Vestby kommune

Saksutskrift

1. gangs behandling - Pepperstad nord - Gnr 6 Bnr 205

Arkivsak-dok. 21/00373-44
Saksbehandler Sven-Ola Brænd

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	02.05.2022	11/22

Plan- og miljøutvalgets behandling 02.05.2022:

Votering:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 02.05.2022:
Forslag til detaljreguleringsplan for Pepperstad skog Gnr 6 Bnr 205 med bestemmelser og plankart datert 07.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det foreligge vurdering av områdestabilitet for Hvitstenveien.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 3.mai 2022

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:
Forslag til detaljreguleringsplan for Pepperstad skog Gnr 6 Bnr 205 med bestemmelser og plankart datert 07.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det foreligge vurdering av områdestabilitet for Hvitstenveien.

Vedlegg:
Vedlegg 1 - Planbeskrivelse
Vedlegg 2 - Bestemmelser
Vedlegg 3 - Plankart
Vedlegg 4 - Illustrasjonsplan
Vedlegg 5 - Overvannshåndtering
Vedlegg 6 - Geoteknisk datarapport Hvitstenveien GS vei
Vedlegg 7 - ROS-analyse
Vedlegg 8 - Støyvurdering
Vedlegg 9 - Områdestabilitetsnotat
Vedlegg 10 - Naturmiljø
Vedlegg 11 - trafikkanalyse
Vedlegg 12 - Innspill til planoppstart samlet
Vedlegg 13 - Innspill til planoppstart, kommentert
Vedlegg 14 - Lekeplassnotat
Vedlegg 15 - Miljøoppfølgingsplan
Vedlegg 16 - Kulturlandskap og fjernvirkning
Vedlegg 17 - Vegtegninger
Vedlegg 18 - Tegninger GS1
Vedlegg 19 - Notat til teknisk plan fv
Vedlegg 20 - Notat til teknisk plan vannforsyning
Vedlegg 21 - Protokoll forhåndsfremleggelse
Vedlegg 22 - Handelsanalyse

SAKSUTREDNING:

Tidligere behandling:

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. Hvorvidt det skal reguleres nærbutikk innenfor planområdet, om det skal tillates å bygge flere boliger enn det som følger av utbyggingsavtale og avtale om kjøp av barnehagetomt, hvordan type bebyggelse som skal tillates og om det skal legges inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Hvitstenveien.

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. Føringene for boligtype i områdreguleringsplan 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.

Sammendrag:
Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av det siste boligområdet på Pepperstad i Vestby kommune. Planområdet er på totalt 147 da, av dette er 124 daa området Pepperstad skog nord (6/205) mens det resterende er gang-/sykkelvei langs Hvitstenveien. Det planlegges å bygge en dagligvareforretning og inntil 139 boliger. Antallet boliger ses i sammenheng med utbygging av tilgrensende boligområde slik at totalt antall boliger ikke overstiger de 355 enhetene som tidligere er avtalt med kommunen, noe som vil gi mulighet for 139 boliger.

Detaljreguleringen er siste byggetrinn på flatereguleringen av Pepperstad fra 1973, og ferdigstiller tilknytningen av Pepperstad til området rundt ved å koble sammen eksisterende stinett og gang- og sykkelveier, inkludert ny gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien til Vestby sentrum.

Planforslaget følger i all hovedsak grepene som ligger i den gjeldende reguleringen for området. Forslaget er godt utredet og de største endringene til gjeldende plan ble behandlet i en forhåndsforeleggelse, 14.06.21.

Endringene som ble behandlet var:

- Etablering av nærbutikk
- Antall boliger
- Boligtyper
- Gang- og sykkelveg langs Hvitstenveien

Se vedlegg 21 – Protokoll forhåndsfremleggelse

Bakgrunn for saken:
OBOS Block Watne har stått for en etappevis utbygging av Pepperstad skog nord over flere år. Detaljreguleringen er siste byggetrinn på flatereguleringen av Pepperstad fra 1973, og den ferdigstiller tilknytningen av Pepperstad til området rundt ved å koble sammen eksisterende stinett og gang- og sykkelveier, inkludert ny gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien til Vestby sentrum.

Arkitektkontoret Kjørbo Consult satt på vegne av DnB NOR Eiendomsutvikling i gang en oppdatering av flatereguleringen for Pepperstad skog fra 1973. Oppdateringen ble vedtatt 07.02.2011, og inneholder en bestemmelse om krav til detaljregulering. Det er denne detaljreguleringen som nå behandles.

Planområdet rommer totalt 147 daa. Av dette er 124 daa området Pepperstad skog nord gnr/bnr. 6/205, mens det resterende er gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Det planlegges å bygge en dagligvareforretning og inntil 139 boliger. Antallet boliger ses i sammenheng med utbygging av tilgrensende boligområde slik at totalt antall boliger ikke overstiger de 355 enhetene som tidligere er avtalt med kommunen.
OBOS Block Watne AS ser for seg en utbygging av området med:

- Eneboliger/tomannsboliger
- Rekkehus med varierende størrelser
- 4 mannsboliger
- Dagligvareforretning/nærbutikk

Bilde 1 hentet fra 3D modell. Viser illustrasjonsplanen og planlagt bebyggelse i eksisterende terreng

Planforslaget legger til rette for å bygge ut området med et variert utvalg av

boligtyper. Det er lagt vekt på å finne løsninger som er mest mulig tilgjengelige for alle, uten at dette medfører store terrenginngrep.
For å redusere terrenginngrepene er boligtypene på noen felt byttet om i forhold til det som er vist på områdeplanen. Totalt sett er arealet som benyttes til byggeformål redusert i forhold til områdeplanen ved at grøntområdene er utvidet.

Detaljplanen følger opp intensjonen i områdeplanen om å bevare den høyeste kollen med eksisterende furuskog som et felles grøntområde. Planforslaget setter av mer areal til å bevare kollen enn det som er satt av i områdeplanen. De grønne korridorene vist på områdeplanen er beholdt og/eller justert for å bli bedre tilpasset terrenget og beregnede flomveier.

Områdeplanens offentlige veier er justert noe for å oppnå bedre universell tilgjengelighet og bedre tilpasning til eksisterende terreng.

Det er lagt opp til åpen overvannshåndtering der dette er mulig ut fra terreng og grunnforhold. Overvannet er sett i sammenheng med tilstøtende boligområde på Pepperstad skog nord gnr. 6 bnr. 836.

Saksgang
Det ble avholdt oppstartsmøte 18.03.21. Oppstart av plan ble varslet ved brev til naboer og berørte parter, ved annonse i Vestby avis og på kommunens nettside, 08.09.2021. Frist for innspill var 15.10.2021. Innen fristen var det kommet inn 18 innspill.

1. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 31.08.21
2. Eldrerådet, 01.09.21
3. Vestby ungdomsråd, 02.09.21
4. MOVAR IKS, avd. husholdningsrenovasjon, 13.09.21
5. Elvia AS, 14.09.21
6. Bane NOR, 14.09.21
7. NVE, 22.09.21
8. Truls Rellsve, 21.09.21
9. Opplysningsvesenets fond, 28.09.21
10. Bjørn Vidar Nordby
11. Eli Anne Linnestad og Alf Aarvik
12. Johnny Skaug, 13.10.21
13. Mosseregionens interkommunale brann og redning, 13.10.21
14. Peter Paphalmy og Linda Denise Ødegård, 29.09.21
15. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.10.21
16. Mattilsynet, 15.10.21
17. Viken fylkeskommune, 15.10.21
18. Ruter, 25.10.21

De fleste innspillene vil bli svart ut med utredninger som ligger vedlagt i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det har kommet inn fem innspill fra naboer og beboere på Pepperstad. To av innspillene går på bekymring for økt trafikk, støy og lysforurensing i forbindelse med etablering av nærbutikk. Tre innspill handler om gang- og sykkelforbindelser internt på planområdet og langs Hvitstenveien. Disse innspillene blir vurdert under *Vurdering*.

Ny gang- og sykkelvei
Det er planlagt en ny gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til eksisterende gang- og sykkelveg ved Vestby kirke med påkobling til gang- og sykkelveinettet i Vestby sentrum. Gnag- og sykkelvegen er allerede regulert. Dagens regulering av gang- og sykkelvei langs fv. 1365, Hvitstenveien, tilhører tre ulike reguleringsplaner:

- • Risilhøgda, ny atkomst. PlanID:0214
- • Hvitstenveien 280 PlanID: 0191
- • Krusebyen PlanID: 0149

Disse reguleringsplanene mangler midlertidig anleggsområde med anleggsgrense. Utbygger har etterspurt tegninger fra reguleringsplanene, men ingen har funnet prosjektering av sykkelveien. Forslagstiller har derfor prosjektert gang- og sykkelveien på nytt ut ifra regulert løsning, lagt inn midlertidig anleggsområde, anleggsgrense og laget grunnervervstegninger.

Det ble gjennomført geotekniske undersøkelser i januar 2022. I den forbindelse er det funnet bløte masser langs bekken fra avkjøringen til Krusebyen og østover frem til bekken er lagt i rør under jordet. I tillegg er det funnet kvikkleire der gang- og sykkelveien krysser jordet, og rundt kulverten som leder bekken under Hvitstenveien.

Geoteknikker fra Grunnteknikk AS jobber med en utredning på områdestabilitet våren 2022. Utredningen vil inneholde innspill til hvordan en bør bygge opp fyllingen langs bekken og om hvordan en skal bygge gang- og sykkelvegen over jordet der det er funnet forekomst av kvikkleire.

Denne utredningen må ferdigstilles før planen legges ut på offentlig ettersyn. Dette er viktig da områdestabilitet skal klareres på reguleringsplannivå.

Nærbutikk
Under forhåndsforeleggelsen av planinitiativet, 14.06.21, ble det vedtatt av plan- og miljøutvalget at det skulle reguleres nærbutikk innenfor området.
Den planlagte nærbutikken skal ha en byggestil som naturlig faller inn i området og ha et miljømessig preg. Nærbutikken vil gjøre det mulig for flere å gå eller sykle for å gjøre daglig handel. Rundt 1250 personer vil ha gangavstand til butikken, og ytterligere 3028 fastboende på Pepperstad og i Hvitsten vil få redusert avstand til nærbutikk.

Vurdering:
Vurdering av merknader knyttet til nærbutikk og gang- og sykkelveger.

Det har kommet inn innspill med bekymringer knyttet til etablering av nærbutikk fører til økt trafikk, støy og lysforurensing.

Støy fra tekniske installasjoner reguleres av teknisk forskrift, og kravet til støy er så lavt at det ikke skal berøre tilgrensende bebyggelse.

Lys vil bli prosjektert sammen med forretningen, men det er krav til lyskasser mv. i kommuneplanen og disse er ytterligere skjerpet i forslag til planbestemmelser av hensyn til kulturlandskapet. Rådmannen kan forstå bekymringen til de nærmeste naboene, men mener samtidig at forslagets bestemmelser til nærbutikken vil sikre at butikken blir godt tilpasset miljøet med eksempelvis krav om fasade i tre og strengere

krav til lyskasser. Nærbutikken vil også ligge levere i terrenget en omkringliggende bebyggelse. Se vurdering av nærbutikk under.

Det har kommet inn tre merknader på gang- og sykkelforbindelser. To går på interne forbindelser og en går på gang- og sykkelveg langs Hvitstenveien.

Innspillene på interne forbindelser tas delvis til følge. Rådmannen er enig i viktigheten av sammenhengende forbindelser gjennom Pepperstad, og dette videreføres i planforslaget. Det samme gjelder gang- og sykkelveg langs Hvitstenveien som nå er lagt inn i planen som en rekkefølgebestemmelse.

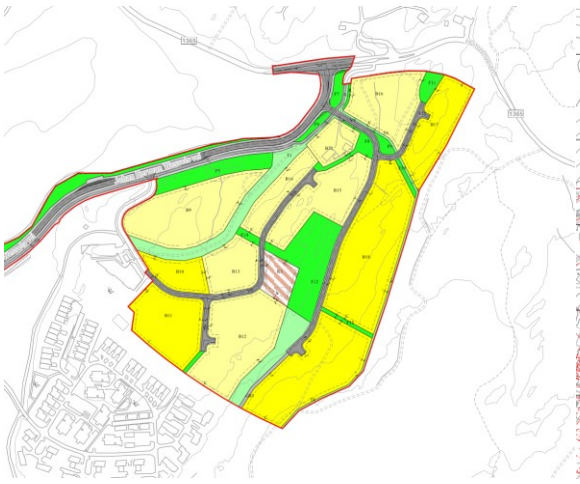
Innspillene er oppsummert i vedlegg 13 – *Innspill til planoppstart, kommentert*, og vedlagt i sin helhet i vedlegg 12 – *innspill til planoppstart samlet.*

Endringer innenfor området:
Reguleringsplan for Pepperstad skog nord ble vedtatt 07.02.2011. Områdereguleringen har satt av et areal til vanntårn. Det er ikke lenger aktuelt å etablere vanntårn, da dette erstattes med trykkøkningsstasjoner.

Arealet til barnehage er utvidet noe på bekostning av areal til lekeplass og boligformål.

Hovedgrepene i områdeplanen er videreført i forslag til detaljregulering. De største endringene er:

- Friområdet på den høyeste kollen F4 foreslås utvidet fra 6 da til 10 da ved at en del av tilgrensende boligfelt i nord, B2, inkluderes i friområdet for å bevare en større del av kollen.
- Arealet til vanntårn på 2 da foreslås regulert til kvartalslekeplass med tilrettelegging for lek, samtidig som eksiterende terreng og vegetasjon ivaretas.
- Boligområdet på hjørnet mellom Johan Herman Wessels vei og Hvitstensveien foreslås regulert til dagligvareforretning og friområde.
- Ny gang- og sykkelveg langs Hvitstenveien.



Bilde 2 Gjeldende områderegulering

Planforslag

Kvartalslekeplass og friområde F4
Endring til økt areal av friområde F4, og at tidligere regulert areal for vanntårn nå foreslås som kvartalslekeplass anser rådmannen som gode forslag. Planforslaget

legger opp til en utbygging for mennesker i ulike livssituasjoner. Å tilby et større friområde, som ikke bare er opparbeidet lekeplass, men et område som kan brukes av alle aldersgrupper er bra. Planområdet har tidligere blitt brukt som rekreasjonsområde og rådmannen er veldig positiv til at det videreføres et område med bålplass, gammel furuskog og terreng som egner seg til andre aktiviteter enn det tradisjonelle lekeplasser gir.

Utvidet planområde
I løpet av planprosessen kom det frem at Skolemesterens vei som ble bygget samtidig med ny barnehage ikke er bygget helt i samsvar med gjeldende regulering for området. Kommunen ba derfor utbygger om å inkludere dette arealet i planforslaget slik at plankartet kan rettes opp i samsvar med det som er bygget.
Dette har utbygger gjort, og veien er i dette forslaget regulert inn til dagens plassering.

Nærbutikk
Punktet om dagligvareforretning på hjørnet mellom Johan Herman Wessels vei og Hvitstenveien var tema i forhåndsforeleggelsen 14.06.21, hvor det ble vedtatt at det skal reguleres nærbutikk innenfor området.

I forslag til bestemmelser er det lagt inn krav til fasader, skilt og lyskasser for å svare opp om plan- og miljøutvalgets vedtak, 14.06.21, hvor det står at det skal … *legges opp til en butikk som naturlig faller inn i byggestil i miljøet. Det skal også legges vekt på myke trafikanter og tilrettelegge for en butikk med miljømessig preg*.

Måten dette er sikret gjennom bestemmelsene er krav om fasade i trematerialе. Krav om at taket skal beplantes med egnet vegetasjon og at lyskasser ikke tillates mot Johan Herman Wessels vei. Lyskasser skal ha lukket front slik at bare tekst og symbol vises.

Når det først skal etableres butikk i dette området, mener rådmann at dette er gode tiltak som vil hjelpe bygget å gli bedre inn i miljøet, og svarer opp om vedtaket som ble gitt i tidligere nevnte forhåndsforeleggelse.

Plasseringen av nærbutikken i det lavereliggende arealet ved krysset mellom Johan Herman Wessels vei og Hvitstenveien vil også medføre at forretningsbygget blir lite synlig i terrenget og at trafikken dit fra andre områder på Pepperstad og Hvitsten ikke dras inn i boligområdet.

ROS-analyse
I følge risiko- og sårbarhetsanalysen, Se vedlegg 7 – Ros analyse, er det identifisert mulighet for fem uønskede hendelser hvorav to er i rød risiko. For hendelser i rød områder er risikoreduserende tiltak påkrevd. Hendelser som er identifisert i rød risiko er:

- Ras
- Kvikkleireskred

Ras
Fare for ras har blitt identifisert ved oppfylling for ny gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Kanten av den eksisterende veien kan rase ut i området hvor bekken ligger langs veien.

Kvikkleireskred

Det er forekomst av kvikkleire på en del av strekningen hvor gang- og sykkelveg skal etableres. Brudd som utløser kvikkleireskred på jordet, truer veier og områder rundt. Dette kan utløses av anlegg knyttet til opparbeidelse av ny gang- og sykkelvei eller av andre arbeider i området rundt.

For å redusere risikoen for disse hendelsene er det krav om geoteknisk vurdering av tiltak og geoteknisk prosjektering før bygging av gang- og sykkelvei, samt bruk av lette masser ved oppfylling. Som nevnt tidligere i saksfremlegget jobber Grunnteknikk AS med et notat om områdestabilitet. Geoteknikerne vil komme med innspill til hvordan gang- og sykkelveien over jordet og fyllingen langs bekken bør bygges opp. Notatet fra Grunnteknikk AS, må foreligge før planen sendes ut på offentlig ettersyn.

Det har også blitt identifisert mulighet for 3 uønskede hendelser i gul risiko:

- Urban flom/overvann
- Skogbrann
- Overvann utenfor planområdet

Urban flom /overvann
Innenfor planområdet kan mange tette flater medføre økt avrenning. Grunnforholdene i området har vist seg å ha lite infiltrasjonsevne og det bratte terrenget med fjell i dagen har lite naturlig forsinking av avrenningen. Nye bygg og anlegg kan bli utsatt for flomskader dersom dette ikke ivaretas ved utbyggingen. Åpen overvannshåndtering kan medføre fare for drukning og tidligere regulert gang- og sykkelveg er berørt av flomaktsomhetssone.

De foreslåtte risikoreduserende tiltakene for en slik hendelse er å avsette areal til flomveier. Videre skal det etableres tilstrekkelig fordrøyningskapasitet for overvann hvor barn ikke kan komme til åpne fordrøyningsanlegg dypere enn 200 mm for daglig regn, inntil 400 mm dybde ved 20 års regn. Inntak og eksisterende kulvert under Hvitstenveien skal vurdere ved detaljprosjektering av gang- og sykkelveg. For mer informasjon se vedlegg 5 – Overvannshåndtering.

Skogbrann
Planområdet grenser til et skogsareal i øst og det er skog på motsatt side av Hvitstenveien. En skogbrann på motsatt side av Hvitstenveien vil sannsynligvis bli stoppet av veiarealet, men røyken kan drive inn over planområdet og varmen kan medføre at ferdselen på Hvitstenveien må omdirigeres.

Foreslåtte tiltak for å redusere risikoen er å etablere et belte uten bebyggelse og høy vegetasjon mellom boligene og skogen i øst.

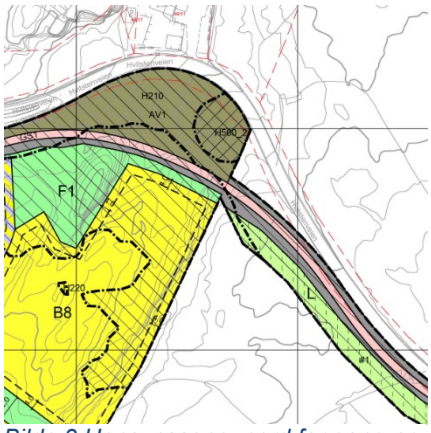
Overvann utenfor planområdet
Mange tette flater ved utbygging innenfor planområdet medfører økt avrenning. Det er vist fare for flom ved noen eksisterende boliger i Bjørliveien på NVEs flomaktsomhetskart. Håndtering av overvann i planområdet kan endre overvannet i tilgrensende skogsområde, både gjøre det tørrere og mer utsatt for skogbrann og gjøre det fuktigere med større sjanse for flom.

Foreslåtte tiltak er å sørge for at det beregnes og etableres riktig nivå på fordrøyning av overvann slik at dagens avrenning mot øst beholdes. For mer informasjon se vedlegg 5 – Overvannshåndtering.

Alternativer:
Rådmannen mener at dette er et godt planforslag, og har ingen alternativer til vedtak.

Miljømessige konsekvenser:
Det er avgrenset én naturtypelokalitet innenfor planområdet. Dette er ei noe grov eik som vokser i nord mot Hvitsteinveien. Eika vil ikke bli påvirket av utbyggingsplanene, og har blitt regulert inn som bevaring av eksisterende eik, hensynssone H560.

Mye av planområdet domineres av yngre og halvgammel skog etter tidligere flatehogst. Unntaket er koller og rygger sentralt på området hvor det finnes nokså gammel furuskog med visse naturverdier. Se vedlegg 10 – Naturmiljø. Det er positivt at planforslaget foreslår og avsette deler av området hvor slik skog finnes til friområder.



Bilde 3 Hensynssone, nord for gang-og sykkelvegen

Planforslaget har som nevnt større friområder sentralt på området hvor det finnes eldre skog, som ikke skal bygges ut. Gangforbindelsene internt for pepperstad skog vil i dette planforslaget bli ferdigstilt. Dette vil gi gode tur- og rekreasjonsmuligheter, og ha gode virkninger i et folkehelseperspektiv.

Medbestemmelse:
Oppstart av plan ble varslet ved brev til naboer og berørte parter, ved annonse i Vestby avis og på kommunens nettside. Frist for innspill var 15.10.2021. Innen fristen var det kommet inn 17 innspill. Innspillene er oppsummert i vedlegg 13 – *Innspill til planoppstart, kommentert*, og vedlagt i sin helhet i vedlegg 12 – *Innspill til planoppstart samlet.*

Varselet ble lagt frem for tre utvalg som det var spesielt ønskelig at tok stilling til de alternative traseene for gang- og sykkelvei fra planområdet til Vestby sentrum:

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Eldrerådet og Vestby ungdomsråd.

Alle rådene vedtok at de ønsket et planforslag med gang- og sykkelvei langs Hvitstenveien. Vestby ungdomsråd ønsket i tillegg en snarvei/sykkelvei fra det nye boligfeltet på Pepperstad til Krusebyen.

Konklusjon:
Planforslaget følger i all hovedsak grepene som ligger i områdeplanen, og de endringene som har blitt gjort ansees som gode. For å redusere terrenginngrep er boligtypene på noen felt endret i forhold til det som kom frem av områdeplanen uten at boligantallet øker. Boligområdet på hjørnet mellom Johan Herman Wessels vei og Hvitstensveien foreslås regulert til dagligvareforretning og friområde. Rådmannen er positiv til økningen av friarealet innenfor planområdet, både med tanke på rekreasjon og det biologiske mangfoldet.

Rådmannen mener at dette er et godt utredet planforslag og anbefaler å legge den ut til offentlig ettersyn så snart notat angående områdestabilitet og opparbeidelse av gang- og sykkelvegen langs Hvitstenveien foreligger.