



Klagebehandling - Stjernåsen - detaljregulering

Saksbehandler: Sven-Ola Brænd

Saksnr.: 15/03653-97

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Plan- og miljøutvalget

Rådmannens innstilling:

Klagene fra styret i Stjernåsen vel, Kristin Preus, Berit Lunde og Beate Kopp Kleiven, tas ikke til følge.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Klage Stjernåsen Vel
- Vedlegg 2 - klage fra Beate Kopp Kleiven
- Vedlegg 3 - Klage fra kristin Preus
- Vedlegg 4 - Klage fra Berit Lunde
- Vedlegg 5 - Vedtak
- Vedlegg 6 - Plankart

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Stjernåsen detaljreguleringsplan ble egengodkjent av kommunestyret 15.10.2018. Vedtaket ble kunngjort 29.10.2018.

Det ble mottatt i alt mottatt 4 klager, hvor 2 av dem er samme dokument innsendt av forskjellige avsendere. Kommunen har vurdert at klagerne har rettslig klageinteresse og at klagene har innkommet innenfor klagefristen.

Klagene går på mye av det samme, så temaene blir kommentert samlet. Noen temaer som har blitt tatt opp i klagen er elementer som har blitt behandlet før. Vi svarer ut alle disse, men klagen vil bli vedlagt i sin helhet. Temaer som ikke vil bli tatt opp i dette saksfremlegget er:

- Utnyttelse
- Estetikk

Sammendrag:

Avtale og habilitet

Stjernåsen vel stiller seg sterkt undrende til den form for avtaler som har blitt gjort i denne saken. Etter det Stjernåsen vel har blitt fortalt skal Vestby kommune og grunneier blitt enige om at grunneier skulle legge til rette for VA-tilknytning for så å få lov til å bygge ut det som i dag heter Stjernåsen.

Stjernåsen vel mener dette skulle vært debattert i et åpent politisk møte.

Stjernåsen vel problematiserer noen påstander som har kommet frem om at det er familietilknytning mellom grunneier og de eller den som har utarbeidet planbeskrivelsen.

Rådmannens vurdering

Utbygger er pliktig til å legge til rette for VA igjennom plan- og bygningsloven, kravet er det samme for alle utbyggingsprosjekter.

I planprosessen stilles det krav til fagkyndighet for de eller dem som utarbeider planforslaget. Utover dette er det ingen krav til hvem som utarbeider et privat planforslag.

Manglende konsekvensutredning

Stjernåsen vel mener at det i denne saken skulle vært gjennomført en konsekvensutredning av reguleringsplanen. De mener at konsekvensutredningen i Kommuneplanen fra 2014 er for enkel og overfladisk i forhold til de utfordringene denne planen bringer.

Rådmannens vurdering

Klager nevner en rekke momenter som normalt utløser krav om konsekvensutredning. Ingen av disse momentene er relevante for den aktuelle planen, og det ble ved oppstart av reguleringsplanen vurdert at det ikke skulle stilles krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen. Dette følger av punkt fire i referat fra oppstartsmøte for planen, avholdt 25.10.2015: «For dette planforslaget

Vestby kommune

kreves det ikke planprogram etter Plan- og bygningslovens § 12-9 (jf. plan- og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning).»

Det ble gjort en konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplan. Utover dette har som nevnt kommunen ikke krevd konsekvensutredning, verken i henhold til tidligere eller revidert forskrift.

For tett utbygging

Det er klaget på utnyttelsen i planforslaget og at denne utbyggingen er i strid med de «statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», og videre at dette er en vesentlig saksbehandlingsfeil fra kommunens side.

Videre henviser Stjernåsen vel til kommunens saksfremlegg hvor det står følgende under rådmannens vurdering:

Stjernåsen er et område for frittliggende fritidsbebyggelse. Dette videreføres i nytt område, men med høyere utnyttelsesgrad. Rikspolitiske retningslinjer tilsier at områder avsatt til utbygging skal utnyttes effektivt. Det er særlig restriktiv arealpolitikk langs Oslofjorden. Ny teknologi, bedre privatøkonomi og endrede ferie/jobbvaneer gjør at mange nå bruker hytta som hjem nr. 2. Hytter brukes langt mer i dag enn tilfellet var på 1960/70-tallet.

Det er også krav til høyere standard enn det var for 30-50 år siden. Føyen Torkildsen henviser til at dagens hytteområder har en utnyttelsesgrad på 6-7 %. Rådmannen mener at en videreføring av så lav utnyttelsesgrad vil være en sløsing med areal og at svært få får anledning til å nyte hyttelivet langs Oslofjorden. Rådmannen mener derfor at antallet tomter ligger innenfor det vi kan forvente av et hyttefelt i dette området.

Dette er slik Stjernåsen vel ser det, en feil vurdering av de rikspolitiske retningslinjene som kommunen er forpliktet til å følge for fritidsbebyggelse.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at setningen i saksfremlegget kan være litt vanskelig å tolke. For kommunen er dette et område som har vært avsatt til fritidsbebyggelse over en lang tid. Da det ble vedtatt at nye områder skulle legges inn i kommuneplan ble det konsekvensutredet for en utnyttelse på ca 35 nye hytter. Dette har vært førende for planarbeidet til forslagstiller, og noe plan- og miljøutvalget har vært positive til. Utover dette har prosessen fulgt de føringer som kommer frem av plan- og bygningsloven.

Slik rådmannen ser planarbeidet er det ikke i strid med de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Saksbehandling

Stjernåsen vel mener det er feil at de er positive til utbygging slik det kommer frem av konsekvensutredningen for kommuneplanen 2013-2025. De mener at de var forespeilet en utbygging av en annen størrelse, og at de hadde en rekke forutsetninger som eventuelt måtte oppfylles. Videre mener Stjernåsen vel at grunneier har tatt med kun en liten del av deres svar.

Vestby kommune

Stjernåsen vel mener derfor at det har foregått avtaler og forhandlinger som ikke er fremlagt for offentligheten eller berørte parter, og dermed at denne saksbehandlingen er i strid med kommunale saksbehandlingsregler.

Rådmannens vurdering

Rådmannen synes det er synd at vellet ikke har vært tilstrekkelig informert av grunneier. Alle dokumenter som kommunen har fått i denne saken er offentlige tilgjengelige i dag, selv om det i kortere periode var et lite etterslep på journalføring.

Dyreliv, biologisk mangfold

Det følger av klagen at det ikke fremkommer i planbeskrivelsen at det er «to typer hakkespetter i dette området. Hakkespetter er fredet i Norge. Den ene typen er svartspett, mens den andre ikke er identifisert.» Det trekkes også frem at det ikke er foretatt nærmere vurderinger rundt dyrelivet i området, med bakgrunn i at det i planbeskrivelsen fremgår at skogen rundt Krokstrand og sørover er registrert som mosaikk av kulturlandskap, løvskoger, blandingsskoger og noe havstrand. Det følger av planbeskrivelsen at dette området trolig innehar et rikt fugleliv, og potensialet for å finne lokalt sjeldne arter (bl.a. dvergspett) er til stede. Det følger videre av klagen at «Skogsområdene i kategorien viktig og lokalt viktig er ikke direkte berørt av utbyggingen, men vi mener at det må foretas en vurdering på hva en slik utbygging tett inntil områdene kan medføre av slitasje, skader etc. Dette da det vil generere økt ferdsel til blant annet friområde Hulvika.

Rådmannens vurdering

For så vidt gjelder registrering av to spettearter i området vil rådmannen bemerke at både svartspett og dvergspett er vurdert som livskraftig av Artsdatabanken. Disse er således ikke rødlistet. Det følger av klagen at det er en hakkespettart i området som ikke er identifisert. Rådmannen er usikker på hva klager mener med dette, og kan ikke ta stilling til en slik registrering.

Området som er registrert som et viktig leveområde for fugler ble kartlagt i forbindelse med kartlegging av biologisk mangfold i Vestby kommune i 2004. Det følger av rapport fra denne kartleggingen at «I vår tilnærming til denne problematikken har vi valgt å knytte observasjonene til arealer med tilgjengelig habitat, i stedet for å operere med snevre flater eller punktfestinger av hekkelokaliteter for arter som bytter reiret hvert år (hakkespetter, spurvefugler). Vår praksis betyr i mange tilfeller utfigurering av større enheter enn vanlig i en viltkartlegging.»

Det området det her er snakk om strekker seg ned til planområdet for Stjernåsen, men omfatter ikke planområdet. Ved sjekk i artskart (Artsdatabanken) 09.01.2019, er det ikke gjort registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert rødlistede arter i nærområdet, med unntak noen rødlistede trær vest for planområdet, og tre gulspurv (nær truet art) på jordet nord for planområdet. Registreringen er gjort 27.09.2008. Ettersom registreringen er gjort så sent på året er den ikke knyttet til hekking. Dette utelukker likevel ikke at det kan være hekkende gulspurv eller andre fugler i eller nær planområdet. For øvrig ble skogen innenfor planområdet hogd for flere år siden. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke er nødvendig med noen utfyllende kartlegging av biologisk mangfold innenfor området.

Vestby kommune

Det følger også av klagen at utbyggingen kan medføre økt slitasje og skader på nærområdene. Områdene langs kysten i Vestby er allerede i dag svært mye brukt, men bruken er i stor grad fokusert rundt strandområdene som i dette området er Krokstrand og Hulvika. Etter rådmannens vurdering vil ikke denne utbyggingen generere en vesentlig økning i bruk og slitasje på de omkringliggende områdene.

Uteområder, Lek og møteplasser

Akershus fylkeskommune har påpekt at «steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødig inngrep, at områdene avmerkes på plankartet og at reguleringsbestemmelsene stiller krav til sikringstiltak i anleggsfasen» Til dette har kommunen svart at «uteområder blir tilgjengelige så langt terrenget tillater det». Dette mener klager ikke er tilstrekkelig.

Rådmannens vurdering

I planen er det regulert inn lekeplass for barn og unge. Utover dette kan ikke rådmannen se at dette området er spesielt naturlig egnet for lek og opphold sett opp mot andre områder i nærheten. Rådmannen ser ikke at barn og unges interesser har blitt svekket i denne reguleringsplanen.

Veinett

Klager problematiserer at det i planen er tenkt å beholde eksisterende veinett, og mener at en utbygging av denne karakteren må gi veinettet en betydelig merbelastning. Klager trekker også frem de veiene som vil forsvinne på grunn av utbyggingen, og savner en utredning angående veihevd.

Rådmannens vurdering

Noen eksisterende innkjøringer vil bli fjernet. Disse veiene vil bli erstattet.

Hulvikveien er en kommunal vei. Plan- og bygningslovens § 18-1 setter krav om at regulert offentlig vei er ferdig opparbeidet til og forbi eiendommen før deling/bygging. I hvilken grad Hulvikveien er ferdig opparbeidet i dag, er en vurdering som Vestby kommune vil foreta i forbindelse med byggesak/delesak.

Manglende journalføring

Klager refererer til en maildialog mellom klagerens konsulent og saksbehandler som ikke ble journalført. Forholdet ble meldt inn til kontrollutvalget.

Rådmannens vurdering

Saken har blitt meldt inn til kontrollutvalget og er behandlet der.

Alternativ:

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremme alternativ i saken.

Konklusjon:

To av klagenes ønsker følgende endring i det vedtaket Vestby kommunestyre har fattet 15.10.2018.

1. Kommunestyrets vedtak av 15.10.2018 kjennes ugyldig
2. Det utarbeides konsekvensutredning for Stjernåsen hytteområde.
3. Vestby Kommune pålegges å følge planretningslinjer for strandsonen langs sjøen.

Vestby kommune

Berit Lunde ønsker at Vestby kommune skal revurdere byggeplanene.

De temaene som klagen bringer frem retter seg først og fremst til planprosess og saksbehandling. Det er ingen konkrete klager til planbestemmelsene og plankartet.

Rådmannen ser ikke at klagen har tilført saken nye momenter, og mener derfor at klagen ikke bør tas til følge.

Dersom plan- og miljøutvalget slutter seg til rådmannens innstilling om at klagen ikke tas til følge, vil klagen bli sendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig behandling.