

Saksnr.: 02/01446
Dok.nr. 1
Løpenr. 1408/02
Arkivkode: L12 85/174VEST
Saksbehandler: Leif Berg Andersen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg/Planutvalget	14.02.02	02/0007
Kommunestyret	28.02.02	02/0024

Vestre Vikene - gnr 85, bnr 174 m.fl - k del Onsøy Forslag til reguleringsplan - tilth: Totalbygg Norge AS

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Det faste utvalg for plansaker å avgi slik innstilling til kommunestyret:

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 godkjennes det fremlagte forslag til reguleringsplan for Vestre Vikene gnr 85 bnr 174 m.fl., plankart datert 03.10.00, sist revidert 22.06.01, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.10.00.

Fredrikstad, 25.01.02

Teknisk utvalg/Planutvalgets behandling 14.02.02

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Teknisk utvalg/Planutvalgets innstilling 14.02.02

Som rådmannens innstilling.

Kommunestyrets behandling 28.02.02

Teknisk utvalg/Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 28.02.02

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1 godkjennes det fremlagte forslag til reguleringsplan for Vestre Vikene gnr 85 bnr 174 m.fl., plankart datert 03.10.00, sist revidert 22.06.01, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.10.00.

Sammendrag

Planområdet er avsatt som fremtidig boligfelt B 434 i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget omfatter 10 frittliggende eneboliger og 6 boenheter i rekke.

Opprusting av Sareptaveien og omlegging av krysset Rv 117/ Sareptavein er medtatt i planforslaget.

Det foreligger ikke innsigelser fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Rådmannen anbefaler at planen godkjennes.

Vedlegg

1. Oversiktskart.
2. Plankart datert 03.10.00, sist revidert 22.06.01 (nedfotografert).
(Følger som eget vedlegg til T.U.'s medlemmer).
3. Reguleringsbestemmelser datert 03.10.00.
4. Planbeskrivelse datert 11.10.00.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Dokumenter i følge dokumentliste.

Saksopplysninger

SG arkitekter har utarbeidet forslag til reguleringsplan for et område i Vikene etter oppdrag fra Totalbygg Norge AS.

Området er avsatt som fremtidig boligfelt B 434 i kommuneplanens arealdel.

Det er foreslått 10 frittliggende eneboliger og 6 boenheter i rekke. Til sammen 16 boenheter.

Deler av området mot nordvest består av sterkt skrånende terreng, og det er viktig å gi bebyggelsen en god terreng- og landskapstilpassing. Det er derfor fokusert på krav om maks. byggehøyder og terrengtilpassing i reguleringsbestemmelsene.

Det vedtatte boligbyggeprogrammet er ikke til hinder for å igangsette utbygging av boligfeltet.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i henhold til delegert myndighet i tiden 16.09.99 til 18.10.99.

I forbindelse med det offentlige ettersynet inkom uttalelser fra følgende:

Kommunens barnetalsperson: Ingen merknader.

Fylkesmannen i Østfold, landbruksavdelingen: Ingen merknader.

Vikene Vel: Viser til at Sareptaveien er privat og at den ikke kan nyttes uten at det foreligger tillatelse fra de nåværende rettighetshavere til veien.

Kommentar: Tiltakshaver har avholdt møte med Vikene Vel og veispørsmålet er avklart.

Ekebergåsen Hytteeierforening: Protesterer fordi man mener at tiltakshaver ikke har sikret seg lovlig adgang til bruk av Sareptaveien.

Kommentar: Det er bekreftet at tiltakshaver har adkomstrett.

Gretha og Erik Pettersen m.fl.: Mener at den planlagte gangstien SP2 må tas ut av planen i sydvest i feltet. Frykter at stien vil medføre betydelig ferdsel tett ved hyttene, over tomtene og ned mot sjøen.

Vera Bain: Protesterer mot prosjektet. Er i prinsippet i mot at området bygges ut. Mener at utnyttelsesgraden er alt for høy. Dersom kommunen likevel vil tvinge frem det foreslåtte boligfeltet, kan den foreslåtte utnyttelsesgraden ikke aksepteres.

Kommentar: Spørsmålet om utbygging av det aktuelle området er avgjort av kommunestyret i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Feltet er tatt inn i kommunens boligbyggeprogram.

Knut Olsen m.fl. protest fra grunneiere, naboer og berørte: Protesterer på det sterkeste mot planforslaget. Mener at forslaget vil ødelegge det gode miljøet som i dag eksisterer i området, både for hytteeiere og fastboende. Området bør bevares som det fredelige naturområdet det er. Fremholder at forslaget er et rått ønske fra utbyggingsinteresser for å tjene mest mulig på et mest mulig fortettet område på bekostning av miljøet i området.

Kommentar: Beslutningen om utnytte område til boligbygging er tatt av kommunestyret i kommuneplansammenheng.

Paal Sæves: Stiller seg negativ til utbyggingen.

Grethe og Øivind Øglænd: Protesterer mot planforslaget. Påpeker at deres eiendom har hatt hevdett rett til parkeringsplass på Skytterhusets sydlige side. Bemerket at den foreslåtte lekeplass ikke på noen måte må hindre fortsatt bruk av stedet til parkering.

Kommentar: Tiltakshaver opplyser i en kommentar at dersom det er en hevdett rett til parkering, vil ikke tiltakshaver motsette seg dette. Vil avklare forholdene med Øglænd for å få påvist hvor de hevder rett.

Østfold Energi Nett AS: Ønsker innregulert plass for nettstasjon.

Kommentar: Det er innarbeidet plass til nettstasjon i planforslaget.

Østfold fylkeskommune, sentraladministrasjon: Viser til sin uttalelse til forslaget til kommuneplanens arealdel hvor fylkeskommunen anbefalte å sløyfe det aktuelle utbyggingsområdet, da det ikke var i samsvar med ATPGs strategier. Er fremdeles av den oppfatning at utbygging i dette området er tvilsom i forhold til overordnede planer og retningslinjer. Finner imidlertid ikke å ville reise innsigelse mot planforslaget. Gir uttrykk for en viss skepsis til rekkehus i området.

Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen: Viser til at miljøvernavdelingen aksepterte arealdisponeringen i reguleringsområdet i forbindelse med 3.gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel. Har fremmet innsigelse i tilsvarende arealdisponeringssaker i

Østfold som ligner denne. Under henvisning til at området er godkjent i kommuneplansammenheng, vil miljøvernavdelingen begrense seg til å fremføre sterke anbefalinger om at kommunen vurderer boligbyggingens omfang og de langsiktige ringvirkninger nøye.

Kommentar: Spørsmålet om boligbyggingens omfang og langsiktige virkninger er vurdert i kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen, Østfold: Ved behandlingen av kommuneplanen uttrykte vegkontoret bekymring for de trafikkmessige og transportmessige forhold som er knyttet til feltets beliggenhet. Området ligger perifert i forhold til sentrumsfunksjoner og offentlig kommunikasjon. Busstilbudet er spinkelt og det mangler g/s-vei langs Rv 117 i området. Vegkontoret krever at krysset Rv 117/Sareptaveien utbedres med frisisiktsoner (10x100m) og bedre geometri. Det må lages en plan for krysset som også må omfatte busslommer. Vegkontoret forutsetter samtidighet i utbyggingen av boligfeltet og utbedring av krysset.

Kommentar: På bakgrunn av vegkontorets krav, ble planområdet utvidet til også å omfatte tiltakene som omtalt av vegvesenet.

Revidert planforslag med utvidet planområde og reguleringsbestemmelser som stiller krav om samtidighet i utbyggingen av boligfeltet og utbedring av veikrysset ble sendt på høring til aktuelle instanser. Samtidig ble berørte naboer og grunneiere varslet om det reviderte planforslaget.

I forbindelse med den nye høringsrunden for det reviderte planforslaget innkom uttalelser fra følgende:

Fylkesmannens miljøvernavdeling: Stiller seg positiv til de endringer som er foretatt med hensyn på utvidelse av planområdet. Mener at fortau samt busslommer vil føre til bedre trafiksikkerhet. Anbefaler at undergang under riksvei 117 innarbeides i planen. Reguleringsplanen kan for miljøvernavdelingens del egengodkjennes.

Fylkesmannens landbruksavdeling: Anbefaler planen egengodkjent.

Østfold fylkeskommune, regionalavdelingen: Har ingen merknader til endringen, da dette kan sies å være en forbedring i forhold til trafiksikkerhet. Vil ikke motsette seg egengodkjenning.

Bjørn Pettersen, Vikane: Er fornøyd med at det reviderte planforslaget medtar krysset Rv 117/Sareptaveien. Mener at krysset må ferdigstilles før utbygging kan starte.

Dette fordi Sarepataveien er av en slik standard at den ikke uten risiko er i stand til å avvikle den sterke økningen i anleggstrafikk som utbyggingen medfører, verken bredde eller fundament vil tåle en slik belastning.

Hege Johansen, Alfild Stenseth, Knut Olsen: Er bekymret for de store utskiftningene av masse som utbygging av fjelltomter kan medføre og all tung transport som i den forbindelse vil gå i Sareptaveien. Ber om at krysset og Sareptaveien blir oppgradert før utbygging av boenhetene.

Borghild Gangsrød, Vikaneveien 478: Er innforstått med og godtar det reviderte forslag til reguleringsplan

Tor Kongsberg, Vikaneveien 480: Er innforstått med og godtar det reviderte planforslaget.

Truls Korsgaard, Vikaneveien 476: Har bemerkninger til plassering av busslommen på østsiden av riksveien og ønsker nåværende avkjørsel til eiendommen inntegnet.

Kommentar: Bemerkningene er hensyntatt i det sist reviderte planforslaget.

Bjørg Thorvaldsen, Vikaneveien 479: Er innforstått med og godtar det reviderte planforslaget.

Statens vegvesen, Østfold: Endringene knyttet til utformingen av krysset Rv 117 Sareptaveien og plassering av busslomme for nordgående trafikk, aksepteres slik det fremgår av det sist reviderte planforslaget. Etter reguleringsbestemmelsene skal krysset være ombygd i henhold til planen før boligene tas i bruk.

Vurdering

Den prinsipielle vurderingen av området til boligformål er gjort i kommuneplanens arealdel, og utbyggingsrekkefølgen er fastlagt i boligbyggeprogrammet.

Plan- og behandlingsprosessen for reguleringsforslaget bygger således på de gitte forutsetningene i kommuneplanen og boligbyggeprogrammet.

Det endelige forslaget til reguleringsplan har vært gjenstand for en tidkrevende behandling hvor særlig terrengforhold- og landskapstilpassing for ny bebyggelse, adkomstforholdene og behovet for opprusting av Sareptaveien m/kryssløsning Rv 117/Sareptaveien har vært grundig vurdert.

Det foreligger ikke innsigelser fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Rådmannen anbefaler at planen godkjennes.