

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSPLAN FOR GNR. 85, BNR. 174
VESTRE VIKENE - KOMMUNEDEL ONSØY

Innholdsfortegnelse:

1.0 Bakgrunn for reguleringsaken

2.0 Forholdet til andre planer

2.1 Kommuneplanen og andre overordnede planer

2.2 Godkjente reguleringsplaner

2.3 Andre planer av betydning for planarbeidet

3.0 Beskrivelse av planområdet

3.1 Nåsituasjonen

3.2 Planens utstrekning og arealer

3.3 Avstander

3.4 Topografi, vegetasjon, solforhold

3.5 Trafikkforhold

3.6 Spesielle miljøforhold, herunder støy

3.7 Konsekvenser for tilstøtende områder.

4.0 Beskrivelse av reguleringsformålene

4.1 Boligområde

**5.0 Forholdet til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges
interesser i planleggingen**

5.1 Lekearealer

5.2 Trafikkforhold

5.3 Barns medvirkning

**6.0 Forholdet til «rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og
transportplanlegging»**

**7.0 Forholdet til «rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst og sjøområder
i Oslofjordregionen»**

8.0 Tomtetekniske anlegg

9.0 Gjennomføring

10. Vedlegg

284

1.0 Bakgrunn for reguleringsaken.

Eiendommen gnr. 85, bnr. 174 var opprinnelig en del av Aslaug Johnsens eiendom gnr. 85, bnr.30 beliggende i Vestre Vikene i tidligere Onsøy Kommune.

Eiendommen og området for øvrig var i den kommuneplanen som Onsøy kommune egengodkjente i juni 1988, avsatt til boligformål. Denne ble igjen stadfestet i 1993.

Tidligere eier Aslaug Johnsen hadde før dette søkt om fradeling av arealet for hytteutbygging, og fikk avslag på søknaden med begrunnelse at Onsøy kommune ønsket boliger i området.

Som en konsekvens av dette, søkte Aslaug Johnsen i 1992 påny om fradeling av det aktuelle arealet og fikk søknaden godkjent 25.11.92 på vilkår som pr idag er innfridd. Vilkårene var bl. a. vann og avløp og rettigheter om vei, vann og avløp over naboeiendommer. Avtaler med naboer følger som bilag.

Konsesjon ble gitt 07.05.95 med formål boligbygging. Vårt selskap ble i 1993 bedt om å vente med å starte reguleringsarbeider til offentlig vann og avløp ble etablert i området. Dette var for øvrig ett av vilkårene i tillatelsen om fradeling. Kommunen har oppfylt dette vilkåret i 1997, hvorfor vi har søkt om regulering. Videre er området inntatt i kommuneplanens arealdel som boligområde. Planen ble godkjent 12.03.98. Videre er området inntatt i kommunens utbyggingsprogram for boliger for perioden 1999 - 2002.

2.0 Forholdet til andre planer

Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanen for tidsrommet 1997 - 2008. Det er også avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel som boligområde. Reguleringen er søkt på tidspunktet for kommunens utbyggingsprogram for boliger 1999 - 2002 for det aktuelle området. Bebyggelsesplan er fremmet sammen med reguleringsforslaget og er i tråd med foreslåtte vedtekter.

3.0 Beskrivelse av planområdet.

3.1 Nåsituasjonen.

Området er 12.291,8 m² og eies av Totalbygg Norge AS. Området er markert som boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Ut fra ovennevnte er det lagt fram forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, samt en bebyggelsesplan. Det er foretatt uttallige befaringer av området, og det fremlagte forslag har en utforming med bestemmelser som ivaretar stedets særegenart uten at stedets miljøkvaliteter forringes i vesentlig grad ved en boligbebyggelse som foreslått.

3.2 Planens utstrekning og arealer.

Planen ligger innenfor reguleringsgrensene vist på reguleringsplanen. Planen omfatter ca 16.7 DAA. I utgangspunktet var den ca.14.5 DAA og strakk seg fra Sareptaveien og boligområder i nordøst og ca. 260m mot sydvest til nabo Arnt G. Buvik med hyttetomt. Videre strekker planen seg fra hytteområde i sørøst og ca 90 m inntil boligområde i nordvest.

Etter innspill fra Statens Vegvesen og etter avtale med reguleringsavdelingen er planområdet utvidet til å omfatte Sareptaveien frem fylkesveien. Likeså er del av fylkesveien tatt med for å kunne etablere en tilfredsstillende kryssløsning hvor krav til frisiktsoner er oppfylt. 2 busslommer inngår også i planforslaget.

3.3 Avstander

Avstanden til butikk, strand og bussholdeplass er under 500 meter. Fasilitetene kan nåes til fots via internveiene og gangstier eller privatvei, eller ved bruk av bil. Avstanden til skole for området er ca. 5 km. Skolebussnett er etablert. Avstanden til Gressvik sentrum med leger, tannleger, post, bank, etc. er ca 7 km. Det er etablert bussforbindelse. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 12 km. Forsamlingslokale/velhus ligger i området(nabo)

3.4 Topografi, vegetasjon og solforhold.

Terrenget er hellende mot vest og sydvest. Til dels sterkt hellende i ytterkant mot sydvest. Boligene bør derfor tilpasses de terrengmessige forhold og tillates utnyttet med underetasje for å trekke nytte av de topografiske forhold. Boligene er tillatt med kun 1 ½ etasje for å holde mønehøyde nede og slik at boligene blir tilpasset mest mulig de stedlige forhold. Det er noe lavtvoksende busker og mosebelagt fjell med innslag av trær. Området består i all vesentlig grad av fjellgrunn. Solen beveger seg ca. 180 grader på tomteområdet og man har således gode sol- og lysforhold i området.

3.5 Trafikkforhold.

Som et resultat av offentlig ettersyn og innspill fra Statens Vegvesen, er reguleringsområdet utvidet. Sareptaveien fra det aktuelle byggeområdet og frem til kryss med RV 117 inngår i reguleringsområdet. I planen inngår også del av RV 117 som er nødvendig for å få til en tilfredsstillende kryssløsning og tilstrekkelige frisiktsoner. Sareptaveien gis en reguleringsbredde på 4 m med tillegg av 2 m fortau på den ene siden. Dette er i prinsippet en enfeltsvei.(3,5 m + 0,5 m skulder). Det er derfor lagt inn en møteplass på strekningen.. I praksis betyr dette at kjørebredden blir omtrent som i dag med fortau i tillegg.

Det er vist busslommer på begge sider av RV 117. Av praktiske og funksjonelle grunner, og for å få til nødvendige frisiktsoner på dette stedet, er begge busslommene lagt syd for krysset Sareptaveien/RV 117. Dette vil gi de korteste avstander og gode løsninger for bussbrukerne.

3.6 Spesielle miljøforhold, herunder støy.

Området ligger mellom hytteområde og eksisterende boligbebyggelse. Det er ingen miljømessige forhold å ta hensyn til bortsett fra tilpassing av bebyggelsen til terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det er ikke registrert unormal støy i området som tilsier støyskjerming av den foreslåtte utbyggingen.

3.7 Konsekvenser for tilstøtende områder.

En utbygging som foreslått i reguleringen med tilhørende bebyggelsesplan, vil ikke i vesentlig grad få store negative konsekvenser for tilstøtende områder. Området har i vesentlig grad vært benyttet som gjennomgangsområde (snarvei) for hyttebeboere. Ved en utbygging som foreslått, etableres en gangvei gjennom området som sikrer almenheten gjennomgang som tidligere. Man vil få noe mer aktivitet i området gjennom økt biltrafikk og mennesker. Vi kan ikke se at veinett eller vann/avløp blir overbelastet ved denne endrede bruken av området idet det nye anlegget er dimensjonert for en viss kapasitet. Kommunen har i 1999 etablert trykkforsterkningsstasjon for vannet.

4.0 Beskrivelse av reguleringsformålene.

4.1 Reguleringsformålet er etablering av boliger med tilhørende lekeplasser og internt veisystem. Av vedlagte reguleringsbestemmelser fremgår det at man ved utbygging har tatt hensyn til såvel topografiske forhold som miljømessige forhold. Likeledes har man gitt bygningsmyndighetene stor grad av frihet til å påvirke både plassering av bolig på tomten og utformingen av bygningsmassen sett i forhold til det omkringliggende miljøet.

Eksisterende bebyggelse er spredt i området rundt og består av trehus i 1, 1 1/2 og 2 etasjer med og uten kjeller og sokkeletasje. Høydene varierer fra 3,5 m til 9 m. Foreslåtte reguleringsbestemmelser skulle tilsi at den nye bebyggelsen skulle falle naturlig inn i miljøet sammen med eksisterende bebyggelse.

5.0 Forholdet til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen»

5.1 Lekearealer

Lekearealene er konsentrert rundt eksisterende bygg, «Skytterhuset» eller «velhuset». Hensyntatt de topografiske forhold på tomten og de omkringliggende forhold har dette vært utslagsgivende både for størrelsen av lekearealet og plasseringen. Utformingen og stedsvalget mener vi er godt egnet til formålet idet det er liten eller ingen trafikk rundt «Skytterhuset» til vanlig. Likeledes er adkomsten til skogen og naturlige lekearealer i denne forbindelse uproblematisk og ufarlig med hensyn til trafikk.

5.2 Trafikkforhold.

Fra den interne kjørbare gangveien og langs Sareptaveien frem til busslommene er det planlagt 2m bredt fortau. Ved inngangen til internveinettet fra Sareptaveien, vil det bli søkt satt opp skilt som viser redusert fart og opplysning om at barn leker. Øvrig trafikk i området er meget liten idet det dreier seg kun om trafikk til boligene som skal oppføres og noe trafikk om sommeren til enkelte hytter. Likeledes kan det forekomme trafikk til velhuset i enkelte perioder. Adkomsten til velhuset er i utkanten av boligområdet.

5.3 Barns medvirkning.

Vi antar at kommunens barnerepresentant gir uttalelser til planforslaget ved offentlig Ettersyn.

6.0 Forholdet til «Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging».

Forholdet til areal og transportplanen er vurdert i forbindelse med kommunens høringer for kommuneplanens arealdel. Det er ikke kommet innsigelser fra høringsinstansene som tilsier at området ikke kan bebygges som illustrert i bebyggelsesplanen. Det er registrert til dels betydelig ledig kapasitet på off. transportmidler både til og fra nærmeste servicested som er Gressvik. Det er også ledig kapasitet på skolebussen til Slevik. Da området er relativt beskjedent i omfang og planlagt utbygging på Manstad skal reduseres tilsvarende, skulle netto trafikkbelastning ikke øke.

7.0 Forholdet til «Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjorden»

Planen har vært til høring hos kystverket som ikke har noen bemerkninger. Det kan ikke sees at området er planlagt i strid med retningslinjene og at området i tilstrekkelig grad vil bli utformet i tråd med, og innenfor de gitte retningslinjer.

8.0 Tomtetekniske anlegg

Vann og avløp vil bli lagt mot vest og i nedkant over eiendommene. Østre og søndre del av området vil bli tilknyttet vann og avløp i internveien, hvoretter de tekniske anleggene vil bli sammenknyttet med den vestre delen på det laveste punktet på området i det syd-vestre hjørnet av tomteområdet. Deretter vil området få en felles tilkobling til off. vann og avløp som går inntil tomtegrensen i syd-vest. Hele området vil således få naturlig fall mot offentlig anlegg. Løsningen er drøftet med VA ansvarlig i kommunen. Området vil få en felles søppel og postplass som vist på arealplanen.

Det interne veinettet vil bli opparbeidet med gatebelysning og asfalt i 4 m. bredde med 1 m. veiskulder på hver side

9. Gjennomføring.

Straks reguleringsplanen er godkjent (antatt høsten 2000), vil det bli begjært oppmåling av den enkelte tomt. Området vil deretter bli lagt ut for salg med anleggsstart for interne tekniske anlegg så snart som mulig. Tomter vil bli solgt klar for bygging inkludert tekniske anlegg så som vei, gatebelysning, med vann og avløp lagt inn på tomten. Kommunale tilknytningskostnader, byggesaksgebyrer ved byggemelding av det enkelte bygg blir å betale av den enkelte tomtekjøper i tillegg til tomtekostnadene.