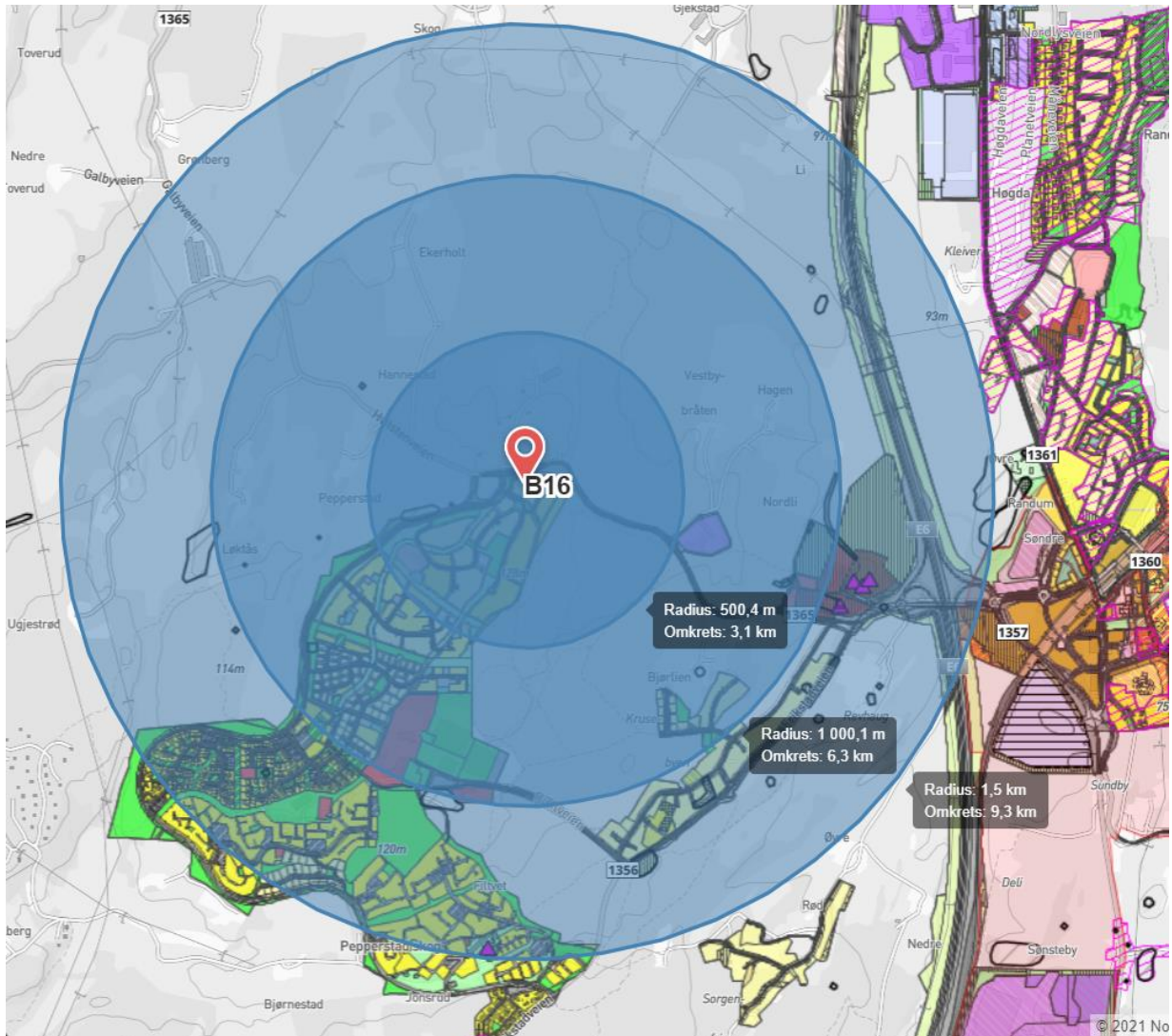
Etablering av butikk innenfor planområdet vil være i strid med formålet i både kommuneplanen og områdereguleringsplanen for Pepperstad skog nord. Forslagsstiller skriver i planinitiativet at etablering av nærbutikk vil medføre at flere av beboerne på Pepperstad og i Hvitsten kan handle i nærområdet. De skriver videre at:

En nærbutikk vil medføre mindre biltrafikk fra Pepperstad til Vestby storsenter/sentrum ved at rundt 1250 personer vil ha gangavstand til denne, mens ytterligere 3028 fastboende på Pepperstad og i Hvitsten vil få redusert avstand til nærbutikken med i gjennomsnitt fra 2,2 til 1,8 km.

Forslagsstiller har også utarbeidet en handelsanalyse som redegjør for kundegrunnlag og transportkonsekvenser av en lokalisering av dagligvarebutikk på Pepperstad nord (vedlegg 3).

Som det følger av rådmannens vurderinger fra forhåndsforeleggelsen med samme tema i 2017 er kommunens viktigste jobb på nåværende tidspunkt å etablere Vestby sentrum med møteplasser og liv. Det er derfor viktig at så mange mennesker som mulig i tiden fremover vil benytte Vestby sentrum som møteplass og for å handle. Det å legge til rette for at store deler av Pepperstad i vesentlig mindre grad trenger å forholde seg til sentrum ser rådmannen på som negativt på nåværende tidspunkt. På bakgrunn av dette fraråder rådmannen at det reguleres en nærbutikk på Pepperstad nå. På sikt kan det tenkes at en lokal dagligvarebutikk på Pepperstad skog vil være et riktig grep, men

det forutsetter at den blir bygget sentralt i området, ikke i ytterkanten av Pepperstad slik det her er foreslått. Med en plassering ved krysset Hvitstenveien x Johan Herman Wessels vei vil det være kortere reisevei for en del mennesker, men handel vil likevel være bilbasert. Kartutsnittet nedenfor viser plassering på Pepperstad og hvor store deler av Pepperstad som er innenfor hhv. 500 meter, 1000 meter og 1500 meters avstand.



Antall boliger

Det følge av planinitiativet at:

Det planlegges mellom 140 og 160 boliger, antallet ses i sammenheng med utbygging av tilgrensende boligområde på Pepperstad skog nord trinn 1 slik at totalt antall boliger ikke overstiger de 350 som ligger i utbyggingsavtalen og 5 enheter i henhold til avtale om barnehagetomt (ved etablering av dagligvareforretning). Dersom det ikke er mulig å legge til rette for en dagligvareforretning i området ønsker utbygger å forhandle om å få bygge inntil 365 boliger totalt innenfor Pepperstad skog nord trinn 1 og 2.

Utbyggingsavtalen tillater inntil 350 boliger i hele Pepperstad skog nord. I tillegg er det gjort avtale om ytterligere 5 enheter i forbindelse med at kommunen kjøpte

barnehagetomt i området, totalt 355 enheter. I området Pepperstadkollen (reguleringsplan Pepperstad skog nord, gnr. 6, bnr. 836) er det bygd/planlagt totalt 216 boliger. I planbeskrivelsen for Pepperstadkollen er det vist at det vil være mulig å etablere 225 boliger innenfor det området. Det viser seg nå at det riktige tallet er 216. Det er ikke mulig å få inn så mange boliger på Pepperstadkollen som konsulentene viste den gangen området ble detaljregulert.

Med 216 boliger på Pepperstadkollen vil det i henhold til utbyggingsavtalen og avtalen om barnehagetomt altså være 139 boliger igjen, som kan bygges innenfor Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205. Utbygger ønsker å forhandle om å få bygge butikk innenfor planområdet, men dersom de ikke får regulert en butikk ønsker de å forhandle om å få bygge 10 ekstra boliger i området.

Da reguleringsplan for Pepperstadkollen ble utarbeidet fremmet Fylkesmannen innsigelse til planen, fordi de trodde at reguleringsplanen la opp til flere boliger enn avtalt. Innsigelsen ble trukket ettersom antallet boliger var i tråd med utbyggingsavtalen.

Kommunal planstrategi 2020-2023 ble vedtatt av kommunestyret 1.2.2021. Det følger av planstrategien at det i forbindelse med ny kommuneplan ikke er behov for å vurdere utlegging av nye arealer for boligbygging utenfor Vestby sentrum. Videre følger det av planstrategien at:

Kommunen ønsker at 80 % av boligbyggingen i Vestby skal skje i sentrum. Det er fremdeles en utfordring at en for stor del av boligbyggingen skjer utenfor Vestby sentrum.

På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke bør åpnes for å bygge flere boliger på Pepperstad enn det som fremgår av utbyggingsavtalen og avtale om kjøp av barnehagetomt.

Type boliger

I områderegulering for Pepperstad skog nord er områdene innenfor Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205, avsatt til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det følger av bestemmelsene i områdereguleringen at det innenfor feltene B9, B12-16 og B20 kan bygges frittliggende småhusbebyggelse, bestående av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger. Videre følger det at resterende områder skal ha konsentrert småhusbebyggelse: kjedehus i B10-11 og B17, og rekkehus i B18-19.

Ved behandling av reguleringsplan for Pepperstadkollen kom følgende frem i saksfremlegget:

For å skape en best mulig total og helhetlig utvikling, samt endring i etterspørsel, har forslagstiller ønsket å bygge enheter av mindre størrelse på gnr/bnr 6/836. Forslagstiller ser på områdene nord for planområdet bedre egnet til eneboliger.

I planinitiativet er det vist at 6-mannsbolig vil være en aktuell boligtype i planområdet. Dette er ikke i tråd med områdereguleringen, da den ikke åpner for leiligheter i området. Det er heller ikke i tråd med de vurderinger som ble gjort da Pepperstadkollen ble regulert.

Dersom det åpnes for å bygge leiligheter innenfor planområdet vil dette være boliger som kommer i konkurranse med leilighetene som bygges i Vestby sentrum. Leiligheter på Pepperstad vil også få en vesentlig fordel, ettersom leiligheter som bygges i Vestby sentrum må være med på å betale infrastrukturbidrag. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke bør åpnes for å bygge leiligheter innenfor planområdet. Her bør områdereguleringen følges.

Gang- og sykkelvei

Langs Hvitstenveien er det regulert gang- og sykkelvei mot Vestby sentrum, men denne er ikke opparbeidet. Hvitstenveien har høy fartsgrense, men i dag er det ingen tilrettelegging for gående og syklende. Det vurderes å legge inn opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien som et rekkefølgekrav i planen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7, nr. 10.

Pbl. § 18-1 om veiopparbeidelse gjelder så lenge det ikke gis dispensasjon. I utgangspunktet vil det derfor være krav om opparbeidelse av vei til og forbi eiendommen uten at det er tatt inn som et rekkefølgekrav i reguleringsplan. I akkurat dette tilfellet stiller det seg imidlertid annerledes, ettersom tomten har adkomst fra to sider – Hvitstenveien og Johan Herman Wessels vei. Ettersom det er opparbeidet adkomst via Johan Herman Wessels vei, gjennom Pepperstad, forbi Risil og via Krusebyen, er kravet etter pbl. § 18-1 oppfylt. Kommunen kan imidlertid sette rekkefølgekrav i reguleringsplanen om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien dersom det er nødvendig.

De nye boligene som skal reguleres helt nord på Pepperstad vil ha Hvitstenveien som raskeste vei til sentrum. Områderegulering for Vestby sentrum ble vedtatt i 2016. Denne planen viser en økt satsning og tilrettelegging for gående og syklende. Sykkel og gange skal prioriteres i Vestby sentrum. I forbindelse med utarbeidelsen av sentrumsplanen ble det gjort flere trafikkanalyser. Med stor utbygging vil trafikken øke vesentlig. For å redusere problemene med trafikkavvikling er det i beregninger for Vestby sentrum gjort brukt en annen reisemiddelfordeling enn vi tradisjonelt har benyttet, for eksempel ved at en større andel av trafikantene velger buss, sykkel og gange enn hva trafikk tallene viser for 2014. Det er altså viktig at kommunen fortsetter å legge til rette for at trafikkøkning til og i Vestby sentrum kan tas med gange og sykkel.

Sykelstrategien for Vestby ble vedtatt i 2019. I sykkelstrategien er gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien lagt inn som en fremtidig del av det primære sykkelveinettet i kommunen. Det står i sykkelstrategien at:

Dette er en strekning som er svært viktig for å knytte Pepperstad skog nord med Vestby sentrum, og opparbeidelse av denne veien bør derfor ha høy prioritet. Løsningen i reguleringsplanen bør gjennomgås før opparbeidelse. Gangforbindelse på eksisterende stinett kan vurderes.

Kommunestyret vedtok senest 1.3.2021 innspill til handlingsprogram for samferdsel 2022-2025 for Viken. Gode og helhetlige gang- og sykkelveier langs fylkesveiene fra Pepperstad inn mot Vestby sentrum står på listen.

Det har altså kommet en rekke nye føringer etter at områdereguleringsplan for Pepperstad skog nord ble vedtatt i 2011. Disse føringene må tas med i vurderingen nå som området skal detaljreguleres.

Kommunen har anledning til å legge inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien dersom vi finner at dette er riktig. Detaljreguleringen regulerer ikke hvem som skal bygge, men hva og i hvilken rekkefølge, i henhold til gode planfaglige vurderinger. Ved innarbeidelse av et slikt rekkefølgekrav har utbygger to muligheter: opparbeide/sikre opparbeidelse, eller vente til andre opparbeider (slik at rekkefølgekravet er oppfylt).

På bakgrunn av de ovennevnte føringer mener rådmannen at det bør tas inn et rekkefølgekrav i reguleringsplan for Pepperstad nord, gnr. 6 bnr. 205, om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Fortetting og bruk av området presser frem et behov for å opparbeide den regulerte gang- og sykkelveien. Ny detaljregulering og utbygging på Pepperstad bidrar ytterligere i den retning.

Alternativer:

I denne forhåndsforeleggelsen er det lagt frem fire problemstillinger. Rådmannens innstilling gir en klar tilrådning for alle fire punktene, men det er alternativer for alle fire punktene. Det kan åpnes for nærbutikk innenfor planområdet, det kan åpnes for flere boliger enn hva som følger av eksisterende avtaler, det kan åpnes for andre boligformer/høyere utnyttelse enn områdereguleringen legger opp til, og det kan besluttes å ikke legge inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.

Konklusjon:

Etter en helhetlig vurdering, blant annet med utviklingen i Vestby sentrum som bakgrunn, mener rådmannen at det ikke bør åpnes for å bygge nærbutikk innenfor området på Pepperstad som nå skal reguleres. Dersom det skal etableres nærbutikk bør denne plasseres mer sentralt på Pepperstad. Det bør ikke åpnes for å bygge flere boenheter, og det bør ikke åpnes for å bygge leiligheter, innenfor Pepperstad nord, gnr. 6, bnr. 205. Dette med bakgrunn i målet om 80/20 fordeling av boligbyggingen i Vestby kommune, hvor utbygging i Vestby sentrum må prioriteres de neste årene.

De nye boligene som skal reguleres helt nord på Pepperstad vil ha Hvitstenveien som raskeste vei til sentrum. Det har kommet en rekke nye føringer etter at områdereguleringsplan for Pepperstad skog nord ble vedtatt i 2011. Med dette som bakgrunn mener rådmannen at det i reguleringsplanen bør tas inn et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien.