

Planbeskrivelse Reguleringsplan for Skaltorpåsen

Bakgrunn:

Reguleringsplanen er utført av Bernt Bekke Arkitekter AS på oppdrag fra grunneier David Koht-Norbye på Skaltorp, gnr. 80, bnr. 2. Det aktuelle området vil bli skilt ut fra Skaltorp når reguleringsplanen er godkjent.

Skaltorpåsen grendefelt er etter eierens ønske et avgrenset område i forhold til tidligere planer fra 2001. Hensikten er å skape et godt bomiljø med romslige tomter som er godt tilpasset de naturgitte forholdene i området, samt å avskjerme området i forhold til gårdstunet og driften av gården.

Reguleringsmessige forhold:

Kommuneplanen:

Skaltorpåsen ligger i gjeldende kommuneplan for Eidsberg kommune som boligområde.

Reguleringsplaner:

Planen omfatter et mindre område i forhold til de arealene kommuneplanen har lagt inn som boligområde i Skaltorpåsen. Ved denne reguleringen ønsker grunneieren å avgrense boligområdet til kun å gjelde angitt område.

Planen grenser ikke inntil noen andre reguleringsplaner.

Planprosessen:

Skaltorpåsen/Rudsvingen boligfelt ble lansert i prosessen under rulleringen av kommuneplanen i 1998, og ble tatt inn i kommuneplanen for 1999 – 2011.

Det faste utvalg for plansaker godkjente i møte 6.3.2000 oppstart av reguleringsarbeid. En foreløpig høringsrunde ble gjennomført i 2001.

I 2006 fremmet grunneieren forslag om et mindre grendefelt. Det faste utvalg for plansaker godkjente i møte 20.11.2006 endringen i forutsetningen fremtidig boligfelt i Skaltorpåsen/Rudsvingen.

Forhåndskonferanse ble avholdt 8. februar 2007 i møte med miljø- og teknikketaten. Kunngjøring om oppstart av regulering ble annonsert i Smaalenenes Avis 30. mai 2007. Samtidig ble samtlige naboer og offentlige instanser tilskrevet og varslet om oppstart av reguleringen.

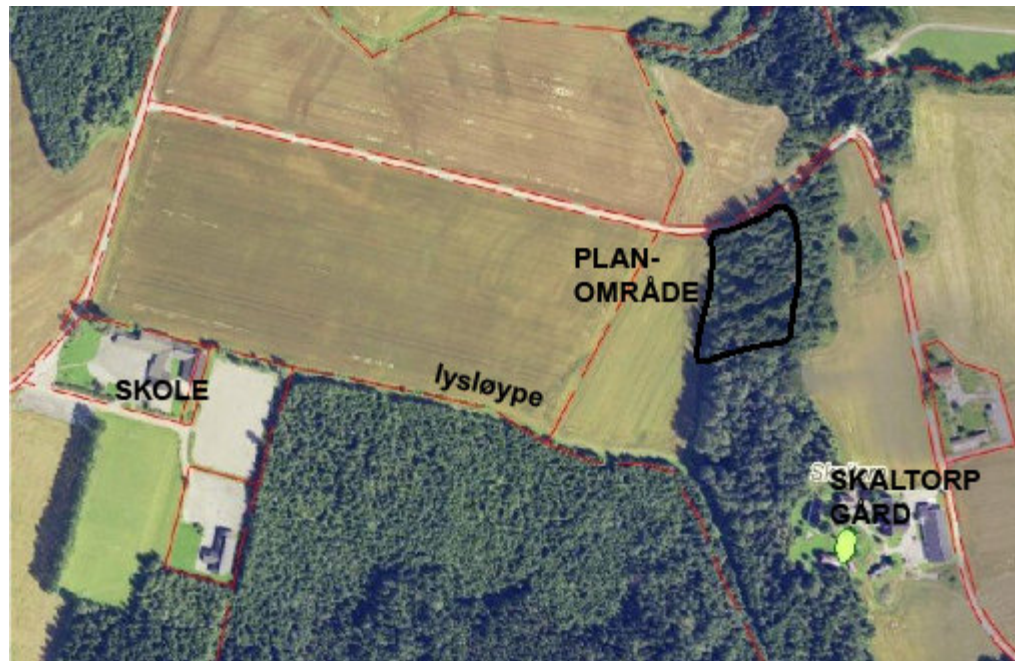
Det kom inn høringsinnspill fra følgende instanser:

- Statens Vegvesen Dato 14.06.2007
- Fylkesmannen i Østfold Dato 18.06.2007
- Østfold Fylkeskommune Dato 18.06.2007

Disse brevene er referert og kommentert i vedlegg til slutt i planbeskrivelsen.

Det bes nå om at planen legges ut for offentlig høring.

Beskrivelse av planområdet:



Skaltorpåsen ligger i Eidsberg kommune, inntil Skaltorpveien. Planavgrensningen er vist på kartet og omfatter drøyt 11 dekar av et skogsområde på eiendommen Skaltorp, gnr. 80, bnr. 2, tilhørende David Koht-Norbye.

Planområdet avgrenses av Skaltorpveien i nord, innmarka på Skaltorp mot vest, og skogsområde i syd. Skogen ligger også som en buffer mot innmark på gården Skaltorp mot øst. Planområdet ligger ca. 600 m i luftlinje nordøst for Kirkefjerdings skole.

Topografisk er området en del av en skogkledd ås som strekker seg i nord-syd-retning fra Skaltorpveien og sydovert inn i et større skogområde, Prestegårdsskogen, tilhørende Eidsberg prestegård og Skaltorp. Området ligger vestvendt. Planområdet er ikke tidligere benyttet til friluftsområde, og har således liten allmennyttige verdi utover å være en del av jaktterrenget.

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Gårdstunet på Skaltorp ligger ca. 250 meter syd for planområdet. Skaltorp gamle skole ligger ca. 200 m sydøst for planområdet.

Den gamle bygdeveien gikk frem til 1912 gjennom planområdet, fulgte skogkanten opp til gårdstunet og gikk tvert gjennom gårdstunet mellom hovedbygningen og bryggerhuset, og mellom det lille stabburet og vedskjulet. Den gamle veitraseen vil bli brukt som felles adkomstvei til boligområdet, og vil samtidig fungere som naturlig dele mot skogen og LNF-områdene.

Beskrivelse av planforslaget:

Arealbruken innenfor reguleringsplanen er byggeområde frittliggende eneboliger, samt felles veiareal, felles lek og gang- og sykkelveg.

Planområdet har lav og middels bonitet på den delen som er regulert til boliger og vei, og har middels og høy bonitet på lekeområdet. Mot syd er det lav bonitet skog og sterkt kupert terreng.

Byggeområde frittliggende eneboliger

Bebyggelsen som planlegges oppført, er eneboliger på egen tomt i varierende størrelser. Det tillates oppført inntil 4 boliger innenfor byggegrensene. Det er tenkt oppført eneboliger på en eller halvannen etasje i varierende størrelse for å kunne huse både små og store familier.

De planlagte tomtene/boenhetene vil bli liggende i den vestvendte lia og det flate området i østkanten av området. Alle boenhetene vil få gode solforhold. Det legges til rette for en felles avkjøring til Skaltorpveien og tilførselsvei til boligene, og med parkering på egen tomt.

Tomtene blir store og romslig tilpasset topografien og den gamle veitraseen.

Boligområdet ligger i et landbruksdistrikt. Støy, støv og lukt fra landbruksdrift i omgivelsene må påregnes.

Fellesområder: Felles avkjørsel

Det legges opp til felles avkjørsel fra Skaltorpveien. Veien er gitt regulert bredde 7 meter, med 4 meter veibredde. Veien vil følge traséen til den gamle bygdeveien som gikk gjennom området. Veien vil samtidig fungere som et naturlig skille mellom boligområdet og skogområdene nord for denne.

Lekearealer, forholdet til Rikspolitiske retningslinjer for Barn og unges interesser i planleggingen

Alle tomtene vil ha romslig plass for lekeområder på egen grunn. Det forutsettes at dette vil fungere som områder for nærlek. I tillegg er det avsatt et område for felles lek i enden av adkomstveien. Det er tenkt at dette området på 270 m² kan fungere som område for kvartalslek, fremst naturlek og uten stor opparbeidelse. Kirkefjerdings skole ligger ca 600 meter unna og vil kunne dekke større barns behov for ballplass og større lekearealer. Adkomst til skolen foreslås løst ved at det etableres en gangforbindelse fra boligområdet via lysløypa til skolen, slik at det blir en trygg og bilfri skolevei. Eidsberg IL har gitt samtykke til at lysløypa kan benyttes som skolevei.

Offentlig Trafikkområde: Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvegen legges i skillet mellom åsen som blir boligområde og dyrka mark øst for planområdet. Ved å legge gang- og sykkelvegen her vil den også kunne være til nytte for andre barn som bruker Skaltorpveien til Kirkefjerdings skole, og gi også disse en tryggere skolevei uten å måtte gå ut på Fylkesvei 692. Det legges opp til en enkel gangvei med regulert bredde 3 meter og åpen grøft i skillet mot dyrka mark.

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Skaltorpåsen

Datert: 25.02.2008

Revidert:

Egengodkjent/Stadfestet:

Området reguleres til:

Byggeområder (§25 1. ledd nr 1)

Frittliggende eneboliger: 8 778 m²

Offentlige trafikkområder (§25 1. ledd nr 3)

Gang- og sykkelveg 627 m²

Fellesområder (§25 1. ledd nr 7)

Felles avkjørsel: 1 515 m²

Felles lekeområde 271 m²

Totalt areal: 11 191 m²

§ 1 *Byggeområde, frittliggende eneboliger (PBL §25 1. ledd nr. 1)*

1.1: Reguleringsformål

I området regulert til boliger tillates oppført frittliggende eneboliger. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

1.2: Estetikk

Boligene skal ha en utforming som passer inn i landbruksdistriktets arkitektur.

Opparbeidelsen av tomtene og valg av vegetasjon skal tilpasses kulturlandskapet.

1.3: Grad av utnyttning:

Det tillates %BYA = 25%. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

1.4: Utforming

Gesimshøyde maksimum 6 meter over planert terreng, og maksimum mønehøyde 9 meter. Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Der terrenget ligger til rette for det tillates bygninger oppført med underetasje.

1.6: Krav til søknad:

Plan- og bygningslovens §70 gjelder ved plassering av bygg på tomta. Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettningstillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendommen som viser:

Forslag til reguleringsplan for Skaltorpåsen, Eidsberg kommune

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Møneretning
- Adkomst, parkering og støttemurer

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det skal avsettes plass til minimum en oppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten.

§3 Offentlige trafikkområder: Gang- og sykkelveg (§25 1. ledd nr 3)

Regulert bredde skal være 3 meter.

§4 Fellesområder: Felles adkomstveg (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

Regulert vegbredde er 7 meter, med kjørebane på 4 meter.

Veien skal være felles adkomstvei for alle fremtidige parseller innenfor planområdet.

§5 Fellesområder: Felles lekeområde (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

Lekeområdet skal være felles for alle fremtidige parseller innenfor planområdet.

§6 Tilgjengelighet og universell utforming

Det fysiske miljøet skal planlegges, bygges og opparbeides slik at bygninger og arealer er tilgjengelige for alle.

§7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempel i form av helleristninger, brent leire, keraamikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Forslag til reguleringsplan for Skaltorpåsen, Eidsberg kommune

Uttalelser:

Offentlige etater har kommet flere innspill i planprosessen – se vedlagte kopier av uttalelsene.

Østfold fylkeskommune, datert 18.06.2007:

Innspill:

Regionalavdelingen, planseksjonen, har påpekt at det i planarbeidet bør vektlegges estetikk, lekeareal for barn, grønnstruktur og trafiksikker vei. Det foreslås å bruke snarveien inntil skogen i syd som skolevei.

Fylkeskommunen ber om at følgende tas inn i fellesbestemmelsene:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempel i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Det aktuelle arealet vil passe fint som grendeutbygging i denne delen av kommunen. Området ligger relativt nær barneskole, samfunnshus og offentligvei/busstransport.

Fylkeskonservatoren uttaler at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner eller etterreformatoriske kulturminner i planområdet.

Kommentarer:

Gang- og sykkelvei til skolen vil bli ivaretatt ved at det opparbeides en gangvei i skogkanten fra boligområdet til lysløypa 220 meter unna. Eidsberg IL har gitt samtykke til at lysløypa kan benyttes som skolevei. Boligområdet vil kunne bevare mye intern grønnstruktur ved sine romslige tomter og kupert terreng. Det er også avsatt et område for nærlek for barn i tillegg til mulighetene for lek på egne tomter.

Statens vegvesen, datert 14.06.2007:

Innspill:

Opprettholder forutsetning om at må legges til rette for helårs gang- og sykkelveg mellom det planlagte boligfeltet og skolen. Gang- og sykkelvegen må anlegges på interne veger, slik at skolebarn ikke behøver å gå langs fylkesvei 692 til Kirkefjerdings skole.

Ellers er det noe dårlig sikt i retning Mysen i krysset med fv. 692, men dette skyldes dumpen på fylkesvegen og det er ikke noe å gjøre med i denne sammenheng.

Kommentarer:

Se kommentaren til fylkeskommunen om gang- og sykkelvei.

Fylkesmannen i Østfold, datert 18.06.2007:

Innspill:

Ber om at planen forholder seg til overordnede planer og styringssignaler. Universell utforming skal ivaretas. Det bes om å ivareta undersøkelser i forhold til forurensninger i grunnen, støy og biologisk mangfold. Estetikk/stedstilpasset byggeskikk, eventuelle verdifulle landskapselementer og grønnstruktur, samt leke- og oppholdsarealer for barn og unge bør søkes ivaretas.

Forslag til reguleringsplan for Skaltorpåsen, Eidsberg kommune

Minner om at plandokumentet forholder seg til MDs planveileder. Fylkesmannen vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn.

Kommentarer:

Planen vil i vareta alle de relevante innspillene Fylkesmannen har kommet med.

Mysen, 25.02.2008

.....
Landskapsarkitekt. MNLA Gro Krog
Bernt Bekke Arkitekter AS