

# PLANBESKRIVELSE

## REGULERINGSPLAN FOR STJERNÅSEN 2 VESTBY KOMMUNE



**Oppdragsgiver:** Tinde Utvikling AS

**Rapportnavn: REGULERINGSPLAN FOR STJERNÅSEN 2**

**Dato:** 21.9.2016

**Revidert:** 21.9.2016

**Prosjekt.nr:** 12242

**Oppdragsleder:** Øyvind Haverstad

**Ansvarlig reg.plan:** Erik Sollien

**Kvalitetskontroll:** Magnus Berget Sveum

**Areal<sup>+</sup> AS** - [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

*Framsidedilde: Utsikt over Oslofjorden mot Hurumlandet fra planområdet (gnr. 64 bnr. 153).*



**Fremtidig byggeområde, inkl. eksisterende enebolig, markert i kommunens 3D kartløsning.**

---

## INNHALDSFORTEGNELSE

---

### 1. INNLEDNING - 4 -

1.1 Bakgrunn - 4 -

1.2 Planprosess (så langt) - 4 -

1.3 Hensikten med planarbeidet - 4 -

### 2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET - 4 -

2.1 Eksisterende planer i området - 5 -

### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - 6 -

3.1 Beliggenhet og planavgrensning - 6 -

3.2 Eiendom og eierforhold - 7 -

3.3 Bebyggelse - 8 -

3.4 Eksisterende infrastruktur - 9 -

3.5 Naturgrunnlaget - 11 -

3.6 Naturtyper - 12 -

3.7 Bonitet - 13 -

3.8 Friluftsliv - 14 -

3.9 Kyststien, stier og sykkelstier - 16 -

3.10 Kulturminner - 17 -

### 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET - 18 -

4.1 Planforslaget - generelt - 18 -

4.2 Bebyggelse og anlegg - 19 -

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - 22 -

4.4 Radon - 22 -

4.5 EL og Trafo - 23 -

4.5 Grønnstruktur - 24 -

4.6 Lekeplass - 25 -

4.7 Landbruk/natur/friluftsområder - 25 -

### 5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS - 25 -

### 6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET - 25 -

6.1 Sjekkliste for risiko og sårbarhet - 25 -

6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget - 25 -

6.3 Avbøtende tiltak - 25 -

### 7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER - 25 -

### 8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER - 35 -

---

## 1. INNLEDNING

---

### 1.1 Bakgrunn

Areal<sup>+</sup> AS fremmer her forslag om reguleringsplan for Stjernåsen 2 del av gnr 64 bnr 1 i Vestby kommune. 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.

### 1.2 Planprosess (så langt)

Premissene for planarbeidet ble avklart med kommunen i oppstartsmøte 25.10.2015. Kommunen vurderte planarbeidet til ikke å utløse krav om planprogram og konsekvensutredning. Areal<sup>+</sup> AS varslet planarbeidet i Vestby avis 6.5.2016. Varslingsbrev ble sendt naboer og berørte myndigheter 3.5.2016. Det er ikke avholdt åpent møte. Innkomne merknader er referert og gitt vår vurdering.

### 1.3 Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet er begrunnet i ønske om å utvikle avsatt byggeområde til fritidsbebyggelse. Området ligger nær Oslofjorden omkranset av landbruk, natur og friluftsområder og med god tilgang til Oslofjorden og strandsonen. 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 svært godt egnet til utbygging for fritidsbebyggelse.

---

## 2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

---

#### Nasjonale føringer:

- Lover og forskrifter, blant annet:
- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Forurensingsloven
- Jord- og skogbruksloven
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Planlegging i kyst og sjøområdene i Oslofjorden
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og unge

#### Regionale føringer:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – vedtatt 22.12.2015.

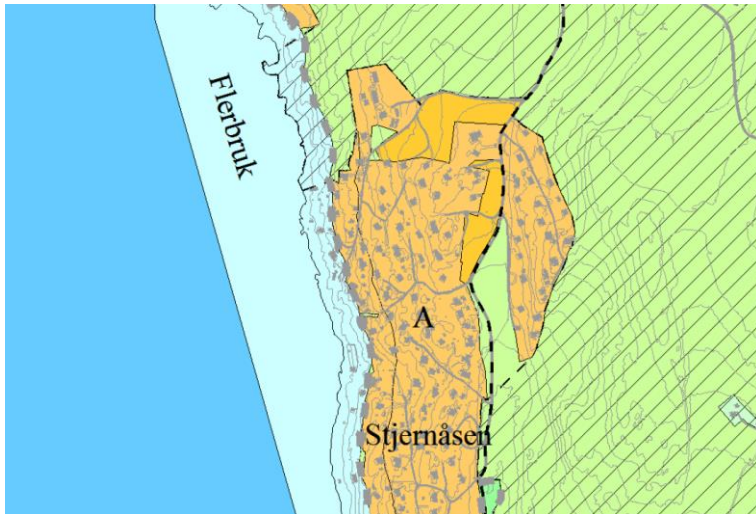
#### Kommunale føringer.

- Kommuneplan for Vestby for perioden 2014-2026 – vedtatt 23.5.2016



## 2.1 Eksisterende planer i området

### Kommuneplan

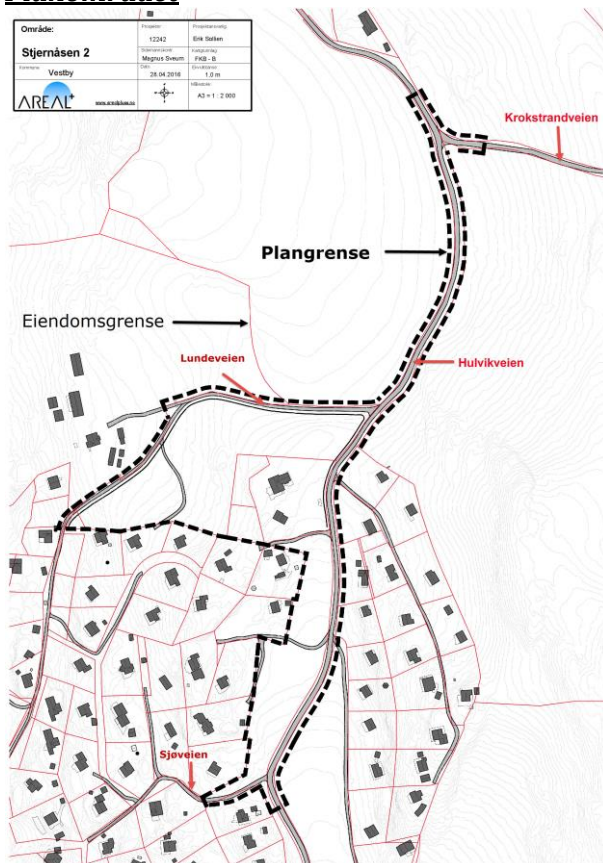


Utsnitt kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel 2014 – 2026 (vedtatt 20.4.2015) er to områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Områdene er tidligere uregulert.

Eksisterende hyttefelt på Stjernåsen er vist som byggeområde i kommuneplanen, men ellers uregulert.

### Planområdet



Planområdet

Planområdet for detaljreguleringen omfatter framtidig byggeområder på Stjernåsen, samt del av Hulvikveien fra Krokstrandveien fram til og med byggeområdet. Planområdet er avgrenset av Sjøveien i sør og Lundeveien i nord/nordvest.

Veinettet foreslås opprettholdt men atkomstveiene er tatt inn som del av reguleringsplanen for å avklare evt. veiretter og forpliktelser, samt muligheten for oppgradering og breddeutvidelse. Krysset med Krokstrandveien og Hulvikveien er tatt med i planen for å vise/sikre avkjøringspunktet og sikre atkomsten til planområdet.

---

## 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

---

### 3.1 Beliggenhet og planavgrensning



*Oversiktskart – fremtidige byggeområder fra kommuneplanen markert*

Stjernåsen er en markert landskapsform formet som en rygg/ås som følger parallelt med Oslofjorden i nord-sørgående retning. Fra Hulvik nordover mot dyrka jordene ved Kjære gård er åsen et hytteområde bestående av frittliggende hytter bygd her fra 60 – tallet og til i dag.

Området er landlig og er omgitt med landbruksareal og spredt bosetting. Stjernåsen grenser til Kjære gård i nord. Stjernåsen er vestvendt og har gode sol- og utsiktsforhold. Krokstrand ligger rett nord og Hulvik rett sør for planområde og er attraktive badestrender og friluftsområder.

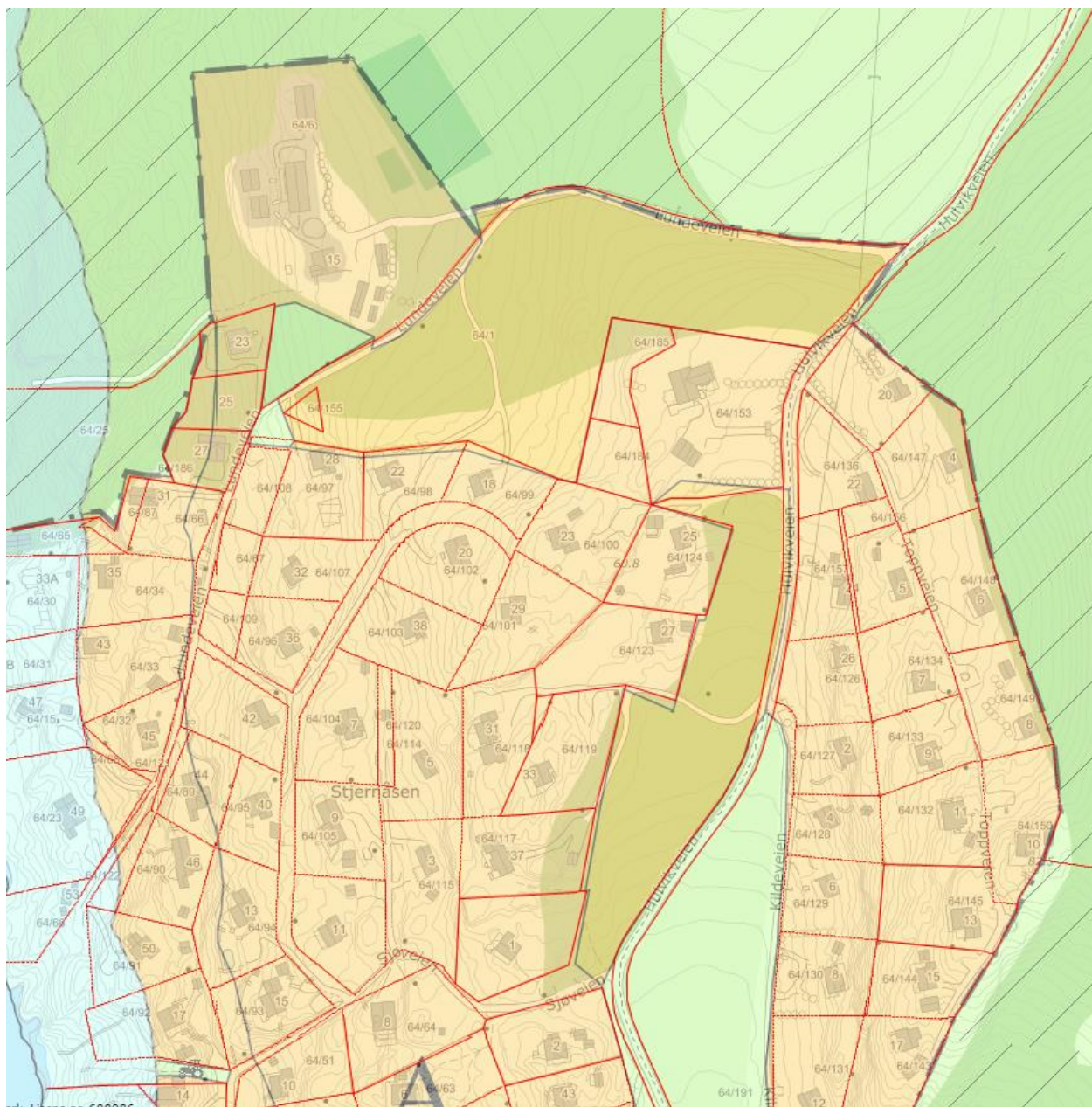


*Utsikt fra Strandsønen – like nord for Stjernåsen yachtclub sin båtslipp.*



### 3.2 Eiendom og eierforhold

Fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse slik det er avsatt i kommuneplanen ligger på gnr. 64 bnr. 1. I tillegg inngår eiendom 64/153 (bolig) og 2 ubebygde tomter (64/184 og 64/185) inngår også i reguleringsplanen. Planområdet omfatter videre atkomstveien og Hulvikveien - fra Krokstrandveien fram til byggeområdet, samt del av Lundeveien og Sjøveien. Eksisterende veinett foreslås videreført i dagens traseer, men veiene er regulert for mulig utbedring og avklare veiretter og forpliktelser til atkomstveiene.



**Planområdet omfatter i hovedsak gnr. 177 bnr. 4.**

Det ble våren 2016 gjennomført kart og oppmålingsforretning av usikre grenser området. Reguleringsplanen forutsetter ingen endringer i eiendomsforholdene foruten at tomtene og fellesareal skilles fra 64/1 og gis egne gårds- og bruksnr.



### **3.3 Bebyggelse**

Foruten gårdsanlegget på Kjære gård og eneboligen (64/153) består bebyggelse i området av frittliggende fritidsbebyggelse i 1 – 1,5 etasjer. Eksisterende hyttefeltet ble etablert på 1960-tallet og er arealeffektive og tilpasset terreng og landskap. En del av hyttene er modernisert og utvidet i nyere tid. Hyttene er plassert på hyller og platåer i skråningene fra Stjernåsen ned til Oslofjorden. De aller fleste hyttene har utsikt over fjorden og til Hurumlandet i vest.



*Eks. hytte i Stjernåsen*



*Eks. hytte i Stjernåsen*

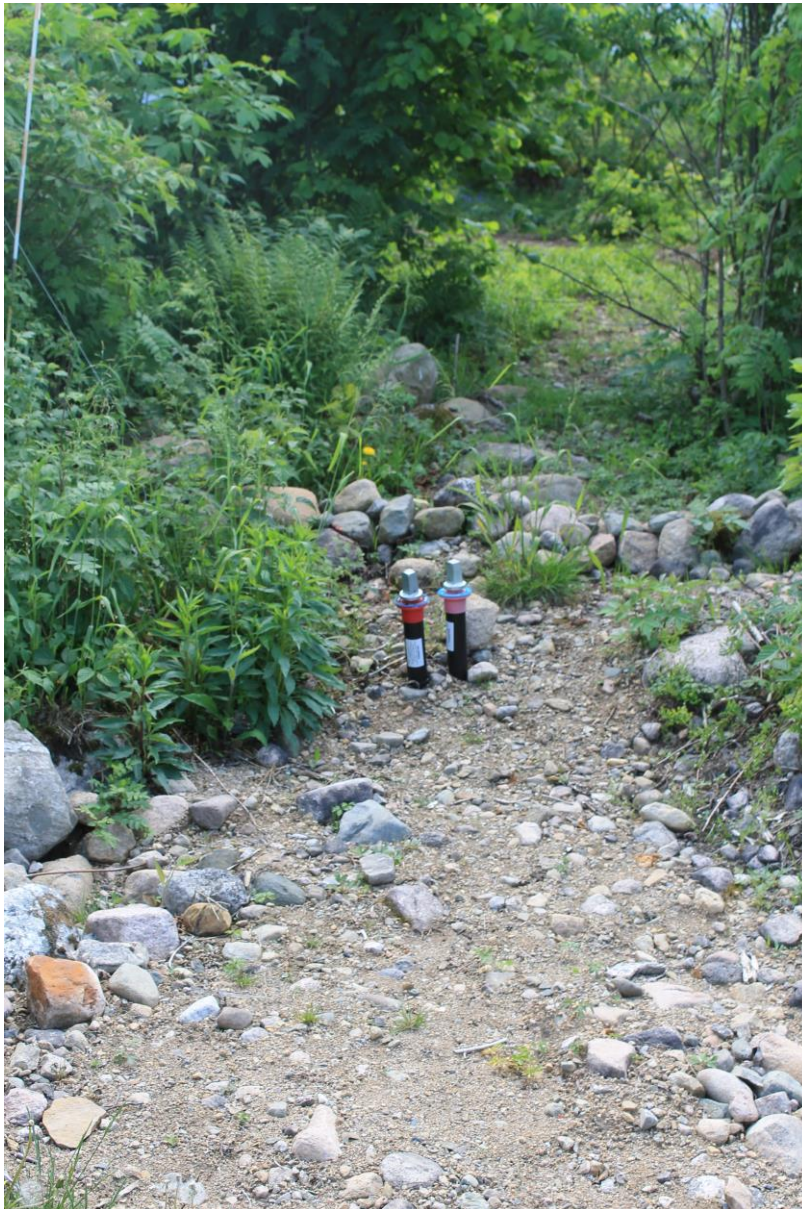


*Eksisterende hytter øst for Hulvikveien*



### ***3.4 Eksisterende infrastruktur***

Vann og avløpsnett i hyttefeltet ble etablert som trykkavløp med pre-isolerte vann og avløpsledninger i 2015 – 2016. Ledningene er derfor lagt grunt og med minimale terrenginngrep. Kystlinjen VA Samvirke fikk midlertid bruks tillatelse på anlegget 10.juni 2016 – og er nå overtatt av Kystlinjen Drift SA. Ledningsnett er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Ledningsnett framgår av kartet nedenfor. Reguleringsplanen medfører ikke behov for endring av overordna infrastruktur, men det kan bli behov for å justere noe av ledningsstrekke som kommer i konflikt med framtidig bebyggelse. Ny bebyggelsen kan kobles til eksisterende vann og avløpsnett.



***VA-ledningsnett etablert i 2015 – Grunne grøfter gir minimalt terrenginngrep.***



Kartet kan ikke benyttes til kommersielt bruk, som situasjonskart eller kart for eiendomsregistre. Kommunen står ikke til ansvar for eventuelle feil og mangler.

### **Eksisterende ledningsanlegg vann og avløp**



### 3.5 Naturgrunnlaget

Det er ingen verneområder i eller rundt planområdet. Det er heller ikke registret viktige naturtyper eller sårbare arter eller leveområder innenfor planområdet.

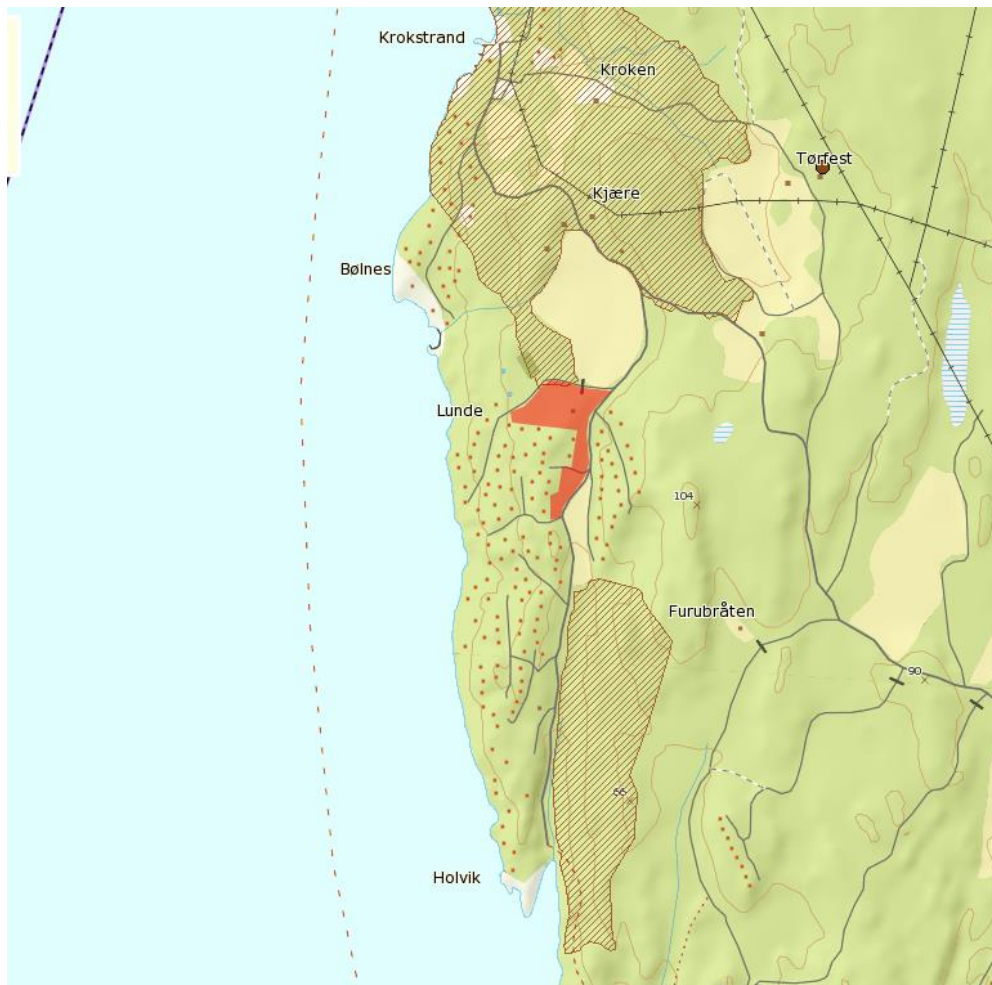
I et større perspektiv viser kartet nedenfor (hentet fra nettstedet Arealisdata på nett: [www.ngu.no](http://www.ngu.no)) at Stjernåsen 2 ligger med god avstand til viktige naturtypeområder

#### Arter og leveområder

Skogen rundt Krokstrand og sørover – rundt tunet på Kjære er registrert som:

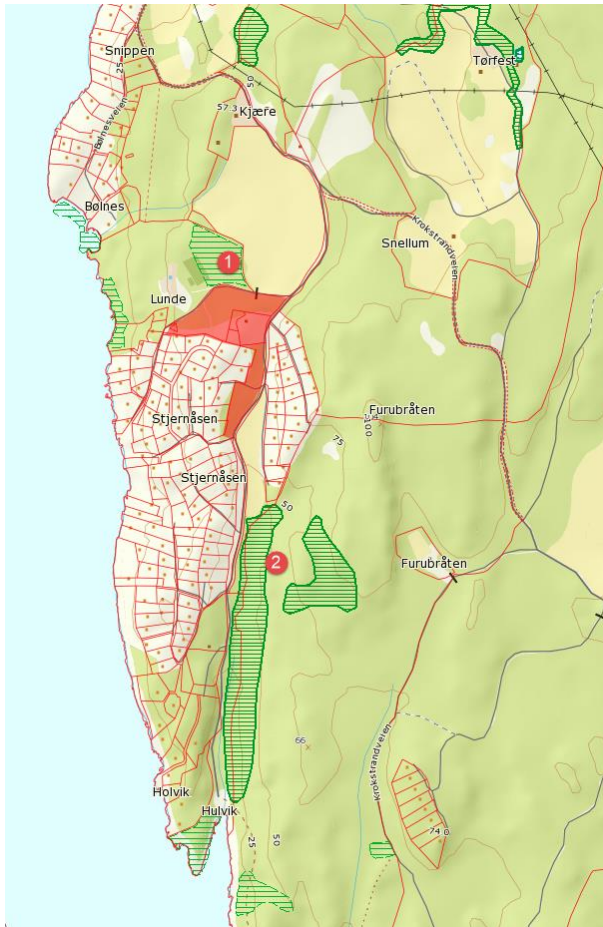
*«Mosaikk av kulturlandskap, løvskoger, blandingsskoger og noe havstrand. Trolig innehar området et rikt fugleliv (særlig spurvefugl), og potensialet for å finne lokalt sjeldne arter (bl.a. dvergspett) er til stede. Observasjoner som kan understøtte områdets status som viltområde mangler, og verdien er derfor usikker. Statusen er tilegnet på bakgrunn av vegetasjonsmosaikken i området (naturtypekartlegging, befarig 30.6.2004).»*

I skogområdet ned mot Hulvik er det registrert yngleområder for blant annet Bøksangere og Spurvefugler og skogholtet er klassifisert som lokalt viktig / viktig. Kilde: Naturbase – Miljødirektoratet.



**Stjernåsen 2 kommer ikke i konflikt med viktige naturtyper eller kjente forekomster av sårbare arter.**

### 3.6 Naturtyper



Naturtyper – kilde Miljødirektoratet



Skogen nord for planområdet (KFUM/KFUK)

Skogen nord for planområdet / Lundeveien(1) er gammel boreal lauvskog (Bjørkeksog) og registrert som lokalt viktig.

Skogen sør for planområdet mot Hulvik - (2) - er registrert som gammel boreal lauvskog, gammelt ospeland og gitt verdibeskrivelse – viktig.

Ingen av disse områdene blir berørt av planlagt utbygging i Stjernåsen 2.

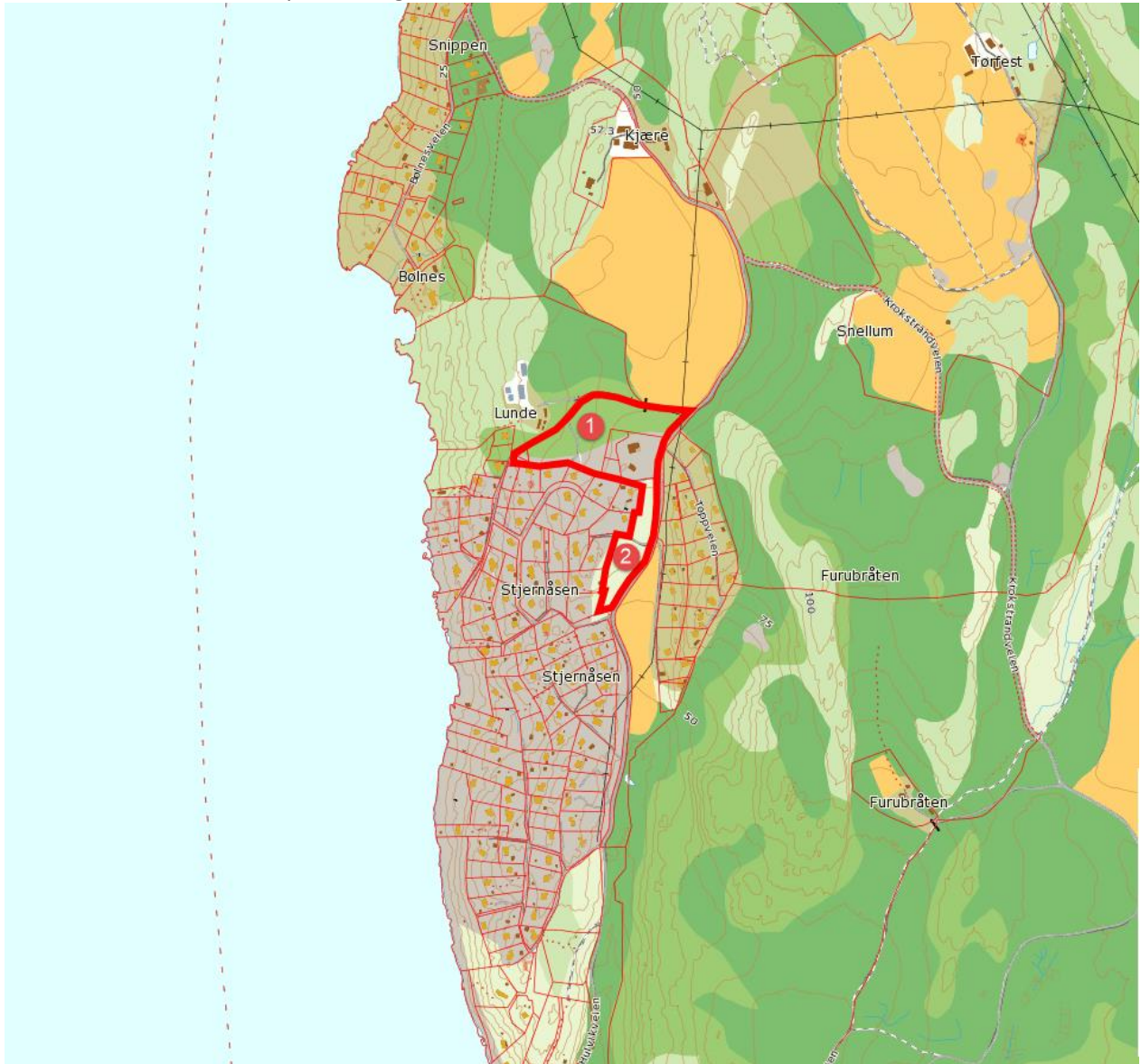


Kyststien gjennom skogen på vei ned mot Hulvik



### 3.7 Bonitet

De nordre delen av planområdet (1) er klassifisert som skog med lav bonitet. Partiet langs Hulvikveien (2) er klassifisert som uproduktiv skog. Dyrka jord, dyrkbar jord eller skog med høy bonitet blir ikke berørt av planforslaget.



**Bonitetskart - Kartutsnitt fra Arealis**



### **3.8 Friluftsliv**

Hulvik er statlig sikret og det er etablert en evigvarende bruksrett til området. Området er 33 dekar stort og har 400 meter strandlinje. Hulvik består av sandstrand, svaberg og gresslette. Rikt elveløp med gammel bar- og løvskog. Hulvik er godt egnet til bading og strandbaserte aktiviteter. Fisking og dykking. Det er tilrettelagt for allmenheten og oppført toalett med HC-tilgang.



*Hulvik ligger 1 km sør for planområdet.*



*Hulvik badestrand*



**Krokstrand** badeplass har en fin sandstrand og en stor vestvendt gresslette. Stranda har fin sand, en del rullesteiner nord på stranda. Kiosken på Krokstrand er åpen hver dag ved godt strandvær hele sommeren gjennom. Det er toalettanlegg på stranda og Kyststien i Vestby går forbi badeplassen



*Krokstrand ligger 1 km nord for Stjernåsen*



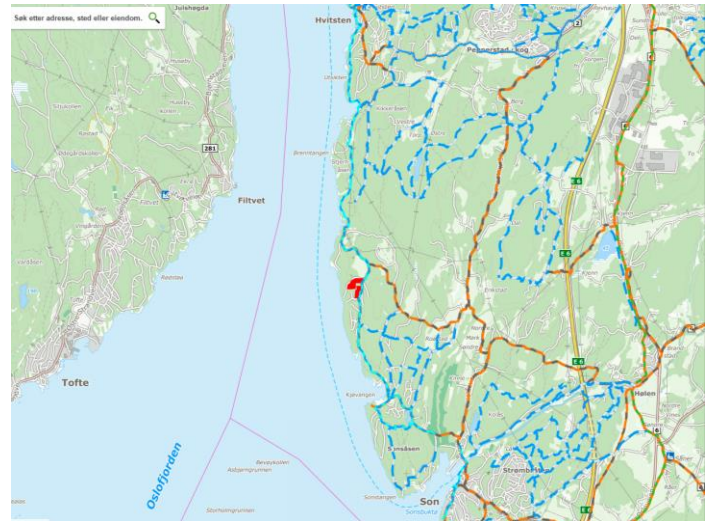
*Stupebrett og bademuligheter ved Stjernåsen Yachtclub (ca. midt mellom Hulvik og Krokstrand)*



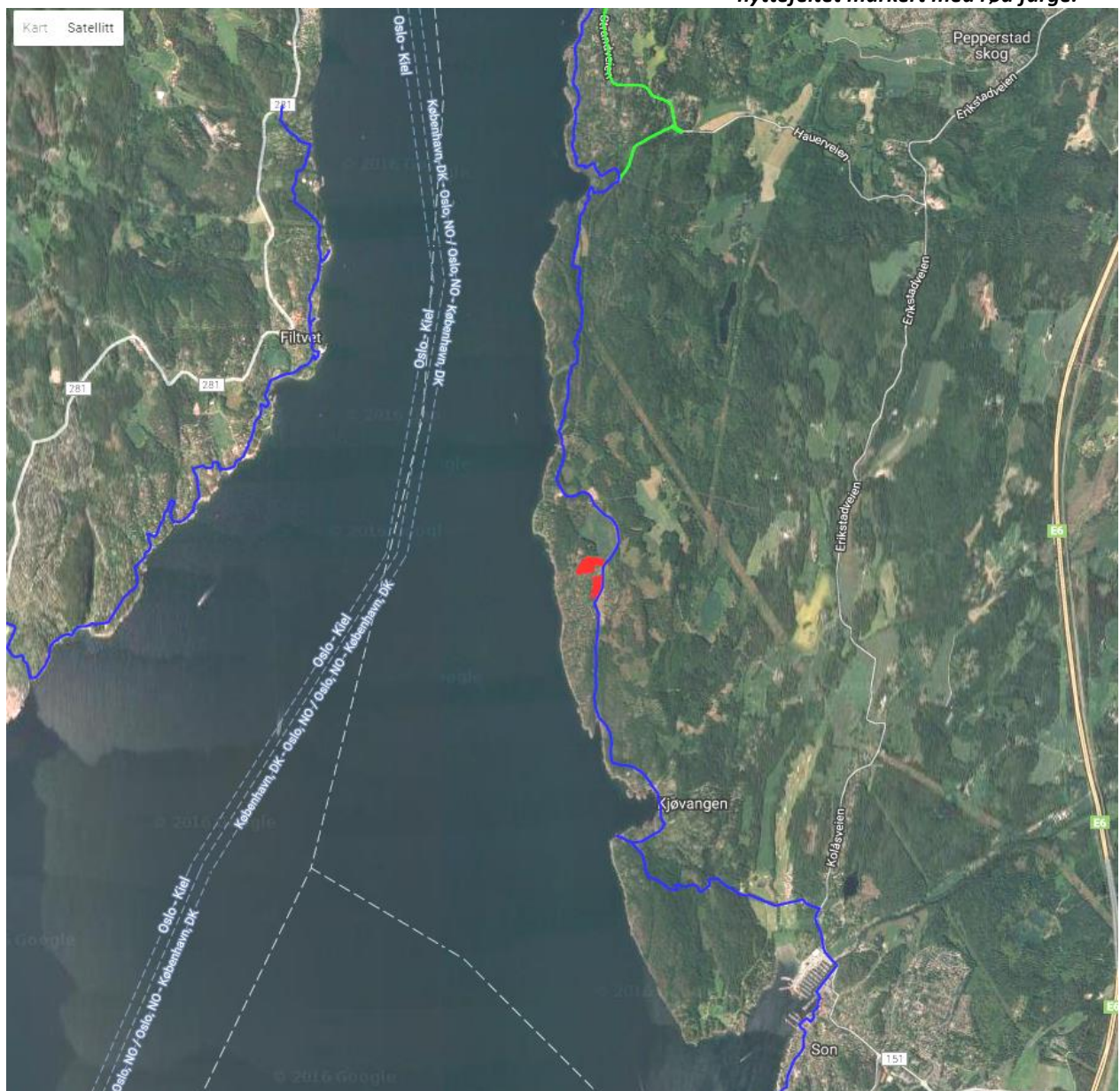
### 3.9 Kyststien, stier og sykkelstier

Det er sammenhengende tur- og stinett langs Oslofjorden. Utsnittet til høyre viser byggeområdene (rødt) med sykkel og fotruter fra Son til Hvitsten. Det er også fine sykkelmuligheter nordover mot Pepperstad Skog / Vestby og Hvitsten langs Erikstadveien.

Kyststien går gjennom Vestby kommune og er godt merket langs ruten. Den går gjennom vakkert kulturlandskap, tettsteder og større og mindre friområder i strandsonen med badeplasser, utsiktspunkt og rasteplasser. Forbi planområdet følger kyststien Hulvikveien og Krokstrandveien fra Hulvik til Krokstrand.



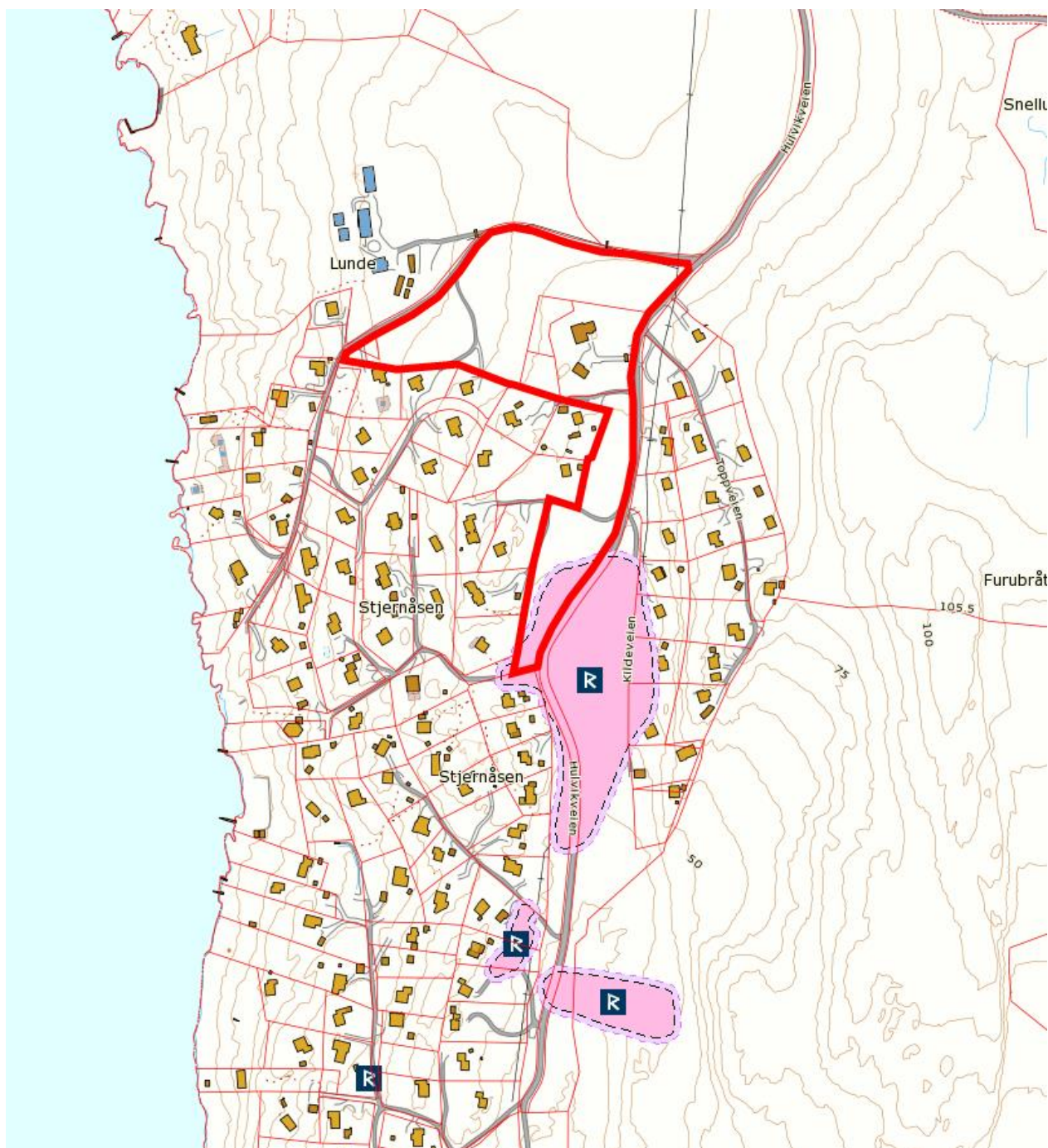
**Sykelruteforslag (orange) og turstier (blå) hyttefeltet markert med rød farge.**



**Kyststien (blå linje), fremtidige byggeområder (rødt).**



### 3.10 Kulturminner



*Kulturminner i området.*

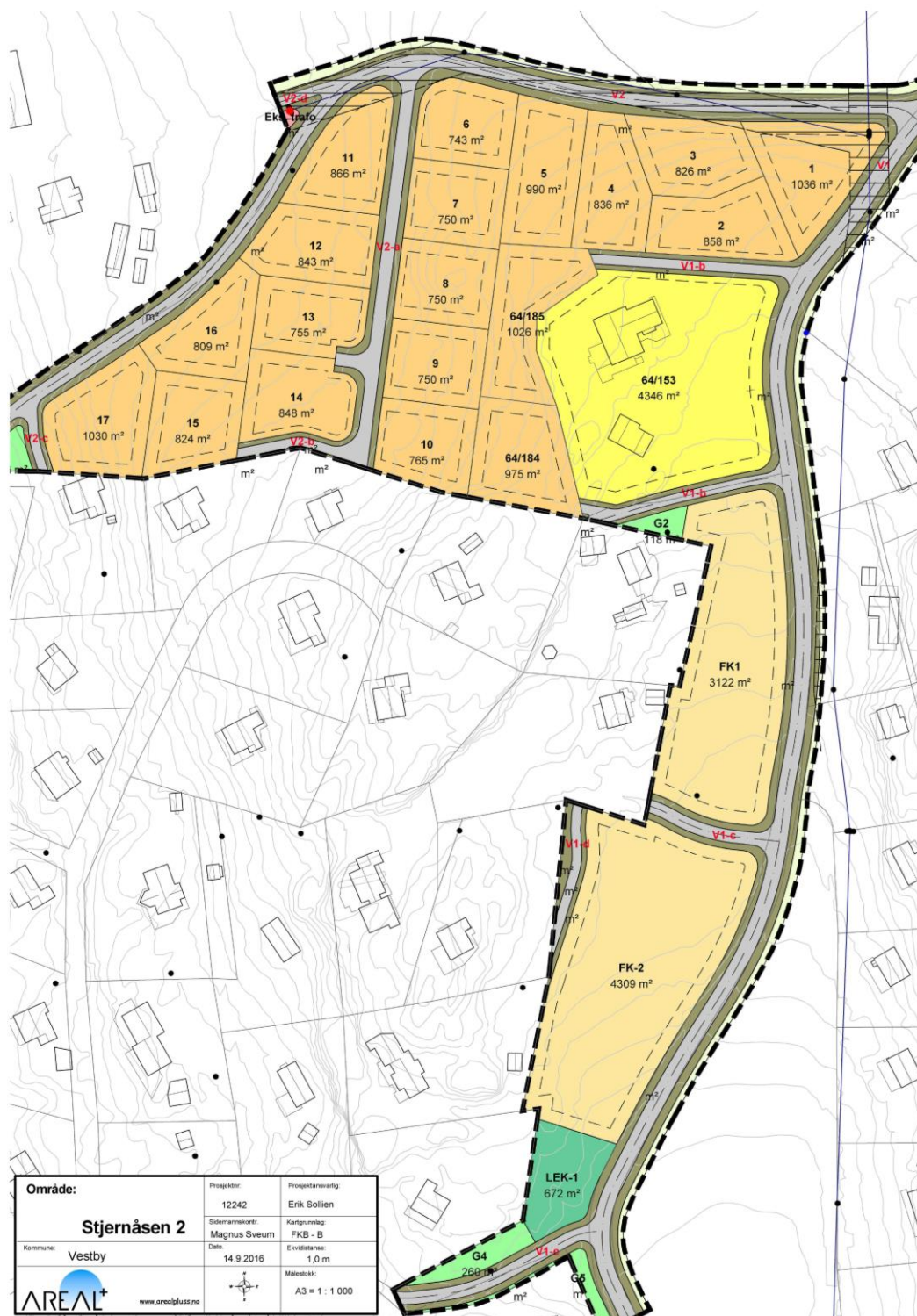
Reguleringsplanen berører tidligere registrert boplass fra steinalderen – ID 180093 som ble påvist i forbindelse med VA-tiltak i 2014. Det ble da kun foretatt registrering for de enkelte VA-traseene og ikke for dette planområdet som helhet, noe som innebærer at denne boplassen kan berøre et større areal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

I forbindelse med detaljreguleringen for Stjernåsen 2 er Fylkeskommunen v/kulturarvenheten engasjert for å gjennomføre registreringer i hele planområdet. Byggeområde og lekeplassen – LEK1 – foreslås avgrenset mot Hulvikveien som en naturlig avgrensning mot kulturminnet. Vi ber fylkesarkeologen ta stilling til foreslått avgrensning mot kulturminnet i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1 Planforslaget - generelt

- Forslaget til regulering viser en to deling av området. Den nordre delen foreslås regulert til frittliggende fritidsbebyggelsen med tomtestørrelser fra 743 m<sup>2</sup> og oppover. Det søndre delen – langs Hulvikveien foreslås 2 mindre områder regulert til konsentrert fritidsbebyggelse.
- Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging i området i samsvar med kommuneplanens arealdel. Fritidsbebyggelsen er planlagt tilpasset eksisterende infrastruktur som atkomstveier, grønnstruktur (stier, lekeplasser, friareal) og annet felles areal mm.



Utsnitt av plankartet



## 4.2 Bebyggelse og anlegg

- Eiendommen 64/1 er i dag 64 dekar stor. Avsatte byggeområder i kommuneplanen er ca. 27 dekar. I tillegg kommer areal til 64/153, 64/184 og 185, felles uteoppholdsareal og grønnstruktur, kjørevei og annet trafikkareal.
- Strøkets karakter er frittliggende fritidsbebyggelse.
- Forslag til utbygging viderefører karakteren i området.

### Nordre del – frittliggende fritidsbebyggelse:

- Planlagt bebyggelse vil gi 17 nye hyttetomter i den nordre og nordvestre delen av planområdet. Tomtestørrelsen varierer fra 743 m<sup>2</sup> - 1036 m<sup>2</sup>.
- Med unntak av tomt 1 - 3 skrår området mot vest.
- Bebyggelsen er planlagt å orienteres seg mot vest og har direkte forbindelse til sjøen via Lundeveien som benyttes kombinert som atkomst til hyttene og turvei ned til fjorden.
- Tomtene 1-5 utvikles rundt høydedraget og det er lagt vekt på at tomtene gis en arrondering som ivaretar hensynet til utsikt og solinnfall.
- Tomtene 6 – 14 er vestvendt og lagt langs høydekurvene med tosidig utnyttelse langs felles atkomstveg.
- Eksisterende hytter (gnr/bnr: 64/98, 64/99) gis atkomst via ny atkomstveg ( V2-a og V2-b). Atkomsten kobles inn på dagens innkjøring til disse eiendommene.
- Tomtene 16 og 17 gis avkjørsel direkte fra Lundeveien og arronderingen ivaretar atkomst til eksisterende hytte (64/97) som i dag.



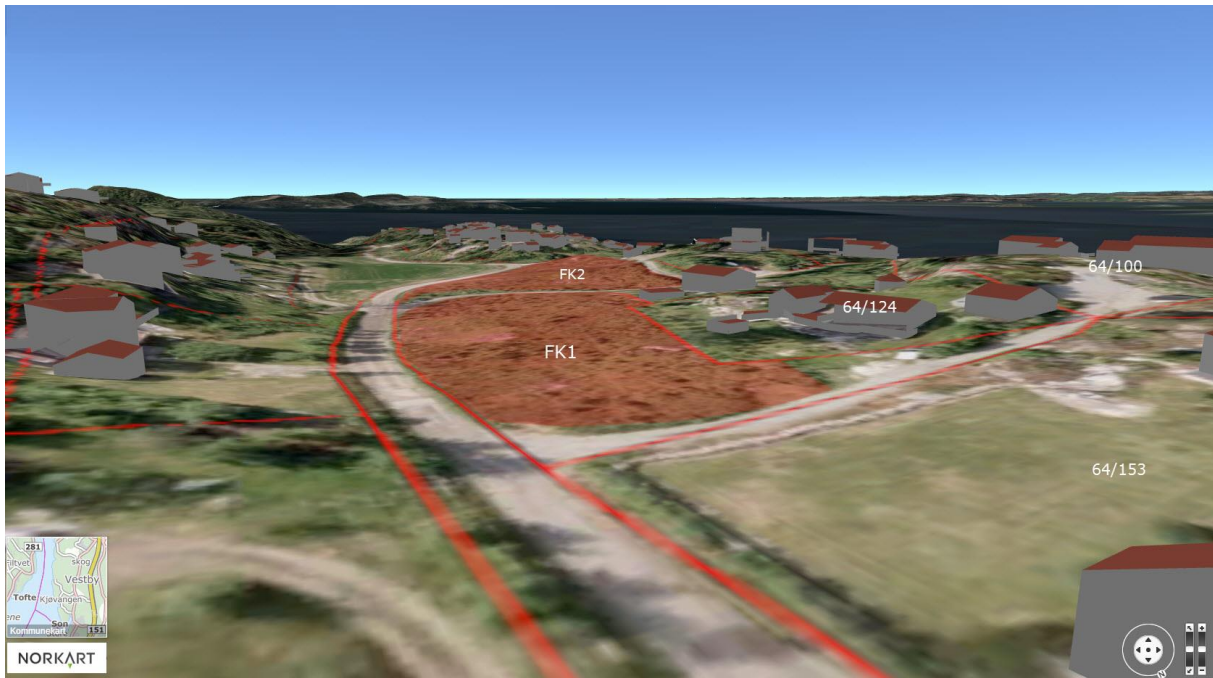
*Nordre del av planområdet – området skrår ned mot vest og Oslofjorden*



*Utsikt fra eksisterende bolig (64/153). Atkomst til eksisterende hytte (64/98) opprettholdes via ny vei V2-a/b*

### **Søndre del – konsentrert fritidsbebyggelse: FK1 og FK2**

- Planlagt bebyggelse vil gi 2 områder for konsentrert fritidsbebyggelse – FK1 og FK2. Områdene er henholdsvis 3122 m<sup>2</sup> og 4309 m<sup>2</sup> store.
- Områdene skrår mot sør og ligger innenfor den markerte terrengformasjonen som deler av eksisterende hytter er bygd på Stjernåsen.
- Terreng og vegetasjon skjærer for direkte utsikt mot (og innsyn fra) Oslofjorden i vest. Det er noe utsikt mot sør og Hulvik.
- Bebyggelsen er planlagt som konsentrert fritidsbebyggelse i inntil 2 etasjer, med mulighet for takterrasse.
- Utbyggingsmønster må avklares endelig i rammesøknad med krav om felles situasjonsplan.
- Atkomst til FK1 og FK2 kan løses direkte fra Hulvikveien, eller via felles atkomstveier V1-b, c og d.
- Hyttene gnr/bnr: 64/184 og 64/100 og 64/124 opprettholder dagens atkomst via vei V1-b.
- Eksisterende eiendommer gnr/bnr: 64/118, 64/119 og 64/123 opprettholder dagens atkomst via V1-c. Atkomsten kobles inn på dagens innkjøring til disse eiendommene.



**3D-illustrasjon av områdene FK1 og FK2 –**





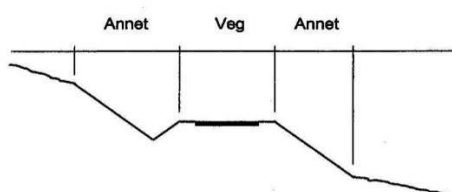
*Utsikt fra FK1 - bakkenivå*



*Utsikt fra ca. 4 meter over bakken.*

### 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Krysset mellom Krokstrandveien og Hulvikveien er videreført som i dag
- Hulvikveien – fra krysset med Krokstrandveien – er regulert med inntil 4,0 meter kjørebane, (+ 2 x 0,5 meter skulder).
- Lundeveien og Sjøveien er regulert i dagens trase med inntil 3,0 meter kjørebane (+ 2 x 0,5 meter skulder).
- V2-a, V1-b og V1-c er regulert med inntil 3,0 meter kjørebane (+ 2 x 0,5 meter skulder).
- V1-a og V1-d er regulert med 2,5 m kjørebane (+ 2 x 0,25 meter skulder).
- Langs veiene er det regulert annen veigrunn – grøntareal med areal for nødvendig skjæring/fylling og grøfter.
- Areal langs veiene er regulert til annen veigrunn og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling samt arealer for annen terrengtilpassing. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til. Grøfter og skråninger skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veianlegget.



- Regulerte veibreder på eksisterende veinett er tilnærmet lik dagens løsning da planlagt utbygging gir svært begrenset økning i trafikkbelastning. Det er videre lagt vekt at dagens veibredde er godt tilpasset kulturlandskapet rundt Kjære gård og at en ev. utvidelse av veien kan berøre dyrka mark.
- Interne atkomstveger – i områder for konsentrert fritidsbebyggelse – skal vises i rammesøknad for det enkelte byggeområde. Alle veier skal være åpen for allmenn ferdsel med kjøretøy. I tillegg er det lagt inn god avstand til nærmest bebyggelse langs veien som skal sikre tilstrekkelig areal for drift og vedlikehold av veiene.
- Etablert ledningsanlegg for vann og avløp ligger dels langs atkomstveiene i området. Der ledningsanlegg kommer i konflikt med planlagt utbygging (byggeområde) vil ledningsanlegget bli flyttet.



*Hulvikveien - kommunal veg*

### 4.4 Radon

Det er ikke foretatt egen radonmåling i området, men etter ny byggt teknisk forskrift (TEK-10) er det obligatorisk med radonsperre i alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold (§ 13-5).



## 4.5 EL og Trafo



Trafo i mast ved KFUM/KFUK

Oversiktskart – EL-luftstrekking i området.

Det er i dag høyspentledninger i kanten av planområdet. Luftstrekkingen går i nord langs Lundeveien og nord/sør langs Hulvikveien. Eksisterende ledningsnett og trafo i mast ved KFUM/KFUK er vist i plankart og illustrasjonskartet over. Det foreslås 6,0 meter hensynssone/sikring langs ledningsnettet. Nytt ledningsnett er foreslått lagt i bakken.

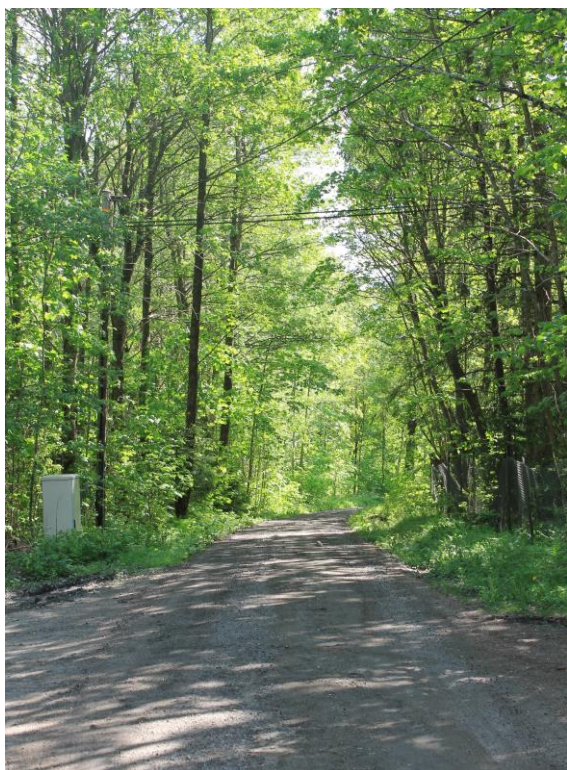


## 4.5 Grønnstruktur

- Planområdet ligger i nærhet til etablert grøntstruktur og opparbeidet tur- og sykkelveinett. Gjeldende grønnstruktur er opprettholdt og videreført. Det er ingen etablerte lekeplasser i planområdet i dag, men området ligger i tilknytning til svært attraktive grønnstrukturer.
- Fra planområdet er det forbindelsene mot Krokstrand, Hulvik og Stjernåsen Yachtclub sin båtslipp. Forbindelsene går langs eldre veifar, i og gjennom hytteområdene.
- KFUM/KFUK sitt leirsted ligger like nord for planområdet med blant annet ball-løkke m.m.



*Langs nedre del av Lundeveien – benyttes som gangforbindelse mot Oslofjorden.*



*Turvei ned til Hulvik*



*Ballslette ved Lunde (KFUM/KFUK sitt anlegg rett nordvest for planområdet).*

- Fjordstien følger den gamle Hulvikveien og Krokstrandveien Turdraget skal opprettholde mest mulig av sin opprinnelig utforming og karakter. Nødvendig vedlikehold for å ivareta turdraget sin funksjon bør tillates.



## 4.6 Lekeplass

- En lekeplass (672 m<sup>2</sup>) er regulert i søndre del av planområdet og ligger sentralt i forhold til både eksisterende og nye hytter på Stjernåsen.
- Lekeplassen kan også benyttes til felles uteoppholdsareal for fritidsboligene. Utstyr, møblering og terrengbearbeidelse skal tilpasses slik at området skal være et felles møtested for beboerne i området.
- På Lekeplassen kan det etableres lekeapparater som sandkasse, huske, vippe, sklier i kombinasjon med benker, bord mm.
- Det skal utarbeides utomhusplan for området som skal vise materialbruk, vegetasjon og bearbeidning av terreng, stigningsforhold, plassering av lekeapparater, benker og annen innredning.

## 4.7 Landbruk/natur/friluftsområder

- Hytteområdet er avsatt i kommuneplanen som byggeområde og får ingen konsekvenser for landbruk-, natur- og friluftsområder.
- Planlagt utbygging berører ikke dyrka mark eller dyrkbar jord.
- Sideareal lang Hulvikveien er regulert til landbruk, natur og friluftsmål.

---

## 5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

---

---

## 6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

---

### 6.1 Sjekkliste for risiko og sårbarhet

- Risiko og sårbarhetsanalysen er utarbeidet og foreligger i eget dokument vedlagt plansaken.

### 6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

- Tiltaket er (i samråd med Vestby kommune) vurdert ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

### 6.3 Avbøtende tiltak

- Ingen.

---

## 7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

---

Areal+ AS varslet planarbeidet i Vestby Avis 6.5.2016. Varslingsbrev ble sendt naboer og berørte myndigheter 3.5.2016. Til planarbeidet har vi mottatt følgende innspill og uttalelser.

<b>Fra Statens Vegvesen</b>	Datert
Ikke mottatt innspill / merknad fra SVV.	

Vurdering:

<b>Fra Akershus Fylkeskommune</b>	Datert 23.5.2016:
AFK minner om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og	

fremholder pkt. 5:

Areal som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfordre seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- Er store nok og egner seg for lek og opphold
- Gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider.
- Kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

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.

Fylkesrådmannen viser til nasjonal målsetning om universell utforming og ber om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planlegging i den grad det er mulig både inne og ute.

#### **Automatisk fredete kulturminner**

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.

#### **Nyere tids kulturminner**

Området er ikke befart. Det er ingen kjente nyere tids kulturminner.

*Vurdering: 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 dyrka jorda på Kjære gård.*

#### **Fra Fylkesmannen i Akershus**

Datert 16.6.2016

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har Fylkesmannen ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

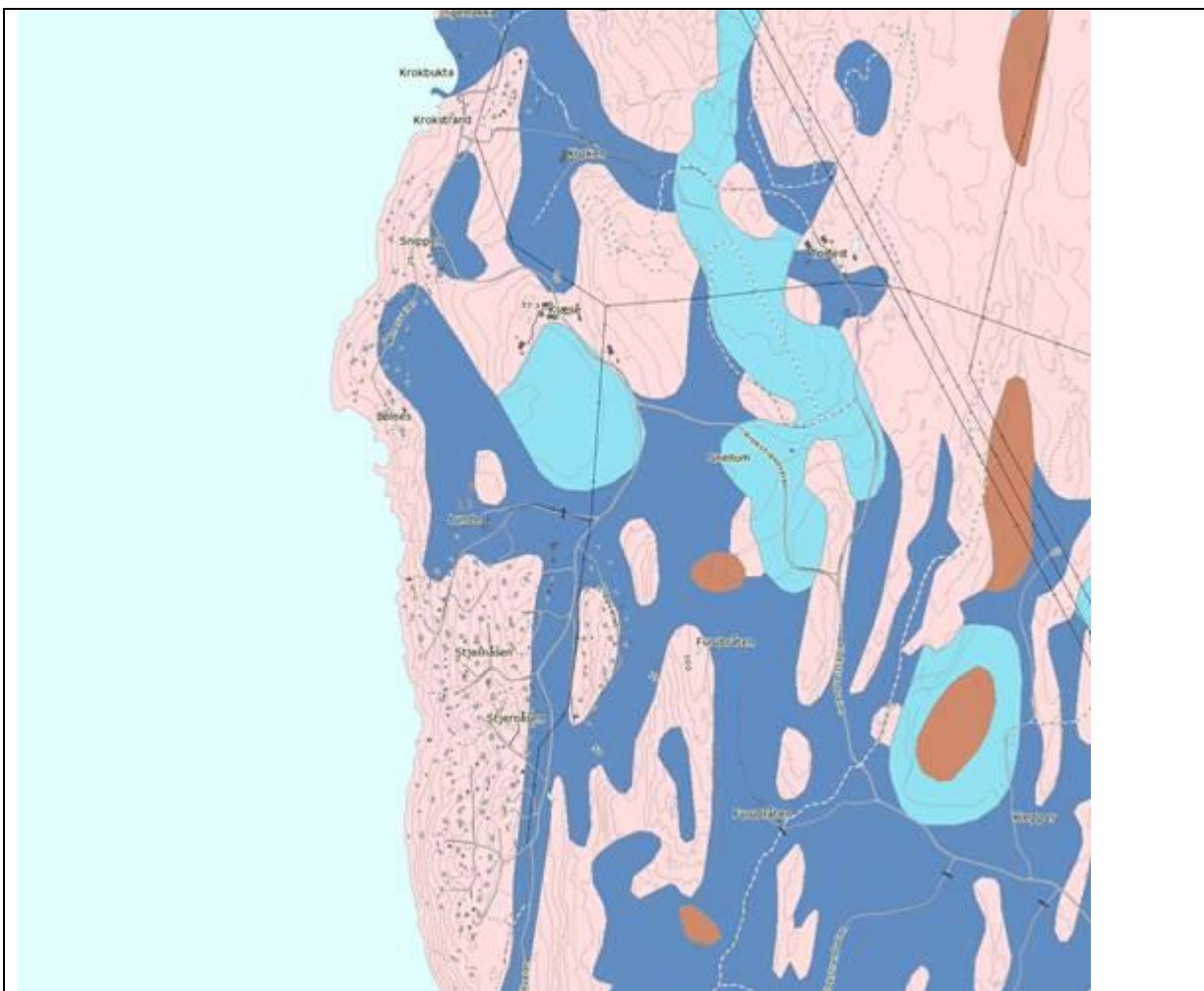
Fylkesmannens minner om at de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen også gjelder for områder bak 100-metersbeltet i Oslofjordregionen, og at disse skal legges til grunn i det videre planarbeidet.

Vurdering:



OK. Forslaget er i tråd med regionale og statlige føringer og at planforslaget kan fremmes for kommunal behandling.

<b>Fra NVE</b>	Datert 21.6.2016
<p><u>Flomfare</u> NVE peker på at det går vassdrag gjennom planområdet og ber forslagstillere vurdere flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt dersom det er relevant mhp. utbygging. Kravene til sikkerhet i forhold til flom er gitt i byggt teknisk forskrift (TEK 10) § 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.</p> <p><u>Inngrep i eller langsmed vassdrag</u> 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. Nye bruer og kulverter må dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Vi vil også påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på (jf vannressurslovens § 11).</p> <p><u>Grunnforhold – marine avsetninger og kvikkleire</u> 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 (jf. <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a> og vedlagte kartutsnitt) .</p>	



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 arealplaner (NVE 2/2011), som bl.a. beskriver sikkerhetskrav ved utbygging. I områder med kvikkleire vil endringer i massebalansen kunne føre til økt fare for skred. Det er opp til tiltakshaver å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. I planen må det framgå hvilke vurderinger som er gjort. Selv om en kommer fram til at det ikke foreligger noen rasfare, skal dette framgå av planen.

### Skredfare

NVE anbefaler at man i utgangspunktet unngår utbygging i områder med skredfare. Potensielt skredutsatte områder fremgår av aktsomhetskartene for snøskred (dimensjonerende skredtype) på Skrednett.no. Potensielt skredutsatte områder som omfatter skrenter under 50 meter ikke fremgår av Skrednett. Det kan se ut som om deler av det planområdet består av områder med høye og bratte skrenter av typen under 50 meter (rosa farge), og som kan medføre fare for steinsprang (jf. [www.ngu.no](http://www.ngu.no) og vedlagte kartutsnitt).

Kravet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan er at reell fare skal være utredet, og tilstrekkelig sikkerhet ivaretatt (jf TEK 10 § 7-3) før utbygging kan starte.

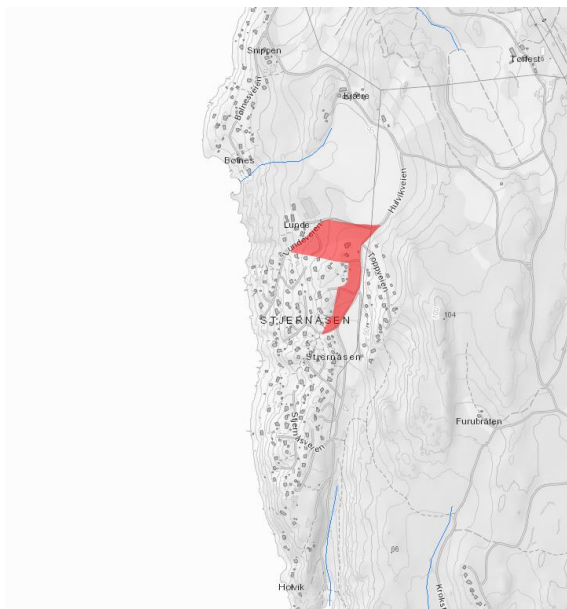
Vi ber om at NVEs Retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplaner 2/2011" vil bli lagt til grunn i det videre planarbeidet. Retningslinjene beskriver blant annet hvordan ulike typer skred bør utredes på reguleringsplannivå. Kriterier og prosedyre for geoteknisk utredning går fram av NVEs veileder nr. 7/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*



### Høyspentlinjer

Det kan se ut som om det går en kraftlinje gjennom deler av planområdet. Den skal i så fall avmerkes som hensynssone.

*Vurdering: 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 avgrensning 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.*



*I traseen for vann- og avløpsledningen viser at løsmassene består av morenemasser.*





*I VA-traseen i nordre del av planområdet – Lundeveien i høyre bildekant.*

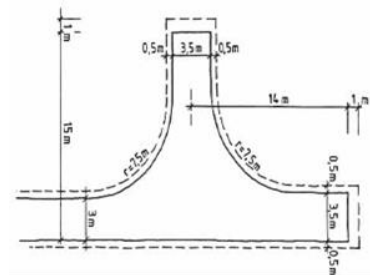
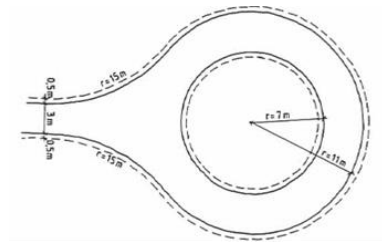


*Fjell i dagen ved Lundeveien*



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

Dimensjoner og svingradius for kjørbær vei for renovasjonskjøretøy bør tilfredsstillende krav for kjøretøy type L (Statens Vegvesen, Håndbok 017 – Veg- og gateutforming).



Veien skal være slik at bilene ikke trenger å rygge. Generelt skal kjørbærvei ha:

- Minste bredde (på asfaltdekke) på 3,0 m pluss skulderbredde 0,5 m på hver side.
- Minste svingradius på 7,5 m pluss skulderbredde 0,5 m på hver side
- Fri høyde 3,4 m på flat vei
- Maksimal stigning på 1:10
- Tåle akseltrykk på 10 tonn

Er det ikke mulig å unngå rygging kan det anlegges snuplass eller en såkalt vendehammer. Se figur for krav til kurvatur.

Hele normen kan leses her: [www.movar.no/renovasjonsteknisk-avtaaisnorm](http://www.movar.no/renovasjonsteknisk-avtaaisnorm)

### Vurdering:

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

**Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)**

HN har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. 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.

**1.1 Eksisterende høyspenningsluftledning**

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 anlegg med veiledning (FEF) § 6.4. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften.

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

**1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (mastetrafo)**

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 avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det normalt er behov for et areal på ca. 50 kvm (7,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafikkikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. 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.

**1.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett**

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende anlegg eventuelt kan benyttes, og om nye anlegg må etableres. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at



eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til ny traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

**Vurdering:**

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

**Fra Asgaut Moe**

Datert: 24.5.2016

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 sist vel-møte.

Moe bemerker at personene bak utbygerselskapet er i slektsforhold til grunneiere i området.

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

**Vurdering:**

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 en 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 lagt stor vekt arrondering og løsninger for de nye tomtene. Områdene som vender mot Oslofjorden er forslått med frittliggende fritidsbebyggelsen som harmonerer med strøkets karakter. 2 mindre områder for konsentrert fritidsbebyggelse er ikke eksponert mot vest og svært liten grad synlig fra vest/Oslofjorden.

**Fra Stjernåsen Vel v/ styreleder Odd Arne Krogstad**

Datert: 9/5-2016

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 dere ønsker å få en feedback fra hytteeierne, så kan vi legge dette ut på [www.stjernasen.org](http://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.

#### **Vurdering:**

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.

**Fra** hytteeiere i Toppveien 4, Lundeveien 18, Hulvikveien 20 og Hulvikveien 25 (rep. Ved: Hilde og Jan Gustavsven (Toppveien 4))

Datert 24/5-2016

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.

#### **Vurdering:**

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.



---

## 8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

---

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

Vi mener utbyggingsmønsteret bidrar til en effektiv arealbruk, til en rasjonelle og miljøvennlige utbyggingsstruktur og tilpasset strøkets karakter. 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 tur og stinett i området og Fjordstien følger Hulvikveien gjennom planområdet. Det er god forbindelse og kort avstand til attraktive strandsoner tilrettelagt for allmenhenten.

Byggeområdet er ikke vurdert av geoteknikker, men det er vår vurdering at området er geoteknisk stabilt. Det er synlig fjell i dagen og morenemasser. Byggeområdet er tidligere skogsmark og ligger tilbaketrukket fra dyrka jordet i en skråning med tynnere løsmasser og flere steder synlig fjell i dagen / blokkstein.

Planforslaget er vurdert å ikke gi negative konsekvenser for omgivelsene. Området er godt egnet til formålet.