

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for ”Holm”, Torsnes Fredrikstad kommune

Dato: 01.06.2007

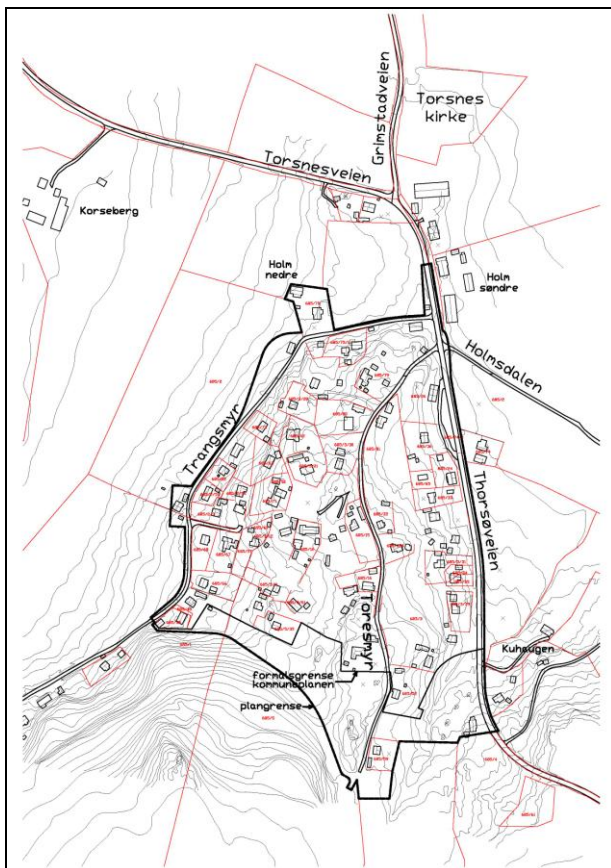
Sist revidert: 12.06.2009

1.0. Bakgrunn for planarbeidet.

Det aktuelle arealet er i kommuneplanen anvist som byggeområde og LNF-område. Grunneierne ønsker nå å legge til rette for en fortetting i området. Området er tenkt nytt til frittliggende eneboligbebyggelse. Boligområdet har vokst frem over lang tid og mangler en helhetlig planmessig løsning på trafikk, grønnstruktur og byggeskikk.

1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sør for Torsnes kirke med avkjøring fra riksvei 107 i vest. Planområdets beliggenhet fremgår av oversiktskartet nedenfor:

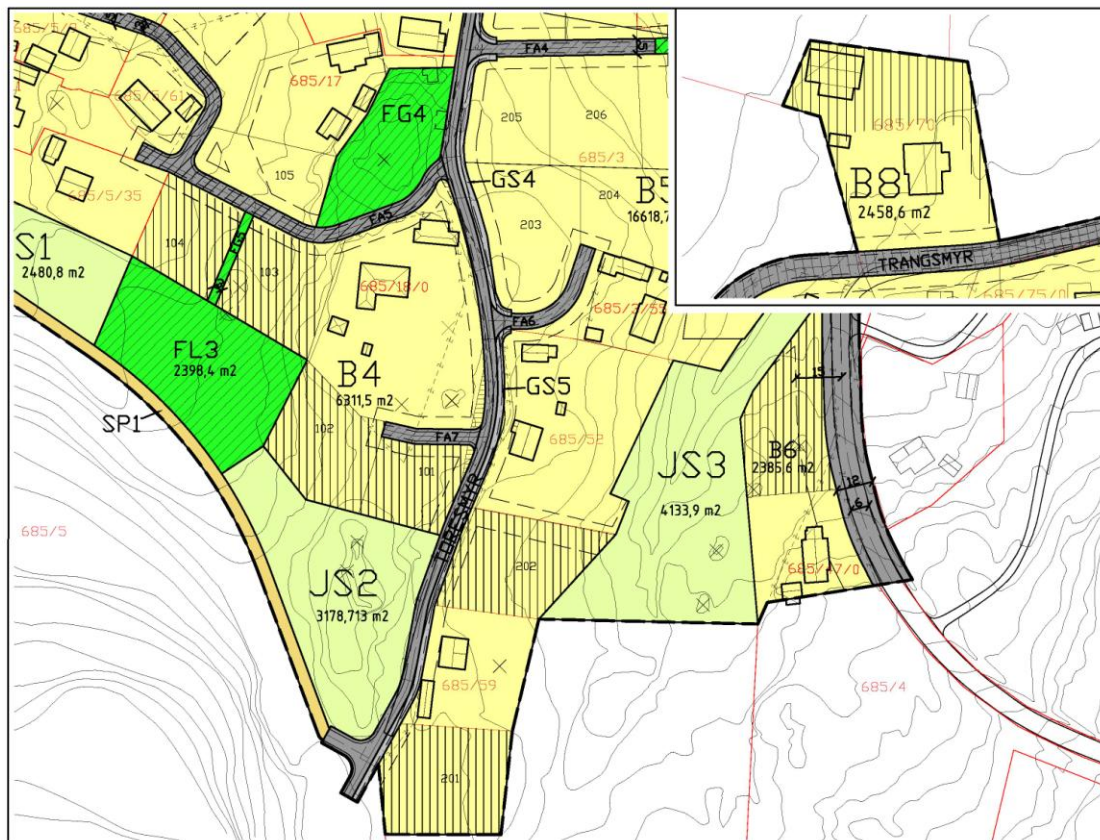


Kart 1. Planområdets beliggenhet.

2.0. Overordnet planstatus og eiendomsgrenser.

2.1 Kommuneplanen.

Kommuneplanen anviser i hovedsak området som byggeområde og dels som Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF) – med henholdsvis 123 daa og 28 daa. Av planlagt ny boligbebyggelse på 31,5 daa ligger 12,5 daa utenfor kommuneplanens byggeområde (se for øvrig pkt. 4.2).



Kart 2. Skravert areal viser planlagt boligområde som ligger utenfor anvist byggeområde i gjeldende kommuneplan.

2.2 Tidligere reguleringsplaner.

Planforslaget berører ingen eksisterende planer.

2.3 Eiendomsgrenser.

Reguleringsplanen legger opp til justering av en del eksisterende grenser p.g.a. dårlig arrondering av flere eksisterende tomter. Nye eiendomsgrenser må måles inn etter at planen er vedtatt.

3.0 Beskrivelse av planområdet

3.1 Kort historikk

Torsnes har først og fremst hatt jordbruket som sin største næringsvei. Mot slutten av 1800-tallet førte dårlige tider til at mange svensker søkte arbeid i Norge. Samtidig var det stort behov for gatesten både her hjemme og rundt om i verden. Østfoldgranitten var ideell til dette formålet, og Torsnes ble stenhoggerbygda framfor noen. På det meste var det rundt 300 stenhoggere i bygda. Det bygde seg opp små tettsteder med

butikker, fagforeninger, forsamlingslokaler m.m. Holm er nettopp et av disse stedene. Ett av de største bruddene etter stenhoggertiden finner vi noen hundre meter sør for planområdet.

3.2 Landskap, vegetasjon og topografi

Planområdet avgrenses i sør langs foten av Torsnes høyeste fjell, Thorsø varde (74moh). Det etablerte boligområdet ligger på et høydedrag i forlengelsen av Thorsø varde og omgis av dyrket mark på vest-, nord- og østsiden. Høydedraget avgrenses mot dyrkamarka av veiene Trangsmyr i nord og vest og Thorsøveien i øst. Jordveien generelt domineres av gammel havbunn med tungdreven leirjord. Vegetasjonen i planområdet består i hovedsak av lauvoppslag og noe spredt furu. Markskiktet domineres av grasarter og stedvis mer næringskrevende urter og høgstauder. Langs fjellfoten i sør er det et fuktig myrdrag med middels granbonitet og tette granbestand i hogstklasse 4 og 5.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Områdets opprinnelige bebyggelse er oppført sent på 1800-tallet i forbindelse med en ekspanderende stenhoggernæring i Torsnes. Bebyggelsen fremstår i dag som variert med alt fra de opprinnelige beskjedne boligene til store villaer. De eldste husene var små og i 1-etasje. De ble bygget i både reisverk og knubb. Rundt 1900 ble det mer vanlig med 1 ½-etasjes hus og da i en forenklet sveitserstil. Det meste av bebyggelsen er imidlertid modernisert og påbygd på 60- og 70-tallet. Bebyggelsen har stående kledning og saltak med varierende vinkler, i hovedsak mellom 25-40 grader. Uheldige ombygginger, uharmoniske vindusløsninger og uheldige fasadedetaljer er like vanlige her som mange andre steder. Likevel har det de senere årene vært en svært positiv utvikling på dette området, og det er mange gode eksempler på restaureringsprosjekter og tilbakeføringer hvor tidligere feil er rettet opp.

3.4 Stenhoggerminner

Stenindustrien har etterlatt seg utrolig mange kulturminner i Torsnes. Over store deler av bygda ligger ”brøtta” tett – så også i Holm. Ca 300 meter sør for planområdet finnes rester etter smier, spisebrakker og kraner. Den gamle kjøreveien fra ”brøttet” kommer inn i planområdet i forlengelsen av Toresmyr. I området JS2 er det et mindre brudd som ligger mot Toresmyr og område B4. Bruddet er med på å gi stedet sin identitet, og bør bevares som et element i bomiljøet. Området er derfor foreslått regulert som landbruksområde.

Holmbrygga i øst var et viktig punkt i bygda. Her ble store mengder sten skipet ut, og brygga var en vesentlig sosial møteplass.

3.5 Grønnstruktur og kommunikasjonslinjer

De to hovedadkomstveiene i planområdet Toresmyr og Trangsmyr danner hovedstrukturen for kommunikasjonslinjene i planområdet. Med utgangspunkt i disse er det i planforslaget forsøkt oppnådd turveiforbindelser til omliggende skog- og landbruksområder. Av spesielle turmål bør nevnes Thorsø varde og speiderhytta i sør. Videre tjener båthavna i øst som et samlingspunkt i lokalsamfunnet Holm. Mot vest går den gamle veien Toresvei mot Torsnes sentrum med butikk, forsamlingshus, barneskole og barnehager. Kjerreveien brukes i dag som gang-/sykkelvei mellom Holm og sentrum. Det er i planforslaget lagt opp til å opprettholde det eksisterende fellesarealet sentralt i planområdet med gangveiforbindelse mot Toresvei. Fellesarealet er forutsatt opprustet

og tilrettelagt for lek og ballspill. Øvrige fellesarealer i planforslaget forbindes med turveier og eksisterende adkomstveier. Ballplassen i sør blir liggende omgitt av skogområder på tre kanter med adkomstmulighet via planlagte turveier fra nord, øst og vest. Ballplassen vil således være et knutepunkt i den sydligste turveiforbindelsen mellom Trangsmyr og Toresmyr.



Kart 3. Grønnstruktur og kommunikasjonslinjer.

3.6 Trafikkforhold

Planområdet eksisterende adkomst via Trangsmyr og Toresmyr forutsettes opprettholdt som avkjørsler fra fylkesvei 532. Fylkesveien har regulert kjørebanebredde 6 meter som i følge veinormalen fra Statens vegvesen gir en maks kapasitet på ÅDT=1500. Eksisterende og planlagt bebyggelse genererer trafikk slik at dimensjonerende ÅDT for fylkesveien er beregnet til ca 550 kjøretøy pr døgn i et 20-års perspektiv (se vedlagt innspill fra Statens vegvesen). Fylkesveien har med andre ord tilfredsstillende kapasitet på lang sikt.

4.0 Beskrivelse av planforslaget.

4.1 Planens utstrekning og arealer.

Arealfordelingen mellom ulike arealformål i planen følger under:

Byggeområde (frittliggende eneboligbebyggelse)	119,7 daa
Landbruksområder (områder for jord og skogbruk)	10,2 daa
Offentlige trafikkområder (kjørevei)	9,2 daa
Offentlige trafikkområder (gang-/sykkelvei)	1,6 daa
Offentlige trafikkområder (Fortau)	0,2 daa
Offentlige trafikkområder (bussholdeplass)	0,7 daa
Fareområde (høyspenningsanlegg/trafo).	30 kvm
Felles avkjørsel	4,0 daa
Felles gangvei	160 kvm
Felles lekeareal for barn	4,9 daa
Felles grøntanlegg	3,2 daa
Spesialområde (privat vei)	4,5 daa
Spesialområde (turvei)	1,3 daa
Spesialområde (bevaring av bygninger). Arealet inngår i andre formål.	
Spesialområde (frisiktsone). Arealet inngår i andre formål.	

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca 160 daa.

4.2 Avgrensning av planområdet.

Plangrensen sammenfaller med veien Trangsmyr i nord og vest med unntak av en strekning på ca 300 meter, hvor planområdet også omfatter eiendommene nord og vest for Trangsmyr. Videre følger plangrensen Thorsøveien i øst. I sør følger plangrensen foten av fjellet og sydligste grense for eksisterende eiendom 685/47.

Plangrensen i syd anses mer naturlig i forhold til topografien enn avgrensingen av byggeområdet i kommuneplanen.

4.3 Ny bebyggelse.

Den nye bebyggelsen vil omfatte til sammen 30 nye tomter for frittliggende eneboligbebyggelse. Den nye bebyggelsen bør i best mulig grad harmonere med byggeskikken i området forøvrig. Mye av den eksisterende bebyggelse er imidlertid gammel arbeiderbebyggelse (stenhoggermiljø) med små hus på varierende tomtestørrelser. Det kan ikke forventes at nye boliger skal bygges i samme beskjedne størrelse. Det er derfor foreslått å legge til rette for bygging av eneboliger på noe større tomter (de nye tomtene er i gjennomsnitt ca. 950 m² store).

Stedets identitet er en tett klyngebebyggelse på et lavt høydedrag i kulturlandskapet.

Dette er forsøkt opprettholdt og vil med planlagte fortetting bli forsterket.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om arkitektonisk tilpassing til eksisterende bygningsmiljø hvor blant annet krav om saltak eller halvvalmet tak er spesifisert.

All parkering forutsettes å skje på egen tomt.

Det er i reguleringsplanen vist byggegrenser mot offentlige kjøreveier og felles avkjørsler. Det siste er ikke et krav i veiloven. Hensikten er å opprettholde et åpent miljø langs V2 hvor bebyggelsen er trukket litt inn på tomtene. I de tilfeller hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere veien enn byggegrensen er det gitt egne bestemmelser for dette.

4.4 Landbruksområde – område for jord- og skogbruk

Områdene JS1-6 er i kommuneplanen vist som landbruk-, natur- og friluftsområde. Området JS3 er foreslått regulert som område for jord- og skogbruk for å sikre det grønne bekkedraget fra Thorsøveien til foreslått plangrense i sør. Øvrige områder (JS1-2) er tatt inn i planen for å sikre grønne omgivelser til regulert ballbane FL3 og turvei SP1. Samtidig gir regulering til landbruk en sterkere avgrensing av foreslått byggeområde.

4.5 Offentlig trafikkområde - kjørevei

Fylkesvei 532 (V1) reguleres med kjørebanebredde på 6 meter og 3 meter grøft på begge sider. Det er imidlertid regulert bare 2 meter grøft mellom V1 og GS1-2 for å unngå større terrenginngrep ved opparbeidelse av gang- og sykkelveien. Totalt regulert veiformål er 12 meter i henhold til kravet fra Statens vegvesen.

Sentralveien V2 i boligområdet (Toresmyr) er foreslått regulert med en kjørebanebredde på 4 meter og 1,5 meter grøft/snøopplagsareal på begge sider. Intensjonen i planen er å få til et prosjekt som innordner seg i det etablerte boligområdet uten for store eiendomsinngrep og som opprettholder småskalapreget. Det er lagt vekt på god terrengtilpasning og å gi tiltaket et så ”lett” uttrykk som mulig. Samlevei og fellesavkjørsler vil oppleves som småskalaanlegg samtidig som de ligger naturlig i terrenget. I tillegg til det rent estetiske er det lagt vekt på at kombinasjonen smal vei (som gir lav hastighet) og god oversikt gir god sikkerhet.

Da boligområdet er vokst frem over tid er det stedvis trangt mellom eksisterende bebyggelse, gjerder og hekker. For å kunne gjennomføre en god linjeføring for V2 gjennom hele feltet berører regulert veiformål noe privat areal i det trangeste partiet. I sydenden av V2 er det regulert en vendehammer for renovasjonsbiler, brøytebiler og lignende.

4.6 Offentlig trafikkområde – gang-/sykkelvei

GS1-2 er ment som en gang/sykkeladkomst til bussholdeplasser BH1-2.

4.7 Offentlig trafikkområde – fortau

F1 og F2 er ment å fungere som av-/påstigningsfelt for buss ved bussholdeplass BH1 og BH2. Regulert bredde er 2 meter pluss grøft.

4.8 Offentlig trafikkområde – bussholdeplass

BH1 er foreslått regulert langs V1 Thorsøveien. Bussholdeplassen er plassert sør for avkjørsel PV3 etter anbefaling fra Statens vegvesen. Det er i dag ca 25 barn som tar skolebuss fra Holm mot Torsnes barneskole og Borge ungdomskole daglig. Dette i tillegg til reisende med rutebuss.

BH2 er en eksisterende holdeplass/snuplass for buss som forutsettes opprettholdt.

4.9 Fareområde – trafo

T1 er en ny transformatorstasjon som skal betjene nylagt jordkabel. Eksisterende høyspent luftstrekke (18 000 volt) forutsettes lagt om til jordkabel fra eksisterende stolpe i FG3. Fra øst legges jordkabel fra T1 i samme trasé som FA4, via V2 til tomt 109. Herfra følges samme trasé som eksisterende VA-anlegg til FA5, for så å følge denne til enden. Videre legges kabel i samme trasé som eksisterende VA-anlegg og tas opp i stolpe vest på tomt 108. Herfra beholdes eksisterende luftstrekke mot vest og eksisterende trafo i stolpe uendret. Det er i plankartet vist fareområde under den delen av linja som er planlagt opprettholdt som luftstrekke. Omlegging av høyspent som beskrevet er etter befaring anbefalt av Fredrikstad Energinett.

4.10 Spesialområde – privat vei

PV1 er en eksisterende avkjørsel som i tillegg til eksisterende bebyggelse i Trangsmyr betjener nye tomter med nummer 112-117. PV2 er en eksisterende vei som i dag fungerer som adkomst til eiendom 685/5/25. Veien forutsettes opprettholdt og overdratt til nevnte eiendom. PV3 er en eksisterende adkomstvei til båthavna i øst.

4.11 Spesialområde – frisiktsone

Formålet er nyttet der kravet til frisiktsone berører annet formål enn veiareal. Frisiktsonen i de 3 avkjørslene fra Thorsøveien er utformet i henhold til innspill fra Statens vegvesen og vegnormalen 017.

4.12 Spesialområde - turvei

Formålet med turvei SP1 er å opprette grønne forbindelser hvor det kan opparbeides stier for lokal bruk. Turveien knytter sammen eksisterende sti fra vest og driftsvei fra øst og vil være en av to adkomstmuligheter til ballbanen FL3. SP1 vil være privat eiet og allment tilgjengelig.

4.13 Fellesområde – anlegg for lek

Området FL1-FL2 er et eksisterende grøntareal som i reguleringsplanen foreslås opprettholdt og regulert til felles lekeareal for barn. Området ligger både sentralt- og trafikkikkert plassert.

Felles lekeplass FL1 skal fungere som lekeplass for små barn. Arealet består av mindre fjellformasjoner i ulike nivåer og faller mot veien i øst. Ideen er å utnytte de naturlige formasjonene i området til et variert og innholdsrikt lekemiljø. Lekeplassen forutsettes utrustet med lekeapparater og utstyr til bruk for mindre barn. Vegetasjonen i området består av røsslyng og furu med innslag av noe lauvtrær.

FL2 er i dag en åpen gresslette som er godt egnet til lek og ballspill. Området er nå som før et sosialt samlingspunkt i planområdet med benker og bord. "Høyda" var et viktig samlingspunkt for stenhoggerfolket. Bl.a samlet de seg her hver 1. mai og marsjerte under sitt røde flagg og eget korps til Folkets hus.

FL2 forutsettes opprettholdt.

Fellesområdet FL3 er tenkt avsatt som et areal med mulighet for fremtidig opparbeidelse som lekeareal eller ballbane.

4.14 Felles avkjørsler

FA1-FA7 er gitt ett felts kjørebanebredde (3 meter) med 1 meter grøft på hver side. Felles avkjørsler er så langt det er mulig regulert i eksisterende veitraséer. Nye avkjørsler (FA1, FA4, FA6, deler av FA5 og FA7) er plassert med hensyn til terrenget og krever ingen større inngrep utover normal anleggsvirksomhet.

FA1 er ment å betjene tomt 211-213.

FA2 er en eksisterende avkjørsel som betjener eksisterende eiendommer rundt felles lekeareal FL1-2. Avkjørselen vil i tillegg være en del av forbindelseslinjen mellom Toresmyr og Trangsmyr. I dag deles avkjørselen i tre grener over eksisterende grøntområde. Det legges opp til en oppstramming av trafikkarealene med justering av avkjørselen slik planen viser.

FA3 reguleres i traseen til eksisterende adkomstvei. Avkjørselen er i tillegg til eksisterende eiendommer ment å betjene tomtene 209-210.

FA4 gir adkomst til tomtene 205-208. Fellesavkjørselen er sammen med turvei FG3 ment å fungere som forbindelseslinjen mellom Toresmyr og Thorsøveien.

FA5 er ment som adkomstvei til tomtene 103-108 i tillegg til å betjene eksisterende eiendommer. Avkjørselen er i dag opparbeidet frem til eiendom gnr 685, bnr 5, fnr 35.

FA6 er eksisterende adkomst til gnr 685, bnr 5, fnr 55 og reguleres som felles adkomst for nevnte eiendom, tomt 203 og tomt 204.

FA7 er ment som adkomstvei til tomtene 101-102.

FA8 blir liggende uforandret.

FA9 blir liggende uforandret.

4.15 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg FG1 vil ligge som et grønt urørt naturområde. Grøntområdet ligger på en høyde og er eksponert mot adkomstveiene. Vegetasjonen består av lauv- og furutrær med variert busksjikt. Vegetasjonen har en innsynsdempende effekt mot eksisterende bebyggelse.

FG2 vil fungere som en del av det sentrale fellesområdet i sammenheng med FL1 og FL2.

FG3 vil fungere som turveiforbindelse mellom Thorsøveien og Toresmyr.

FG4 vil ha en kombinert funksjon som parkanlegg og lekeareal. Området omfatter i hovedsak en høyde sentralt i området. Høyden er et utsiktspunkt mot nord og vest, med benker og bord plassert på toppen. Bebyggelsen nordøst i området forutsettes fjernet.

FG5 er tenkt opparbeidet som sti for lokal bruk, med hovedfunksjon som adkomst til FL3. Videre vil FG5 være forbindelsen til turvei SP1 og skogområdene i syd.

5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse

5.1 Naturbasert sårbarhet

- *Radonstråling*: Tiltak mot eventuell stråling vil bli gjort i byggefasen. Det er ikke kjente målinger av radonstråling, men tiltakene vil uansett være enkle og av byggeteknisk art for å hindre inntrenging fra undergrunn og omfyllingsmasser.

5.2 Viktig infrastruktur

- *Kommunikasjoner*: Planområdet ligger i tilknytning til fylkesvei 532 gjennom Torsnes. Fylkesveien er relativt lite trafikkert og adkomsten vurderes som uproblematisk. Det eksisterer en lokal gangveiforbindelse til Torsnes sentrum over landbruksområdene i vest. Denne er i dag kun en sti og ikke en opparbeidet gangvei.

5.3 Drikkevann og avløp

- Drikkevann og avløpsanlegg er koblet opp mot offentlig nettverk.

5.4 Terrorisme og sabotasje

- Det finnes ingen kjente potensielle mål for terror eller sabotasje i området.

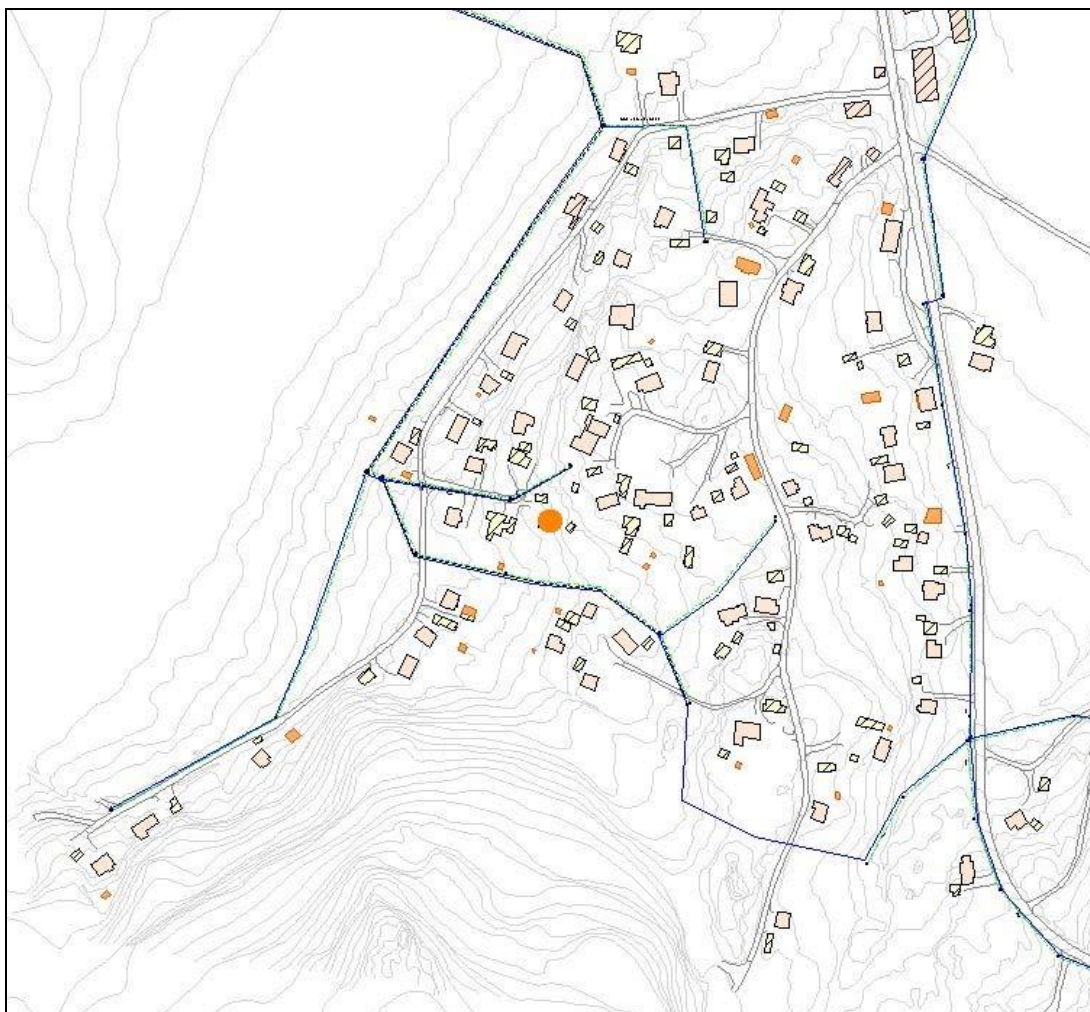
5.5 Biologisk mangfold

- Det er i reguleringsplanen lagt opp til å beholde grønne områder internt. Planområdet er omgitt av kulturlandskap og naturlandskap som hver på sin måte gir grunnlag for et stort biologisk mangfold. Eksisterende eiendommer er enten bebyggt, opparbeidet som gårdsplass eller tilsådd med plen. Ingen av disse gir stort biologisk mangfold.

6.0 Tekniske anlegg, renovasjon m.m.

Det forutsettes inngått utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen før utbygging skjer som omhandler standard på kommunaltekniske anlegg, vilkår for overtagelse av disse, utbyggingstakt m.m.

Nøyaktig plassering av nytt VA-anlegg og ny høyspent jordkabel fastsettes ved utbygging/omlegging. Dette fordrer særskilte avtaler mellom grunneier og eier av anleggene med hensyn til byggegrenser mot disse og senere rett til å vedlikeholde anleggene.



Kart 3. Eksisterende VA-anlegg. Kommunens hovedanlegg er vist med blå og grønn strek. Stikkledninger vises ikke.

Søppel skal håndteres i h.h.t. det til enhver tid gjeldende reglement i kommunen - herunder hvor søppelbeholdere skal plasseres.

7.0 Planprosess

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med annonser i lokalavisene og brev til berørte parter samt offentlige etater med interesse i planarbeidet. Varslingsdato (utgående brev fra konsulent) var 01.09.06.

Det er i tillegg avholdt informasjonsmøte for berørte naboer på folkets hus i Torsnes den 07.09.06. Det ble i møtet redegjort for foreløpige intensjoner for planarbeidet med spesiell vekt på planens omfang, nye tomter, fellesområder og grønnstruktur. Spesielt belyst ble også planlagt standard på adkomstvei og trafikk sikkerhet/skolevei for barn. Beboerne ble invitert til å komme med innspill til planarbeidet. Planen anses å løse de nevnte problemstillingene på en god måte.