

Saksbehandler: Lund

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato. 308 1981
Fredrikstad	Bygningsrådet	Traraveien 2	8/4:81. 21/2.

Sak nr.

222/81.

Vedrørende: Forslag til reguleringsplan for et område mellom Josefsbakken og Østensens vei, gnr. 6, bnr. 5 - regulert til boligformål.

Fremlagt: Dokumenter i bygningsrådssak 97/81.
Utskrift av protokoll fra bygningsrådets møte 4/2.81.
Kopi av brev av 9/2.81 til diverse etater.
Kopier av annonser i byens avviser.

Innkommne bemerkninger fra:

- A. Østensens vei 15 A - Tom Inge Solgård - 4/2 1981 - søknad om tomt.
- B. Byingeniøren, 5/2 1981
- C. Televerket, 19/2 1981
- D. Sverre Steffens, Roald Solgaard, Helge Solgaard, Terje Hansen, Henning Solgaard, beboere i Østensens vei - 23/2 1981.
- E. Sosialsjefen, 4/3 1981.

Bemerkninger: En vil i det følgende kort kommentere de enkelte bemerkninger:

A. Søknaden fra Tom Inge Solgård har ingen direkte reaksjon til utarbeidede planutkast da det dreier seg om en tomtesøknad.

En vil anbefale at Solgård tilskrives og gjøres oppmerksom på at en slik søknad må sendes inn når tomtene averteres.

B. Byingeniørens uttalelse dreier seg om trafikkmessige forhold som kan løses innen rammen av den fremlagte plan. Han anbefaler ingen forandringer i denne.

C. Televerket har intet å bemerke.

D. 5 beboere i Østensens vei protesterer mot den planlagte vei ned til Nilsebakken. De er redde for at denne vei vil bli brukt til akebakke.

Dette spørsmål har vært drøftet inngående ved reguleringsvesenet, men en kan ikke se at det finnes noen bedre måte å skaffe tomtene ved Nilsebakken en trafikk-sikker adkomst.

Innenfor planens ramme må det være mulig å finne løsninger som sikrer barna mot slike ulemper som protestene peker på.

De samme beboere tar også opp spørsmålet om lekeplassens plassering ved hjørnet av Josefsbakken og Østensens vei.

Denne lekeplass er som det fremgår av vårt saksfremlegg av 4/2.81 allerede utlagt til lekeplass i følge formann-

Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
---------	--------------------------	----------	-----------

Sak nr.

222/81

skapsvedtak i møte 12/2.79. Vedtaket ble fattet på bakgrunn av at beboerne i strøket uttrykte ønske om det.

Prinsipielt kan en være enig i at en lekeplass kunne ligge tryggere inne i det planlagte tomteområdet. Den ville imidlertid ligge mindre sentralt og i tillegg ville en byggetomt gå tapt.

Protesten gir også uttrykk for at tomten ved Josefsbakken øst for Østensens vei 17 er så liten at den bør sløyfes. Det kan opplyses at denne tomt er på nære 600 m². Med en riktig planlagt bebyggelse bør den derfor utvilsomt kunne utnyttes. Prinsipielt kan en ha stor forståelse for ønsket om å sløyfe 2 tomter og få et mer barnevennlig område, men en rimelig utnyttelse av området, teknisk og økonomisk tilsier nok at planen bør beholdes som den er foreslått.

Når det gjelder den foreslåtte lekeplass går en ut fra at den opparbeides som en sandlekeplass.

Større lekearealer bør sikres lenger syd i forbindelse med Kjøråsens regulering.

Ut fra ovennevnte legger en planen frem med følgende forslag til vedtak:

Finansstilling:

Bygningsrådet finner ikke å ta hensyn til de innkomne protester og opprettholder sitt vedtak av 4/2.81.

Saken sendes formannskapet til videre behandling.

Innstillingen vedtatt.

Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign.

Fredrikstad bygningsvesen

P. Soland 9/4.81

Utskrift sendt til

Formannskapet v/finansrådmannen

Reguleringsvesenet

Saksbehandler: Klausen.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fredrikstad	Bygningsråd	Traraveien 2	4.2.1981

Sak nr.

97/81

Vedr: Forslag til reguleringsplan for et område mellom Josefsbakken og Østsensensvei, gnr. 6, bnr. 5 - regulert til boligformål.

Fremlagt:

1. Østsensensvei 15 A, Helge Solgaard, søknad av 15.1.76 om tomtetillegg.
2. Josefsbakken 2, Jan Erik Martinsen, søknad av 1.8.79 om tomtetillegg.
3. Wittenberg 5 A, Asbjørn Josefsen, søknad om tomtetillegg (besøk 10.8.78).
4. Dag Olsen, Sletteveien 27, søknad av 16.7.79 om tomt for enebolig.
5. Uttalelse fra byingeniøren av 23.9.80.
6. Planforslag, datert 28.1.1981.
7. Oversiktskart.
8. Reguleringsbestemmelser og forminsket plan følger som vedlegg til sakslista.

Bemerkninger: Planen er fremkommet ut fra ønsket om å få utnytte disponibel tomtegrunn til boligbygging.

Areal og beliggenhet:

Arealet eies av Fredrikstad kommune, gnr. 6, bnr. 5. Utbyggingsarealet utgjør ca. 4,5 dekar. Området er et restareal som ligger omkranset av den eldre trehusbebyggelsen på Lislebyberget. Arealet er østvendt og skråner ned mot Lislebyveien.

Det er liten eller ingen vegetasjon i området, kun fjell i dagen.

Eksisterende planer:

Det foreligger stadfestet reguleringsplan for Østre Glemmen av 4.12.1935. Planen viser kun et skjematisk gatenett.

I formannskapets møte 15.2.1979, ble det fattet vedtak om at arealet mellom Østsensensvei og Østsensensvei 17 opparbeides til lekeplass og at eiendommen Østsensensvei 17 får adkomstrett over arealet.

Adkomst:

Området har adkomst fra Østsensensvei mellom Østsensensvei 9 b og 11 og fra Josefsbakken via Østsensensvei. I planen fra 1935 er det også vist adkomst fra Josefsbakken via Lislebyveien. Josefsbakken er trang og bratt og er nå stengt for gjennomgangstrafikk ved Lislebyveien.

Vann og kloakk:

Det går 6' vannledninger og 9' kloakkledninger i Østsensensvei og Josefsbakken. Det ligger private stikkledninger fra Østsensensvei 17 over kommunalt areal med tilknytning i Josefsbakken.

Sign

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fredrikstad	Bygningsråd	Traraveien 2	4.2.1981.

Sak nr.

97/81

- side 2 -

Planutkastet:

Arealet ligger inneklemt i et område som består av gammel småhusbebyggelse i tre. Arealet er forholdsvis lite, ca. 4,5 dekar og har en uregelmessig form. En har foreslått at arealet utbygges med eneboliger på små tomter, 7 stk.

Tomtenes størrelse varierer fra ca. 480 m² - 750 m². Terrenget er skrånende. Det vil derfor ligge tilrette for å bygge hus med underetasje på de fleste av tomtene. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus. Bebygd flate av bolighus og garasje må ikke overstige 25 % av tomtens totale areal. Bygningene skal ha saltak med takvinkel ca. 27°. Valmtak tillates ikke. Bygningene skal føres opp av tre og ha stående panel. Der det er sokkel, skal denne også ha trepanel.

Adkomsten til fem av boligene er foreslått fra Østsensensvei og til to av dem fra Josefsbakken. Nilsebakken 1, 3, 6, 7, 8 har i dag adkomst fra Nilsebakken via Lislebyvn. Nilsebakken ender i Lislebyveien over Lislebyveien 142. I planen er det foreslått at også de omtalte eiendommer i Nilsebakken kan få adkomst via Østsensensvei.

I arbeidsutvalgets møte har man drøftet de trafikkmessige forhold i strøket. Fra Lislebyberget går det mange, meget smale og bratte veier ned mot Lislebyveien. Det kan være aktuelt å stenge enkelte av dem for gjennomkjøring. Fra byingeniørens side uttaler man at saken bør tas opp som egen trafikkplan. De sier videre at den fremlagte plan ikke har slike trafikkmessige konsekvenser at en trafikkplan for hele området behøver å foreligge før reguleringsplanen fremmes.

Når det gjelder de innkomne søknader om tomtetillegg, vil en ikke anbefale at søknadene fra Østsensensvei 15 A og Wittenberg 5 A innvilges, Østsensensvei 15 A søker om tomtetillegg østover. Arealet er foreslått som en del av en tomt mot Josefsbakken. Dette muliggjør adkomst via Østsensensvei til denne tomt i stedet for adkomst fra Josefsbakken som er vanskelig tilgjengelig. Wittenberg 5 A søker om tomtetillegg sørover. En innvilgelse av søknaden ville medføre at en tomt i planen blir spolert. Søknaden fra Josefsbakken 2 anbefales innvilget, slik at uthuset (som er ombygget til bolig) får lovlig avstand, 4 meter til grense.

Innstilling: Reguleringsplan dat. 29.1.81 med tilhørende bestemmelser for et område mellom Josefsbakken og Østsensensvei (gnr.6, bnr. 5) vedtas og legges ut til offentlig ettersyn.

Innstillingen vedtatt.

Sign

Fredrikstad Reguleringsvesen



Utskrift sendt til

Reguleringsjefen.