



Saksutskrift

Ny 2. gangs behandling - Stjernåsen - detaljregulering

Arkivsak-dok. 15/03653-76
Saksbehandler Sven-Ola Brænd

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	17.09.2018	45/18
2 Kommunestyret	15.10.2018	58/18

Kommunestyrets behandling 15.10.2018:

Repr. Bente Bakke (MDG) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes og et planforslag som tilrettelegges for fritidsbebyggelse tilpasset strøkets karakter og omgivelser utarbeides.

Votering:

Repr. Bente Bakkes forslag fikk 2 stemmer og falt (MDG).
Plan- og miljøutvalgets vedtak ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Kommunestyrets vedtak 15.10.2018:

Detaljregulering for Stjernåsen med reguleringskart datert 27.03.2018 og bestemmelser datert 29.06.2018 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 17.oktober 2018

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Plan- og miljøutvalgets behandling 17.09.2018:

Repr. Bodil Holter (BYGDL) fremmet følgende tilleggsforslag:

Vedtaket forutsetter at Vestby kommune har utstedt ferdigattest på VA-anlegget før byggestart.

Votering:

Rådmannens innstilling med tillegg fra repr. Bodil Holter ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 17.09.2018:

Detaljregulering for Stjernåsen med reguleringskart datert 27.03.2018 og bestemmelser datert 29.06.2018 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtaket forutsetter at Vestby kommune har utstedt ferdigattest på VA-anlegget før byggestart.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Stjernåsen med reguleringskart datert 27.03.2018 og bestemmelser datert 29.06.2018 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Plankart

Vedlegg 2 - bestemmelser

Vedlegg 3 - Planbeskrivelse

Vedlegg 4 - geoteknisk rapport

Vedlegg 5 - ROS-analyse

Vedlegg 6 - Bebyggelsessnitt og hyttetyper

Vedlegg 7 - Uttalelse fra Skandinavisk kommunalteknikk

Tidligere saksbehandling: Forhåndsforeleggelse PLM, 20.01.16

1. SAKSOPPLYSNINGER

Området er uregulert men satt av i gjeldende kommuneplan til fritidsbebyggelse.

Området består i dag av avskoget barskog av middels til lav bonitet som anses lite drivverdig som skog på grunn av nærhet til hytter. Det kommer frem av konsekvensutredning kommuneplan Vestby 2014 – 2026 at naboskapet ønsker at skogen holdes nede og ser positivt på nye hytter i området.

Grunneier Knut Einar Strand ønsker en utvikling av 35 hytteenheter, både som selvstendige tomter og utleiehytter. Planområdet er på ca 30 daa. Dette er inneklemt skogmark mellom Lundeveien/Hulvikveien og eksisterende hytteområde.

Eier ser på prosjektet som et næringsprosjekt hvor inntekter skal kanaliseres tilbake til bygningsmessig istandsetting av det bevaringsverdige gårdstunet (låven),

Forutsetningene for planleggingen er ifølge konsekvensutredning kommuneplan Vestby 2014 – 2026:

1. Etablere et parkbelte mot Lundeveien i nord og Hulvikveien i Øst.
2. Krav om rehabilitering av gårdstunet (låven) i tilknytning til gjennomføring av prosjektet.
3. Barn og unges interesser kan bedres ved etablering av aktivitetsområder i byggeområdet
4. Hastighetsdempende tiltak og få avkjøringer vil gi bra trafiksikkerhet.

2. VURDERING

Hytteforbud

Utbyggingen gir ikke økt helårspress på kort sikt hvis det iverksettes tiltak som sikrer fritidsbruk. På lengre sikt påregnes alle hytteområder i Vestby å gå over til helårsboliger. Hyttebygging nå vil vanskeliggjøre langsiktig planlegging til helårsbebyggelse. Nye hytter med høy standard antas også å medvirke til økt helårspress. Av den grunn har det vært forbud mot nye hytteområder i Vestby siden 1990.

Opparbeidelse av Hulvikveien

Administrasjonen har informert forslagstiller at det kreves masseutskifting av den kommunale Hulvikveien, på bakgrunn av at dette er en grusvei som inneholder mye leire. Dette gjør veien svært utsatt i teleløsningsperioden.

Rekreasjonsområde for barn og unge

Barn og unge i hytteområdet bruker skogen som nå ligger innenfor planområdet, til rekreasjon, lek m.m. Administrasjonen har derfor bedt forslagstiller om å se på muligheten for å etablere et område for lek og rekreasjon.

Restaurering av bevaringsverdig gårdstun

Området ble vedtatt som fritidsområde i kommuneplanen av 2014 - 2026. En av forutsetningene for planleggingen av området er ifølge konsekvensutredning kommuneplan Vestby 2014 – 2026 at gårdstunet skal rehabiliteres. Hvordan dette skal gjøres var en av samtaleemnene på oppstartsmøtet. Det ble ikke presentert en løsning på dette, men en utbyggingsavtale eller innlemming av gårdstunet i planområdet med rekkefølgebestemmelser er en annen måte.

3. ALTERNATIVER

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan 2014 – 2016. Det foreligger derfor ingen alternativer.

4. KONKLUSJON

På bakgrunn av at området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og at planforslaget har en medvirkende rolle i bevaring av et bevaringsverdig område, ser administrasjonen på dette som et positivt forslag.

Møtebehandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Plan- og miljøutvalget vil anbefale at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for fritidsboliger på Stjernåsen i tråd med kommuneplan 2014 - 2026.

Tidligere saksbehandling: 1.gangs behandling – Stjernåsen - Detaljregulering

1.Saksopplysninger

Bakgrunn:

Planen er en privat fremmet detaljreguleringsplan. Området ligger ved Oslofjorden mellom Hulvik og Krokstrand, ca. 11 km sørvest for Vestby sentrum og ca. 8 km nordvest for Son. Hytteområdet grenser til nordre del av eksisterende hytteområde på Stjernåsen. Arbeidet utføres på vegne av Tinde Utvikling v/ Øyvind Haverstad (prosjektleder). Arbeidet har vært gjennomført i samarbeid med Hulvika Tomteselskap og grunneier Knut Einar Strand. Området er avsatt til fremtidig

hyttebebyggelse i kommuneplanens arealdel for Vestby kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse tilpasset strøkets karakter og

omgivelser. Forslaget legger opp til 17 hyttetomter og 2 større felt hvor det skal etableres konsentrert fritidsbebyggelse. Planen legger opp til mellom 27 og 47 enheter. Området er tilknyttet offentlig vann og avløp siste år. I tillegg er veinett og strøm etablert tidligere. Området har god tilgang til grønn infrastruktur som stier, sykkelruter, badeplasser og båtutslipp. Området er godt egnet til utbygging for fritidsbebyggelse.

Areal+ AS varslet planarbeidet i Vestby avis 6.5.2016. Varslingsbrev ble sendt naboer og berørte myndigheter 3.5.2016.

Akershus fylkeskommune

AFK ber om at bevaringsverdige naturkvaliteter kartlegges tidligst mulig i planfasen slik 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 om sikringstiltak i anleggsfasen.

Reguleringsplanen berører en tidligere registrert boplass fra steinalderen, ID 180093 som ble påvist i forbindelse med VA-tiltak i 2014. Det ble da kun foretatt registrering for de enkelte VA-traseer og ikke for dette planområdet som helhet, noe som innebærer at denne boplassen kan berøre et større areal enn det som nå er kjent. I nærområdet er det i tillegg kjent et stort antall funn fra steinalderen, noe som tilsier at det også i planområdet er et stort potensial for ytterligere funn.

Fylkesrådmannen krever derfor at det gjennomføres en arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Budsjettet for registreringen er vedlagt.

Kommunens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar til merknaden:

Den frittliggende fritidsbebyggelse vil i all hovedsak planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Uteområdene blir tilgjengelig så langt terrenget tillater det. Vi mener planforslaget er i tråd med kommuneplanen for Vestby, samt statlige og regionale retningslinjer. Oppdragsgiver har bestilt kulturminneundersøkelse av området. Overordna grønnstruktur er bevart.

Hulvikveien foreslås videreført i dagens form og bredde, spesielt av hensyn til kulturminneverdiene i rundt ID 180093 og den dyrka jorda på Kjære gård.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannens minner om at de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen også gjelder for områder bak 100- metersbeltet i Oslofjordregionen, og at disse skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

NVE

NVE peker på at det går vassdrag gjennom planområdet og ber forslagstiller vurdere flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt dersom det er relevant mhp. utbygging. Kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK § 7-2, og er for boligbygg sikkerhet i forhold til en 200-års flom. Områder som er utsatt for en 200-års flom, eller alternativt en sone på 20 meter på hver side av bekker og 50-100 meter på hver side av elver, skal i henhold til pbl § 12-6 avmerkes som hensynssone – flomfare på plankartet, og tilknyttes bestemmelser som enten forbyr utbygging eller bestemmer at utbygging bare er tillatt på bestemte vilkår som avbøter flomfaren.

NVE anmoder om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med hensyn på teknisk utforming, mulige

konsekvenser i vassdraget (biologisk mangfold, friluftsliv, flomforhold, erosjon m.v) og eventuelt avbøtende tiltak. NVE mener i prinsippet at bekker bør være åpne, og følge sine naturlige løp. Åpne bekker har verdi for biologisk mangfold, naturopplevelse og som landskapselement, og gir mindre fare for flomskader enn lukkede bekker.

Vestby kommune er ikke kartlagt i forhold til kvikkleire, men det er funnet enkelte steder. Deler av planområdet ligger på marine strandavsetninger (mørkeblå farge) hvor det potensielt kan finnes kvikkleire. Før det planlegges byggetiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i området, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, utløpsområde for skred, stabiliteten i området og nødvendige sikringstiltak i henhold til NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» (NVE 2/2011), som bl.a. beskriver sikkerhetskrav ved utbygging.

Vi ber om at NVEs Retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner 2/2011" vil bli lagt til grunn i det videre planarbeidet. Retningslinjene beskriver blant annet hvordan ulike typer skred bør utredes på reguleringsplannivå.

Kommunens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar på merknaden:

Området som foreslås regulert til bebyggelse er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det går ikke vassdrag gjennom området. Faren for flom i eller langs vassdrag er derfor vurdert som minimale. Området ligger med en markert avgrensing mot dyrka jordene nord for Lundeveien. Stor stein og fjell i dagen er synlig flere steder i planområdet. Vi vurderer faren for kvikkleire og utglidning som liten / ikke tilstede. Ev. nærmere geoteknisk undersøkelse kan om nødvendig gjennomføres i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Vi kan ikke se at det er fare for skred eller skrenter som utgjør fare/risiko innenfor planområdet.

Eksisterende høyspentlinje reguleres med hensynssone.

Movar

Movar viser til forskrift om husholdningsavfall fra Vestby kommune. I forskriften heter det at kjørbare vei regnes med tilfredsstillende snuplass, eller gjennomkjøring som har kurvatur, stigningsforhold, bredde, fri høyde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Med renovasjonskjøretøy menes 2-akslet lastebil med komprimatorpåbygg beregnet for avfall.

Kommunens vurdering

Dagens renovasjonsordning med renovasjonsdunker i tilknytting til tomt og veinett foreslås videreført. Hulvikveien og Lundeveien er regulert med veibreder som tilfredsstillende kravene i forskriften. Disse benyttes i dag for henting av renovasjon i eksisterende hyttefelt.

Hafslund Nett

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning, jfr. forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veiledning (FEF) § 6.4. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Nettselskapet ber om at traséen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften.

HN har en mastetrafo innenfor planavgrensningen, nettstasjon nr. V0113. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Kommunens vurdering

EI-nettet er vist i plankartet og regulert med Hensynssoner. Trafo er i dag ved innkjøring til KFUM/KFUK. Forslagstiller mener det kan være aktuelt å oppgradere denne trafoen, men ber Hafslund selv vurdere aktuell tomt for trafo i forbindelse med det offentlige ettersynet.

Asgaut Moe

Moe er overrasket over at kommunen ikke har gjort krav om konsekvensutredning gitt prosjektets forholdsmessige størrelse både mht. miljø og det eksisterende veinett på strekning. Moe mener prosjektet vil skape en vesentlig høyere trafikk til området. Han mener dagens veinett neppe kan sies å være forsvarlig for å ta imot dette. Veien inn til området fra Erikstadveien (Krokstrandveien og Hulvikveien) er i dag smal, svingete med enkelte uoversiktlige topper, dårlig vedlikehold og generelt mangelfull. Ved en økning i trafikken på opptil 30 % - 40 % (est stipulert nybygg) må det stilles krav til utbedring av veinettet.

Videre legges det opp til en hogst, med tilhørende ødeleggelse av miljø og trivsel i området, for å gjøre de ny-regulerte områdene mest mulig attraktive for utviklerne. Moe er kritisk til hogst i området og henviser til uttalelse fra grunneiere gitt på siste velmøte. Moe bemerker at personene bak utbyggerselskapet er i slektsforhold til grunneiere i området.

Moe mener det neppe kan være i tråd med kommunen sine kommentarer gitt i oppstartsmøte «Planavdelingen gjorde utbygger oppmerksom på kommunens syn rundt viktigheten av estetikk og utforming i forbindelse med innsyn fra sjøen.»

Kommunens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar til merknaden:

Vestby kommune vedtok kommuneplanens arealdel i kommunestyret. Fremtidig byggeområde ble vurdert i kommunens konsekvensutredning til kommuneplanen. Hvorvidt området skal bygges ut er derfor avklart her.

Kommuneplanen er kommunens langsiktige styringsverktøy. Det er ikke stilt krav (i kommuneplanen) til oppgradering av veinettet som følge av planlagt utbygging.

Det er til sammen ca. 180 hytter og hus som benytter Krokstrandveien i dag. I tillegg går trafikken langs dagens veinett til Krokstrand og Hulvik som er mye besøkte friluftsområder/badestrender. Planlagt utbygging omfatter 17 nye tomter samt 2 områder

for konsentrert fritidsbebyggelse. Vi kan derfor ikke se at den prosentvise økningen i trafikken vil bli slik Moe beskriver.

Utsikt mot Oslofjorden og vest er viktig for de som har hytter i området. Enkelte steder hindrer bestående vegetasjon utsikt og solinnfall til eksisterende hytter. Dette er for øvrig organisert gjennom festekontrakten og praktiseres i dialog med hytteeierne og velforeninga. Det er lagt stor vekt på arrondering og løsninger for de nye tomtene. Områdene som vender mot Oslofjorden er foreslått med frittliggende fritidsbebyggelse som harmonerer med strøkets karakter. 2 mindre områder for konsentrert fritidsbebyggelse er ikke eksponert mot vest og svært liten grad synlig fra vest/Oslofjorden.

Stjernåsen vel v/ styreleder Odd Arne Krogstad

Krogstad sier at Stjernåsen Vel består av noe over 100 hytter. En stor del av disse bygsler sine tomter fra medlemmer i familien Strand. Stjernåsen Vel vil svært gjerne være delaktig i prosessen, hvis det er saker som er av interesse for hytteeierne eller man ønsker å få en feedback fra hytteeierne, så kan dere legge dette ut på www.stjernasen.org og få raske feedback fra Vellet's medlemmer.

Ting som har vært diskutert:

- Hvor mange hytter blir det?
- Hvor lange blir byggeperioden?
- Støy under byggeprosessen?
- Redusert utsikt for bakenforliggende hytter?
- Hvordan skal veiene bli, etter enda en anleggsperiode?
- Hvordan vil hyttene falle inn i terrenget?
- Positivt ift. å få ryddet unna trær

Det oppstår selvsagt usikkerhet og skepsis i slike saker, vi i styret representerer alle og for oss er det viktig å se saken fra flere sider, derfor er tidlig og tydelig informasjon ofte nøkkelen i slike caser.

Kommunens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar til merknadene:

Plankartet viser 17 tomter og 2 mindre områder for konsentrert fritidsbebyggelse. Løsningen for de konsentrerte områdene er foreløpig ikke endelig avklart. Vi mener planbeskrivelsen, med plankart og bestemmelser gir svar på mange av de spørsmål som Vellet har i sitt brev datert 9/5-2016. Hvor lang byggeperioden blir og støy under byggeprosessen er foreløpig ikke avklart. Vi forventer god etterspørsel etter hytter i dette området og at byggeperioden derfor blir relativt kort.

Når det gjelder hogst og sikt for bakenforliggende hytter henviser vi til vår vurdering over. Veiene er foreslått regulert til henholdsvis 4 og 5 meter bredde – inkl. skulder. Det gir mulighet for noe breddeutvidelse/utbedring der det er hensiktsmessig og nødvendig.

Hytteeiere i Toppveien 4, Lundeveien 18, Huleien 20 og Hulvikveien 25 (rep. Ved: Hilde og Jan Gustavsen (Toppveien 4))

1. Den nye hytte - bebyggelsen bør være i tråd med eksisterende retningslinjer for nybygg som mønehøyde, størrelse, utnyttelsesgrad etc, men også med byggestil som

harmonerer med eksisterende hytte arkitektur. F.eks. ikke 2 etasjers hytter, rekkehus o.a. som vil bryte med dagens utforming.

2. Det har ryktes at det kan komme utleieenheter, leiligheter, som endel av nybyggene. Det mener vi passer dårlig inn i dette rolige eksisterende hyttefeltet, og vil kunne medføre uønsket bråk og sjenanse for de nærmeste naboene. Hensyn til eksisterende hytteeiere bør veie tyngre enn kommersielle interesser i denne sammenhengen.

Ellers er mange av oss positive til en vitalisering av området og forhåpentligvis også mange entusiastiske nye hytteeiere med barn som kan berike området og velet vårt.

Kommunens vurdering:

Viser til forslagstillers kommentar til merknaden:

Det er ikke planlagt utleieenheter. Området foreslås regulert for fritidsboliger for salg.

Planen er 2-delt. Det nordre området foreslås løst med 17 frittliggende hytter med utforming i henhold til de krav planmyndigheten stiller. I sør foreslås området utbygd med konsentrert fritidsbebyggelse, som er en mer arealeffektiv utnyttelse. De konsentrerte områdene er mer skjermet for eksponering og har mindre utsikt mot vest og Oslofjorden. Konsentrert utbyggingsmønster og lite eksponering til omgivelsen gjør at vi mener disse områdene er godt egnet til mer moderne arkitektoniske løsninger. Det er stilt krav om felles rammesøknad for disse områdene for å se utviklingen av disse områdene i helhet.

2.Vurdering

Gårdstun på Gnr 64 Bnr 1

I forbindelse med kommuneplan og konsekvensutredning for kommuneplan for Vestby 2013 – 2025, står det at eier ser på prosjektet som et næringsprosjekt hvor inntekter kanaliseres tilbake til bygningsmessig istandsetting av det bevaringsverdige gårdstunet (låven) på Gnr 64 Bnr 1. Det kommer ikke frem av planforslaget hvordan dette skal gjøres. Det må vurderes om det skal lages en utbyggingsavtale senere.

Kulturminner

Reguleringsplanen berører tidligere registrert boplass fra steinalderen – ID 180093 som ble påvist i forbindelse med VA-tiltak i 2014. Det ble da kun foretatt registrering for de enkelte VA-traseene og ikke for dette planområdet som helhet, noe som innebærer at denne boplassen kan berøre et større areal en det som nå er kjent. I forbindelse med detaljreguleringen for Stjernåsen 2 er Fylkeskommunen v/kulturarvenheten engasjert for å gjennomføre registreringer i hele planområdet.

Antall enheter

To felt er foreslått regulert til konsentrert fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene sier noe om et minimumsantall og et maksimumsantall ifm hvor mange enheter det kan etableres innenfor disse 2 feltene. Det gjør at planen legger opp til et sted mellom 27 til 47 enheter. Dette er vanskelig å ta stilling til så dette er noe som burde konkretiseres mer senere i prosessen.

3.Alternativer

Planforslaget avvises i henhold til PBL § 12-11.

4.Konklusjon

Rådmannen mener forslaget er i tråd med kommuneplan for Vestby kommune, samt statlige og regionale retningslinjer. Planforslaget følger opp prinsipper for strøkets karakter og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Planforslaget er utviklet og tilpasset for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse. Planen viser et større felles uteoppholdsareal som kan tilrettelegges for lek og uteopphold.

Det er for øvrig sammenhengende turstinnett i området og kyststien følger Hulvikveien gjennom planområdet. Det er god forbindelse og kort avstand til attraktive strandsoner tilrettelagt for allmenheten.

Møtebehandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 12.12.2016:

Forslag til detaljplan for Stjernåsen legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut skal bestemmelser justeres og forenkles til kommunens mal og plankart justeres slik at frisktsoner legges inn og landbruks-, natur- og friluftsområder tas ut.

Tidligere behandling: 2.gangs behandling – Stjernåsen - Detaljregulering

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn den 03.05.17 med frist for merknader, 16.6.17. Det kom totalt inn 19 merknader, og 1 innsigelse.

Akershus fylkeskommune

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkeskommunen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen bemerker at det i ROS-analysen kommer frem at det er lite sannsynlighet for skred i området. Videre kommer det frem at vurderingen er tatt på bakgrunn av en befaring hvor det beskrives at området har et tynnere løsmassedecke og at det flere steder er synlig fjell i dagen. Videre skisseres det at en geoteknisk undersøkelse er et aktuelt tiltak.

Fylkesmannen påpeker at det ikke har blitt avsatt hensynssone i plankartet eller har blitt innarbeidet bestemmelser i planen knyttet til faren for skred.

Fylkesmannen mener at dette bør avklares på reguleringsnivå og ber kommunen vurdere videre undersøkelser og utredning av planområdet.

Fylkesmannen påpeker også at NVE ikke har mottatt saken for uttalelse.

Rådmannens vurdering

Kommunen er enige i at skredfare skal avklares på reguleringsnivå. Kommunen vil gjøre de nødvendige vurderingene og endringene i plankart og bestemmelser dersom dette blir aktuelt.

NVE har blitt varslet om saken nå og kommunen har mottatt uttalelse.

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)

NVE påpeker at det er innslag av tykke marine strandavsetninger i store deler av planområdet. I områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.

NVE mener at de geotekniske vurderingene som er gjort i planbeskrivelsen er tynne, og ikke dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. TEK10 § 7-3. NVE fremmer innsigelse til planen på grunnlag av at faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart, jf. Sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014.

Rådmannens vurdering

For at innsigelsen skal kunne bortfalle må det dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt for hele planområdet. 21.02.2018 gjennomførte forslagstiller geotekniske undersøkelser. NVE har på bakgrunn av denne rapporten trukket innsigelsen.

Beate Kopp Kleiven

Kleiven har delt opp merknaden i tre deler. Utforming, lekeplass og vei.

Utforming

Merknaden går på feltene FK1 og FK2. Dette er områdene for konsentrert fritidsbebyggelse. Dette er bygg som kan bli opptil 8 meter høye med flatt tak. Dette vil medføre fritt innsyn til Kleivens terrasse som i dag er privat og uten særlig innsyn fra naboer. Kleiven har jobbet opp trær og beplantning for å hindre dette. Kleiven ber derfor om at takterrasse ikke tillates og at maksimal høyde på nybygg er i tråd med de bestemmelsene som foreligger i dag.

Det står også at tomten FK1 og 2 kan inngjerdes. Kleiven problematiserer dette og spør om reglene ikke burde være like for alle?

Lekeplass

Kleiven påpeker at lekeplassen skal være eksklusiv for beboerne i FK1 og FK2. Hun har forståelse for at det kommer nye regler og at det må opprettes lekeplasser, men ikke at noen barn skal holdes utenfor. Kleiven har selv barn som kommer til å ønske å bruke denne lekeplassen, men det kan det se ut som at hun ikke får lov til ut ifra ordlyden i bestemmelsene. Kleiven problematiserer dette videre med at det kan oppstå fiendtligheter mellom gamle og nye eiere og barn som holdes borte fra lekeplassen. Kleiven mener derfor at lekeplassen burde legges mellom de to nye feltene FK1 og FK2 slik at eierne kan få mest mulig ut av lekearealene og dertil følgende bråk.

Vei og parkering

Kleiven bemerker at veien er svært utsatt slik den er i dag i forhold til trafikksikkerhet. Hulvikveien er merket som kyststi og det er mange som benytter seg av den både til tur og til fremkomstvei til strendene. Det er ønskelig at veien utvides som en del av utviklingen og gjøres mer forsvarlig.

Ikke alle veier til de eksisterende hyttene ble ferdigstilt i sin tid samtidig som behovet for parkeringsplasser har eksplodert de siste årene. En hyttebebyggelse så kort vei fra Oslo gir mange hytteeiere muligheten til å pendle fra hytta om sommeren og da kommer ofte mor og far i egen bil. Kleiven mener at 1,5 plasser per boenhet er for lite da det til nå også har vært en del problemer med parkering.

Rådmannens vurdering

Kommunen er enig med Kleiven i at den konsentrerte fritidsbebyggelsen blir veldig dominerende i dette landskapet, og at det medfører uønskede konsekvenser for tilgrensende hytteeiere. På bakgrunn av merknader fra naboer og i dialog med kommunen har forslagstiller valgt å gjøre endringer i planforslaget. De konsentrerte fritidsområdene går ut av planen og strukturen fra planområdet i nord vil videreføres også på disse tomtene. Dette vil bety frittliggende hytter innenfor hele planområdet.

Lekeplass

Siden den konsentrerte fritidsbebyggelsen nå bortfaller vil vi måtte se på eierforholdet for lekeplassen. Intensjonene for disse lekearealene er at alle hytteeiere med barn skal få en møteplass hvor alle barn kan samles og bruke dette arealet fritt. Det er vanskelig i sikre dette da noen må stå som hjemmelshaver og ha ansvaret for lekeplassen. Utbygger har i møte med kommunen uttrykt at lekeplassen skal være åpen for alle.

Vei og parkering

Kommunen tar merknaden til orientering og vil se på mulige tiltak for å få ned hastigheten på Hulvikveien. Kommunen ser ikke nødvendigheten av å kreve asfaltering av veiene innenfor hytteområdene, da kommunen mener dette vil forringe det estetiske og ta bort følelsen av de naturlige omgivelsene. Der hvor grunnen er dårlig ser kommunen for seg masseutskiftning for å gjøre veiene i bedre stand enn dagens veier i området. Utbyggers ansvar for ferdigstilling av kommunens vei, Hulvikveien i henhold til plan- og bygningslovens § 18-1 må avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Berit Lunde

Lunde har delt opp merknaden i to deler. Utnyttelse og parkering.

Utnyttelse/FK2

Lunde mener at hvis det skal bygges som det kommer frem av planforslaget vil opplevelsen av området som et rekreasjonssted forsvinne.

Den nye konsentrerte bebyggelsen vil komme rett bak hytten til Lunde. Avstanden vil være så kort at det meste av støy blir det vanskelig å skjerme seg mot. Lunde skriver selv at dette vil bli en 8,5 meter høy vegg. På toppen av denne kan det befinne seg mange mennesker som kan følge med på alt de gjør i hytten til Lunde.

Parkering

Lunde skriver at det allerede er et plassproblem i forbindelse med parkeringsplasser i området. Lunde skriver at det i perioder er et problem. Særlig i tiden når alle er på

hyttene sine. Lunde mener at det vil være behov for 2 parkeringsplasser pr/ boenhet i tillegg til gjesteparkering.
Ellers støtter Lunde Stjernåsen vel sin merknad.

Rådmannens vurdering

Vedrørende utnyttelse, se Rådmannens vurdering av merknaden til Beate Klopp Kleiven.

På bakgrunn av endringene som er gjort i planforslaget vil alt innenfor planområdet være frittliggende fritidsbebyggelse. Det betyr at det absolutte parkeringskravet vil være 2 plasser pr. boenhet. Mulighet for gjesteparkering i tillegg har kommunen tatt merknaden til orientering.

Dag Kristian Larsen

Larsen har i merknaden to forhold han mener det må tas hensyn til.

Det første forholdet går på parsell 64/155. Denne parsellen ligger innenfor det som er foreslått som tomt nr. 17. I henhold til målebrev datert 20.01.1973 er parsellen på 184 m² og ligger hovedsakelig ovenfor (øst for) stikkveien inn til 64/97. Grensestolpene er lett tilgjengelige og står plassert i henhold til målebrevet fra 1973 og som det fremgår av kommunens eiendomskart.

Parsellen ble overdratt til Kristian Ødegård, Thor Stranderud og Håkon Tryving i henhold til skjøte tinglyst 08.05.1973. Samtidig er det tinglyst sameieavtale som dokumenterer at sameiere til enhver tid er hjemmelshavere av eiendommene 64/23, 64/30, 64/31, 64/32, 64/67, 64/89, 64/90 samt fester av 64/97. Brønnen er fortsatt i bruk og nødvendig i de tilfeller vann- og avløpssystemet svikter. Parsellen kan heller ikke uten videre innlemmes i den nye hyttetomten.

Det andre forholdet Larsen tar opp er driftssikkerheten til vann- og avløpsanlegget i Lundeveien. Larsen skriver at avløpsanleggene til eiendommene nederst i Lundeveien ikke har fungert tilfredsstillende. Fire av avløpspumpene beliggende lavest i Lundeveien har sviktet gjentagende ganger både i fjor og i år, hvilket har ført til full stans i bruk av vann og avløp hos de berørte eiendommene.

Larsen mener at før det kan bygges ytterligere hytter i området som vil medføre ytterligere belastning på anlegget, spesielt med tanke på Lundeveien og særlig i høysesong og helger, må det gjennomføres en uavhengig og detaljert analyse av anlegget, også hensyntatt planlagt utvidelse.

Rådmannens vurdering:

Oppmålingen av parsell gnr. 64 bnr. 155 ble gjort like etter at utbygger bestilte grunndataen. Det har medført at tomten lengst vest i F4, ble lagt over gnr. 64 bnr. 155. Endringer har blitt gjort i plankartet, og tomtegrensene har blitt endret. Gnr. 64 bnr. 155 har nå blitt naturområde.

Eirik Ørbog

Merknaden går på at planen legger opp til for små tomter. Ørbog bemerker at det i planbeskrivelsen står at bebyggelse skal være «tilpasset strøkets karakter og omgivelser» noe Ørbog mener at bebyggelsen ikke blir med de tomtestørrelsene det legges opp til.

Det samme gjelder den konsentrerte utbyggingen.

Rådmannens vurdering

Forslagstiller har tatt den konsentrerte fritidsbebyggelsen ut av planen. Når det kommer til tomtestørrelsene er det ikke foreslått endringer av dette. Det er viktig å poengtere at Rikspolitiske retningslinjer tilsier mer effektiv arealbruk av områder som er vedtatt utbygd. Det er svært restriktiv arealpolitikk langs Oslofjorden og sjeldent at det legges til rette nye byggeområder for fritidsbebyggelse. Det innebærer blant annet at fritidsområdene må utnyttes mer arealeffektivt enn hva som var vanlig politikk på 1960/70-tallet.

Hafslund nett

HN har en nettstasjon som berøres av det aktuelle planområdet, Nr. V0072 type mastetrafo. Det må tas hensyn til denne nettstasjonen.

Hafslund nett ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene.

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Rådmannens vurdering

Viser til forslagstillers kommentar:

Det er regulert 12 meter bred sikringssone langs HSP-ledningene. Ny nettstasjon kan etableres for eksempel i G2 eller G3 – avhengig av hvor Hafslund ønsker denne plassert.

Føyen Torkildsen på vegne av Harald Aage Liltvedt

Føyen Torkildsen har oppsummert merknaden på denne måten:

- Tomtene i planforslaget er halvparten så store som eksisterende eiendommer.
- Foreslått tillatt utnyttelse er fire til fem ganger høyere enn tillatt utnyttelse for eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og det åpnes for høyere bygninger.
- Kommuneplanen er ikke konsekvensutredet for så mange enheter som planforslaget legger opp til.

På vegne av sin klient, Harald Aage Liltvedt, mener Føyen Torkildsen at antallet tomter og utnyttelse i planområdet må reduseres: antall tomter i området for «frittliggende fritidsbebyggelse» må reduseres fra 17 til 9. Tillatt utnyttelse må nedjusteres, slik at disse 9 tomtene ikke kan bebygges med mer enn det som kommer frem av kommuneplanens arealdel, altså 100 m².

Føyen Torkildsen bemerker at dersom planforslagets § 1, «Gjerde», vedtas slik bestemmelsene foreligger tillater man at i snitt 510 m² per tomt inngjerdnes og gjøres utilgjengelig for allmenheten.

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.

Byggestil og utnyttelsesgrad i tidligere FK-1 og FK-2 er endret til frittliggende fritidsbebyggelse med mulighet for flate tak og i en etasje.

Bestemmelser for høyder innenfor planområdet har blitt endret og foreslås lavere enn det legges opp til i kommuneplanen.

Revidert planforslag viser nå til sammen 31 nye tomter og er innenfor det antall som ble konsekvensutredet i kommuneplanen.

Bestemmelsen om Gjerde er fjernet fra reguleringsbestemmelsene.

Harald Aage Liltvedt

Liltvedt har delt opp merknaden sin i tre punkter.

Sterk utbygging – miljøhensyn.

Liltvedt skriver at dette LNF-området blir omgjort til ekstrem sterk utnyttelse. Planområdet ligger tett opp til den eksisterende hyttebebyggelsen og at disse blir i svært stor grad sjenert av den tette nybebyggelsen.

Område med eksisterende hyttebebyggelsen har romslige tomter fra 1100 til 1500 m². Tomtestørrelsen på de nye områdene er nesten halvert sammenlignet med den eksisterende bebyggelsen. Liltvedt skriver videre at det var kommuneingeniøren som i sin tid laget tomtekart og veiforbindelse, og tok hensyn til miljø ved arealutnyttelsen.

Liltvedt viser til at i det i planforslaget tillates opp til 4 boenheter og to etasjer samt takterrasse og at dette ikke samsvarer med kvaliteter knyttet til landskap og eksisterende bebyggelse.

Infrastruktur

På grunn av utbyggingen vil kjøring på deler av Lundeveien øke og må utvides på utbyggers regning da det ikke er mulig å passere møtende bil i dagens situasjon.

Eksisterende hytteeiere har betalt anleggskostnader for hovedledninger og stikkledninger og det påpekes at dersom ny bebyggelse skal benytte seg av hovedledningen så bør hver enkelt tomt belastes med samme beløp som nåværende hytteeiere har gjort.

Konklusjon

Tomtestørrelsen bør reguleres til minimum 1000 m², hyttene må ha saltak og kun én hovedetasje.

Rådmannens vurdering

Vedrørende tomtestørrelser og utnyttelsesgrad, se Rådmannens vurdering av

merknaden fra Føyen Torkildsen.

Det vil ikke bli lagt opp til 4 boenheter per tomt. Dette har blitt tatt ut av bestemmelsene. Maksimal møne/gesimshøyder er redusert i alle feltene. Det er også lagt inn en bestemmelse om helhetlig preg innenfor områdene av planen når det gjelder bl.a. takform.

Reguleringsplanen viser regulert kjørebane = 4,0 meter og vil gi mulighet for å bedre fremkommeligheten langs vegen.

Hilde og Jan Gustavsen

Gustavsen har delt inn merknaden i 5 punkter:

Estetikk

Gustavsen mener at det som omtales som konsentrert fritidsbebyggelse i realiteten vil bli en blokkbebyggelse/rekkehus-type bebyggelse med leiligheter i 2 etasjer.

Gustavsen mener at dette på ingen måte blir noen forskjønnelse eller berikelse for dette området.

Innsyn/takterrasse

Mønehøyde på 8 meter og takterrasse vil stille eksisterende bebyggelse i et utstillingsvindu og bryter med de opprinnelige intensjonene på Stjernåsen hyttefelt.

Gustavsen skriver videre at takterrasser ikke kan tillates.

Utsikt for eksisterende hytter

Utsikten til den tiltenkte bebyggelsen på FK1 og FK2 vil gå på bekostning av utsikten til dagens hytteeiere. Gustavsen mener at dette også vil være tilfellet nord i området på feltet med frittliggende fritidsbebyggelse, litt avhengig av plassering, takterrasser, samt hvordan hyttene plasseres eller kjedes.

Trafikk og støy

Gustavsen skriver at hvis man ser for seg maks utbygging trengs det biloppstillingsplasser til 45 biler fordelt på 30 leiligheter for feltene FK1 og FK2. Denne trafikkbelastningen er det de eksisterende hytteeierne som blir negativt berørt av.

Leiligheter – Utleie og støy

Gustavsen mener det er en stor sjanse for at leiligheter på FK1 og FK2 vil bli annonsert i det stille og solgt med tanke på fremleie uansett hva utbygger gir inntrykk av. Dette vil medføre en større utnyttelse av leilighetene og generer bråk fra gjester som ikke har tilknytning eller relasjon til området.

Rådmannens vurdering

Forslagstiller har selv gjort endringer på planforslaget for å imøtekomme merknadene fra naboer. Det betyr at feltene FK1 og FK2 endres og strukturen fra den frittliggende fritidsbebyggelsen nord i området videreføres til disse feltene. Det ligger ikke inne i

bestemmelsene noe forbud mot utleie av hyttene, men det er ikke anledning å benytte hyttene til fast beboelse.

Janicke Lorange

Lorange er kritisk til utnyttelsen av området og skriver at utnyttelsesgraden er høyere enn tillatt i fortettede boligområder. Tomtene som er i området i dag er på ca. 1,5 mål, mens foreslått størrelse for nye tomter er vesentlig lavere.

Lorange skriver at beboerne i Stjernåsen vel var positive til utbygging etter mail fra grunneier og kommunikasjon med styret og kommunen i 2012 – basert på en forespeiling om utbygging av mellom 10-15 tomter.

Lorange ønsker videre at:

- Antall tomter i området «frittliggende bebyggelse» må reduseres fra 17 til maksimum 9.
- Eksisterende karakterer på bebyggelse videreføres.
- Tillatt utnyttelse nedjusteres slik at det ikke bygges større fritidsboliger enn det kommuneplanens arealdel åpner for.
- Konsekvensanalyse for nedjustert antall mennesker og boliger.
- En plan for hvordan utbygger tenker å løse utfordringen på en allerede svært ulykkesutsatt vei inn til Hulvik/Stjernåsen med tanke på økningen av antall boliger.

Rådmannens vurdering

Merknaden har tatt med elementer fra merknaden til Føyen Torkildsen. Rådmannen viser derfor til vurderingen fra Føyen Torkildsen. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på at Hulvikveien er svært ulykkesutsatt.

Arkitekt Øivind Lunde, på vegne av Kristin Preus

Lunde, på vegne av Preus, har delt opp merknaden i fem deler.

Manglende medvirkning

Forslagstiller har kun gjennomført obligatorisk varsling av parter og vel, det burde vært avholdt et åpent møte for å sikre medvirkning som ikke virker godt nok ivaretatt med de negative reaksjonene planen har fått. Saksbehandlers anmodning om å vurdere medvirkning er for øvrig ikke gjengitt eller vurdert i planbeskrivelsen.

Rådmannens vurdering

Medvirkningsprosessene i denne plansaken er i henhold til plan- og bygningsloven. Forslagstiller har også hatt møter med Stjernåsen vel, noe som har resultert i endringer av planforslaget.

Karakter og omgivelser

Siterer kapittel 1 pkt 1.1 om bebyggelse som er tilpasset strøkets karakter og omgivelser. Det mangler en analyse av strøkets karakter og omgivelse. Kap. 3.3

Bebyggelse sier ingenting om eksisterende tomtestørrelser, bebyggelsens plassering, rammer for utnyttelsesgrad, gesimshøyder, etasjetall.

Rådmannens vurdering

Vedrørende tomtestørrelser og utnyttelsesgrad, se Rådmannens vurdering av merknaden fra Føyen og Torkildsen.

Områdene BFR-1, BFR og BFR-3

Ingen bestemmelse om møneretning. Det mangler illustrasjonsplan som viser plassering av hver fritidsbolig som vil gi forutsigbarhet for hvordan området vil se ut som helhet.

Rådmannens vurdering

Vestby kommune har ingen krav til illustrasjonsplan for reguleringsplaner. Ved byggesaksbehandlingen må estetikk vurderes i forhold til foreslåtte bestemmelser i denne planen, samt plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Områdene FK-1 og FK-2 inneholder følgende svakheter

Ingen indikasjon på møneretning. Oppfatter at bebyggelsen ikke kan kalles konsentrert fritidsbebyggelse. Rammene for høyder på tak og utforming og antall hytter virker ikke å være tilpasset strøkets karakter. Bråk fra den nye bebyggelsen vil bli en utfordring. Mulig konsekvenser for eksisterende bebyggelse er ikke vurdert.

Videre skriver Lunde på vegne av Preus om følgende mangler ved plankartet

- Adkomst til Toppåsen og Kildeveien mangler
- Uheldig utkjøring vei V2-a i Lundeveien
- FK1 og FK2 fjernes og etableres som et nytt område FK1 der BFR2 er plassert. Hvor det er egnet terreng for 2-etasjes bebyggelse. Konsekvensen for områdene for frittliggende bebyggelse kan være at BFR1 og BFR3 justeres med bakgrunn i utstrekningen av F K-1 og at Planforslagets FK-1 og FK-2 erstattes med områder for frittliggendebebyggelse BFR langs Hulvikveien. Områder med BFR i plankartet viser møneretning og plassering av bebyggelse innenfor kravet om BYA.

Rådmannens vurdering

Det har blitt gjort endringer av planforslaget på bakgrunn av merknadene som har kommet inn ved offentlig ettersyn. Disse endringene går først og fremst på områdene FK-1 og FK-2. Disse områdene blir nå frittliggende fritidsbebyggelse. På FK-1 og FK-2 blir det nå 12 tomter.

Innkjøringene til Toppåsen og Kildeveien blir ivaretatt i det reviderte plankartet.

Lisbeth og Runar Halvorsrud

Halvorsrud skriver i sin merknad om område FK-1 om en for høy utnyttelse og høyde som vil oppleves som en massiv mur foran tomten sin. Antall tomter på FK-1 bør begrenses til 3 til 5 med bebyggelse som ellers er tillatt i området.

Halvorsrud tar også opp epostdialogen mellom forslagsstiller og Stjernåsen vel og mener at den har blitt brukt av forslagstiller til å fremme en større utbygging enn det som var ment.

Halvorsrud bemerker at medlemskap i Stjernåsen vel eller veiforbedringer er ikke tatt inn som betingelse eller i planer.

Veistandarden på veiene er for dårlig til at en utbygging kan tillates uten forbedringer. Veien mellom Toppveien og Sjøveien er støvplagende gjennom sommeren og økt trafikk vil forverre denne situasjonen.

Halvorsrud ønsker at rammene gitt i utkast til reguleringsbestemmelser innskrenkes med tanke på høyder, antall enheter og pålegg om forbedring av veistanderen.

Rådmannens vurdering

Vedrørende tomtestørrelse og utnyttelsesgrad – se rådmannens vurdering av merknaden til Føyen Torkildsen.

Vedrørende medlemskap – se rådmannens vurdering av merknaden til Liltvedt.

Martin Syre

Syre skriver at områdene FK-1 og FK-2 med to etasjer og takterrasse vil være til sjenanse for bakenforliggende eiendommer.

Syre skriver at med to etasjer vil hyttene blokkere utsikten til Oslofjorden for de bakenforliggende hyttene som per dags dato kan se Oslofjorden, selv om forslagstiller sier at den nye bebyggelsen ikke vil være synlig fra Oslofjorden. En to etasjer bebyggelse vil bryte med eksisterende byggestil.

Syre ønsker at FK-1 og FK-2 reguleres til fritidsbebyggelse med en etasje med samme regler for mønehøyde som dagens bebyggelse.

Rådmannens vurdering

Vedrørende etasjer og takterrasse på FK-1 og FK-2, se rådmannens vurdering av merknaden til Føyen Torkildsen.

Morten og Martine Versvik

Versvik er positive til flere hytter på Stjernåsen, men at det er for mange hytter på for små tomter, som vil føre til mer bråk og støy. Bebyggelsen på FK-1 og FK-2 vil ikke passe inne med eksisterende bebyggelse. 8 meter høye hytter vil ødelegge utsyn for hyttene bak og for innsyn for de som ligger foran.

Versvik skriver at det er mye svevestøv om sommeren fra grusveien ned mot Hulvikstranden og mener at det bør asfalteres hvis det skal komme flere hytter i området. Bilene kjører for fort, så det bør skiltes bedre med tanke på fartsgrenser og anlegge fartsdumper. Forslagstiller bør også ta kostnaden med å etablere gangvei for tryggere ferdsel for myke trafikanter.

Versvik ønsker at det utredes hvilke konsekvenser økt salting har for miljø, mennesker og påvirkningen det har på borrevann/brønnvann.

Bra at det etableres lekeplass, men viktig at den er tilpasset barn i alle aldre og at både nye og eksisterende hytteeiere kan ta den i bruk.

Rådmannens vurdering

Vedrørende FK-1 og FK-2 høyde og innsyn, se rådmannens vurdering av merknaden til Føyen Torkildsen.

Rådmannen mener at det ikke er nødvendig å asfaltere Hulvikveien. Bakgrunnen for dette er at det skal bygges så lite som mulig og ikke fjerne det naturlige preget på

området. Hulvikveien blir også mye brukt som turvei og vedlikehold på veien vil følge normal praksis for kommunale veier.

Det er vanskelig i en planprosess å definere et eierforhold som gjør det klart at et område, i dette tilfellet lekeplassen, skal kunne brukes av alle beboere på Stjernåsen. Bakgrunnen for dette er at noen må ha ansvar for vedlikehold osv.

Etter samtale med utbygger har det blitt gjort klart at lekeplassen skal være åpen for alle hytteeiere i området.

Per A. Nygaard

Nygaard skriver at områdene FK-1 og FK-2 vil fremstå som et sterkt fremmedelement, og begge områdene ligger tett på Kyststien. Planforslaget burde ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologisk mangfold. Nybebyggelse bør ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og bygningsutforming.

Bebyggelsen med %BYA på 45 % og med 8,5 m høyde vil fremstå som en mur langs Hulvikveien.

Nygaard mener også at med arealet til parkeringsplass vil øke %BYA og faktisk utnyttelse vil da bli 56 %.

Nygaards merknader tar for seg at forslaget fra forslagstiller fraviker fra det som har blitt presentert for medlemmer på årsmøtene. Nygaard skriver at kommunen bør også pålegge forslagsstiller å ta kostnaden med nødvendig opparbeidelse av hele Hulvikveien. Nygaard skriver at kommunen bør ta ansvar i saken og vedta en forsiktig utbygging, slik at området beholder dagens gode kvaliteter.

Rådmannens vurdering

Vedrørende utnyttelse og FK-1 og FK-2, se rådmannens vurdering av merknaden fra Føyen Torkildsen.

Vedrørende opparbeidelse av Hulvikveien, se rådmannens vurdering av merknaden fra Morten og Martine Versvik.

Odd Arne Krogstad

Krogstads merknad er lik merknaden fra Halvorsrud. I tillegg bemerker han at han ikke er negativ til en utbygging på 10-15 hytter med samme tomtestørrelse som resten av feltet og maks gesimshøyde på 5 meter.

Rådmannens vurdering

Se rådmannens vurdering av merknaden til Halvorsrud.

Gesimshøyden er redusert til 5 meter.

Skule Huseby

Merknaden omhandler vei på egen tomt. Den «nye veien» er lagt inn med 4 meter og 2 meter frisiktsone og vil berøre tomten i større grad enn dagens situasjon. Huseby kan ikke snu på egen tomt og er per dags dato nødt til å rygge inn fra Hulvikveien for å parkere. En utvidelse av veien vil gjøre dette vanskeligere. Huseby ønsker at veien blir regulert inn på FK-1/2 slik at han slipper å avgi areal til vei.

Rådmannens vurdering

Veien kreves ikke opparbeidet slik den blir regulert. Det betyr at reguleringen kun gir mulighet for å opparbeide veien til 4 meter hvis det blir aktuelt senere.

Stjernåsen vel

Stjernåsen vel har delt opp merknaden i ni punkter.

Det har blitt stilt spørsmål om Stjernåsen vel sin medvirkning til kommuneplan som åpnet opp for fritidsbebyggelse.

I en e-post til Stjernåsen vel kom det en forespørsel om uttalelse i forbindelse med utbygging av områdene som nå er planområdet. Stjernåsen vel skriver at forutsetningene som den gang ble kommunisert var en utbygging på 10-15 tomter totalt på hele planområdet. På dette grunnlaget ga Stjernåsen vel en positiv tilbakemelding. Stjernåsen vel er kjent med at deres tilsvarende svar til grunneier har blitt brukt i prosessen for å fremme at Stjernåsen vel bifaller utbyggingen.

På årsmøtet kom det klart frem at Stjernåsen vel fortsatt er positive til utbygging men det må skje tråd med eksisterende hyttebebyggelse.

Rådmannens vurdering

Kommunen kan ikke ta stilling til kommunikasjon som har skjedd før planprosessen. Det er de konkrete merknadene som kommer inn i forbindelse med offentlig ettersyn som vil bli tatt stilling til.

Vedrørende utnyttelse og tomtestørrelse, se rådmannens vurdering av merknad fra Føyen Torkildsen.

Stjernåsen Vel har ikke medvirket i planprosessen

Styret og medlemmer har kun fått varsel om oppstart av planarbeid.

Rådmannens vurdering

Medvirkningen i denne planprosessen har fulgt kravene etter plan- og bygningsloven.

Utover dette har utbygger hatt møte med Stjernåsen vel. Dette møtet resulterte i at planforslaget ble endret etter merknader fra naboer.

Kjennetegn på dagens hytteområde på Stjernåsen

Planforslaget avviker fra dagens hyttebebyggelse. Dagens hyttebebyggelse består av ca 140 hytter/hyttetomter bygd på 1960-tallet med opprinnelig svært lik utforming. Tomtestørrelse på ca 1000 til 2000 kvm. Saltak er alt-overveiende takform og hyttene er på en etasje.

Rådmannens vurdering

Vedrørende tomtestørrelse og utnyttelse, se rådmannens vurdering av merknad fra Føyen Torkildsen.

Vår vurdering av Nordre område jfr reguleringsbestemmelsene § 3 Fritidsbebyggelse-frittliggende

De 17 tomtene har et areal på ca halvparten av eksisterende tomter. Tomt 64/184 og 64/185 er noe mindre enn gjennomsnittet tomteareal på eksisterende tomter. Det

forslås en %BYA på 25 %. Med muligheten for 7 meter mønehøyde vil antall kvadratmeter overstige dagens hytter betraktelig.

Rådmannens vurdering

Merknaden er tatt til orientering. Maks gesimshøyde er redusert til 5 meter.

Vår vurdering av områdene FK 1 og FK 2 – Fritidsbebyggelse – konsentrert jfr. reguleringsbestemmelse § 4

Det kommer ikke frem hvordan bebyggelsen kommer til å se ut på kartet da det bare er gitt en generell byggegrense rundt områdene. Dette burde fremgå av planforslaget, og det fremstår derfor som ufullstendig.

En så tett bebyggelse vil få negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse. En %BYA på 45 % er skyhøyt og antall boenheter vil skape en sjenerende bygningsvegg mot Hulvikveien.

Rådmannens vurdering

Vedrørende utnyttelse og FK-1 og FK-2, se rådmannens vurdering av merknaden fra Føyen Torkildsen.

Lekeplass

Hvis lekeplassen er ment som eksklusiv for planområdet bør det plasseres midt i området, slik at ulempen med støy fra lekeplassen ikke belaster eksisterende bebyggelse.

Rådmannens vurdering

Vedrørende lekeplass, se rådmannens vurdering av merknaden fra Morten og Martine Versvik.

Trafikksikkerhet

Hulvikveien har allerede mye trafikk til hyttene og friområde Hulvika. Nye hyttevaner vil øke bruken av hyttene også utenfor sommersesongen. Kyststien Hulvikveien er i dårlig stand, smal og stedvis uoversiktlig. Hyttene langs veien plages av støv fra veien gjennom tørre perioder. De nye hyttene vil føre til en vesentlig forhøyet bruk og fare for gående, syklende og møtende bilister. Hulvikveien burde reguleres til 5 meter bredde og fått et permanent underlag – asfalt. Hulvikveien fra krysset i Lundeveien til og med krysset i Sjøveien må utvides og asfalteres som et minimum. Det bør framkomme som en rekkefølgebestemmelse i planen.

Rådmannens vurdering

Vedrørende Hulvikveien, se rådmannens vurdering av merknad fra Morten og Martine Versvik.

Velforeningen i Stjernåsen

Eiere av de nye hyttene burde bli pålagt å være medlem i velforeningen.

Rådmannens vurdering

Forslagstiller har uttrykt klart at det skal være pliktig medlemskap i Stjernåsen vel for alle nye hytter på området.

Planforslagets presedens for behandling av søknader om utbygging/tilbygg på eksisterende hytter i uregulert område i Stjernåsen

Denne utbyggingen kan skape et presedens for videre utbygging/tilbygg på hytter i det uregulerte området. Hytter med lavere %BYA og med begrenset utsikt vil nok prøve å søke om takhøyde og utvidelse etter mønster fra foreslåtte reguleringsbestemmelser.

Velforeningen foreslår følgende

- Planforslaget forkastes
- Det legges opp til totalt inntil 15 tomter på hele planområdet.
- Kommuneplanens begrensninger på eksisterende hytteområde legges til grunn for et nytt planforslag. Dette innebærer frittliggende fritidsbebyggelse, én bygning/hytte på hver tomt, gesimshøyde på 4,5m, maks. mønehøyde på 6,5m og i én etasje. BRA settes til 100kvm. Tak skal utformes som saltak. Møneretning skal angis i planen.

Rådmannens vurdering

Det har skjedd en del endringer i planen som svarer godt til det velforeningen foreslår. Antallet tomter forblir det samme, og bakgrunnen for det er beskrevet i vurderingen til Føyen Torkildsen.

Forslaget vil nå innebære frittliggende fritidsbebyggelse på hele planområdet. Det vil kunne opparbeides 2-mannshytter på tomtene innenfor F2, og kun én hytte på de resterende tomtene. Maksimal mønehøyde har blitt redusert til 5 meter.

Behandling i etterkant av offentlig ettersyn

I etterkant av høringen har forslagstiller gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme merknadene. Områdene FK1 og FK2 som var tiltenkt konsentrert fritidsbebyggelse i to etasjer har blitt tatt ut av forslaget. På disse områdene er det nå foreslått frittliggende fritidsbebyggelse.

Endringer har blitt gjort i plankartet for å rette opp i eiendomsgrenser som ble oppmålt 18.02.2016.

Høydebestemmelsene har blitt redusert fra 6 meter mønehøyde til 5 meter, og 4,5 meter gesimshøyde til 3 meter. For flatt tak har bestemmelsene blitt endret fra 5,5 meter til 4 meter. For pulttak er maksimum gesimshøyde 4,5 meter.

Alternativer:

Som alternativ til rådmannens innstilling foreligger det ingen alternativer: Planforslaget kan avvises eller planforslaget kan sendes tilbake til administrasjonen for omarbeidelse med krav om f.eks. færre boenheter, mindre bygninger eller lignende.

Vurdering:

Utnyttelse og tomtestørrelse

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/jobbvaner 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. Dagens hytteområder har en utnyttelsesgrad på 6-7 %. En videreføring av så lav utnyttelsesgrad vil være en sløsing med areal og medføre at svært få får anledning til å nyte hyttelivet langs Oslofjorden. Byggestil og utnyttelsesgrad i tidligere FK-1 og FK-2 er endret til frittliggende fritidsbebyggelse med flate tak og i en etasje.

Revidert planforslag viser nå til sammen 31 nye tomter og er innenfor det antall som ble konsekvensutredet i kommuneplanen.

Estetikk

Området omkranser eksisterende hyttebebyggelse på nordsiden. Størstedelen av eksisterende hyttebebyggelse henvender seg sørover og vestover mot vannet, - og ikke mot den nye bebyggelsen.

De to nye hyttefeltene vil bli en annen typologi enn den eksisterende. På bakgrunn av det ovennevnte mener rådmannen at dette ikke vil gi noen forringelse av områdets samlede kvaliteter. Det vil bli to typologier med ulike kvaliteter.

Hulvikveien

Det har kommet noen merknader på svevestøv og ønsker om at Hulvikveien skal opparbeides med asfalt og gang- og sykkelvei. Rådmannen ser ikke nødvendigheten av dette for et rekreasjonsområde som Stjernåsen. Det kan være tiltak som må gjøres i forbindelse med svevestøvet, men dette vil gå inn under vanlig praksis i forbindelse med tiltak av offentlig kjøreveg.

Lekeplass

Etter møte med naboer har utbygger gjort endringer i planforslaget. Den ene endringen var å fjerne lekeplassen fra planen. Rådmannen har valgt å la lekeplassen være i reguleringsplanen da dette er eneste mulighet for å sette av areal til barn og unge. Lekeplassen vil være felles for alle innenfor planområdet, samtidig som utbygger har uttrykt at lekeplassen skal være tilgjengelig for alle.

Hytter

Området er regulert til fritidsbebyggelse. Kommunen har store utfordringer i andre områder for fritidsbebyggelse med at bebyggelsen blir benyttet til helårs beboelse. For dette området er det viktig at kommunen følger opp at hyttene ikke blir benyttet til helårs bebyggelse. Dette vil kreve ressurser fra kommunens administrasjon.

Veilag

De deler av bebyggelsen som har adkomst over privat vei som blir benyttet av flere eiendommer vil etter veilovens bestemmelser automatisk være medlem i veilaget for denne private veien. Gjennom veilaget må brukeren da betale sin del av utgiftene til vedlikehold og opprustning. De tomtene som vil ha direkte adkomst til kommunal vei vil ikke ha krav om tilknytning til noe veilag. Det vil være opp til veilagene selv om de har ett stort veilag for flere veier, eller at hver liten vei har sitt veilag. Det kan ikke gjennom veiloven kreves medlemskap i velforening som har flere oppgaver enn veivedlikehold. I reguleringsbestemmelsene kan det ikke kreves medlemskap i velforening. Derimot kan utbygger tinglyse krav om medlemskap i velforening på hver enkelt tomt.

Konklusjon

Rådmannen mener at dette er et godt planforslag hvis man først skal åpne for fritidsbebyggelse på Stjernåsen. Bebyggelsen vil forholde seg lavt i terrenget, noe som gjør at kulturlandskapet fra Oslofjorden ikke blir forringet.

Utnyttelsen har vært et tema fra naboer og veiet. Forslagstiller presenterer nå en sammenhengende utbygging med frittliggende fritidsbebyggelse for å svare til merknadene. Utnyttelsen blir noe høyere enn eksisterende bebyggelse, noe rådmannen mener er en naturlig utvikling av byggestil, rikspolitiske retningslinjer og bruk. Bebyggelsens høyder blir lavere enn kommuneplanens bestemmelser. Rådmannen mener høydebestemmelsene for Stjernåsen slik de foreligger i bestemmelsene, gir et bedre arkitektonisk uttrykk sett i lys av de hytteområdene som i dag ligger langs Oslofjorden i Vestby kommune.

Møtebehandling

Plan- og miljøutvalgets behandling 07.05.2018:

Votering:

Rådmannens innstilling fikk 0 stemmer og falt.
Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 07.05.2018:

Dagens bestemmelse åpner for alle taktyper, flatt, sal og pultak på alle områder. PLM ønsker at bestemmelsene skal være mer spesifikke slik at både utbygger og naboer er klar over hva som kommer på hvert enkelt felt. Da må det detaljeres hvert enkelt område enten til den ene eller andre takformen. I den forbindelse kan de også vurdere hvor det er smart å ha tak-terrasse uten at det går ut over naboen – enten det er en gammel hytte eller en ny. PLM synes også farge- og materialvalg kan spisses noe i bestemmelsene.

Vann og avløp.

PLM imøteser en utredning på kapasitet og kvalitet samt utslippskontroll på VA-anlegget.

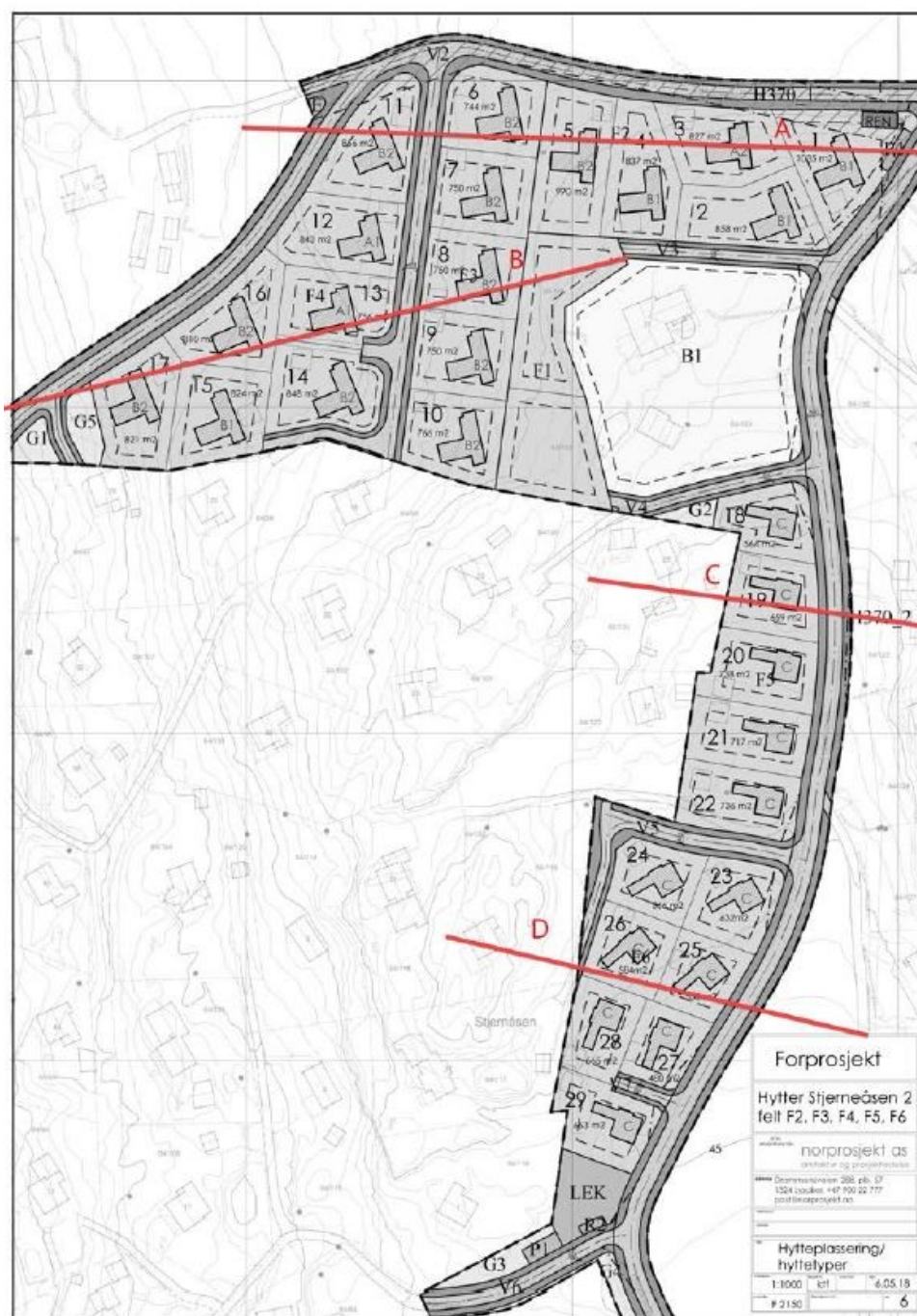
PLM ber også tiltakshaver vurdere % BYA.

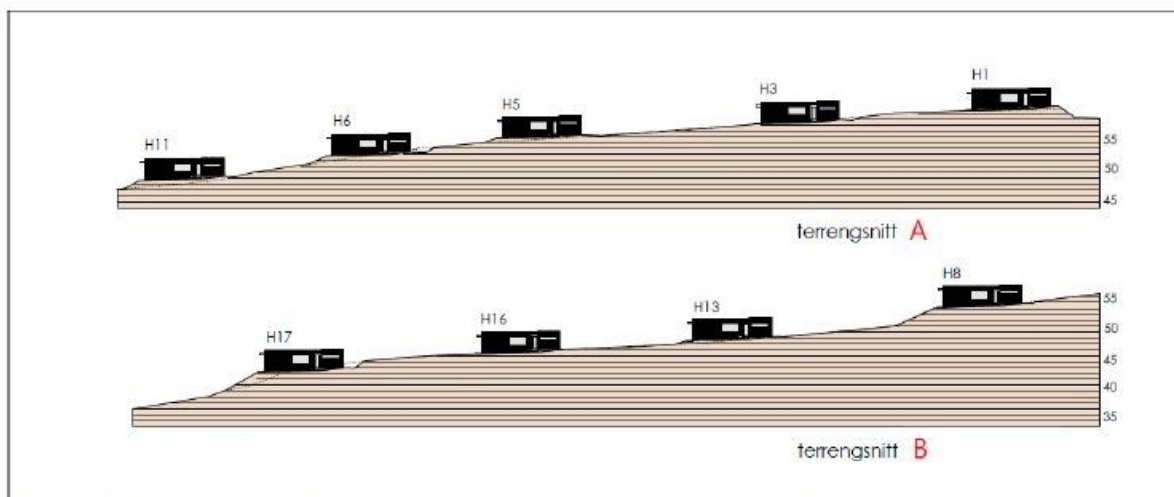
PLM forventer at det legges fram planskisse over utbygging som samsvarer med reguleringsbestemmelsene.

Ny 2. gangs behandling. Endringer gjort etter plan- og miljøutvalgets vedtak 07.05.2018

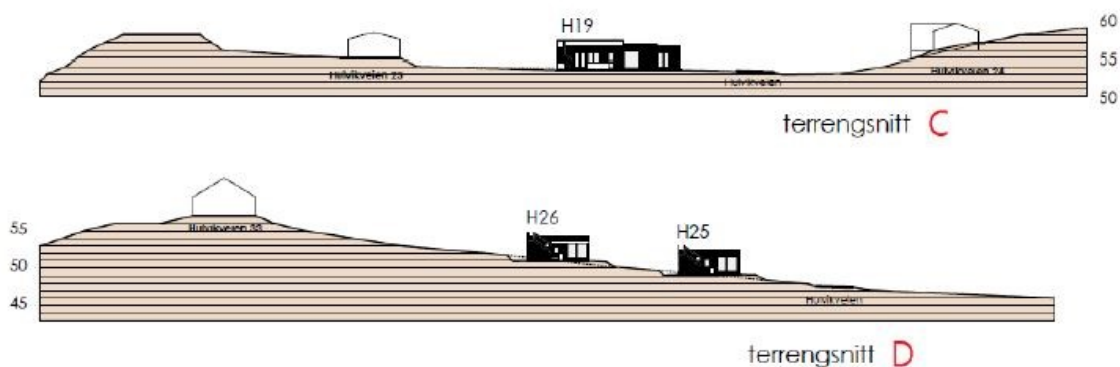
Høyder og takterasse

Forslagstiller har laget et oversiktskart over området med illustrasjoner på tenkt utbygging (se vedlegg 6 – bebyggelsessnitt og hyttetyper). Sammen med dette har det blitt utarbeidet snitt som viser høydeforskjellene gjennom de forskjellige områdene i planen. Dette viser høyder på planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse.





I nordre del av planområdet skrår terrenget ned mot vest og Oslofjorden.



I det samme dokumentet blir det presentert plantegninger for hyttene som er tiltenkt for hvert område.

Kapasitet på VA-anlegget

Forslagstiller har kontaktet Skandinavisk Kommunalteknikk AS for en uttalelse angående kapasiteten på VA-anlegget i området (se vedlegg 7 – Uttalelse fra Skandinavisk Kommunalteknikk AS). I en mail skriver de at det har blitt foretatt en omregning og simulering av Stjernåsen og økt antallet med 30 hytter. Videre skriver de at dette vil være en fordel for anlegget å få høyere vannbruk. Rune Martinsen hos Skandinavisk Kommunalteknikk AS orienterer om at dette ble hensyntatt ved opprinnelig prosjektering av anlegget.

Endringer i bestemmelser:

Det har også blitt gjort endringer i bestemmelsene for å svare til vedtakets punkt om utnyttelse og takformer innenfor hvert område.

Takform og utnyttelsesgrad

I reguleringsbestemmelsene «§3 Fritidsbebyggelse» står det nå:

Bygningene skal ha flate tak. Takterrasse er kun tillatt i område F5 og F6. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 25%-BYA

For feltene F1, F2, F3 og F4 er bebygd areal for den enkelte tomt 165 m² –BYA.

Bebygd areal for hovedhytte er 110 m² –BRA.

For feltene F5 og F6 er bebygd areal for den enkelte tomt 150 m² –BYA. Bebygd areal for hovedhytte er 95 m² –BRA.

Materialbruk og farge

I reguleringsbestemmelsene under: «Utforming» har det blitt lagt til:

Nye hytter skal ha naturfarge. Innenfor hvert område skal bebyggelsen ha en ens fargepalett. Hyttene skal ha et moderne uttrykk og ha en enhetlig karakter og materialbruk. Sterke og uvanlige farger samt reflekterende materialer skal ikke benyttes.

Krav om situasjonsplan

Rådmannen har også valgt å ta ut avsnittet om krav til situasjonsplan. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel for å ha en slik bestemmelse. Søknad om tillatelse skal alltid følge de krav som til enhver tid følger av byggesaksforskriften og de rutiner kommunen har. Det er derfor unødvendig å ha en slik bestemmelse. Hvis regelverket endres kan det også bli uklart hvilket regelverk som skal følges.

Konklusjon

Rådmannen mener at forslagstiller har svart på punktene fra Plan- og miljøutvalgets vedtak 07.05.2018.