

Vestby kommune - Plan, bygg, geodata

Utvalgssak

Saksbehandler: Bente Lise Stubberud Arkiv: // 0185
Arkivsaksnr.: 08/1276

Behandling	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Plan- og miljøutvalget	PLM PL-27/09	25.05.2009
Plan- og miljøutvalget	PLM PL-28/09	22.06.2009

PLM -28/09

SAMLET SAKSFREMSTILLING - NY BEHANDLING AV PEPPERSTAD SKOG NORD - REGULERINGSPLAN

Dokumentoversikt	Dato	Trykt vedlegg til
1. Videre regulering av restområdet inkl. felt D	30.06.2008	
2. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid	09.07.2008	
3. Uttalelse til varsel fra Hafslund Nett	18.07.2008	
4. Uttalelse til varsel fra Statens vegvesen	07.08.2008	
5. Uttalelse til varsel fra Akershus fylkeskommune	19.08.2008	
6. Uttalelse til varsel fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus	14.08.2008	
7. Referat fra forhåndskonferanse den 20.08.2008	22.08.2008	
8. Brev fra Linnestad og Spone	10.04.2008	
9. Brev fra naboer v/ Linnestad og Aarvik	14.04.2008	
10. Mottatt planforslag fra Kjørbo Consult AS	10.03.2009	
11. Planforslag ikke komplett - mangelbrev	13.03.2009	
12. Revidert planforslag fra Kjørbo Consult AS	06.04.2009	
13. Notat fra Barnerepresentanten	16.04.2009	
14. Merknad fra rektor ved Bjørlien barneskole	22.04.2009	
15. Forslagsstillers reguleringskart	30.03.2009	
16. Reguleringsbestemmelser	02.04.2009	
17. ROS-analyser	06.04.2009	
18. Utbyggingsavtale	07.05.2007	PLM
19. Brev fra administrasjonen til DnB NOR	16.05.2007	PLM
20. Brev fra DnB NOR til administrasjonen	21.05.2007	PLM
21. Merknad fra Linnestad og Spone	13.05.2009	PLM
22. Merknad fra Halvorsen	05.06.2009	PLM
23. Nytt alternativ til trase fra utbygger	04.06.2009	PLM
24. Notat fra utbygger med illustrasjoner	11.06.2009	PLM

SAKSFREMLEGG

1. SAKSOPPLYSNINGER

Arkitektkontoret Kjørbo Consult har på vegne av DnB NOR Eiendomsutvikling satt i gang en oppdatering av reguleringsplanen for Pepperstad skog, flateregulering. Dette er en gammel plan stadfestet av Miljøverndepartementet i 1973. Det foreligger en utbyggingsavtale for området fra 2007, der det heter at den videre utbyggingen av boligfeltet skal tilpasses kommunens skolekapasitet og at det må fremmes en reguleringsplan for området før utbygging kan skje, tidligst i 2009. Kommunen har plikt til å ferdigbehandle reguleringsplanen innen ett

år etter komplett planforslag er mottatt. Videre heter det at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for boliger før ny ungdomsskole står bruksklar, likevel ikke senere enn i 2015. Det er på bakgrunn av ovennevnte opplysninger at reguleringsplanen nå fremmes.

Det har tidligere vært intensjonen å lage en felles reguleringsplan for Pepperstad skog felt D og det ovennevnte restområdet videre mot Hvitstenveien. Dette har imidlertid administrasjonen og forslagsstiller gått bort fra, da det synes mer ryddig og hensiktsmessig å behandle de to planene separat. Flaterreguleringen vil heretter bli referert til som reguleringsplanen for Pepperstad skog nord, mens navnet på den andre reguleringsplanen, Pepperstad skog felt D, forblir uendret.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet i Østlandets Blad og Moss Avis den 2.7.2009. Varselet gjaldt både reguleringsplanen for Pepperstad skog nord og reguleringsplanen for Pepperstad skog felt D og de innkomne merknadene dreier seg derfor om begge områdene. Nedenfor er det vist til de delene av merknadene som har å gjøre med reguleringsplanen for Pepperstad skog nord.

Forslagsstiller opplyser om at berørte naboer ble tidlig tatt med på råd. Første møte med gårdeier Brita Linnestad ble avholdt 09.04.08, nesten 3 måneder før planarbeidet ble varslet i media. Her ble planene presentert. Øvrige naboer i nord ble orientert dels gjennom Brita Linnestad, dels direkte. Bl.a. har det vært jevnlig kontakt med Jan E. Halvorsen som bor inne på området (49/8). Det har også vært kontakt med Brita Linnestad i forhold til Fylkeskommunens utgravninger i planområdet.

Innkomne merknader refereres under:

Akershus fylkeskommune opplyser om at de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering og at fylkesrådmannen vil kreve arkeologisk registrering av planområdet.

Statens vegvesen forutsetter at det konkrete tilknytningspunktet med fv. 6.03 er avklart i den videre planprosessen, fortrinnsvis før planen legges ut til offentlig ettersyn. Det forutsettes også at planarbeidet medtar gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien fra planlagt nytt kryss og østover til kryss med Krusebyveien, som vist på kommuneplanens arealdel. Statens vegvesen forbeholder seg retten til å komme med kommentarer og krav når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener de foreløpig har begrenset med informasjon og gir derfor i hovedsak en generell uttalelse. Det må fremgå hvordan planforslaget vurderes i forhold til kommunens overordnede planer og til regionale planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. Ved etablering av boligområder bør det legges til grunn en høy utnyttelsesgrad. Det må fremgå hvilke konsekvenser tiltaket har for landbruket i området. Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse til arealplanen.

Hafslund Nett har en lavspenningslinje innenfor planområdet (til Skogmo og langs Hvitstenveien). Bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med denne må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Merknaden inneholder ellers generell informasjon om situasjonen i området.

I tillegg til disse merknadene har det vært en dialog mellom berørte naboer og forslagsstiller. Det viktigste gjengis nedenfor.

Brita Linnestad, eier av Pepperstad gård, mener at endringen av utkjørselen på Hvitstenveien i forhold til flatereguleringen bedre ivaretar deres interesser. Linnestad og Spone har innspill til videreføringen av JHWs vei og krysset med Hvitstenveien og ber om at det vurderes en løsning der det planlagte krysset heller legges nærmere Vestby sentrum, ved den gamle mønstringsplassen. Årsakene til dette er at der reguleringsplanen grenser i nord til Hvitstenveien er den særdeles uoversiktlig og svingete. Det ville vært en fordel om den økende trafikken svingte av før denne trafikkfarlige strekningen. Linnestad nevner også støyproblematikken for de tre husstandene, og verditap for en av dem, som en av årsakene til at den skisserte løsningen ikke burde opprettholdes. Strekningen fra Vestby sentrum og til Pepperstad skog vil bli kortere med den alternative løsningen. I tillegg vil utbygger unngå bruk av dyrket mark og andres eiendom.

Naboer til planområdet v/Anne Linnestad og Alf Aarvik har innspill til plasseringen av JHWs vei. Veien ønskes lagt så langt øst som mulig. Naboene mener den nye bebyggelsen vil få hovedvekten av trafikken rett ved sine uteområder da boligene sannsynligvis vil få vestvendte balkonger. Ved å legge veien lenger øst vil dette bedre forholdene for de fremtidige og eksisterende boligene, i tillegg vil trafikksikkerheten øke fordi man unngå en farlig sving.

Hvitstenveien er i dag allerede utdatert i forhold til hvor trafikkert den er. Med økt trafikk vil det bli nødvendig med omfattende utbedring, muligens også gangvei for å sikre de mye trafikantene. Det opplyses om at Hvitstenveien 228 har sandfilteranlegg for avløp i området for planlagt vei. Hvitstenveien 219 har også avløp og overvannssystem i området for ny vei, samt drikkevannskilde rett ved planlagt ny vei. Naboene etterlyser eventuelle tiltak for å sikre de eksisterende eiendommene mot støy.

Vestby kommunes barnerepresentant forutsetter at det blir tatt hensyn til etablerte turveier/traseer, samt at det reguleres gangveier mellom boligene til ferdsel både på sommer og vinterstid. Barnerepresentanten forutsetter videre at barnas benyttelse av friområder rundt skolen kartlegges før bebyggelse og blir tatt hensyn til ved boligbebyggelse, da de er svært viktige friområder for barnas lek og utfoldelse.

Rektor ved Bjørlien barneskole opplyser om at barneskolen og SFO har fast bål plass innenfor området som nesten daglig benyttes i undervisningen. Elevene bygger gapahuker som de overnatter i hver høst. Bål plassene blir også benyttet av Pepperstad barnehage. Ønsker å vite om bål plassene kan bevares.

2. VURDERING

Pepperstad skog nord er et område på ca. 272 daa og kan bebygges med inntil ca. 350 boliger i samsvar med utbyggingsavtalen. Området består mest av gammel skogsbunn, hvor store deler av skogen ble hugget for flere år siden. Det er imidlertid en forholdsvis stor og åpen furuskog innenfor planområdet som det er viktig å ta hensyn til i planleggingen. Det går et høydedrag fra felt D opp til Hvitstenveien, med til dels bratte hellinger mot øst og med et flott kolleddrag med fjell i dagen. Dette innebærer at størstedelen av planområdet har naturlig fall mot vest, mens resten har fall mot øst. Også vest i området finnes et par fine koller. Gjennom hele området

ligger en til dels godt bevart skogsvei. Den utgjør området viktigste ferdselsåre for gående, både sommer og vinter. Området i vest mot felt D, fra skogsveien og ut mot jordet, er den flateste og fuktigste delen av planområdet. Her finnes åpen bekk om sommeren, og vegetasjon som består mest av beskeden løvskog. Området omkranser i dag barneskolen i nord og vest, og brukes til lek, tur og rekreasjon.

Områdets viktigste og mest fremtredende grøntområde er kollen som er tatt vare på i område F12 mellom boligområdene B14 og B18. Likeledes er hellingen mot øst tatt vare på som en "grønn" vegg. Skrenten er regulert til turvei T2, som gir mulighet til trimløype og tursti som rundløype via kollen F12.

De største endringene fra flateplanen til dagens reguleringsforslag, i tillegg til at planen selvfølgelig har en større detaljeringsgrad, er blant annet at videreføringen av Johan Herman Wessels vei (JHW) har fått et annet påkjøringspunkt på Hvitstenveien. Det nye påkjøringspunktet er plassert lenger østover og er lagt utenom dyrket mark. Selve traseen er også noe endret. Området avsatt til barnehage er flyttet vestover slik at brukerne ikke må kjøre gjennom boligfeltet for å komme til barnhagen. Det er lagt opp til flere grønne korridorer mellom feltene enn flatereguleringen viser.

Bebyggelsen

Det legges opp til en variert bebyggelse ettersom utbyggingen vil skje over flere år. Det betyr frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet, tomannsboliger, kjedehus og rekkehusbebyggelse med mulighet for 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Det er viktig at områdets karakter legges til grunn for hvor de ulike typer bebyggelse er plassert i terrenget.

Utnyttelsen er i eksisterende plan er angitt som $U = 0,18$. Nå er antall boliger regulert av gjeldende utbyggingsavtale, som også omfatter felt D. Utnyttelsen i denne planen er omregnet til dagens betegnelse BYA, tillatt prosent bebygd areal. Det er lagt til grunn eneboliger, tomannsboliger og kjedehus i en og en halv etasje, samt parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm. For rekkehus er det regnet med bebyggelse i 2 fulle etasjer.

Det er regulert inn 9 områder for frittliggende småhusbebyggelse i tillegg til eksisterende boligeiendom, samt 10 områder for konsentrert småhusbebyggelse hvorav 7 er avsatt til kjedehusbebyggelse og 3 til rekkehusbebyggelse. Antall enheter vil maksimalt kunne være ca 70 eneboliger, ca. 80 kjedehus og ca. 110 rekkehus. I rekkehusbebyggelsen vil ca. 40 enheter kunne benyttes til 2- og 3-roms leiligheter, slik at totalt antall boliger kan komme opp mot ca. 300 (sekundærleiligheter i eneboliger er det da sett bort fra). Innenfor utbyggingsavtalens rammer, som gjelder for Pepperstad forretningscenter, Pepperstad skog felt D og Pepperstad skog nord, kan det bygges 500 enheter inkl. forretningscenterets 45. Det endelige antall på Pepperstad nord vil dermed kunne variere noe avhengig av utbyggingen på felt D.

Rådmannen mener det er viktig å tilpasse boligområdenes utnyttning til det eksisterende naturlige terrenget. Administrasjonen har vært på befaring i området og mener det bør vurderes en lavere utnyttelse (eneboliger) i områdene med åpen furuskog, f.eks. i B12. Under offentlig ettersyn vil denne problemstillingen bli gjennomgått nærmere.

For alle områdene fastlegges parsellgrenser, adkomster, lekeplasser med mer gjennom utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Universell utforming

Universell utforming bør være en ambisjon for all planlegging og tilstrebes i så stor grad som mulig. Planleggingen har forsøkt å ta hensyn til dette i form av stigningsforhold på veier og adkomstmuligheter til tomteområdene. Planområdets topografi gjør det svært vanskelig å etterkomme krav til maksimal stigning 1:20 overalt for gående, eksempelvis fortau til adkomstveien V6. Her må på det bratteste stigningen kunne aksepteres 1:12. Allikevel vil to av tre adkomstveier tilfredsstillende maksimal stigning 1:20. I veiledningen til Teknisk forskrifts § 10-21 *Atkomst til byggverk* heter det at stigning på gangveier kan være maks 1:20, unntaksvis maks 1:12 på kortere strekninger.

Turveien T1 som ved siden av gang- og sykkelveien langs JHWs vei er hovedgangforbindelsen i planområdet, vil tilfredsstillende stigningskravene. Turveien T2 vil imidlertid ikke klare dette hele veien, og vil etter forslagsstillers mening måtte kunne følge terrenget på en naturlig måte. Dette betyr at T2, som en mulig del av en trimløype, bør kunne inneholde brattere partier. T2 skal beholdes i eksisterende tursti, med minst mulig inngrep i terrenget, slik at traseen beholder inntrykket av en grønn skråning. Forslagsstiller har etter beste evne forsøkt å legge veitraseer, gang- og sykkelvei og turveier slik at de aller fleste gir tilgjengelighet for alle.

Forholdene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Konsekvenser for overordnede planer

Reguleringsforslaget er i samsvar med kommuneplanen. Planområdet er her avsatt som fremtidig boligområde. Fremtidig gang- og sykkelvei mot Krusebyeveien er medtatt innenfor planområdet. Rigestien (T4) er lagt helt øst i planområdet og samordnet med reguleringsplanen i sør. Det legges opp til at den fortsetter på østsiden av kommunens arealer, langs grensen mot Prestegårdsskogen, forbi fotballbanen og ned til Risilveien hvor det er innregulert ridesti på veiskulderen. Denne traseen er ikke i samsvar med den som er avsatt til ridesti i kommuneplanen. Den alternative plasseringen begrunnes imidlertid med at det ikke er ønskelig å tillate ridning inne i boligområdenes grønne lunger.

Fylkesrådmannen konkluderer med at planen er i samsvar med gjeldende fylkesplan/delplaner.

Konsekvenser for barn og unge

Planområdet ligger inntil barne- og ungdomsskole, med idrettshall og utendørsbaner som nær nabo. I forhold til dagens situasjon mister både skoleelever og beboere et stort friluftsområde å ferdes i.

Elevene ved Bjørlien barneskole bruker området i nærheten av skolen svært mye. I tillegg finnes det bålplasser og gapahuker lenger fra skolen som også benyttes mye i og utenfor undervisningssammenheng. Flisløypa og skogsveien er også mye brukt. Resterende del av området ser ut til å være mindre benyttet, noe som kan forklares med at skogen ble hugget for en del år siden, og store deler av området ligger relativt nakent og stedvis fuktig.

I nye boligområder skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Arealene må være store nok og egne seg for lek og opphold, de må gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og de må kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Reguleringsplanen har beholdt de viktigste passasjene for gjennomgang og har også avsatt korridorer mellom de ulike byggeområdene. Rådmannen mener likevel at det må legges bedre opp til helårs gang- og sykkelveier gjennom

feltene og til skoler/idrettsanlegg og barnehage enn slik planen fremstår nå. Forbindelsene bør være universelt utformet slik at alle har mulighet til å benytte raskeste vei til og fra skoler/idrettsanlegg/barnehage uansett årstid. Dette blir ikke ivaretatt slik forbindelsene er regulert inn nå.

Lekeplasser i området må avsettes i forbindelse med bebyggelsesplanene. For å sikre barn og unges helse og trivsel, skal det i plan- og utbyggingssaker med nye boliger avsettes gode uteoppholdsareal på egen grunn i form av definerte uterom for individuell og felles bruk, herunder lek. Definerte krav til lekeplassene er tatt med i forslaget til reguleringsbestemmelser og må godkjennes når det foreligger bebyggelsesplaner for ett eller flere av feltene. Det bør under offentlig ettersyn vurderes om det kan være mulig å bevare bålplassene. Dette kan kanskje gjøres dersom man anlegger lekeplasser eller friområder der disse befinner seg. Administrasjonen har befart området og det kan se ut som om bålplassene befinner seg innenfor friområde F12. Da de aktuelle områdene ikke er innmålt, kan ikke administrasjonen med sikkerhet si om disse befinner seg innenfor F12, men dette vil bli avklart før andregangsbehandlingen.

Ifølge rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal kommunen sette av tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Dette for å sikre arealer i takt med utbyggingen. Det er regulert inn 5 dekar til barnehage, med nærhet til turstisystemet.

Områdene skilles fra videreføringen av JHWs vei med gang- og sykkelvei, samt et grønt belte som skille. Barnehagen vil bli en integrert del av lokalmiljøet med mulighet for gjensidig kontakt, og sambruk med andre institusjoner og felles friområder i lokalsamfunnet. Nærheten til lokalmiljøet kan være med på å redusere behovet for transportering av barna til barnehagen. Dersom man ankommer barnehagen med bil er det lagt opp til en parkeringsplass utenfor selve barnehagen med etablert fortau og gangsti inn til tomten. Avstanden fra parkeringsplassen og inn til barnehagen er ca. 80 meter.

Konsekvenser for natur og friluftsliv

Planen bidrar positivt til opprusting av skogsveien i en bred grønn korridor, som gir mulighet for utvidelse til permanent trimløype/skiløype. De største kollene bevares grønne, det blir opparbeidet nye lekeplasser og det avsettes grøntkorridorer for bevegelse gjennom området. Pga. terrengtilpassing av traseen for videreføringen av JHWs vei, er grøntarealet mot bebyggelsen blitt større, spesielt ved B9. Grøntdraget med tursti nord-syd (T1) er videreført fra felt D, og følger i hovedsak eksisterende skogsveitrasé helt opp til busslommen før krysset med Hvitstenveien. Grøntarealet F15 blir en buffersone mot landbruksarealet.

Det gis mulighet til å etablere trimløype gjennom området i turstien T1, fra forretningssenteret, gjennom felt D og opp til busslommen ved B20. Det er lagt inn en grønn passasje (F14) mellom boligområdene B13 og B14, slik at en trimløype kan anlegges over friområdet F12 og sydover i T2 gjennom felt B og ned til skolen/idrettshallen.

Trasé for ridedsti (T4) er plassert inntil området østgrense, samordnet med plan for felt D, og forutsatt videreført langs grensen mot Prestegårdsskogen ned til ridedstien ved Risilveien.

Konsekvenser for trafikk og miljø

Fullføringen av JHWs vei fra Erikstadveien og opp til Hvitstenveien gir en positiv effekt for eksisterende bebyggelse på Pepperstad, ettersom en del av trafikken naturlig vil kanaliseres mot Hvitstenveien. Dette gjelder både i forhold til støy, forurensing og sikkerhet.

Hvitstenveien vil fra påkjøringspunktet og i retning Vestby sentrum få økt trafikk, først og fremst til motorveien, men også inn til sentrum for handel og togtransport. Det er regulert inn areal for fremtidig utbedring av Hvitstenveien (V12), samt gang- og sykkelvei mot Vestby kirke. Utforming av kryss til Hvitstenveien er tatt opp med Statens Vegvesen av vei-prosjekterende. Ved utleggelse til offentlig ettersyn oversendes detaljplaner til Statens Vegvesen for uttalelse.

I forhold til skole og idrett ligger området svært gunstig, slik at behovet for motorisert transport i denne sammenheng blir minimalt. Busstransporten gjennom området forenkles idet det nå blir gjennomkjøringsmulighet, og bussen slipper å snu inne i en blindvei. Inn til området vil barnehagen kunne generere noe trafikk, men det vil være rimelig å anta at brukerne i hovedsak befinner seg i nærområdet.

De gående og syklendes trafiksikkerhet er tatt hensyn til inne på selve planområdet med gang- og sykkelvei langs videreføringen av JHWs vei, samt noen fortau og passasjer mellom boligfeltene. Med inntil ca. 350 nye boliger i området, samt bruk av videreføringen av JHWs vei for de som bor innerst på Pepperstad i dag, vil trafikkmengden øke betraktelig langs Hvitstenveien. Det er sannsynlig at antall gående og syklende langs Hvitstenveien også vil øke. Gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien og frem til Krusebyen, som er satt av i kommuneplanens arealdel, er ikke opparbeidet. Dette betyr at de myke trafikantenes sikkerhet langs Hvitstenveien ikke på det nåværende tidspunkt er ivaretatt. Det er ikke tatt hensyn til dette i utbyggingsavtalen. Det er usikkert når det vil finnes midler til å opparbeide gang- og sykkelveien. En gjennomføring av planen vil derfor gi redusert trafiksikkerhet.

Trafikkstøy fra JHWs vei kan om nødvendig skjermes i grøntbeltet mellom veien og boligområdene og barnehagen, samtidig som noen koller gir naturlig skjerming. Ved B20 (eksisterende boligeiendom) kan etableres støyskjerm mellom gang- og sykkelvei og JHWs vei. Det er inntatt krav til støygrense for uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene.

Videreføringen av Johan Herman Wessels vei

Samleveisens trasé er i forhold til stadfestet flateplan i større grad tilpasset terrenget, og spesielt forsøkt lagt utenom fire koller, og dermed forskjøvet mot planområdets ytterkant i vest. Dette gjør at avstanden mellom boliger og JHWs vei enkelte steder øker. Veitraseen får sin største fjellskjæring utenfor barnehagen på ca. 3 meter. Kollen ved bussholdeplassen i nord får en skjæring på ca. 2 meter, og kollen ca. 200 meter lenger sydvest langs veien litt under 3 meter. Det må vurderes om sikring av disse områdene skal inn i bestemmelsene. Ved den store kollen i overgangen mot felt D ser det ut til at fjellskjæring unngås. Ved busslommen på nordsiden av veien i nord vil det bli en fylling på ca. 2 meter, med fall 1:2. For øvrig vil det et par steder bli 1 meters fyllinger, ellers mindre eller ingen.

Veitraseen er i forhold til flateplanen lagt om opp mot Hvitstenveien på en slik måte at mest mulig dyrket mark blir skånet. I nord berører likevel traseen ca. 3 daa dyrket/dyrkbar mark. Kommunestyret (K34-07, 4.6.2007) har tidligere ønsket å legge veitraseen utenom dyrket mark, men det ligger ingen bindinger om dette i utbyggingsavtalen.

Naboenes innspill har ført til at det er prosjektert og vurdert alternative løsninger, med kryssløsning mot Hvitstenveien flyttet lenger østover. Forslagsstiller har imidlertid ikke funnet dette som gjennomførbare alternativer. Dette skyldes flere momenter, som deling av planområdet i to, vanskeligere kryssituasjon, grunneiersituasjon, vanskeligere landskapstilpassing med betydelige skjæringer/fyllinger og dårligere økonomisk løsning.

Busslommer

Stadfestet flateplan inneholder kun én busslomme hver vei for planområdet inklusive felt D. I de innsendte planene er antallet doblet, med ett sett på hver av planene. Busslommene på dette planområdet er derfor trukket nordover for å opprettholde en jevn avstand lommene imellom. Rådmannen mener den foreslåtte plasseringen av busslommene bør flyttes i tilknytning til barnehagen for å sikre best mulig tilgjengelighet til denne, og for å bedre sikten. Dette må vurderes nærmere.

Flateplanen viser undergang for fotgjengere ved busslommen. Etter nøye vurdering av grunnvannstand og avrenning fra planområdet, er det konkludert med at en undergang vil bli liggende svært utsatt til for vannansamling. Forslagsstiller viser i denne sammenheng til at tilsvarende løsning uten undergang er valgt i den stadfestede felt D-planen, hvor situasjonen er tilsvarende.

Konsekvenser for biologisk mangfold og naturressurser

Det finnes ingen data for biologisk mangfold i området og forlagsstiller har heller ikke foretatt registreringer.

Det ligger naturlig i planleggingen at de mest attraktive trekk ved området forsøkes tatt vare på, og at veier og bebyggelse forsøkes lagt mest mulig naturlig etter terrengforholdene. Likeledes er det lagt vekt på å plassere type bebyggelse etter hvordan den vil fremstå i terrenget. De viktigste naturtrekk er tatt vare på for å skape naturlige grønne lunger og beholde de mest utpregede trekk i terrenget.

Konsekvenser for kulturminnevernet

Fylkeskommunen har foretatt kulturminneundersøkelser. Det er gjort enkelte funn som er registrert og merket på plankartet. Fylkeskonservatoren vil søke funnene frigitt. Rapport ventes.

Konsekvenser for landbruk

Planforslaget har hovedsakelig to konsekvenser for landbruksarealet som ligger inntil området i vest:

- Endret påkjøringspunkt til Hvitstenveien opprettholder en større andel eksisterende dyrket mark enn opprinnelig flateplan. Planforslaget berører ca. 3 daa dyrket/dyrkbar mark.
- Avrenning fra store deler av planområdet skjer i dag til landbruksarealet. Utbyggingen fører til mye raskere avrenning enn i dag, og dette må ivaretas gjennom detaljplanlegging av overvannsystem.

Konsekvenser for sikkerhet og beredskap

Ledningsnett for vannforsyning prosjekteres som ringløsninger, hvilket øker sikkerheten i bruk. Løsningen legger også opp til ved enkle tiltak å bedre situasjonen på felt C, som ikke har slik løsning i dag. Systemet vil ikke minst ha betydning for tilgangen på tilstrekkelig brannvann.

VA-situasjonen er utredet av eget foretak, som har utarbeidet rammeplaner for vannforsyning, avløp og overvann. Utbyggingsavtalen med kommunen forutsetter etablering av vanntårn, høydebasseng eller trykkøkingsstasjon med tilfredsstillende nødstrømsløsning for å oppnå

godt nok vanntrykk. Utbygger har valgt en løsning med trykkøkingsstasjon(er), hvilket redegjøres for i de planene kommunen skal godkjenne før anleggsstart. Selv om utbyggingsavtalen pålegger utbygger å sørge for tilfredsstillende nødstrømsløsning, anbefaler kommunalteknikk at det settes av et areal til vanntårn i området for å sikre vannkapasitet i Vestby nord, og spesielt på Pepperstad. Dette er ikke gjort på det nåværende reguleringskartet, og en slik problemstilling må vurderes under offentlig ettersyn.

Det er videre utarbeidet ROS-analyse for følgende forhold:

- Utglidning av masser. Konklusjon: liten sannsynlighet.
- Flom. Konklusjon: en viss fare, som må ivaretas gjennom oppsamling og drenering.
- Radon. Konklusjon: en viss fare, som bør ivaretas under byggesaken.

Analysene er vedlagt.

Konsekvenser for kommunens økonomi

Reguleringsplanen gir kommunen flere offentlige friområder og dermed også større løpende utgifter, eller evt. redusert vedlikehold.

Skolesjefen opplyser om at behovet for en ny ungdomsskole blir understreket ved denne reguleringsplanen og at det er viktig at de ca. 350 boligene på Pepperstad nord ikke kommer i gang før ungdomsskolen er på plass. Kapasiteten på Bjørlien barneskole kan bli utfordret av denne reguleringsplanen, men siden barnetrinnet/Bjørlien ikke er med som forutsetning er kommunen nødt til å ta denne utfordringen og følge nøye med på faktisk utbyggingstakt.

Tilknytning til fjernvarmeanlegg

Tiltakshaver vil vurdere dette ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner. Nye byggeforskrifter legger i stor grad opp til prosjektering av passivhus, som får innvirkning på nevnte vurdering. Pr. i dag foreligger det ikke konsesjon for levering av fjernvarme, men det stilles krav om at det ved oppføring av ny bebyggelse skal legges til rette for tilknytning i fremtiden.

Andre forhold

Planforslaget ble levert administrasjonen første gang 10.3.2009. Planleveransen ble vurdert til ikke å være komplett og mangelbrev ble sendt forslagsstiller. Det ble avholdt et møte der administrasjonen, tiltakshaver og forslagsstiller diskuterte manglene. En del av administrasjonens mangler ble ved annen gangs innlevering av planforslaget tatt hensyn til, men det er fortsatt mangler som ikke er tatt hensyn til. Til orientering for medlemmene i PLM-utvalget gjelder dette:

- Statens vegvesens krav om å innlemme gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien og til Krusebyen i planforslaget.
- Endret plassering av bussholdeplassene. Rådmannen mener at for å sikre best mulig tilgjengelighet til barnehagen, og for å bedre siktforholdene både for bussen og passasjerer som må krysse veien, bør bussholdeplassene inne på boligfeltet flyttes slik at den ligger i tilknytning til barnehagen. Det bør etableres en bussholdeplass før, og en etter, avkjørselen til barnehagen. Det bør også etableres en trafikk sikker krysningsløsning for de som må over veien.
- Tilrettelegging for helårs gang- og sykkelveier gjennom området og til skoler/idrettsanlegg og barnehage. Forbindelsene må også tilpasses naboplanen.

- Innlemmelse av avkjørselen til hestesenteret rett nord for krysset i Hvitstenveien. Dette ble anbefalt tatt med i planen uten at det er fulgt opp.
- Avsetting av arealer til fremtidig høydebasseng. Det ble bedt om at det avsatte området ikke blir i et friområde. Det er ikke avsatt arealer til dette i reguleringsplanen.
- Godkjenning av kryssløsning. Administrasjonen har ikke mottatt dokumentasjon på at plassering/utforming av kryssløsningen med Hvitstenveien er godkjent av Statens vegvesen, herunder også at det er tatt hensyn til avkjøringen til hestesenteret.

3. ALTERNATIVER

Det er ikke vurdert alternativer.

4. KONKLUSJON

Reguleringsplanen for Pepperstad skog nord skal erstatte den gamle flateplanen for området fra 1973. En ny utbyggingsavtale for området inngått mellom kommunen og DnB NOR AS i 2007. Denne legger opp til en utbygging på Pepperstad skog nord for inntil ca. 350 boliger fra en ny ungdomsskole står klar, likevel senest i 2015.

Forslaget til reguleringsplan legger opp til en noe mer variert boligbebyggelse enn i den tidligere flateplanen. Traseen for videreføringen av Johan Herman Wessels vei er lagt lenger vestover, og unngår nå å krysse jordbruksareal i nord, ved Hvitstenveien. Administrasjonen vil under offentlig ettersyn sørge for at lekeplasser, friområder og turveier blir målt inn. I tillegg vil boligområdenes plassering og utnyttelse bli studert nærmere. Det samme gjelder videreføringen av Johan Hermann Wessels vei.

Rådmannen anbefaler at følgende endringer gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- Gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien medtas i planen.
- Areal til vanntårn sikres.
- Boligområder som er regulert i områder med åpen furuskog gis en lavere utnyttelse (eneboliger).
- Gang- og sykkelveiforbindelser sikres mot skoler og idrettsanlegg og tilpasses naboplanen.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Forslag om å oppheve de deler av reguleringsplan Pepperstad skog, flateregulering, som blir overlappet av forslag til ny reguleringsplan, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1.

2. Reguleringsplanen for Pepperstad skog nord med bestemmelser datert 8.4.2009 og reguleringskart datert 2.4.2009, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 med de endringer som fremgår av rådmannens konklusjon.

BEHANDLING I Plan- og miljøutvalget DEN 25.05.2009

Repr. Ragnhild L. Johansen (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake og det bes om at JHWs vei legges utenom dyrket mark og på egen grunn.
Koblingspunkt til Hvitstenvn. avklares med Statens vegvesen.
Friområder – lekeplasser og turstier måles inn.
Forutsetter at utbyggingsavtale vedrørende JHWs vei vedlegges saken.

Votering:

Rådmannens innstilling fikk 0 stemmer.

Repr. Ragnhild L. Johansens forslag fikk 9 stemmer og ble vedtatt.

VEDTAK:

Saken sendes tilbake og det bes om at JHWs vei legges utenom dyrket mark og på egen grunn.
Koblingspunkt til Hvitstenvn. avklares med Statens vegvesen.
Friområder – lekeplasser og turstier måles inn.
Forutsetter at utbyggingsavtale vedrørende JHWs vei vedlegges saken.

Fortsettelse av saksframlegg - behandling 22.06.2009

Tidligere avtaler/historikk ang. valg av veitrase for videreføringen av Johan Herman Wessels vei.

Gjeldende utbyggingsavtale ble først behandlet i formannskapet den 14.5.2007. Under denne behandlingen ble det vedtatt at følgende tillegg skulle inn i utbyggingsavtalen:

Vestby kommune vil gjennom reguleringsplanen fremme konkret forslag om trasevalg med pålegg om at den legges utenom dyrka mark og med egen gang- og sykkelsti

Etter møtet i formannskapet ba administrasjonen utbygger om å bekrefte at reguleringsplanen vil bli framlagt med en trase for videreføringen av Johan Herman Wessels vei som ikke berører dyrket mark i et særskilt brev. Dette brevet skulle da knyttes opp mot kommunestyrets kommende vedtak og vedlegges utbyggingsavtalen. DnB NOR Eiendomsutvikling AS bekrefter i brev av 21.5.2007 at forlengelsen av Johan Herman Wessels vei nordover til Hvitstenveien vil bli søkt lagt utenom dyrka mark.

Før sluttbehandlingen i kommunestyret den 4.6.2007 (K34-07), ble medlemmene forelagt den kommunikasjon som hadde vært mellom administrasjonen og utbygger som en forklaring på hvorfor ikke tillegget var blitt tatt inn i utbyggingsavtalen. Administrasjonen hadde i stedet fått bekreftet i et særskilt brev at utbygger skulle forsøke å finne en alternativ trase. Likevel viser protokollen fra kommunestyrets behandling den 4.6.2007 et vedtak om at tillegget skulle inn i utbyggingsavtalen. Daværende saksbehandler hevder at vedtaket fattet i møtet ikke stemmer

med vedtaket skrevet i protokollen, og administrasjonen er derfor i tvil om protokollen er korrekt. I gjeldende utbyggingsavtale gis det altså ingen direkte føringer for hvilken trase videreføringen av Johan Herman Wessels vei skal følge. Det er under behandlingen av reguleringssaken dette nå må avklares.

Flatereguleringen fra 1973 viser veien lagt over dyrka mark i tilknytningspunktet til Hvitstenveien og skiller dermed ut et område på 5,7 daa. Dette var ingen gunstig løsning for grunneier (Linnestad /Spone). Utbyggers forslag til ny trase er lagt lenger mot øst, men fortsatt berører den dyrka mark (ca. 3 daa) og annen manns grunn. Utbygger har mottatt innspill til trasevalget (fra grunneier Linnestad/Spone den 10.4.2008 og seks naboer den 14.4.2008). Utbygger opplyser om at de har vurdert de berørte parter/naboers innspill om å legge veien på andre måter, men har ikke kommet frem til et bedre alternativ grunnet terrengforhold/landskapstilpasning, grunneiersituasjon, kryssituasjon og fordi det anses som en dårligere økonomisk løsning.

Når det gjelder dialogen utbygger har hatt med grunneier og naboer, vises det til det innsendte materialet. Det første møtet med grunneier opplyses å være avholdt 9.4.2008. I brev av 13.5.2009 skriver Linnestad og Spone at de er sterkt i mot at veien legges over deres jorde og at det ikke foreligger noen avtale mellom grunneier og utbygger om salg av grunn. Linnestad og Spone opplyser også om at de ikke sitter igjen med noe inntrykk om å tidlig ha blitt tatt med i prosessen eller å ha blitt tatt med på råd.

De øvrige naboene opplyses å være informert dels via grunneier, dels direkte. Det opplyses også om at det har vært jevnlig kontakt med eier av 49/8, J. E. Halvorsen. Halvorsen uttrykker i brev til kommunen den 5.6.2009 misnøye med at den planlagte veien nå ser ut til å bli lagt helt inntil sin eiendomsgrense for å unngå å bli lagt på dyrket mark. Utbygger har heller ikke vært i dialog med grunneier Halvorsen ang. flytting av traseen nærmere hans eiendom. Halvorsen mener at for å unngå problemer med støy og forurensning bør veitraseen legges lenger øst i planområdet, nærmere Vestby kirke.

Vurdering av nytt alternativ til trase fra utbygger

Skisse over nytt alternativ til trase er vedlagt saken. Denne viser det opprinnelige alternativet i blått og det nye i svart. I tillegg er det vedlagt en 3D-illustrasjon som viser terrengkonsekvenser ved å flytte veien helt inntil Halvorsen på Skogmo. Bildet er sett fra pel 1000.

Det nye alternativet berører dyrka mark i mindre grad enn det opprinnelige. Utbygger opplyser om at det er svært vanskelig å unngå at traseen berører grunneier Linnestad/Spones eiendom på to steder. Det er imidlertid snakk om et veldig lite areal. Dette alternativet vil medføre klart større miljølempe for Halvorsen da den er lagt helt inntil hans eiendomsgrense slik at det ikke lenger vil være mulig å opparbeide en støyvoll mellom veien og hans eiendom. Som støyreducerende tiltak blir det kun mulig å sette opp en støyskjerm. Den svarte traseen vil ikke få aksept fra Statens vegvesen uten omfattende omarbeidelse av fylkesvegen øst for krysset, både på vertikalplan og horisontalplan, for å oppnå friskt. Det nye krysset kolliderer i betydelig større grad med eksisterende avkjørsel nord for fylkesvegen (til Hannestad Hestesport). Alternativet vil også gi dårligere landskaps- og terrengtilpasning og føre til betydelig større skjæringer langs JHWs vei.

Det opprinnelige forslaget (blått) berører dyrka mark svært begrenset, kun ca. 2 daa. Det ivaretar også nærmiljøhensyn til Halvorsen ved at det er plass til å opparbeide en støyvoll imellom eiendommen og veien. Det opprinnelige alternativet ivaretar også landskapsmessige hensyn på en god måte da traseen er lagt utenom det mest kupert terrenget. Man unngår da store skjæringer.

Som et tredje alternativ kan veien legges sør-øst for Halvorsen og ut på fylkesvegen nærmere Vestby kirke. En slik trase er av utbygger vurdert å være betydelig mer kostbar enn de to andre alternativene. I tillegg gjennomskjærer en slik vei byggeområdet på en uheldig måte med barrierevirkninger. Alternativet er pga. høydeforskjeller veldig vanskelig å tilpasse eksisterende terreng og landskap og vil medføre store skjæringer. I tillegg berører en slik løsning Opplysningsvesenets fonds eiendom på østsiden av planområdet.

Konklusjon

Ut fra en totalvurdering vil rådmannen anbefale det blå alternativet på bakgrunn av avvikling, trafiksikkerhetsmessige og miljømessige hensyn. Dette alternativet er også landbruksmessig i nærheten av intensjonen om å unngå å legge veien på dyrka mark. Dersom det blå alternativet vedtas, har utbygger gitt uttrykk for at de vil gjennomføre JHWs vei i samsvar med utbyggingsavtalens intensjon så snart planen er vedtatt. En betydelig mer kostbar vegløsning kan resultere i forsinkelse JHWs vei fra utbyggers side. Dersom det blå alternativet vedtas, må kommunen være forberedt på å ekspropriere den nødvendige grunnen på 49/1-1 da grunneier ikke er interessert i å selge det arealet traseen er lagt i. Dette må vurderes opp mot nytten av hvor raskt man kan få ferdigstilt videreføringen av JHWs vei.

Det er viktig at saken vedtas lagt ut til offentlig ettersyn før 1. juli da ny plandel av plan- og bygningsloven trer i kraft denne dato. Det stilles etter den nye loven helt nye krav til bl.a. kartframstilling, noe som vil føre til betydelig omarbeiding av planen dersom saken utsettes til høsten. I tillegg må kommunen følge tidsfristene i plan- og bygningsloven for å unngå å gå glipp av gebyrinntekter.

Når det gjelder innmåling av friområdene, lekeplassene og turstiene er dette et stort arbeid som det er gunstigst å gjøre under offentlig ettersyn. Prinsippene for disse områdene ligger allerede i planen, det er kun snakk om å måle disse inn for å påse at reguleringen er i samsvar med de faktiske forhold i terrenget. Dette er forslagsstiller inneforstått med. Statens vegvesen vil også få anledning til å komme med sine krav og innspill til koblingspunktet til Hvitstenveien i samme periode. Rådmannen mener derfor det ikke er grunn til å kreve dette før planen vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

Gjeldende utbyggingsavtale er lagt ved saksframstillingen.

INNSTILLING:

1. Forslag om å oppheve de deler av reguleringsplan Pepperstad skog, flaterregulering, som blir overlappet av forslag til ny reguleringsplan, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1.

2. Reguleringsplanen for Pepperstad skog nord med bestemmelser datert 8.4.2009 og reguleringskart datert 2.4.2009, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 med slike endringer:

- Gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien medtas i planen.
- Areal til vanntårn sikres.
- Boligområder som er regulert i områder med åpen furuskog gis en lavere utnyttelse (eneboliger).
- Gang- og sykkelveiforbindelser sikres mot skoler og idrettsanlegg og tilpasses naboplanen.

BEHANDLING I Plan- og miljøutvalget DEN 22.06.2009

Repr. Steinar Setten (AP) fremmet følgende tillegg til rådmannens innstilling:

Det utredes et alternativ som også legges ut til offentlig ettersyn basert på kopling til Hvitstenveien, basert på at veien legges sørøst for eiendommen til Halvorsen. Forslaget baseres på at alle trafikksikkerhetsmessige forhold - jfr. Statens vegvesens krav/normer er oppfylt av utbygger.

Votering:

Rådmannens innstilling fikk 0 stemmer.

Rådmannens innstilling med tilleggsforslag fra repr. Steinar Setten fikk 9 stemmer og ble vedtatt.

VEDTAK:

1. Forslag om å oppheve de deler av reguleringsplan Pepperstad skog, flateregulering, som blir overlappet av forslag til ny reguleringsplan, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1.

2. Reguleringsplanen for Pepperstad skog nord med bestemmelser datert 8.4.2009 og reguleringskart datert 2.4.2009, legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 med slike endringer:

- Gang- og sykkelveien langs Hvitstenveien medtas i planen.
- Areal til vanntårn sikres.
- Boligområder som er regulert i områder med åpen furuskog gis en lavere utnyttelse (eneboliger).
- Gang- og sykkelveiforbindelser sikres mot skoler og idrettsanlegg og tilpasses naboplanen.

Det utredes et alternativ som også legges ut til offentlig ettersyn basert på kopling til Hvitstenveien, basert på at veien legges sørøst for eiendommen til Halvorsen. Forslaget baseres på at alle trafikksikkerhetsmessige forhold - jfr. Statens vegvesens krav/normer er oppfylt av utbygger.

Eksp: Saken oversendes saksbehandler for videre ekspedering.

Vestby, 23.06.09

Knut Haugestad
rådmann