



Forhåndsforeleggelse - Gartnerveien 41 og 43 - detaljregulering

Saksbehandler: Cathrine Sussane Torjussen

Saksnr.: 18/03760-6

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Plan- og miljøutvalget

29.04.2019

Rådmannens innstilling:

Planinitiativet for Gartnerveien 41 og 43 stoppes. Det tillates ikke varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Planinitiativ Gartnerveien 41 og 43

Vedlegg 2 - Referat - Oppstartsmøte - Gartnerveien 41 og 43

Vedlegg 3 - Innspill til politisk behandling

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

MTS Arkitekter AS har på vegne av grunneiere for gnr. 132 bnr. 749 og gnr. 132 bnr. 750 sendt inn planinitiativ for disse to eiendommene i Gartnerveien. De to eiendommene ligger mellom Gartnerveien 39 og Damåsveien 1. Eiendommene er satt av til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. De to eiendommene er ubebygde, og har til sammen et areal på omtrent 2,7 daa. Det følger av planinitiativet at forslagsstiller ønsker å etablere tre tomannsboliger fordelt mellom de to eiendommene. Det ble avholdt oppstartsmøte for planen 18.03.2019. I etterkant av oppstartsmøtet har forslagsstiller sendt innspill til forhåndsforeleggelse av planinitiativet. Det fremgår av innspillet at de reduserer foreslått antall boliger til to tomannsboliger.

Det fremgår av planinitiativet at boligene vil utformes med småhuspreg slik at de i stor grad gjenspeiler formålet. I innspill til forhåndsforeleggelsen skriver forslagsstiller at:

Området er bestående av en god blanding mellom eneboliger og fritidsboliger. Således mener vi 2 tomannsboliger vil passe godt inn i eksisterende småhusområde. Det ligger godt til rette for god gjennomføring av prosjektet med hensyn til tilgjengelige arealer og infrastruktur, både teknisk og skole/barnehage.

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøtet og innspill til forhåndsforeleggelsen ligger vedlagt saksfremlegget.

Vurdering:

Prioriterte vekstområder og presedens

De aktuelle eiendommene er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Rådmannen mener imidlertid at Gartnerveien ikke er et område hvor det bør åpnes for mer enn én boenhet per eiendom. Hovedfokuset på boligutvikling bør i årene fremover være rettet mot Vestby sentrum.

En utvikling av eiendommene i Gartnerveien vil kunne skape presedens, og det kan bli et økt trykk på utbygging også i andre områder som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Dersom kommunen skal kunne nærme seg målet om en 80/20 prosent fordeling av boligutviklingen i og utenfor Vestby sentrum vil dette være viktig. Befolkningsframskrivingen i nylig vedtatt kommuneplan viser at vi ligger an til en fordeling på 76 prosent i sentrumsområdet, og 24 prosent i øvrige områder. Ved endelig behandling av kommuneplanen ble også noen boligområder som i utgangspunktet var foreslått tatt ut av kommuneplanen tatt inn igjen. Dette gjelder blant annet Alicenborg, og innebærer at estimatene får en større skjevfordeling, til fordel for områdene utenfor sentrum, sammenlignet med det som fremgår av kommuneplanens samfunnsdel. Dersom vi skal kunne nærme oss målet om 80/20 vil det være viktig å begrense antallet boenheter det åpnes for i områdene utenfor sentrum.

Alternativer:

Alternative forslag til vedtak:

Vestby kommune

Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr. 132 bnr. 749 og gnr. 132 bnr. 750, med en begrensning til to boenheter per eiendom.

Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr. 132 bnr 749 og gnr. 132 bnr. 750, med en begrensning til én boenhet per eiendom.

Konklusjon:

For å begrense utbygging utenfor Vestby sentrum mener rådmannen at utbygging i områder som Gartnerveien bør utsettes. Dersom plan- og miljøutvalget likevel ønsker å godta utbyggingen bør det begrenses til én boenhet per eiendom. Dersom det åpnes for en større utvikling av slike eiendommer, i dette tilfellet med to boenheter per eiendom, vil dette kunne skape presedens for senere saker, og det vil bli enda vanskelig å oppnå målet om en 80/20 prosent fordeling av boligutviklingen i og utenfor Vestby sentrum.