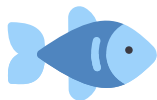


Nabolagsprofil

Lundebakken 3

Avstand til sjø

252 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min	🚗
🚉 Vestby stasjon	15 min	🚗
Linje RE20, R21, R23x	11.2 km	
🚉 Kambo stasjon	19 min	🚗
Linje RE20, R21	12.8 km	
🚏 Sonsveien stasjon	16 min	🚗
Buss, tog	9.5 km	
🚏 Moss bussterminal	23 min	🚗
Totalt 17 ulike linjer	19.9 km	

Avstand til byer

Moss	24 min	🚗
Oslo	46 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Catosenteret	13 min	🚗
🚗 Recharge Uno-X Vestby	12 min	🚗

Havner i området

- Filtvet havn
Matvarer
- Son Gjestehavn
Matvarer



Aktiviteter

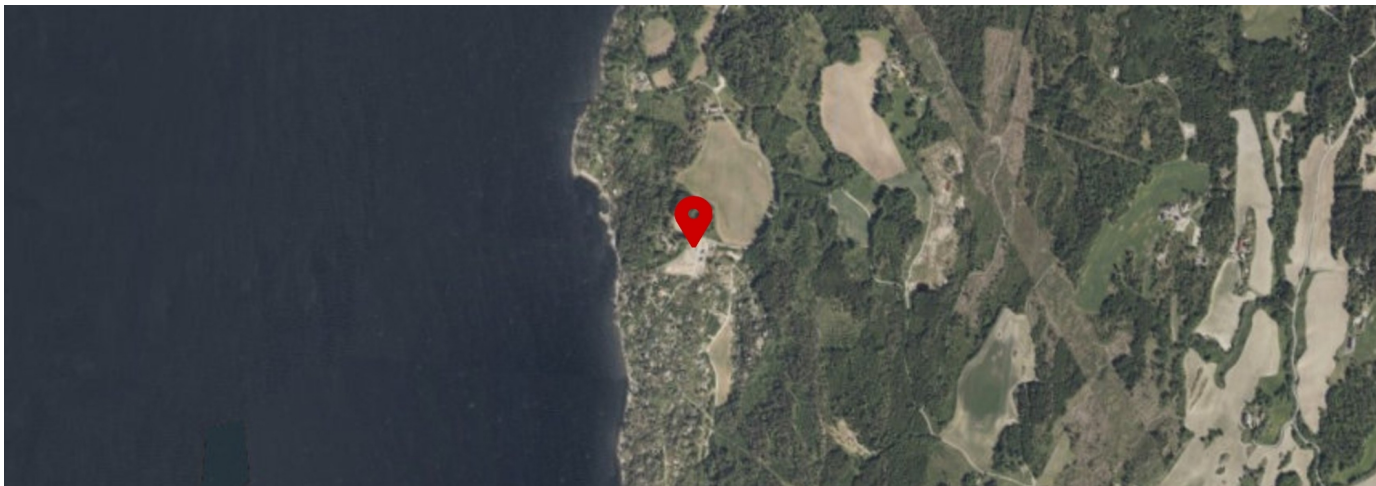
Krokstrand badeplass	17 min	🚶
Hulvik badeplass	17 min	🚶
Soon Golfklubb	8 min	🚗
Søndre Klokkeud Gård	9 min	🚗
Son badestrand	11 min	🚗
Son Miljøhestesenter	12 min	🚗
Brevigbukta	13 min	🚗
Emmerstadbukta badeplass	13 min	🚗

Sport

🏀 Kroken ballbane	17 min	🚶
Ballspill	1.5 km	
🏈 Labo stadion	10 min	🚗
Fotball	7.2 km	
🥋 Kondishuset	12 min	🚗
🥋 Mudo Vestby	13 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Son	8 min	🚗
PostNord, søndagsåpent	6.5 km	
Kiwi Sletta	14 min	🚗
PostNord	8.6 km	



	Vestby kommune Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no
	Dato: 24.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	64	Bnr:	192	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hulvikveien 1, 1553 SON						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Eiendommen ligger delvis under kulturminnefredetflate: Enkeltminne - Kjære		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☐	Nei ☒
--	-----------------------------	---

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

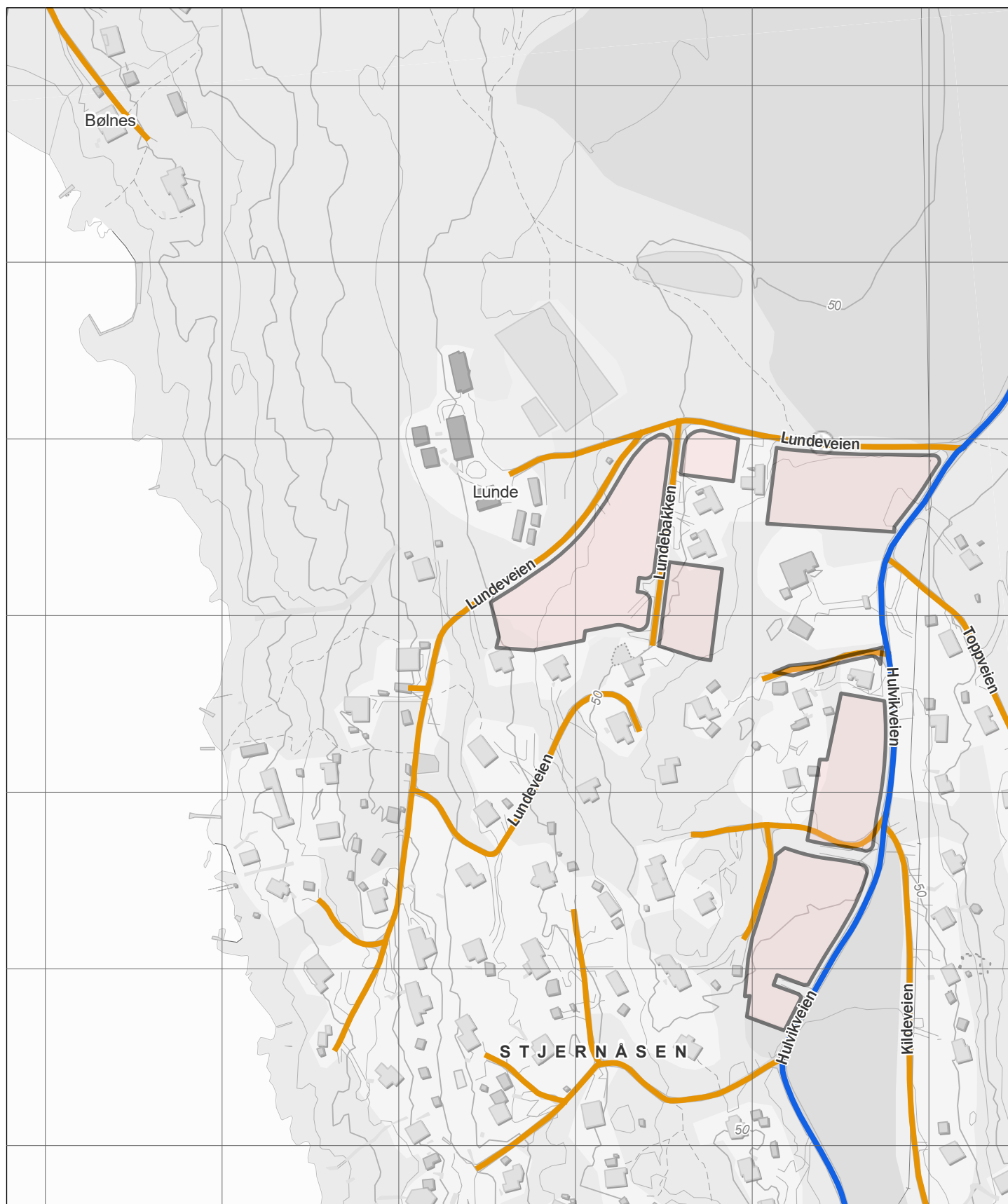
Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

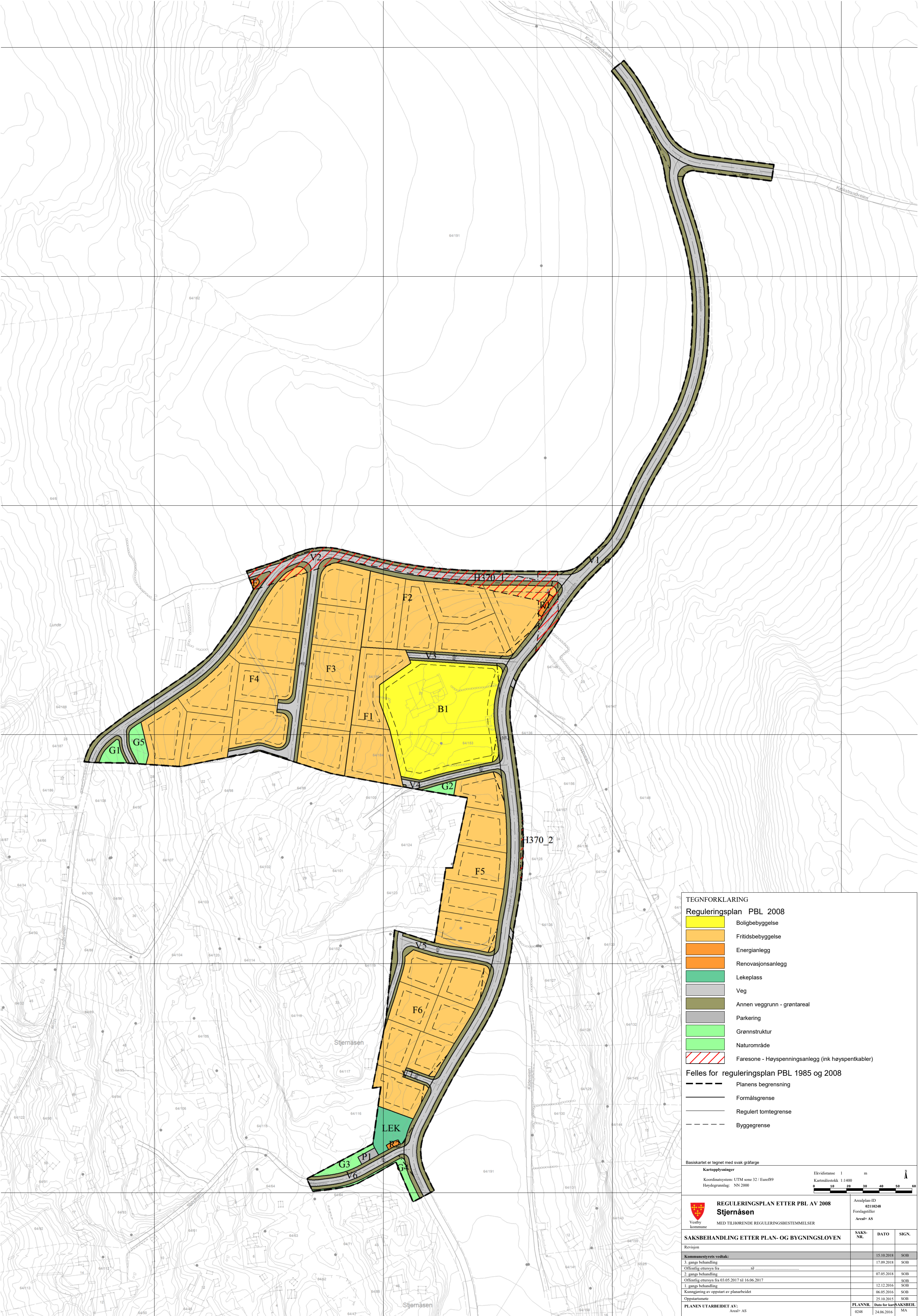
Merknad: Faresone: 310 - Ras- og skredfare
--



- | | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
|  Europaveg |  Riksveg |  Fylkesveg |  Kommunal veg |  Privat veg |  Gang- og sykkelveg |
| Tunnel,
Europaveg | Tunnel,
riksveg | Tunnel,
fylkesveg | Tunnel,
kommunal veg | Tunnel,
privat veg | Annet gangareal |
| | | |  Skogsbilveg | |  Bilferje |
| | | | | |  Annet |



Hulvika hyttegrend Hulvika Utvikling AS Tomtestørrelser	Tegnet av : BEB	Saksbehandler BEB
	Sidemannskontr.	Prosjektansvarlig BEB
	Dato 27.08.26	Målestokk 1:1000
	Prosjektnr: 12242	
 Epost: post@arealpluss.no	Tegn. nr: 70	Koordinatsystem: ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder
	Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Lillehammer Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

Grønnstruktur

Naturområde

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge			
Kartopplysninger		Ekvidistanse 1 m	
Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89		Kartmålestokk 1:1400	
Høydegrunnlag: NN 2000		0 10 20 30 40 50 60 m	
 REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008 Stjernåsen		Arealplan-ID: 02110248 Forslagsstiller: Areal+ AS	
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER		SAKS-NR.	DATO
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:		15.10.2018	SOB
3. gangs behandling		17.09.2018	SOB
Offentlig ettersyn fra		07.05.2018	SOB
2. gangs behandling		12.12.2016	SOB
Offentlig ettersyn fra 03.05.2017 til 16.06.2017		06.05.2016	SOB
1. gangs behandling		25.10.2015	SOB
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Oppstartsmøte			
PLANEN UTARBEIDET AV:		PLANNR.	Data for kartSAKSBEH.
Areal+ AS		0248	24.06.2016 MA

Stjernåsen – Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 15.10.18

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsbebyggelse før lekeplassen (LEK) er ferdig opparbeidet.

Ledningsnett

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Utforming

Ny bebyggelse skal, plasseres skånsomt i terrenget med minst mulig terrengendring. Opprinnelig terreng skal tas vare på i størst mulig grad. Når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet får et helhetlig preg. Områdene F1-4 og F5-6 kan vurderes hver for seg.

Nye hytter skal ha en 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.

Tak skal være i jordfargespekteret og gi mørk matt fargevirkning.

Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg og skal kun lyse opp bygg og nærmeste terreng. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt.

Eventuelle solfangere og solceller skal integreres som en del av arkitekturen.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Parkering

Følgende absolutte krav stilles til biloppstillingsplasser:
Frittliggende fritidsbebyggelse: 2 plasser pr.
boenhet

Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, lekeanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

§ 2 Boligbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende enebolig med maksimalt en boenhet. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak og eller pulttak skal ha vinkel mellom 15 og 30 grader.

Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. For pulttak er maksimal gesimshøyde 6,0 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 10%-BYA.

§ 3 Fritidsbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse med maksimum en bruksenhet pr. regulert tomt. Innenfor F2 kan det oppføres en 2-mannshytte pr. tomt. Bygningene skal ha flate tak. Takterrasse er kun tillatt i område F5 og F6. Maksimal gesimshøyde 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.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m.

§ 4 Lekeplass

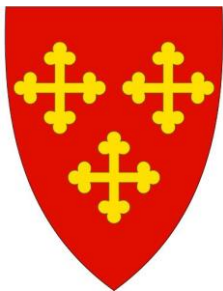
Lekeplassen skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv.), minst to naturlige elementer, sandkasse på minimum 10 m², benk og bord. Minimum 200 m² av lekeplassen skal være tilnærmet flat.

§ 5 Samferdselsanlegg

Kjørveg V1 med tilhørende veggrunn skal være offentlig.

§ 6 Frisiktsone

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.



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⁺ AS - www.arealpluss.no

Framsidebilde: 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⁺ 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⁺ 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
- Forurensningsloven
- 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:

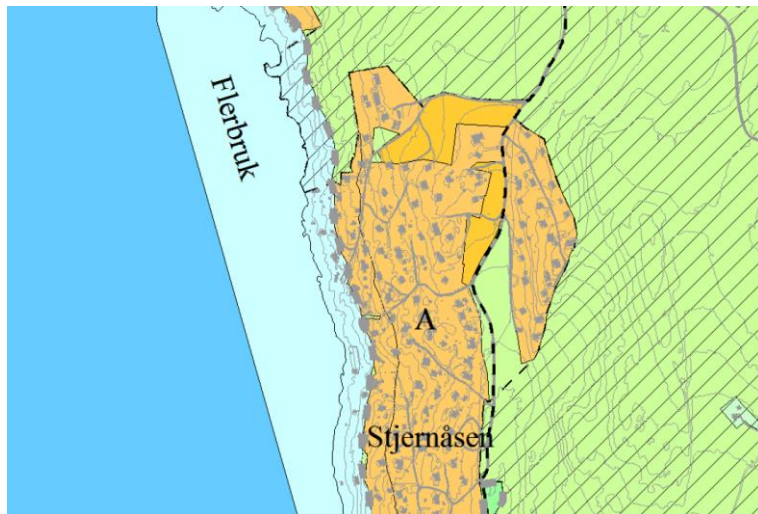
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – vedtatt 22.12.2015.

Kommunale føringer.

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

2.1 Eksisterende planer i området

Kommuneplan

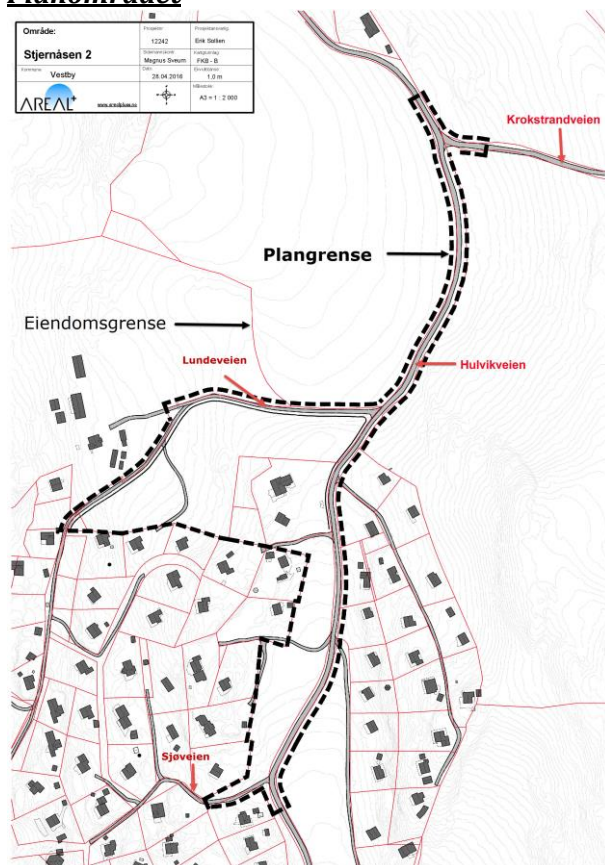


Utsnitt kommuneplanen

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.

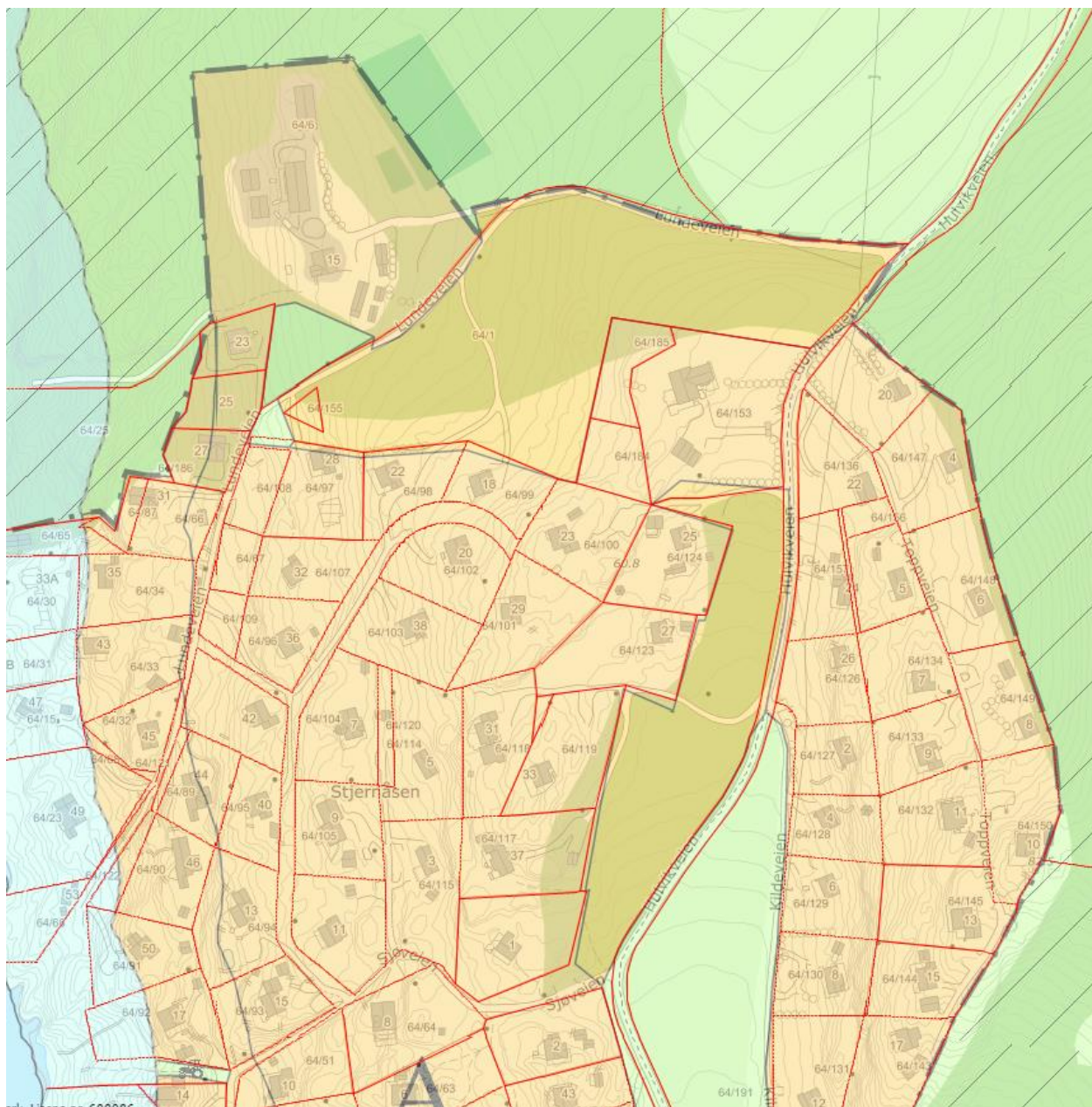
Området er landlig og er omgitt med landbruksareal og spredt bosetting. Stjernåsen grenser til Kjære gård i nord. Stjernåsen er vestvendt og har gode sol- og utsiktsforhold. Krokstrand ligger rett nord og Hulvik rett sør for planområde og er attraktive badestrender og friluftsområder.



Utsikt fra Strandsonen – 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



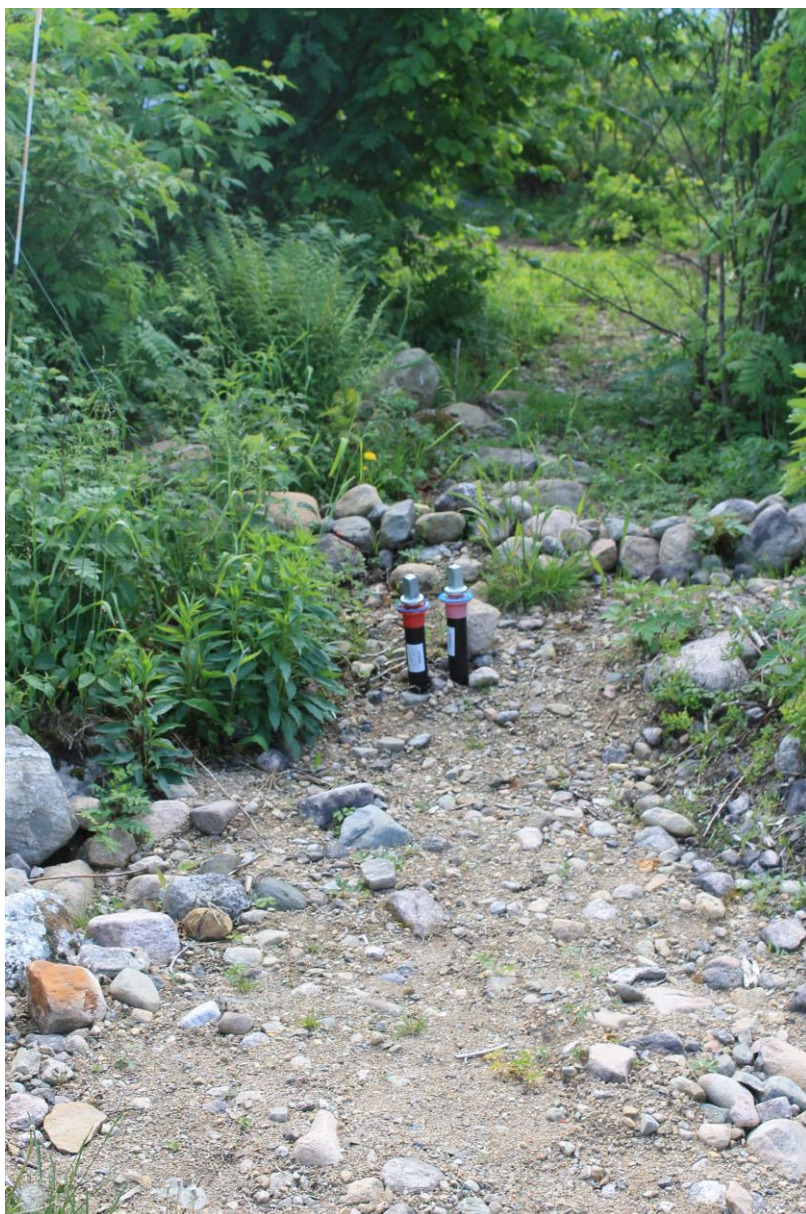
Eks. hytte i Stjernåsen



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 eiendomslegere. 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 registrert viktige naturtyper eller sårbare arter eller leveområder innenfor planområdet.

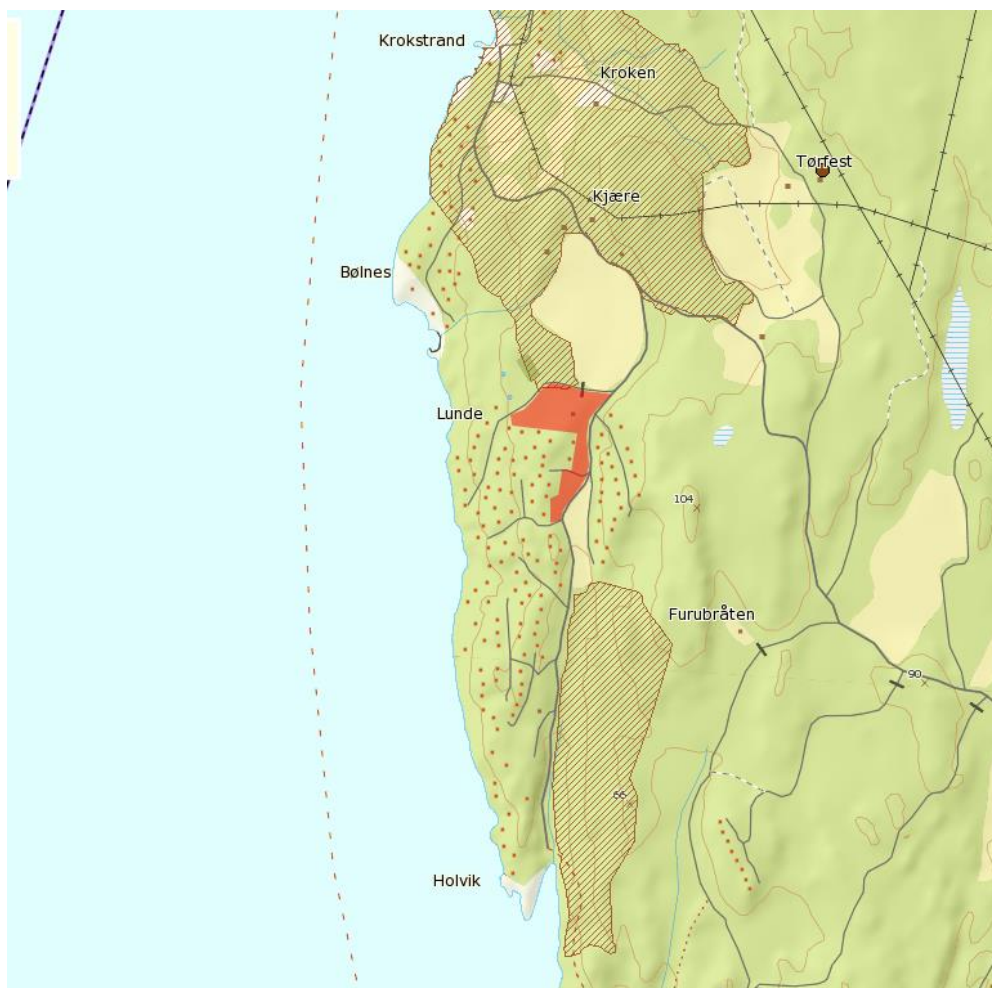
I et større perspektiv viser kartet nedenfor (hentet fra nettstedet Arealisdata på nett: www.ngu.no) at Stjernåsen 2 ligger med god avstand til viktige naturtypeområder

Arter og leveområder

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

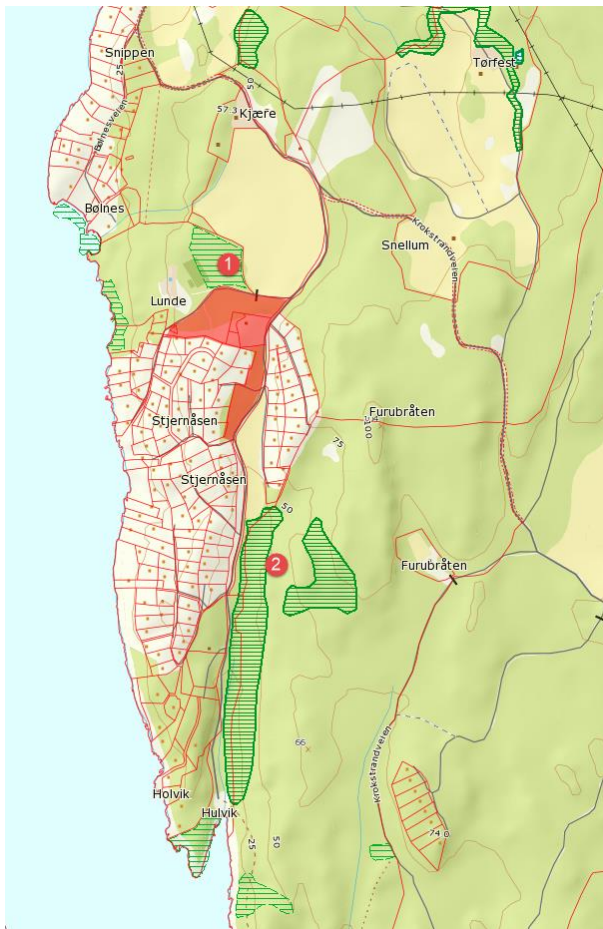
«Mosaikk av kulturlandskap, løvskoger, blandingsskoger og noe havstrand. Trolig innehar området et rikt fugleliv (særlig spurvefugl), og potensialet for å finne lokalt sjeldne arter (bl.a. dvergspett) er til stede. Observasjoner som kan understøtte områdets status som viltområde mangler, og verdien er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

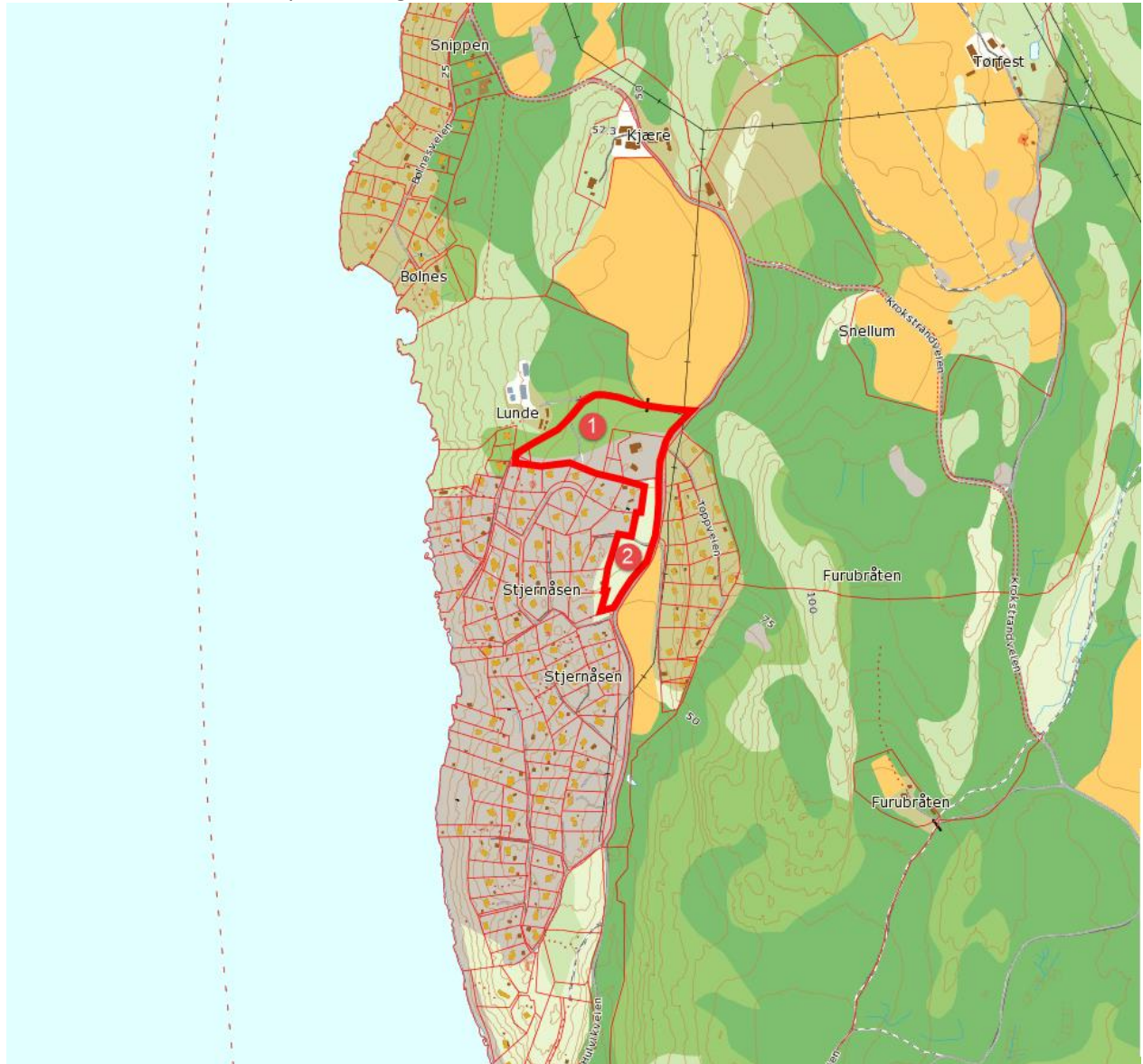
Ingen av disse områdene blir berørt av planlagt utbygging i Stjernåsen 2.



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 sandtrand 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

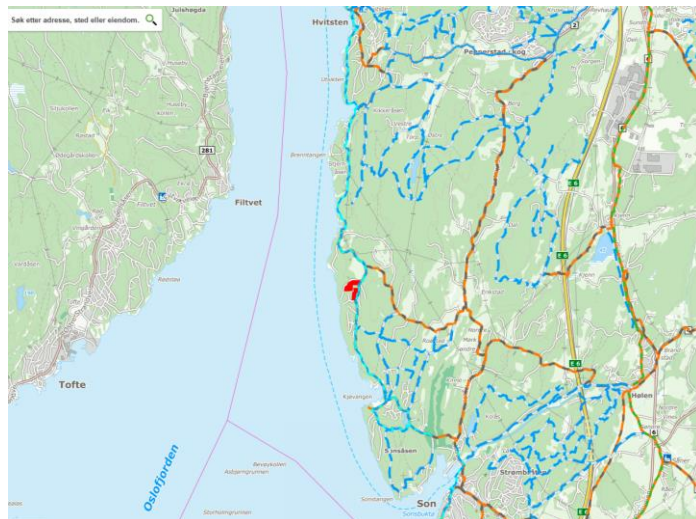


Stupebrett og bademuligheter ved Stjernåsen Yachtclub (ca. midt mellom Hulvik og Krokstrand)

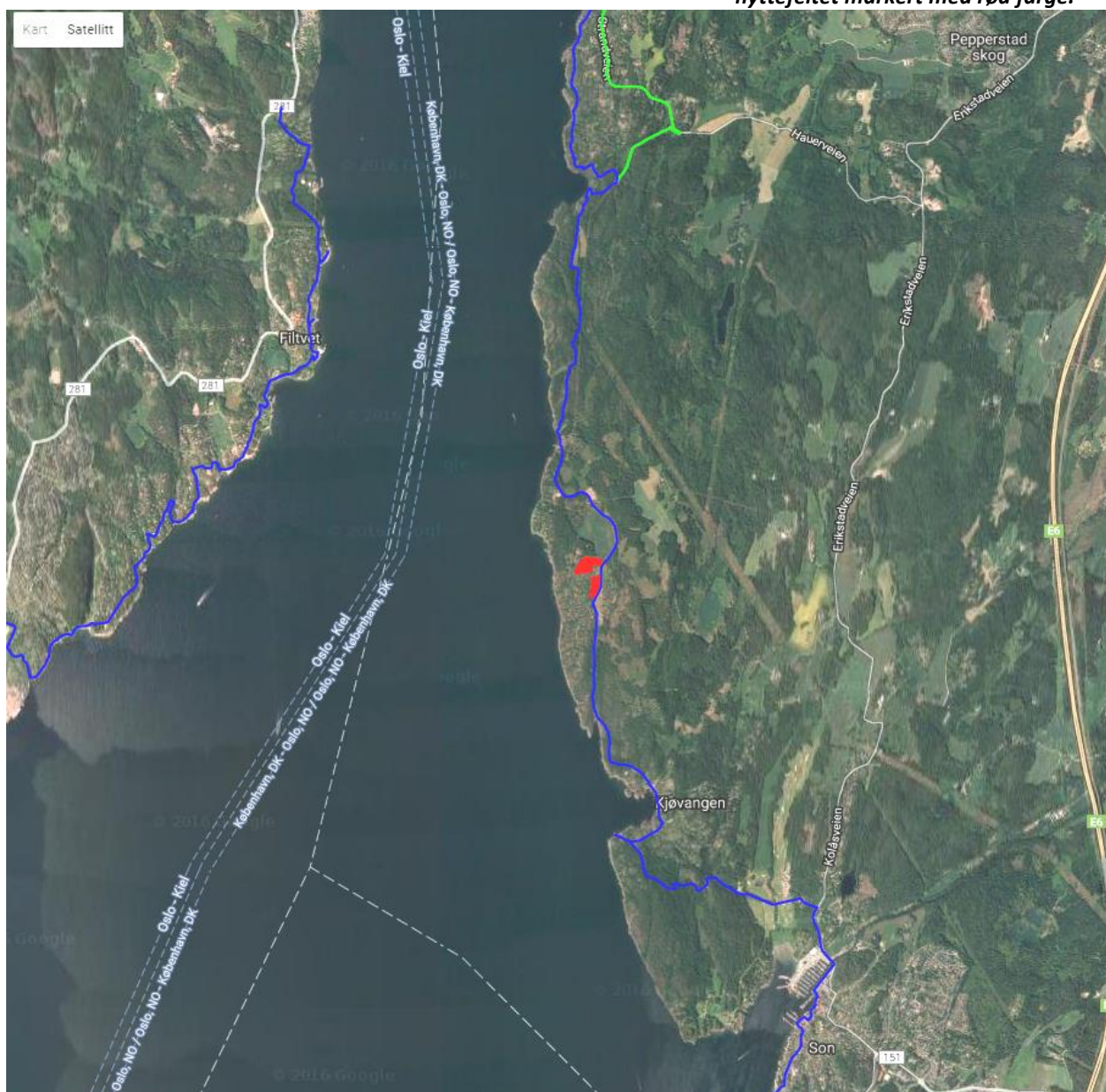
3.9 Kyststien, stier og sykkelstier

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.

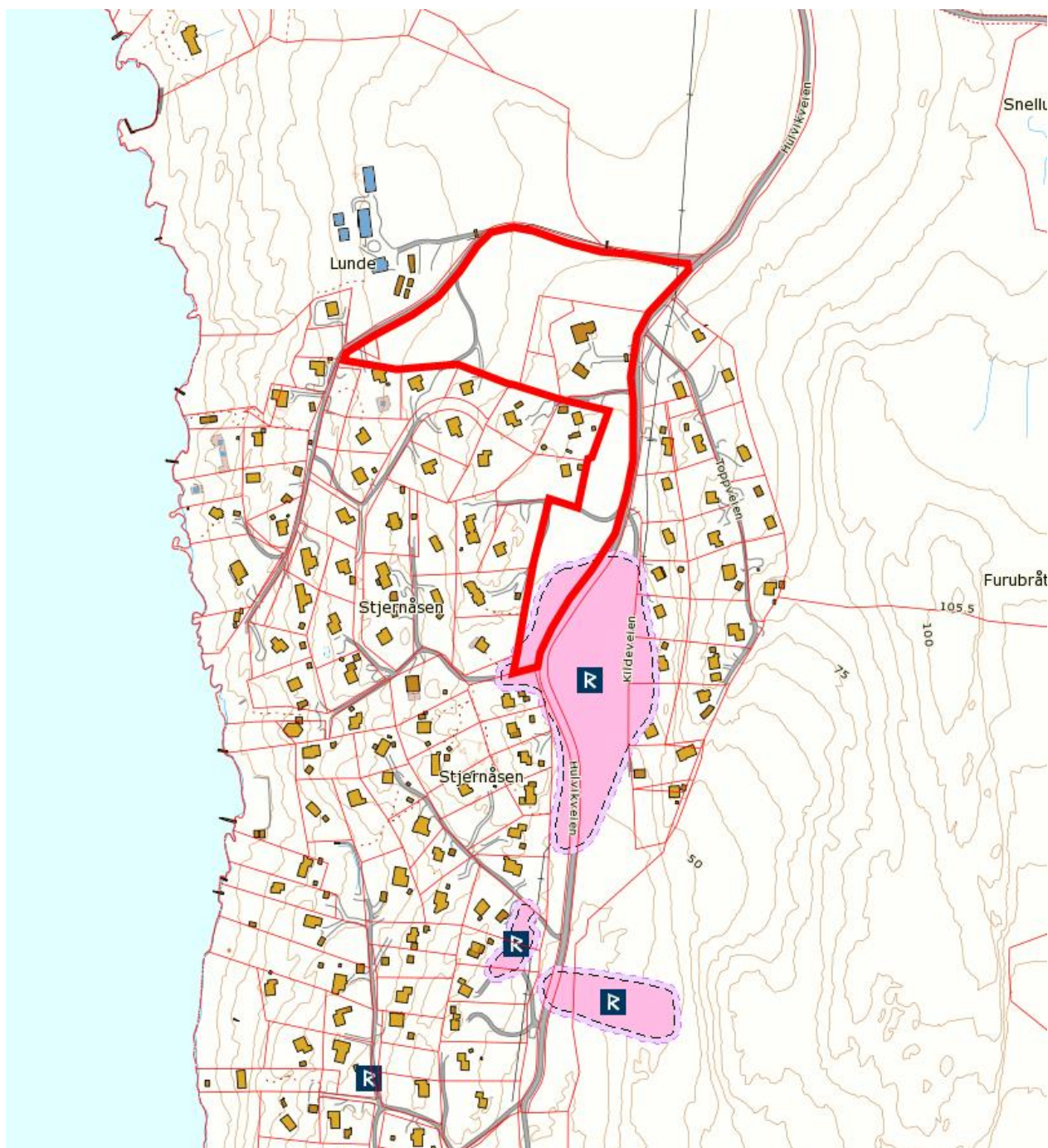


**Sykelruteforslag (orange) og turstier (blå)
hyttefeltet markert med rød farge.**



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

3.10 Kulturminner



Kulturminner i området.

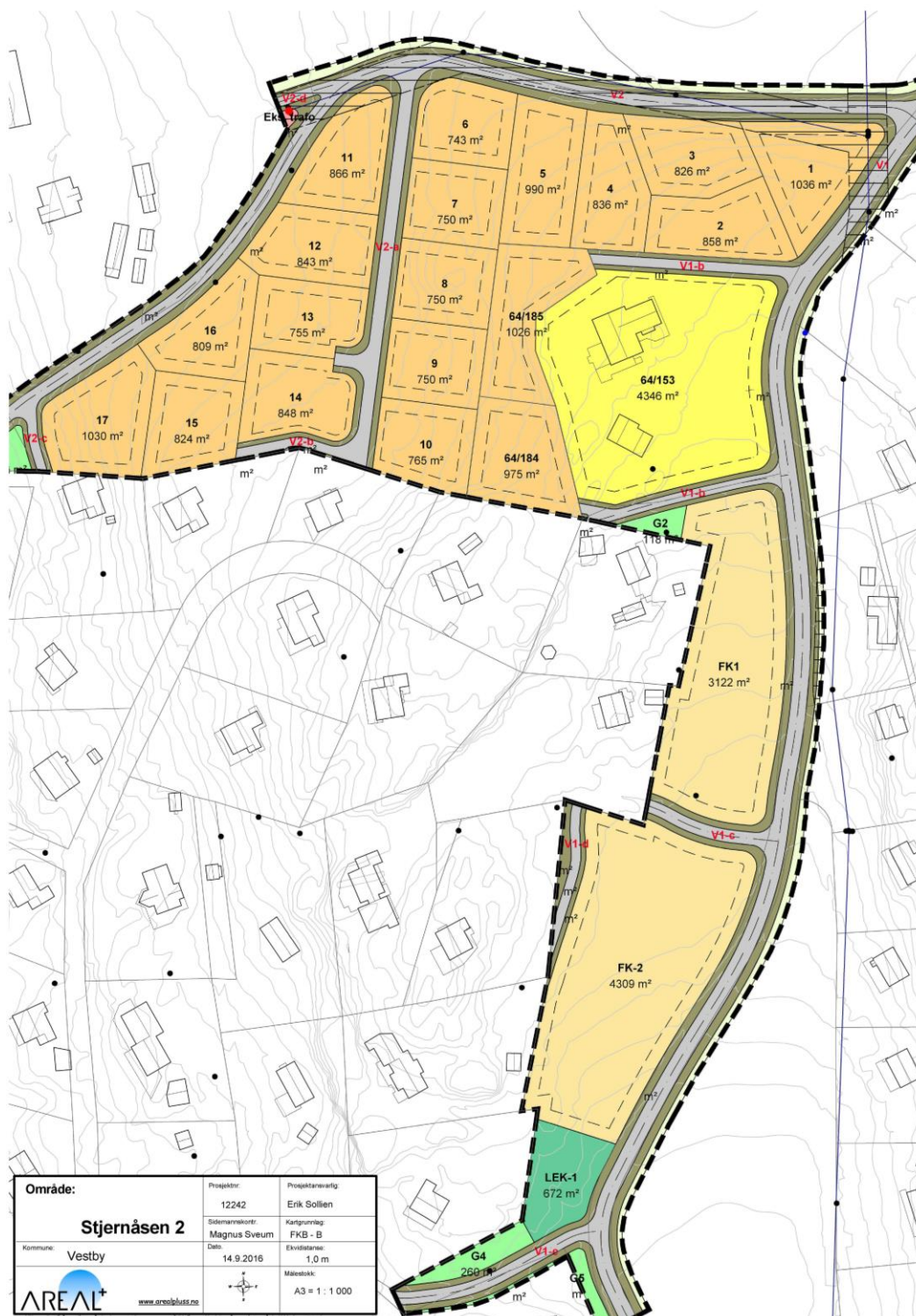
Reguleringsplanen berører tidligere registrert boplass fra steinalderen – ID 180093 som ble påvist i forbindelse med VA-tiltak i 2014. Det ble da kun foretatt registrering for de enkelte VA-traseene og ikke for dette planområdet som helhet, noe som innebærer at denne boplassen kan berøre et større areal 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 m² 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, grønnsstruktur (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 m² - 1036 m².
- 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.



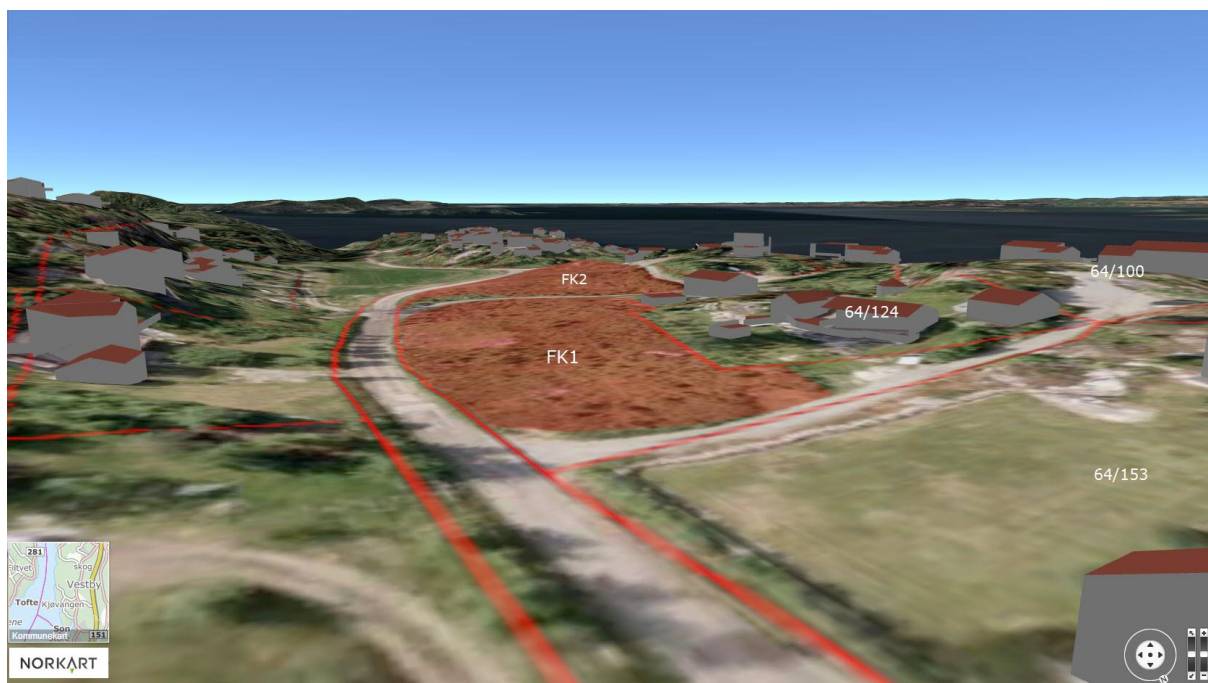
Nordre del av planområdet – området skråer ned mot vest og Oslofjorden



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 m² og 4309 m² 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 –



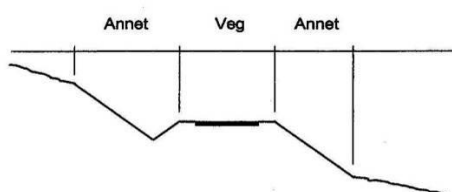
Utsikt fra FK1 - bakkenivå



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 veibredder 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



Oversiktskart – EL-luftstreck i området.



Trafo i mast ved KFUM/KFUK

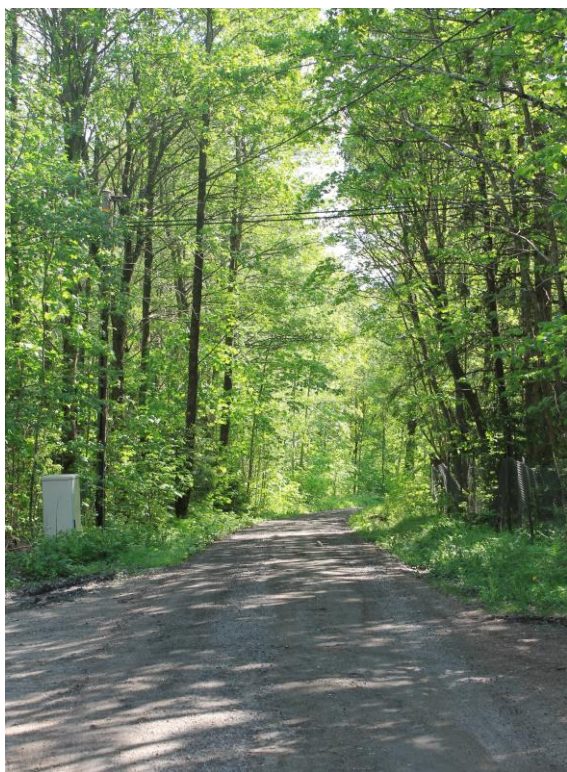
Det er i dag høyspentledninger i kanten av planområdet. Luftstrekket går i nord langs Lundeveien og nord/sør langs Hulvikveien. Eksisterende ledningsnett og trafo i mast ved KFUM/KFUK er vist i plankart og illustrasjonskartet over. Det foreslås 6,0 meter hensynssone/sikring langs ledningsnettet. Nytt 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 tilknytting 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 opprinnelige utforming og karakter. Nødvendig vedlikehold for å ivareta turdraget sin funksjon bør tillates.

4.6 Lekeplass

- En lekeplass (672 m²) 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 bearbeiding 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.

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

Vurdering:

Fra Akershus Fylkeskommune	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 unødige 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.

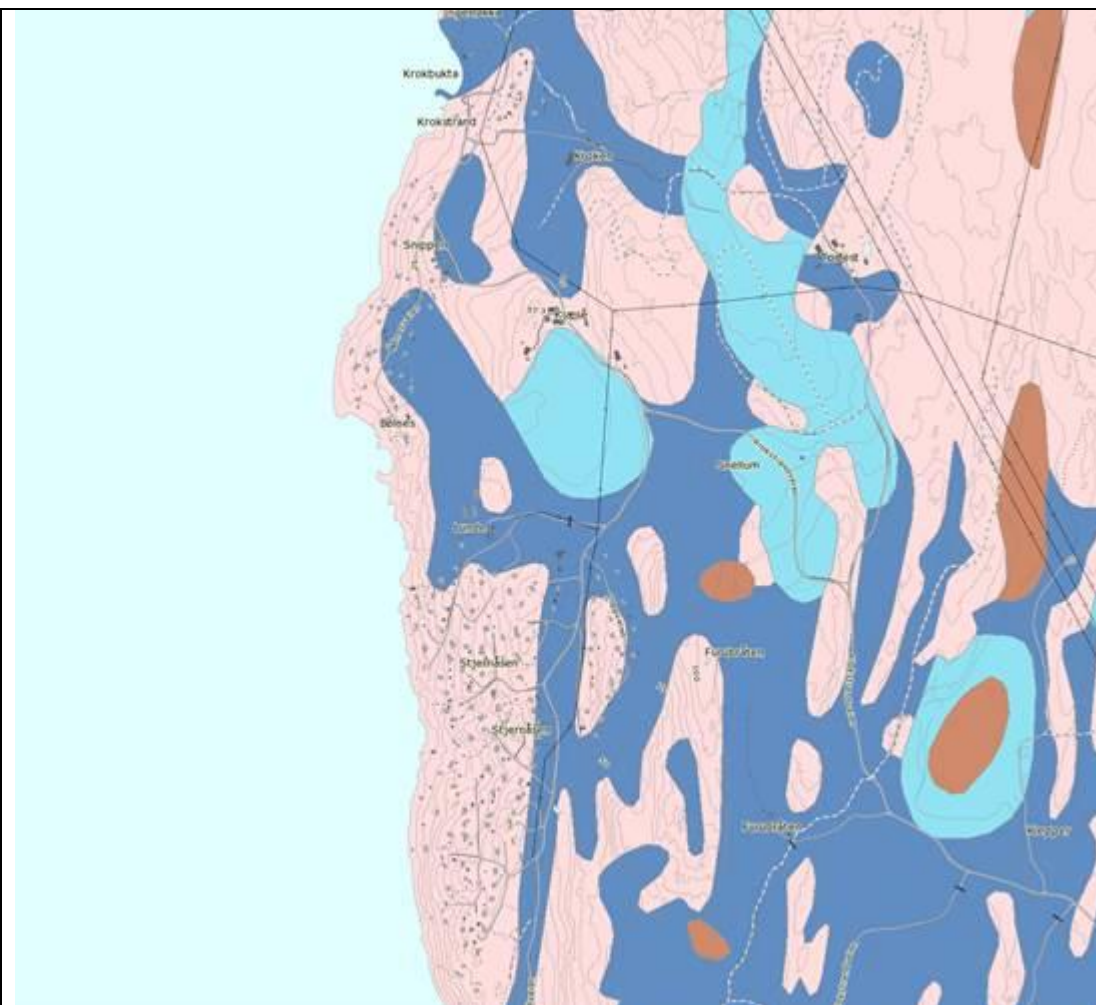
Overordna grønnstruktur er bevart. Hulvikveien foreslås videreført i dagens form og bredde, spesielt av hensyn til kulturminneverdiene i rundt ID 180093 og dyrka jorda på Kjære gård.

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, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (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.

Fra NVE	Datert 21.6.2016
<u>Flomfare</u> 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 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. <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). <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. www.ngu.no og vedlagte kartutsnitt) .	



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 og vedlagte kartutsnitt).

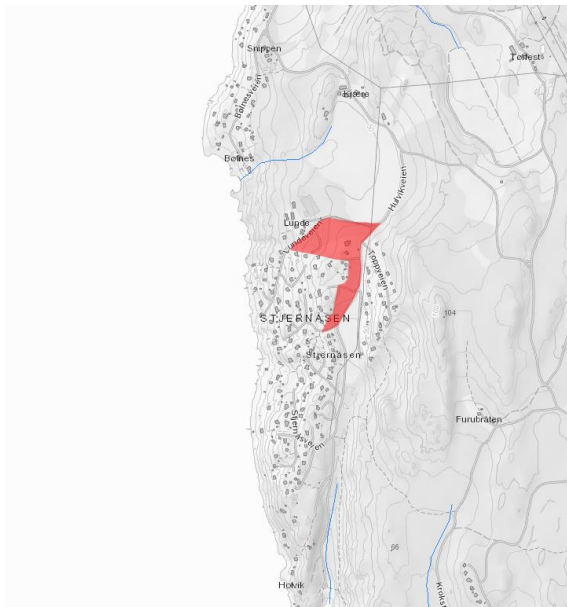
Kravet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan er at reell fare skal være utredet, og tilstrekkelig sikkerhet ivaretatt (jf TEK 10 § 7-3) før utbygging kan starte.

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.



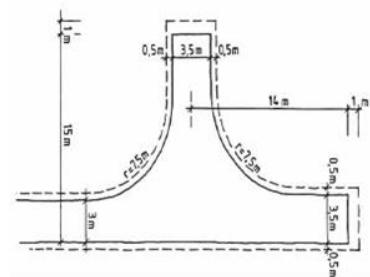
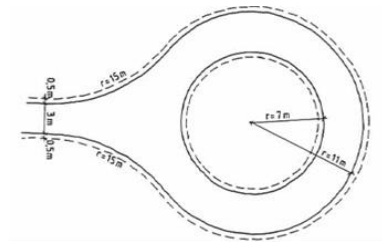
I VA-traseen i nordre del av planområdet – Lundeveien i høyre bildekant.



Fjell i dagen ved Lundeveien

Movar viser til forskrift om husholdningsavfall fra Vestby kommune. I forskriften heter det at kjørebar vei regnes med tilfredsstillende snuplass, eller gjennomkjøring som har kurvartur, stigningsforhold, bredde, fri høyde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Som kjørbare 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 komprimatørpåbygg beregnet for avfall.

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



Veien skal være slik at bilene ikke trenger å rygge. Generelt skal kjørbare vei 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/renovasjonteknisk-avtalsnorm

Vurdering:

Dagens renovasjonsordning med renovasjonsdunker i tilknytting til tomt og veinett foreslås videreført. Hulvikveien og Lundeveien er regulert med veibredder som tilfredsstiller 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 trafikksikkerheten 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 utbyggerselskapet 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 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 saker.

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 veiet 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 jorden 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.

Romskjema - innvendig leveranse

Dato:	09.06.2026				
Revidert:					
Kunde:	Andreas Haverstad				
Byggeleder:	0	mob: 0		e-post: 0	
Prosjektleder:	0	mob: 0		e-post: 0	
Prosjektnr.		Tegningsnr.			
Trepartsmøte avholdt:	0				

Beskrivelse innvendige materialer/farger								
Rom:	GULV	VEGG	HIMLING	TAKLIST	FOTLIST	KARMLIST/UTFORING	INNVEDIG DØR	DØRVRIDER/DEMPELIST
Stue	Bjelin HT Viarp, børsta mattlakk (natur), 3.0 XXL, 11mm	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Fotlist 15 x 70 Tidløs	Karmlist 15 x 70 Tidløs		
	Lun-varme i støpt-plate	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset		
Kjøkken	Bjelin HT Viarp, børsta mattlakk (natur), 3.0 XXL, 11mm	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Fotlist 15 x 70 Tidløs	Karmlist 15 x 70 Tidløs		
	Lun-varme i støpt-plate	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset		
Vindfang	Fliser 60x60 Black PIETRA LIMESTONE fuger nr 114	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Fotlist 15 x 70 Tidløs	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Sindre 3-speils	Oslo Sort
	Lun-varme i støpt-plate	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	
Gang	Bjelin HT Viarp, børsta mattlakk (natur), 3.0 XXL, 11mm	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Fotlist 15 x 70 Tidløs	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
		Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	
Soverom	Bjelin HT Viarp, børsta mattlakk (natur), 3.0 XXL, 11mm	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	#REF!	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
		Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	
Bad 1	Fliser 60x60 Ivory PIETRA LIMESTONE fuger nr 123	Fliser 60x60 Ivory PIETRA LIMESTONE fuger nr 123	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Ikke relevant	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
	varmekabler		Dus beiset	Dus beiset		Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	0
Bad 2	Fliser 60x60 Ivory PIETRA LIMESTONE fuger nr 123	Fliser 60x60 Ivory PIETRA LIMESTONE fuger nr 123	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Ikke relevant	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
	varmekabler		Dus beiset	Dus beiset		Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	0
Badstu	Fliser 60x60 Ivory PIETRA LIMESTONE fuger nr 123	Gran 14 x 95 fas	Gran 14 x 95 fas	Gran std	Sokkelflis (samme som gulvflis)	Gran std	Badstuedør i glass sotet	Oslo Sort
		Ubehandlet	Ubehandlet	Ubehandlet		Ubehandlet		0
Vaskerom	Fliser PIETRA LIMESTONE 30 x 30 (farge velges senere)	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	Sokkelflis (samme som gulvflis)	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
	varmekabler	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset		Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	0
Bod	Parkett 13 Eik Abetone 3-Stav hvit matt	Stående Sprekkpanel 13x120 Furu (synlig innfesting)	Sprekkpanel 13x120 Furu	Taklist 18 x 45 Tidløs	#REF!	Karmlist 15 x 70 Tidløs	Trend 1	Oslo Sort
		Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Dus beiset	Farge etter NCS kode, velges senere	0
Utebod	Støpt plate	rupanel mot hyttevegg (ellers ingen isolasjon/panel)	Ingen leveranse	Ingen leveranse	Ingen leveranse	Ingen leveranse		Oslo Sort
								0

Andre innvendige elementer:						Frist for endelig avgjørelse:	Inkludert:
Åser/dragere /stolper innv	Åser/dragere/stolper		Behandling/utførelse:				
	Antall iht til tegning, innvendige dragere/stolper leveres i limtre		Beises manuelt, tilsvarende som himling (farge kan avvike noe)			trepartsmøtet	Ja
Innvendig trapp	Leverandør:		Behandling/utførelse:				
	Ingen leveranse		ingen leveranse			før byggestart	Ja
Rekkverk	Rekkverk i trapp		Rekkverk på hems				
	Ingen leveranse		Ingen leveranse		0	før byggestart	Nei
Pipe/ildsted	Pipe		Ildsted		Tilluft til ildsted i gulv		
	Stålpipes, ventilt sort		Origo DV m/sideglass og gulvplate i glass		Tilluft i gulv (tegnes inn på arb.tegning)		trepartsmøtet
Steinforblending innvendig:	Forblending innvendig vegg:		Type forblendingsstein:		Brannsikring bak ovn:		
	Ingen leveranse		Ingen leveranse		Ingen leveranse		trepartsmøtet
Sanitær og baderomsutstyr	Rørleggerleveranse						
	Rørleggerarbeid med utstyr iht. vedlegg datert:				Leverandør tar kontakt for gjennomgang av ev. tilvalg før byggestart.		Plassering av oppstikk må avklares på trepartsmøtet.
Elektro	Elektroleveranse						
	Elektrikerarbeid med utstyr iht. vedlegg datert:				Elektriker tar kontakt for gjennomgang av punktplassering og ev. tilvalg før byggestart.		Plassering av el-skap og hvilke rom som skal ha gulvvarme må avklares på trepartsmøtet.
Ventilasjon	Veggventiler		Ventilasjon kjøkken		Ventilasjon våtrom		
	Veggventiler i plast, i farge HVT ute og inne. Antall og plassering iht tegning. Andre ventilrister ute er i alu/stålfarge.		Fleksi-rør, gjennomføring og utvendig ventilkappe med spjeld i yttervegg. Kjøkkenventilator leveres og monteres av kjøkkenleverandør.		Gjennomføring og utvendig ventilkappe med spjeld i yttervegg. Elektrisk vifte innvendig leveres og monteres av elektriker.		Plassering må avklares på trepartsmøtet.

Varmesystem					
	Ingen leveranse			Elektriker bør informeres om ev. tilrettelegging for framtidig varmpumpe	Ja
Kjøkken	Kjøkken	Hvitevarer			
	Kjøkkeninnredning med utstyr iht. vedlegg datert: _____	Ingen leveranse		Kjøkkentegning og type ventilator må være klart til trepartsmøtet (vær obs på takhøyde)	Ja
Møbler/interiør	Garderobeskap	Møbler	Interiør		
	Ingen leveranse	Ingen leveranse	Ingen leveranse		Nei
Kunden signatur:			Tindes signatur:		



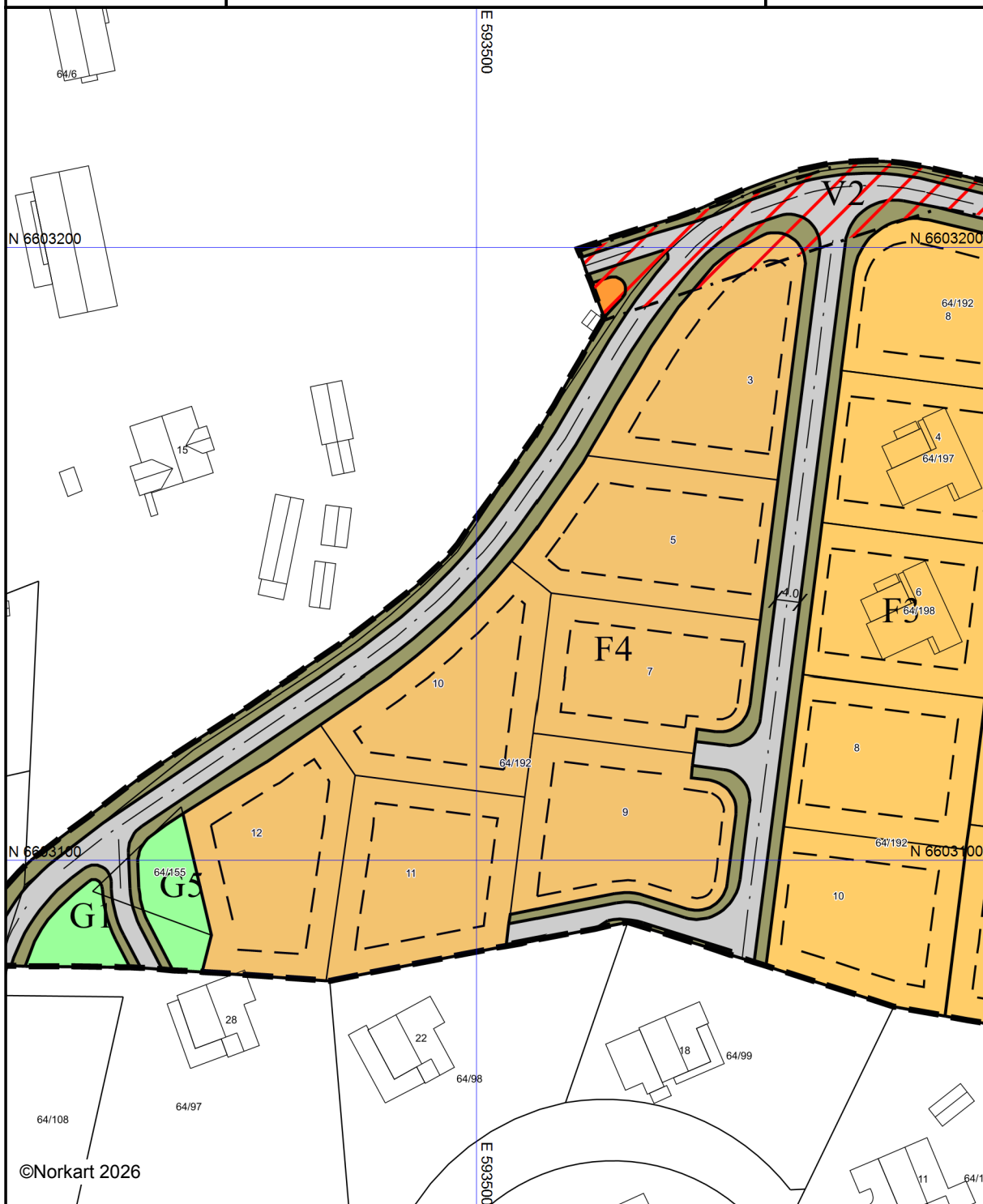
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/192
Adresse: Hulvikveien 1
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000



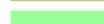
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Veg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hulvikveien 1, 1553 SON								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023		
Navn	Kommuneplan 2023-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning		
Ikrafttredelse	17.11.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	17 886 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	18 410 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	226 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0248
Navn	STJERNÅSEN DETALJREGULERING
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/9336/0248_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 2 851 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F5
	Delareal 71 m ² RPHensynsonenavn H140_2 RPSikring Frisikt
	Delareal 2 258 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F3
	Delareal 46 m ² RPHensynsonenavn H140_1 RPSikring Frisikt
	Delareal 3 984 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F6
	Delareal 97 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn SVG
	Delareal 6 m ² Formål Veg Feltnavn V1_o
	Delareal 122 m ² Formål Veg Feltnavn V4
	Delareal 3 514 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F2
	Delareal 95 m ² RPHensynsonenavn H140_3 RPSikring Frisikt
	Delareal 415 m ² RPHensynsonenavn H370_1 Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 42 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn R1
	Delareal 5 762 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F4



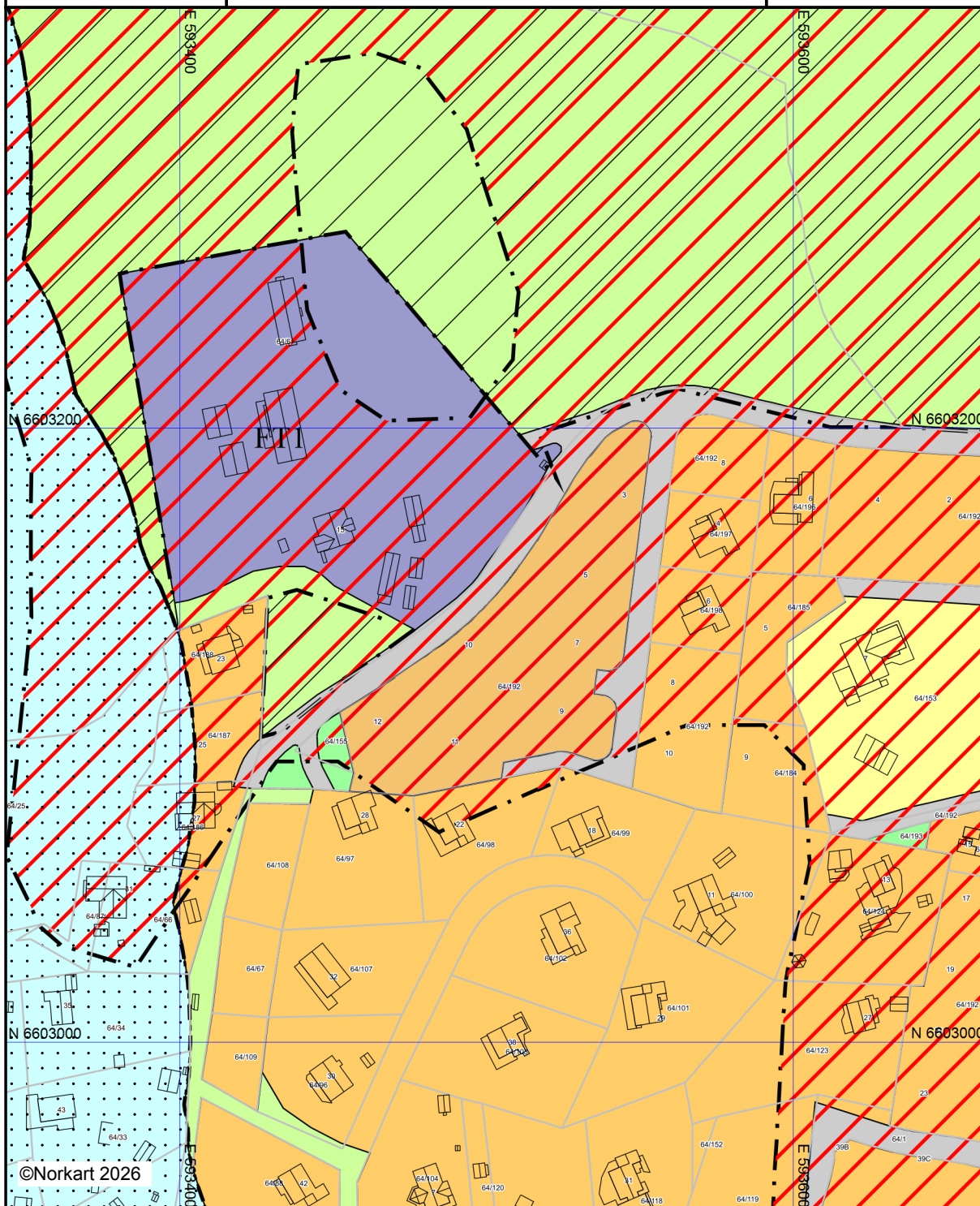
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/192
Adresse: Hulvikveien 1
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Fritids- og turistformål - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Naturområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 192	Kommune:	3216 Vestby
Adresse:		Grunnkrets:	217 Erikstad
Veiadresse:	Hulvikveien 1, gatenr 3770 1553 Son	Valgkrets:	5 Son/Solhøy
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2090202 Såner
Veiadresse:	Hulvikveien 3, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 17, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 19, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 21, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 23, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 39 C, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 41 A, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 41 B, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 41 C, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Hulvikveien 41 D, gatenr 3770 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Lundebakken 3, gatenr 5347 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Lundebakken 5, gatenr 5347 1553 Son		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Lundebakken 7, gatenr 5347 1553 Son		
Oppdatert:	24.04.2025		

Veiadresse:	Lundebakken 8, gatenr 5347 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundebakken 9, gatenr 5347 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundebakken 10, gatenr 5347 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 2, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 4, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 8, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 10, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 11, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lundeveien 12, gatenr 5348 1553 Son
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	7
Etableringsdato:	06.11.2020	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	18 642,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
180093	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	11.02.2015		
Oppdatert:	03.01.2022		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

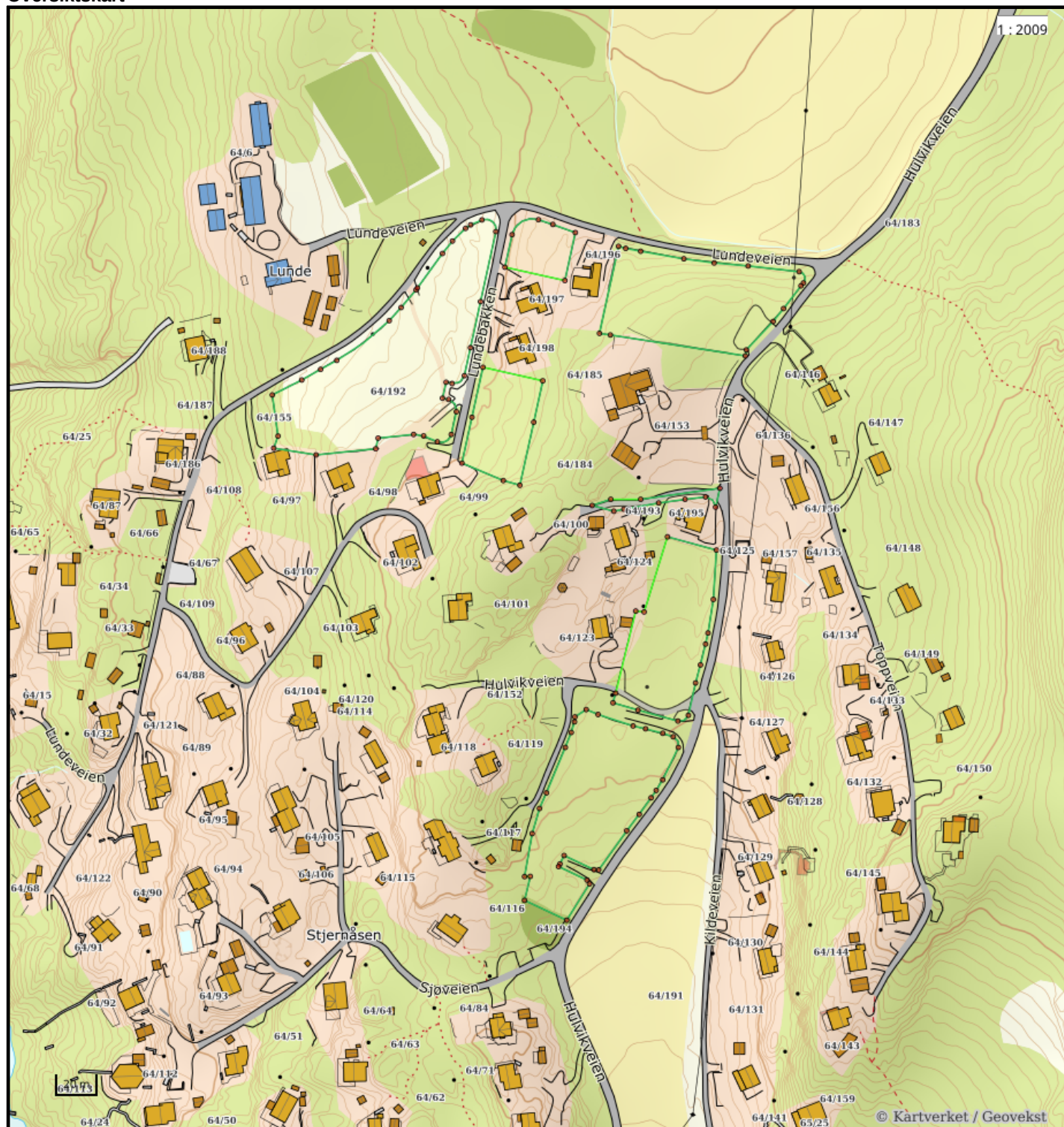
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/64/192	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.12.2021	Avgiver	3216/64/192	-750,6
	Matrikkelført:	03.01.2022	Berørt	3216/64/1	0,0
			Berørt	3216/64/185	0,0
			Berørt	3216/64/197	0,0
			Mottaker	3216/64/198	750,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.12.2021	Avgiver	3216/64/192	-750,7
	Matrikkelført:	03.01.2022	Berørt	3216/64/1	0,0
			Berørt	3216/64/185	0,0
			Berørt	3216/64/196	0,0
			Mottaker	3216/64/197	750,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3216/64/192	-564,1
	Matrikkelført:	11.11.2020	Berørt	3216/64/124	0,0
			Berørt	3216/64/183	0,0
			Berørt	3216/64/193	0,0
			Mottaker	3216/64/195	564,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3216/64/192	-990,3
	Matrikkelført:	11.11.2020	Berørt	3216/64/1	0,0
			Berørt	3216/64/153	0,0
			Berørt	3216/64/185	0,0
			Mottaker	3216/64/196	990,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3216/64/1	-430,4
	Matrikkelført:	15.10.2020	Berørt	3216/64/116	0,0
			Berørt	3216/64/183	0,0
			Berørt	3216/64/192	0,0
			Mottaker	3216/64/194	430,4

Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3216/64/1	-21 697,5
	Matrikkelført:	08.10.2020	Berørt	3216/64/6	0,0
			Berørt	3216/64/32	0,0
			Berørt	3216/64/33	0,0
			Berørt	3216/64/34	0,0
			Berørt	3216/64/50	0,0
			Berørt	3216/64/51	0,0
			Berørt	3216/64/64	0,0
			Berørt	3216/64/66	0,0
			Berørt	3216/64/67	0,0
			Berørt	3216/64/68	0,0
			Berørt	3216/64/71	0,0
			Berørt	3216/64/76	0,0
			Berørt	3216/64/77	0,0
			Berørt	3216/64/78	0,0
			Berørt	3216/64/79	0,0
			Berørt	3216/64/80	0,0
			Berørt	3216/64/81	0,0
			Berørt	3216/64/82	0,0
			Berørt	3216/64/83	0,0
			Berørt	3216/64/84	0,0
			Berørt	3216/64/85	0,0
			Berørt	3216/64/86	0,0
			Berørt	3216/64/88	0,0
			Berørt	3216/64/91	0,0
			Berørt	3216/64/92	0,0
			Berørt	3216/64/93	0,0
			Berørt	3216/64/94	0,0
			Berørt	3216/64/95	0,0
			Berørt	3216/64/96	0,0
			Berørt	3216/64/97	0,0
			Berørt	3216/64/98	0,0
			Berørt	3216/64/99	0,0
			Berørt	3216/64/100	0,0
			Berørt	3216/64/101	0,0
			Berørt	3216/64/102	0,0
			Berørt	3216/64/103	0,0
			Berørt	3216/64/104	0,0
			Berørt	3216/64/105	0,0
			Berørt	3216/64/106	0,0
			Berørt	3216/64/107	0,0
			Berørt	3216/64/108	0,0
			Berørt	3216/64/109	0,0
			Berørt	3216/64/112	0,0
			Berørt	3216/64/113	0,0
			Berørt	3216/64/115	0,0
			Berørt	3216/64/116	0,0
			Berørt	3216/64/117	0,0
			Berørt	3216/64/119	0,0
			Berørt	3216/64/121	0,0
			Berørt	3216/64/122	0,0
			Berørt	3216/64/123	0,0
			Berørt	3216/64/124	0,0
			Berørt	3216/64/153	0,0
			Berørt	3216/64/155	0,0
			Berørt	3216/64/183	0,0
			Berørt	3216/64/184	0,0
			Berørt	3216/64/185	0,0
			Berørt	3216/64/186	0,0
			Berørt	3216/64/187	0,0
			Berørt	3216/64/191	0,0
			Berørt	3216/64/193	0,0
			Berørt	3216/65/10	0,0
			Mottaker	3216/64/192	21 697,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

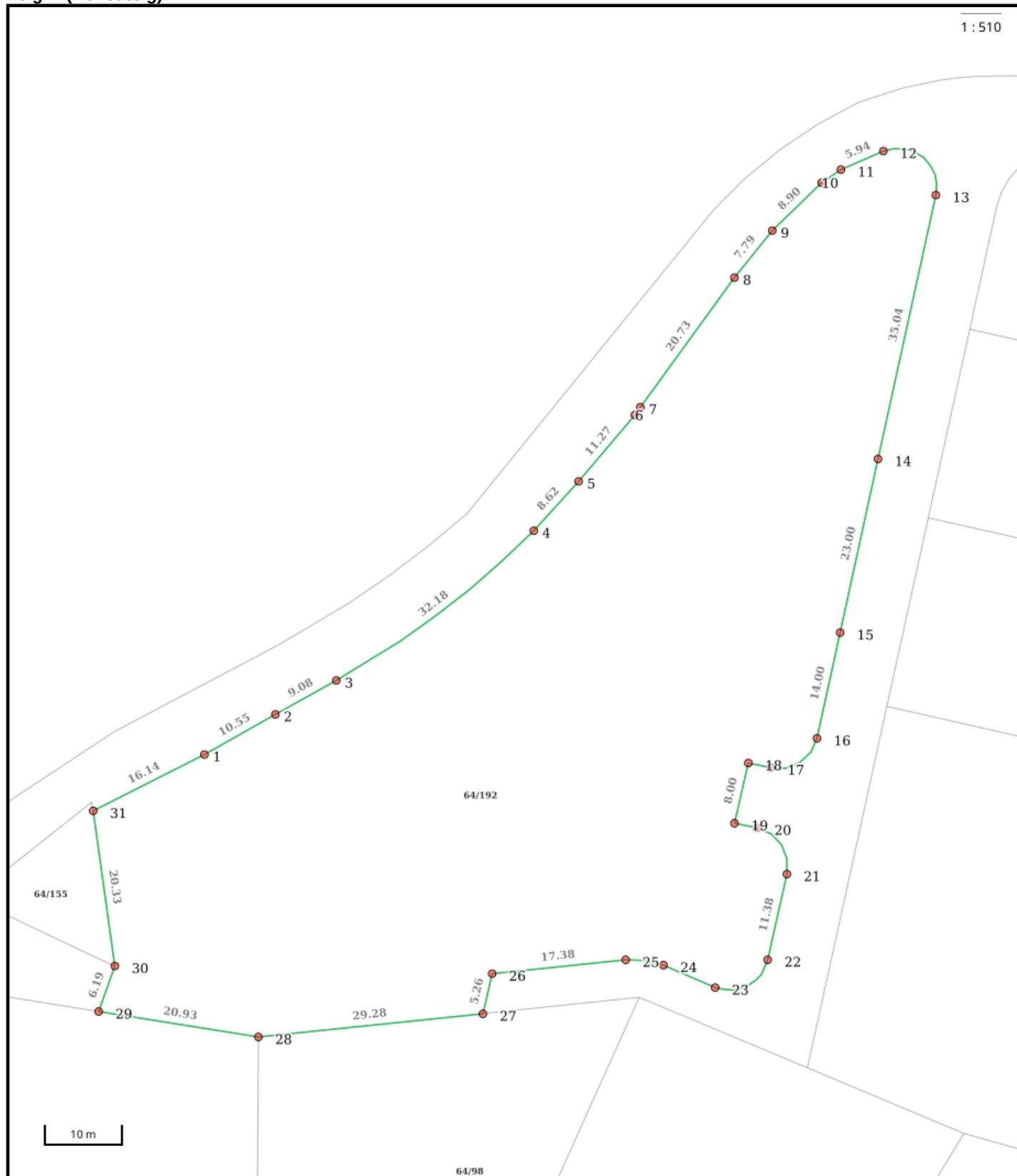
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

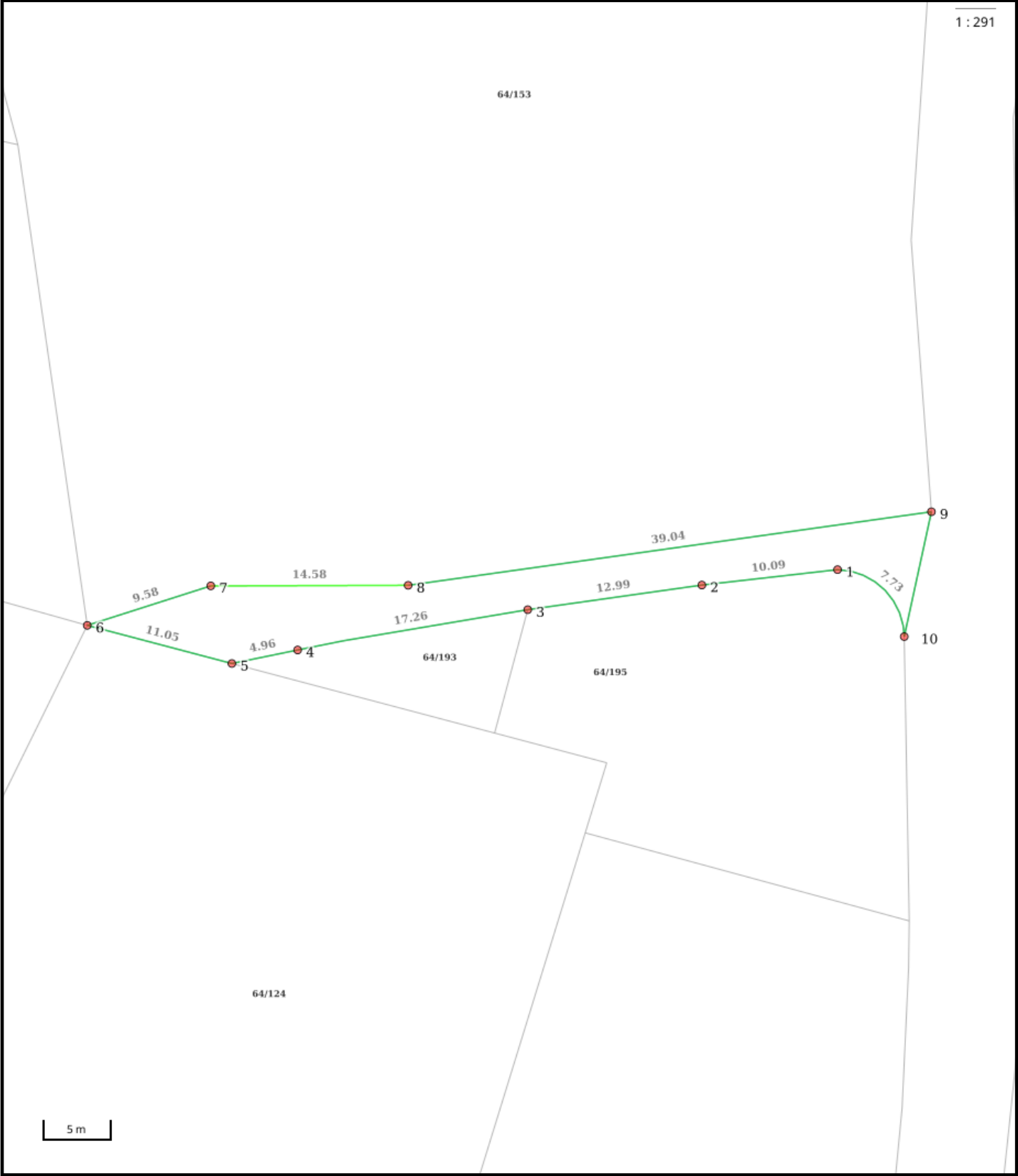
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 5 762,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 116,14	593 465,73	10,55m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 122,14	593 474,41	9,08m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 603 127,28	593 481,89	32,18m	Tatt fra plan	13	-114,45	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 603 148,89	593 505,59	8,62m	Tatt fra plan	13	-118,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 603 155,73	593 510,83	11,27m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 603 164,95	593 517,31	1,29m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 603 166,06	593 517,96	20,73m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 603 183,90	593 528,51	7,79m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 603 190,34	593 532,89	8,90m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 603 197,11	593 538,67	3,06m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 603 199,04	593 541,04	5,94m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 603 201,87	593 546,26	10,93m	Tatt fra plan	13	4,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 603 196,86	593 553,58	35,04m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 603 162,10	593 549,18	23,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 603 139,28	593 546,29	14,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 603 125,39	593 544,53	7,85m	Tatt fra plan	13	5,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 603 121,06	593 538,94	3,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 603 121,44	593 535,96	8,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 603 113,50	593 534,96	3,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 603 113,13	593 537,94	7,85m	Tatt fra plan	13	5,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 603 107,54	593 542,27	11,38m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 603 096,25	593 540,84	8,75m	Tatt fra plan	13	5,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 603 092,11	593 534,37	7,30m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 603 094,31	593 527,41	5,01m	Tatt fra plan	13	-10,05	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 603 094,59	593 522,46	17,38m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 603 091,24	593 505,41	5,26m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 603 086,02	593 504,74	29,28m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 603 080,38	593 476,01	20,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
29	6 603 081,79	593 455,13	6,19m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 603 087,80	593 456,62	20,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 603 107,61	593 452,03	16,14m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--------------------|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

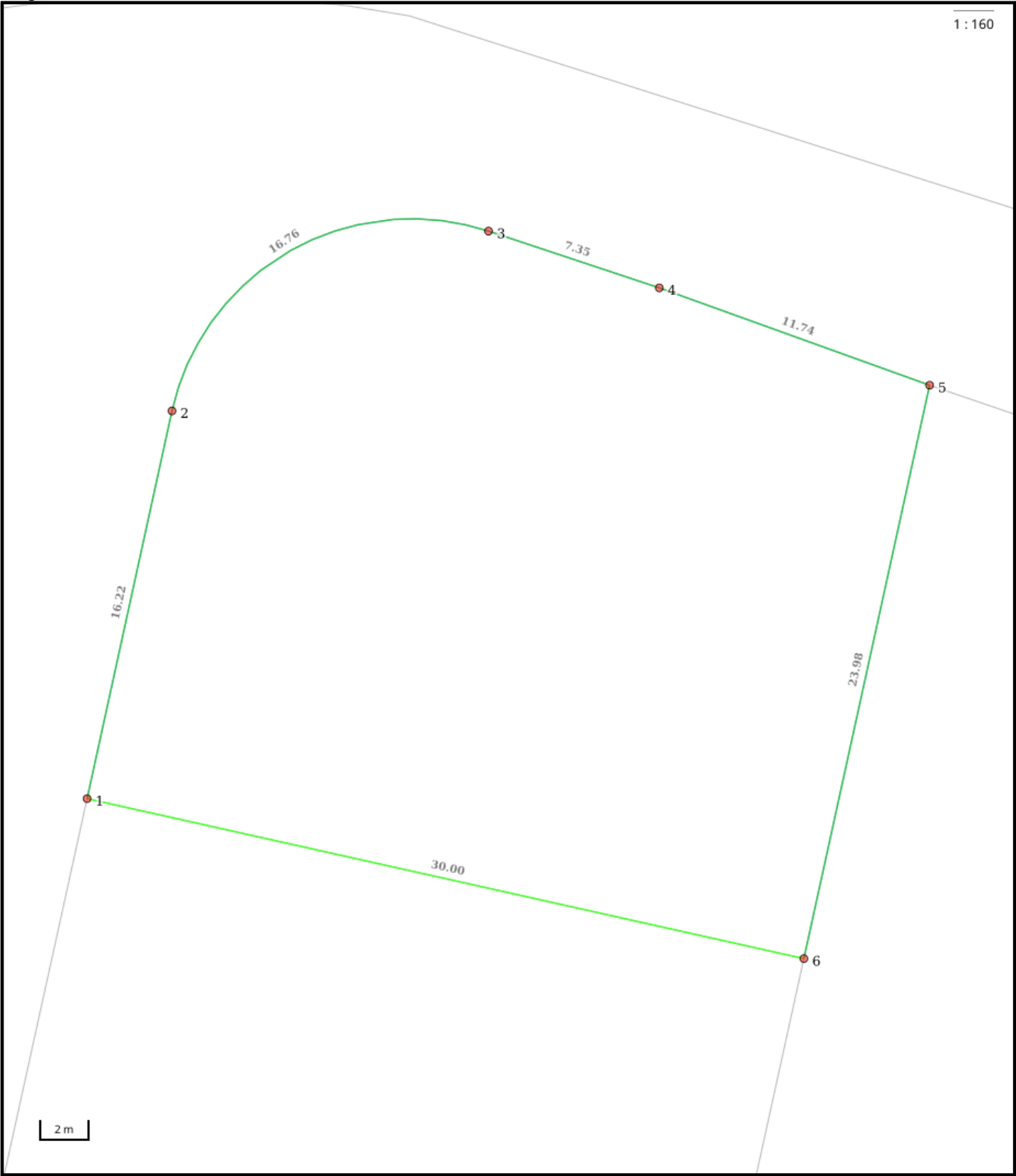
Areal: 221,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 077,06	593 667,18	10,09m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 075,02	593 657,30	12,99m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 603 072,05	593 644,65	17,26m	Tatt fra plan	13	-301,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 603 067,55	593 627,99	4,96m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 603 066,11	593 623,24	11,05m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 603 067,96	593 612,35	9,58m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 603 071,69	593 621,17	14,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 603 073,04	593 635,69	39,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 603 081,94	593 673,70	9,44m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 603 072,57	593 672,53	7,73m	Tatt fra plan	13	-5,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

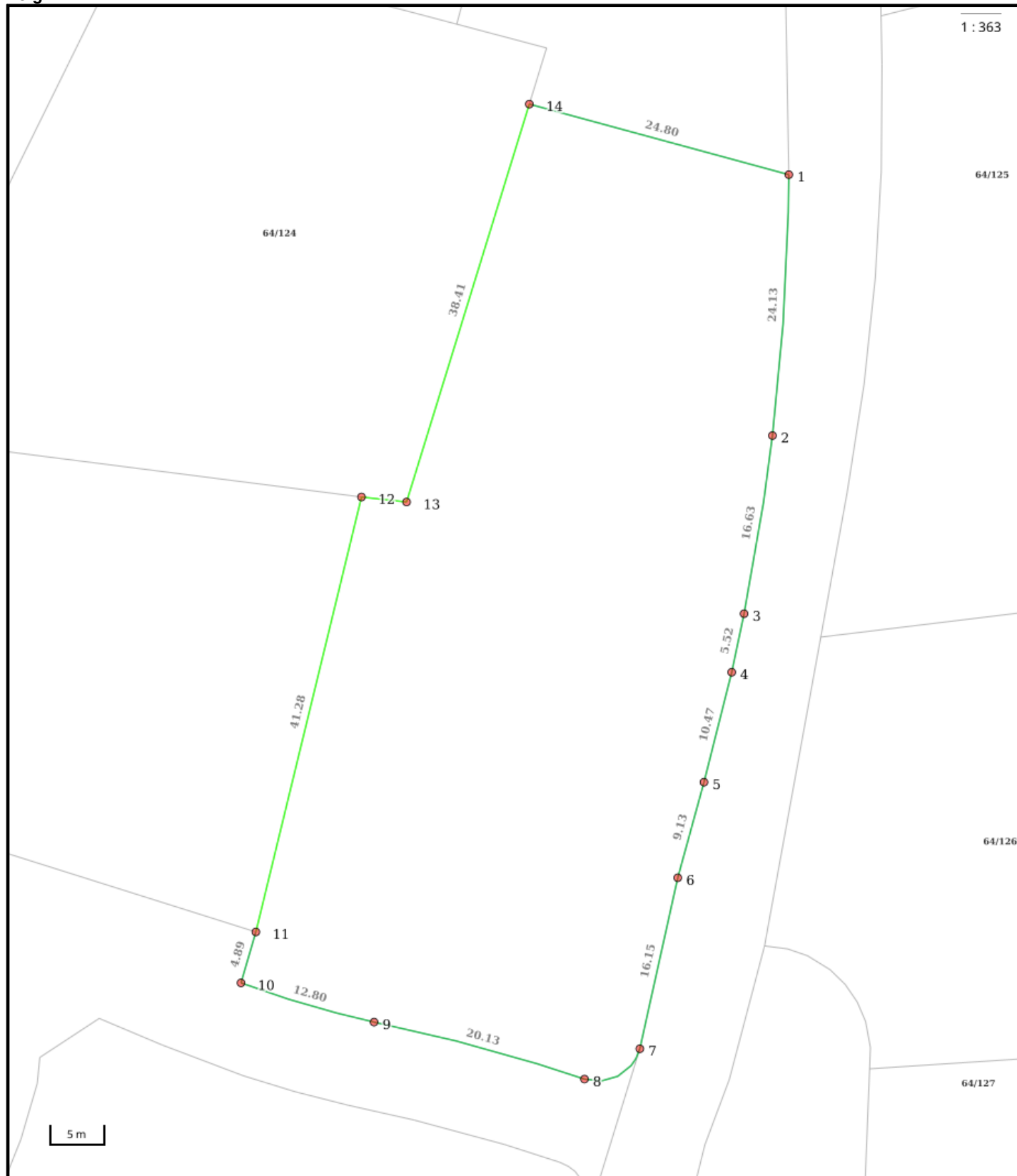
Areal: 745,00m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 179,95	593 559,51	16,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 196,04	593 561,54	16,76m	Tatt fra plan	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 603 204,52	593 573,75	7,35m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 603 202,84	593 580,91	11,74m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 603 199,88	593 592,27	23,98m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 603 176,09	593 589,26	30,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

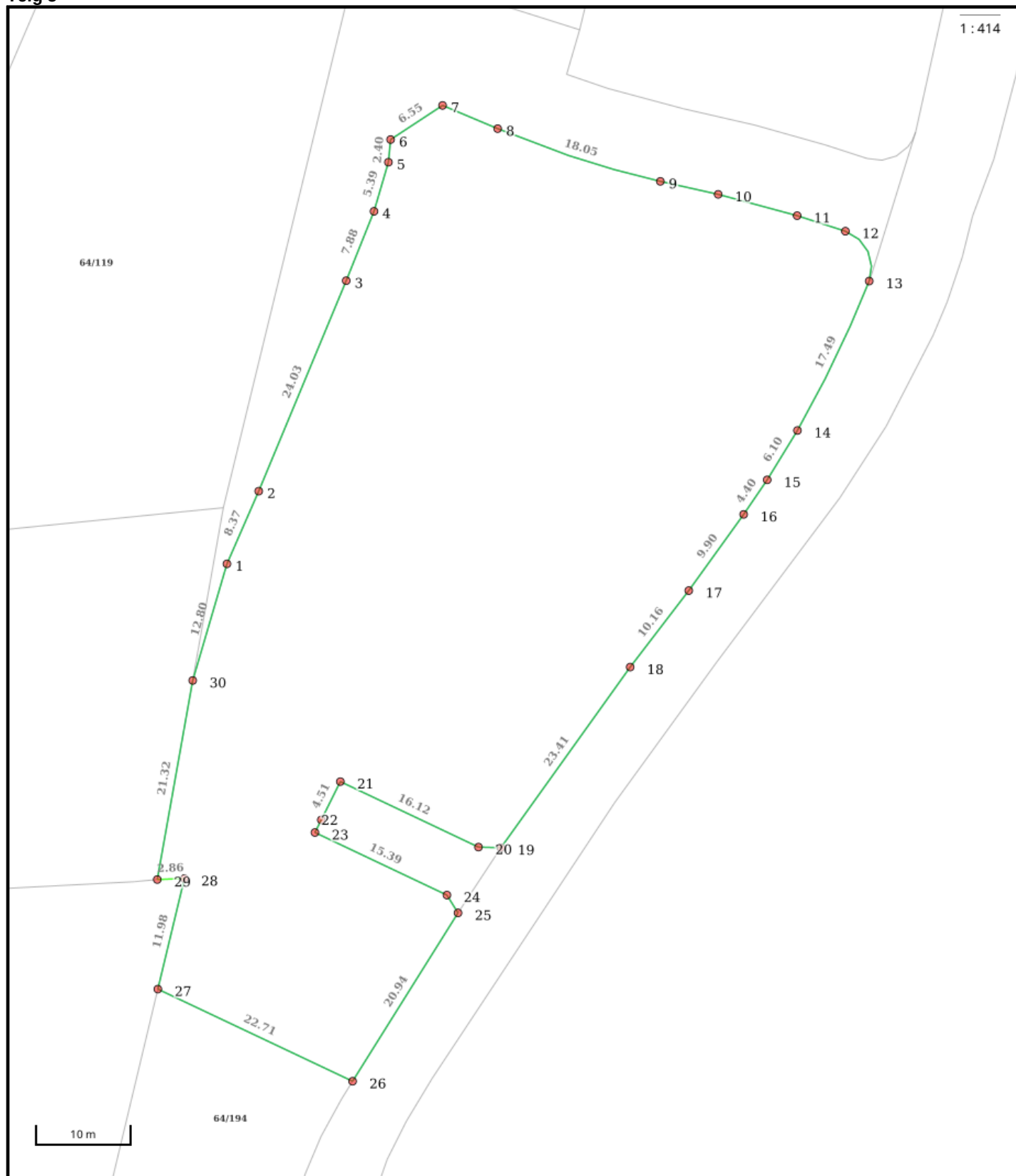
Areal: 2 852,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 051,69	593 674,79	24,13m	Tatt fra plan	13	210,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 027,58	593 675,46	16,63m	Tatt fra plan	13	215,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 603 010,99	593 674,34	5,52m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 603 005,51	593 673,69	10,47m	Tatt fra plan	13	208,31	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 602 995,17	593 672,06	9,13m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 602 986,18	593 670,44	16,15m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 602 970,16	593 668,38	6,51m	Tatt fra plan	13	4,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 602 966,91	593 663,55	20,13m	Tatt fra plan	13	-155,91	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 602 970,39	593 643,74	12,80m	Tatt fra plan	13	95,71	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 602 972,89	593 631,20	4,89m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 602 977,69	593 632,14	41,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 603 018,52	593 638,22	4,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 603 018,44	593 642,40	38,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Kamjern
14	6 603 056,01	593 650,37	24,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

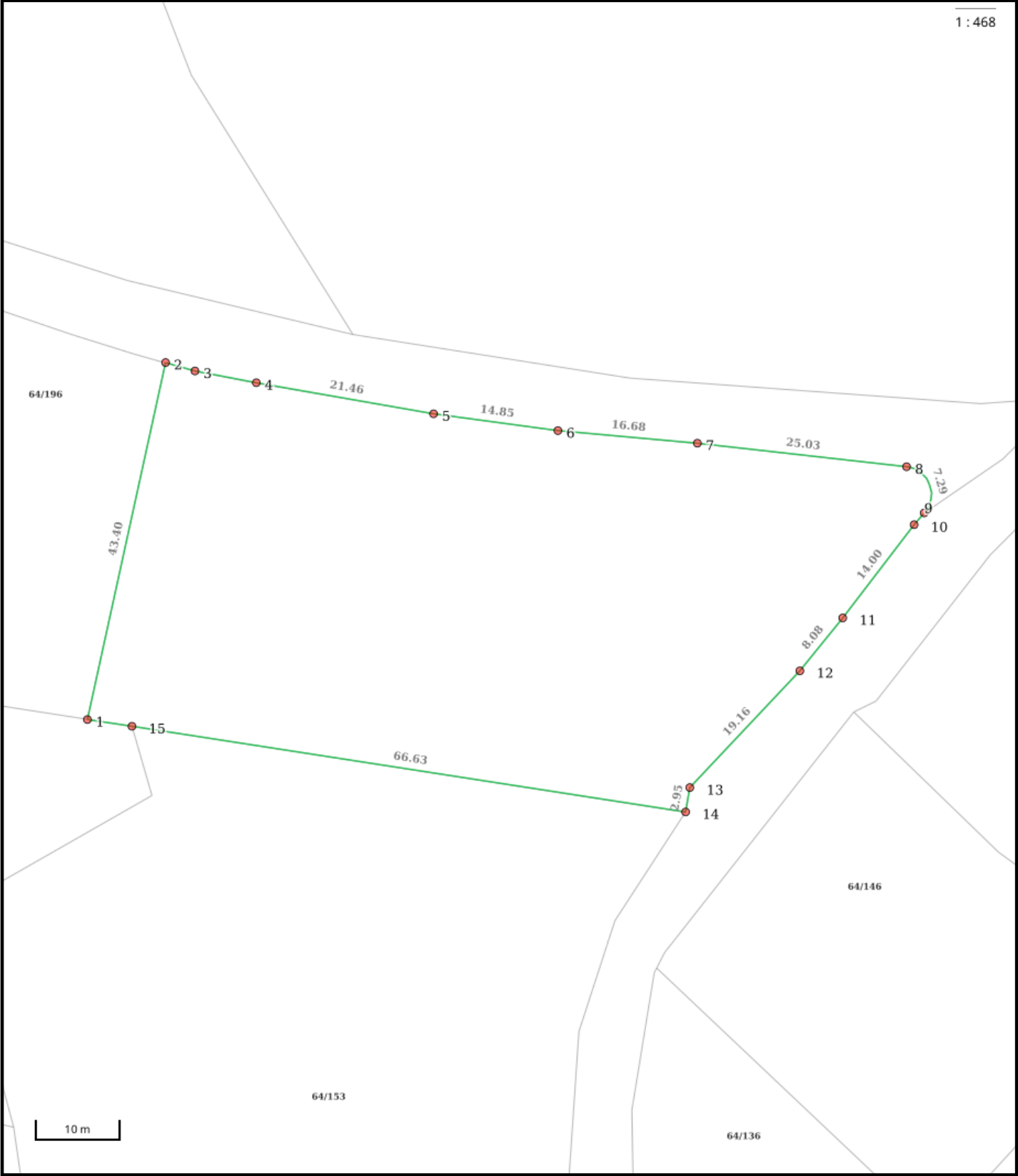
○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 3 985,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 602 918,26	593 600,19	8,37m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 602 926,20	593 602,83	24,03m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 602 949,13	593 610,02	7,88m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 602 956,68	593 612,27	5,39m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 602 961,97	593 613,32	2,40m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 602 964,37	593 613,33	6,55m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 602 968,45	593 618,46	6,31m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 602 966,53	593 624,47	18,05m	Tatt fra plan	13	-102,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 602 962,54	593 642,05	6,24m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 602 961,73	593 648,24	8,62m	Tatt fra plan	13	139,45	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 602 960,24	593 656,73	5,35m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 602 959,07	593 661,95	6,49m	Tatt fra plan	13	4,07	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 602 954,06	593 664,92	17,49m	Tatt fra plan	13	125,79	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 602 937,69	593 658,81	6,10m	Tatt fra plan	13	122,47	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 602 932,22	593 656,10	4,40m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 602 928,37	593 653,96	9,90m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 602 919,85	593 648,92	10,16m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 602 911,26	593 643,50	23,41m	Tatt fra plan	13	-407,67	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 602 891,07	593 631,65	2,36m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 602 890,92	593 629,29	16,12m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 602 896,48	593 614,16	4,51m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 602 892,28	593 612,53	1,49m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 602 890,89	593 611,98	15,39m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 602 885,58	593 626,43	2,21m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 602 883,81	593 627,76	20,94m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 602 865,13	593 618,30	22,71m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 602 872,96	593 596,98	11,98m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 602 884,81	593 598,71	2,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
29	6 602 884,46	593 595,87	21,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 602 905,70	593 597,70	12,80m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater

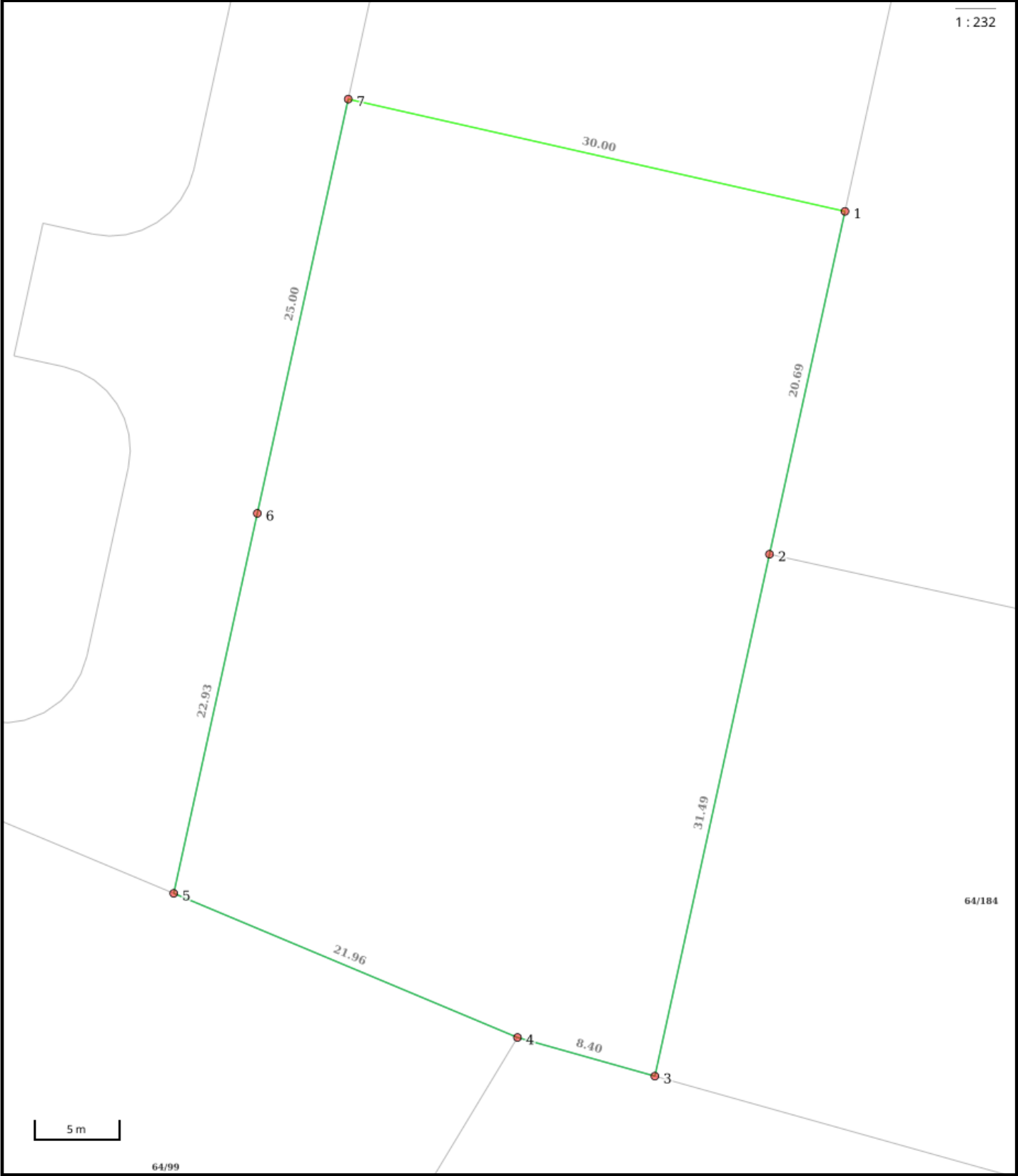
Areal: 3 563,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 151,99	593 608,38	43,40m	Tatt fra plan	13	3,33	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 195,05	593 613,83	3,64m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 603 194,39	593 617,41	7,39m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 603 193,63	593 624,76	21,46m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 603 191,90	593 646,15	14,85m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 603 191,24	593 660,99	16,68m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 603 191,22	593 677,67	25,03m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 603 190,72	593 702,70	7,29m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 603 185,43	593 705,35	1,83m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 603 183,95	593 704,27	14,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 603 172,10	593 696,82	8,08m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 603 165,42	593 692,28	19,16m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 603 150,33	593 680,47	2,95m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 603 147,39	593 680,24	66,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Rør
15	6 603 151,65	593 613,75	5,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 512,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 603 126,40	593 582,96	20,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 603 105,87	593 580,36	31,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 603 074,63	593 576,40	8,40m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 603 076,17	593 568,14	21,96m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 603 082,80	593 547,20	22,93m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 603 105,55	593 550,08	25,00m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 603 130,35	593 553,22	30,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hulvikveien 1, 1553 SON								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hulvikveien 1, 1553 SON								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommune: 3216 Vestby

Eiendom: 3216/64/192/0/0

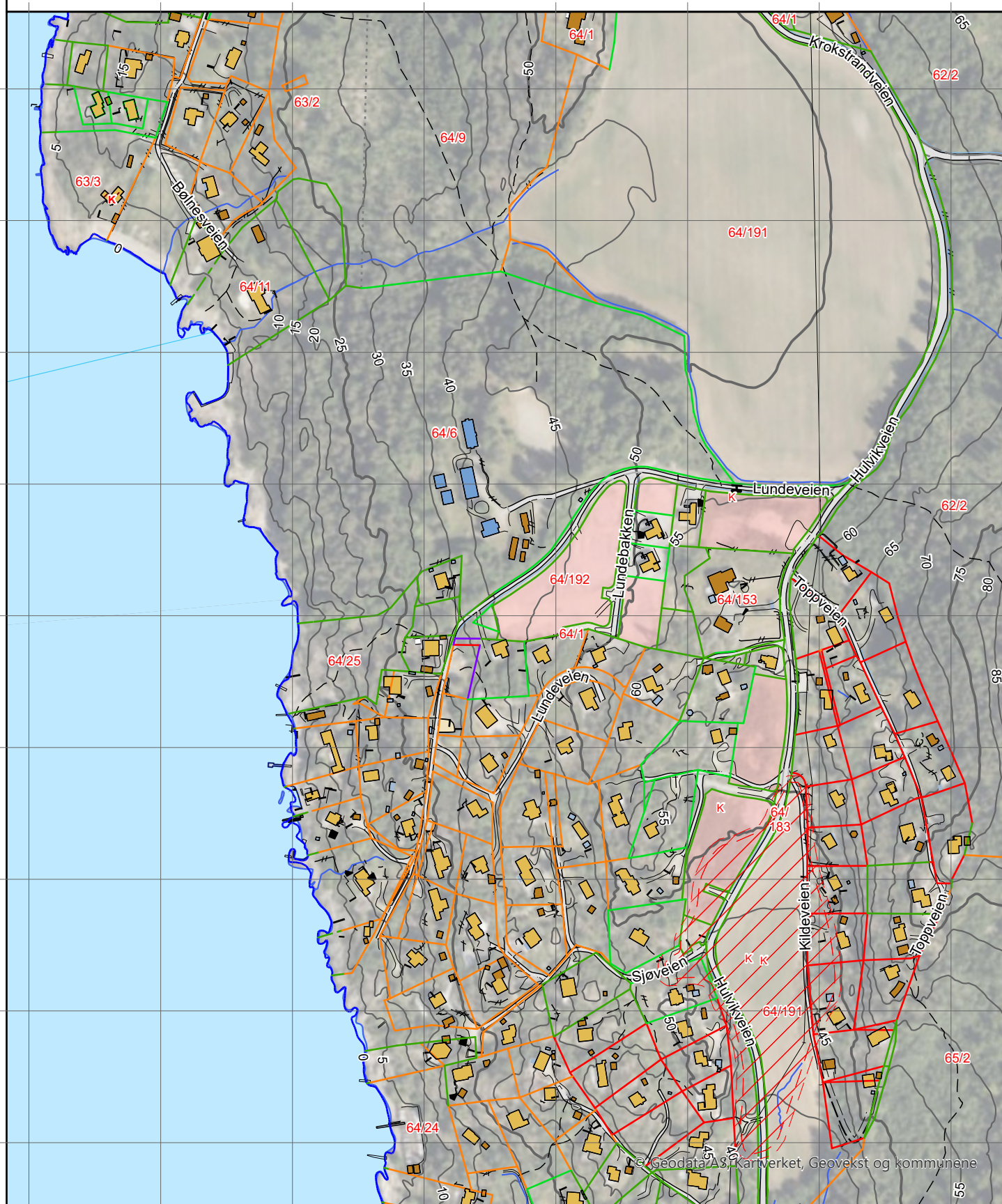
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



Målestokk 1:4000

Dato: 19.8.2026

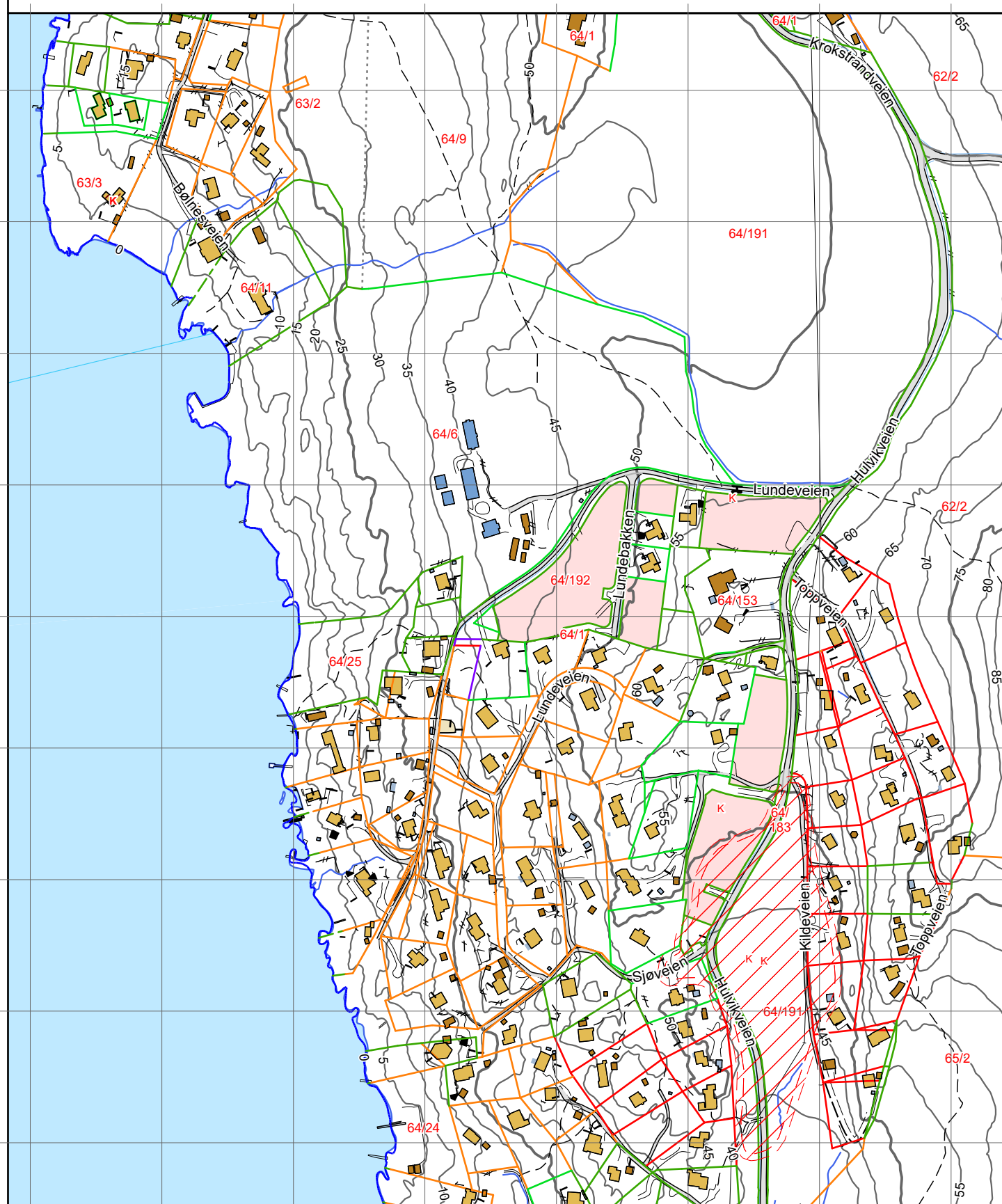


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Nøyaktig måling 3-11 cm	Omtvistet grense
Middels nøyaktig 12-31 cm	Vannkant
Mindre nøyaktig 32-100 cm	Vegkant
Lite nøyaktig 101-600 cm	Fiktiv grenselinje
Skissenøyaktighet 601-5000 cm	Teigdelelinje
Uavklart grense over 5001-30000 cm	Punktfeste



Dato: 19.8.2026



Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Illustrasjonen er en visualisering og kan avvike fra endelig leveranse.



Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Perspektiv	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål:	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	
				     

Illustrasjonen er en visualisering og kan avvike fra endelig leveranse.

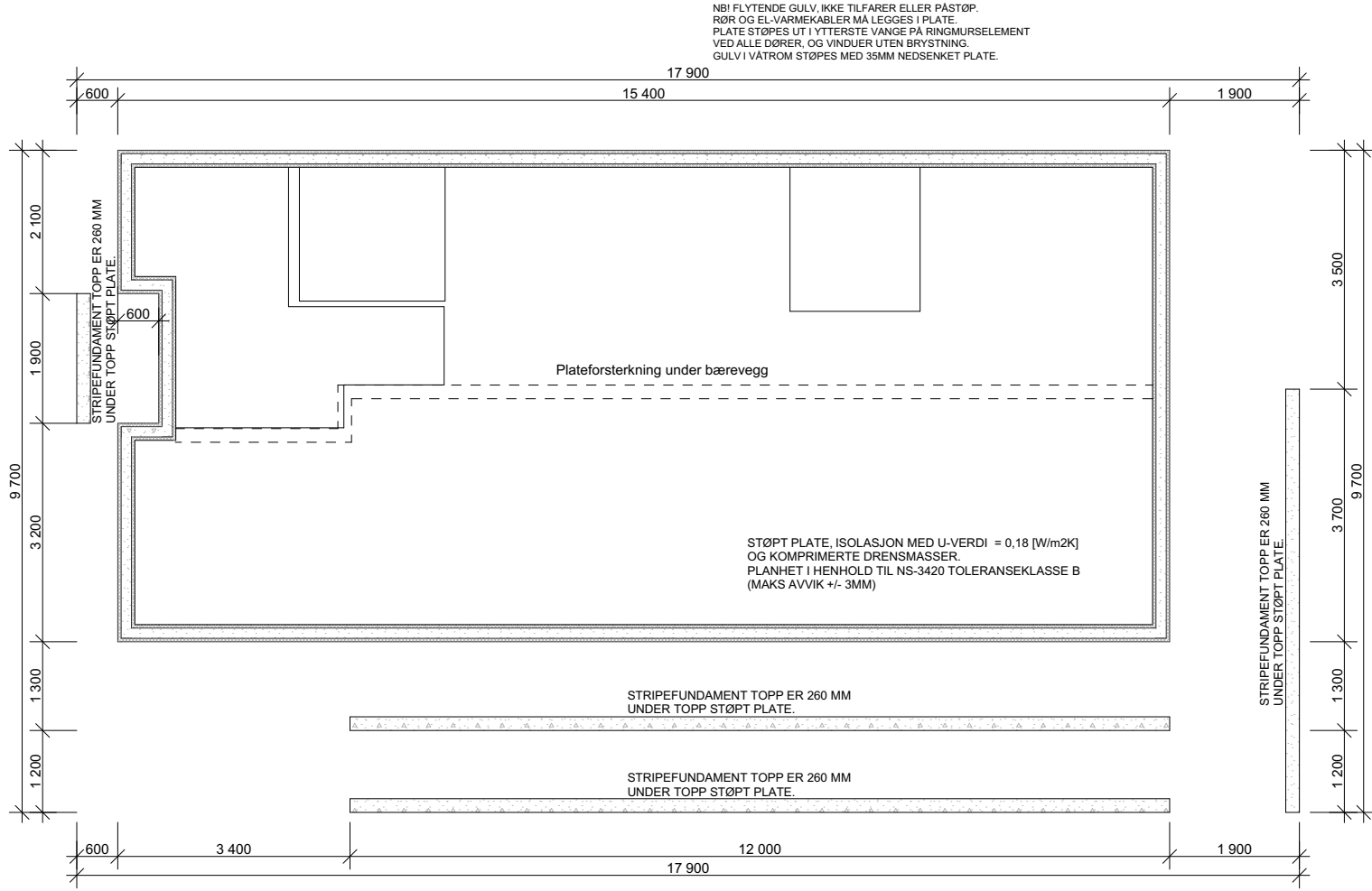


Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Perspektiv 2	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål:	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	      
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	

Illustrasjonen er en visualisering og kan avvike fra endelig leveranse.

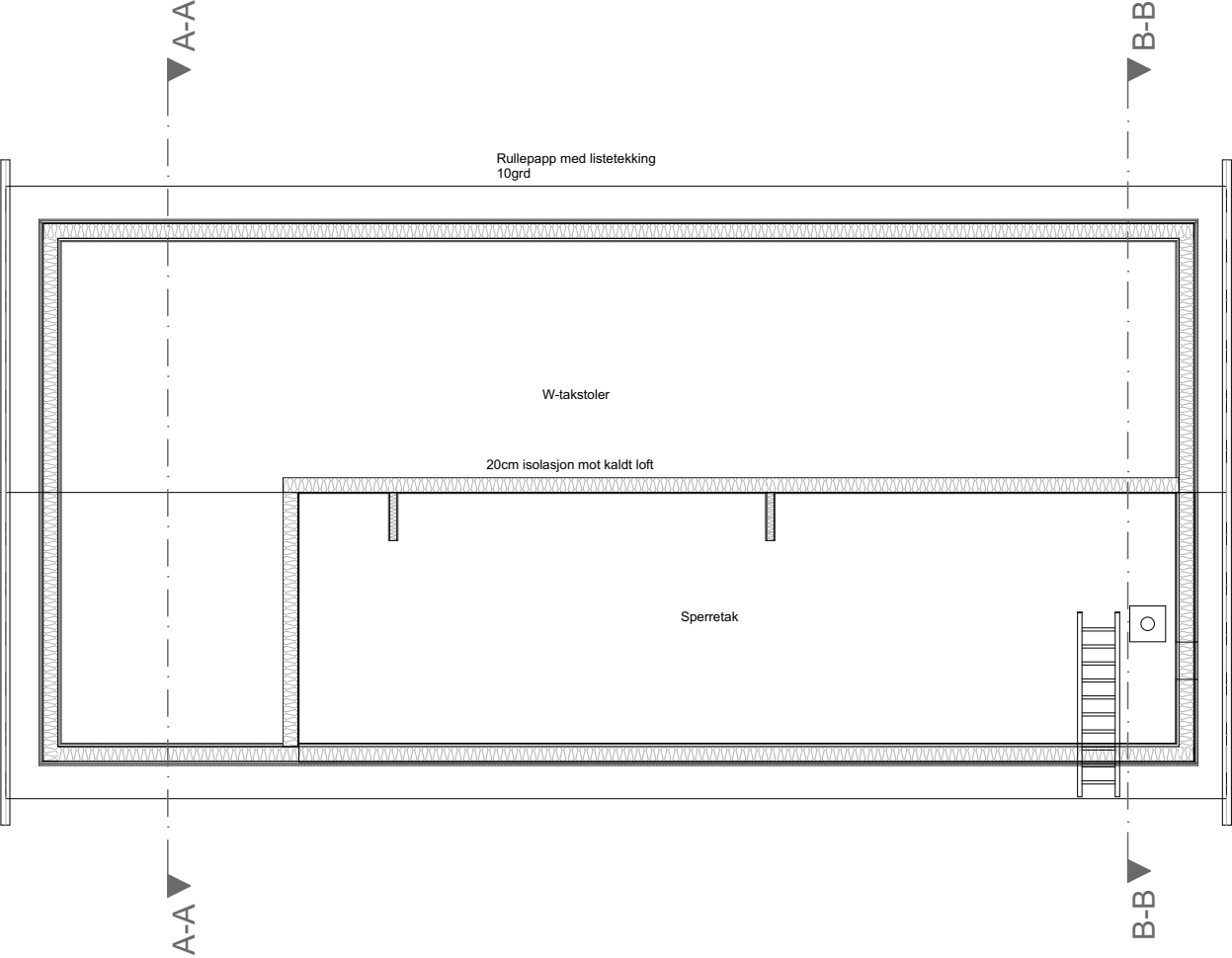


Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Innvendig perspektiv	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål:	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	
				      

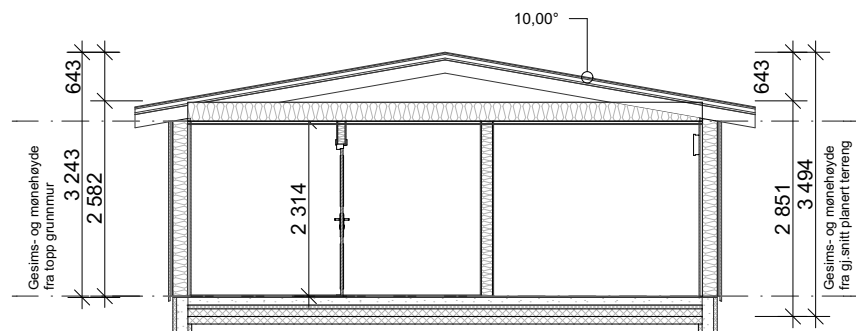


Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Fundament	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål: 1:100	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	   
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	 

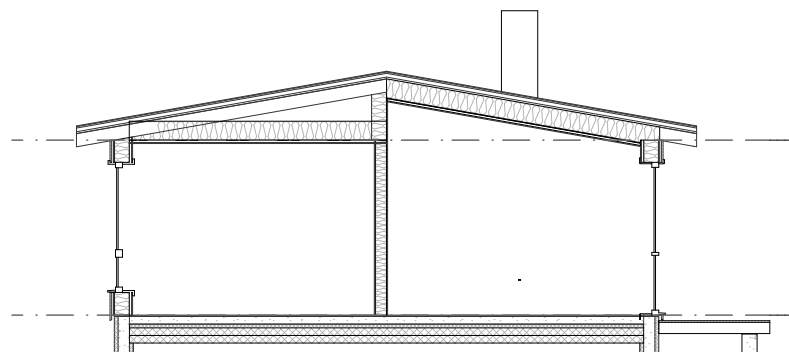
Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Takplan	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål: 1:100	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	



NB! Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
 For beregning av nettomål:
 Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt(der dette leveres) og himlingspanel.
 Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
 når det er i henhold til vår standard leveranse.



SNITT A-A



SNITT B-B

Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Snitt A og B	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål: 1:100	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	

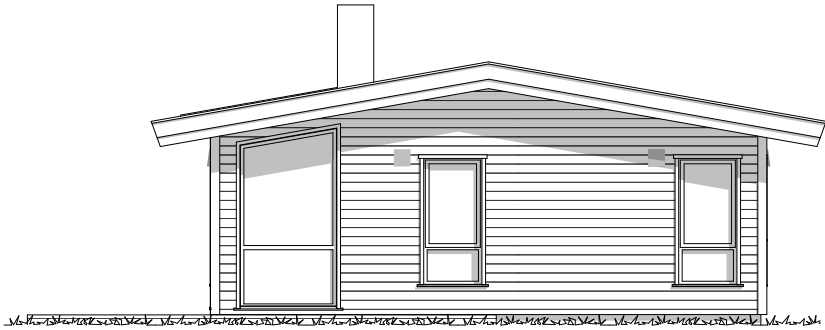


Total BRA			Total BTA			BYA, GRUNNFLATE	
	Areal	Plan		Areal	Plan		Areal
BRA	99		BTA	114		BYA	115
	99 m²			114 m²		Gr.fl.	110

Fasade 1

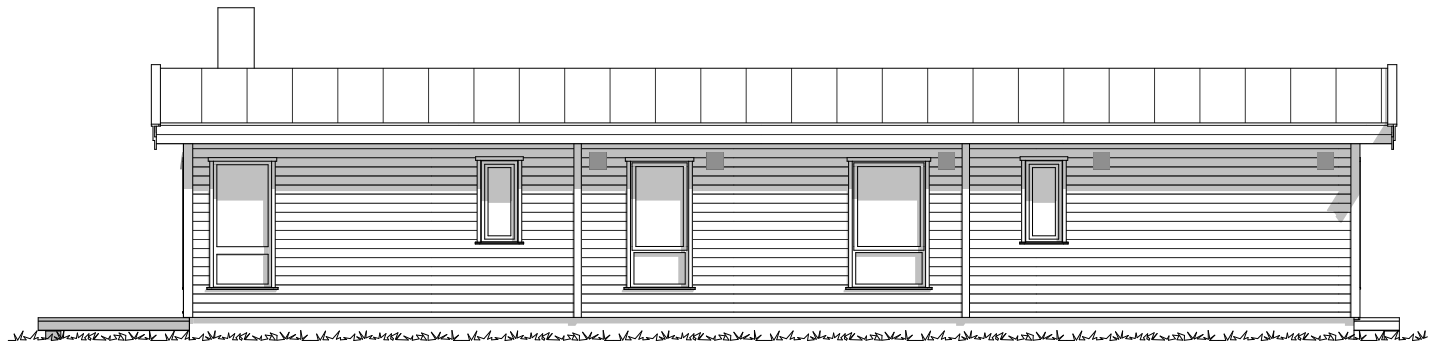


Fasade 2

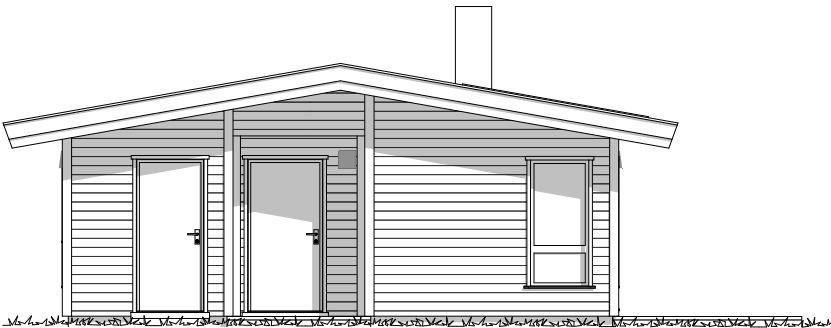


Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
			INNHold: Fasade 1 og 2	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS
			Mål: 1:100	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx
			TYPE: Son 99	    
			Hytter AS	
			TEGNINGSNR: 7997	
			PROSJEKTNR: 39409	  

NS 3940-2023-Total BRA			TBA			GUA			
	Areal	Plan		Areal	Plan				
BRA-i	100		TBA	42		Areal	ALH		
	100 m²			42 m²		100		Areal	Plan



Fasade 3



Fasade 4

Rev.:	Dato	Navn	MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL	Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.		
			INNHold: Fasade 3 og 4	TILTAKSHAVER: Tinde Hytter AS		
			Mål: 1:100	BYGGEPLASS: Hulvika Hyttegrend		
			DATO: 18.05.2026	KOMMUNE: Vestby		
			SIGN: JA	G./B. NR.: xx/xx		
			TYPE: Son 99	   		
			Hytter AS			
			TEGNINGSNR: 7997	  		
			PROSJEKTNR: 39409			

Stjernåsen – Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 15.10.18

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsbebyggelse før lekeplassen (LEK) er ferdig opparbeidet.

Ledningsnett

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Utforming

Ny bebyggelse skal, plasseres skånsomt i terrenget med minst mulig terrengendring. Opprinnelig terreng skal tas vare på i størst mulig grad. Når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet får et helhetlig preg. Områdene F1-4 og F5-6 kan vurderes hver for seg.

Nye hytter skal ha en 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.

Tak skal være i jordfargespekteret og gi mørk matt fargevirkning.

Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg og skal kun lyse opp bygg og nærmeste terreng. Utelys som lyser utover og blander er ikke tillatt.

Eventuelle solfangere og solceller skal integreres som en del av arkitekturen.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Parkering

Følgende absolutte krav stilles til biloppstillingsplasser:
Frittliggende fritidsbebyggelse: 2 plasser pr.
boenhet

Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, lekeanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

§ 2 Boligbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende enebolig med maksimalt en boenhet. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak og eller pulttak skal ha vinkel mellom 15 og 30 grader.

Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. For pulttak er maksimal gesimshøyde 6,0 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 10%-BYA.

§ 3 Fritidsbebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende fritidsbebyggelse med maksimum en bruksenhet pr. regulert tomt. Innenfor F2 kan det oppføres en 2-mannshytte pr. tomt. Bygningene skal ha flate tak. Takterrasse er kun tillatt i område F5 og F6. Maksimal gesimshøyde 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.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke være over 0,8 m.

§ 4 Lekeplass

Lekeplassen skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med minimum tre lekeapparater (huske, sklie, rollelek osv.), minst to naturlige elementer, sandkasse på minimum 10 m², benk og bord. Minimum 200 m² av lekeplassen skal være tilnærmet flat.

§ 5 Samferdselsanlegg

Kjørveg V1 med tilhørende veggrunn skal være offentlig.

§ 6 Frisiktsone

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.