

Oppdragsgiver

Svein Peder Abrahamsen

Rapporttype

Planbeskrivelse

2013-01-23

Revidert: 03.04.2020 (mindre endring)

Sist revidert 04.06.2025 (mindre endring)

DETALJREGULERING FOR HESTEMYRA

(PLAN-ID: 01110106)

PLANBESKRIVELSE

Oppdragsnr.: 2120072
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Hestemyra
 Dokument nr.: 1
 Filnavn:

Revisjon				
Dato	2013.01.23	2013.12.20		
Utarbeidet av	SHF/PAT	PAT		
Kontrollert av	Per Atle Tangen			
Godkjent av	Per Atle Tangen			
Beskrivelse	Planbeskrivelse forslag til detaljregulering for Hestemyra	Etter høring.		

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	02.05.2013	Justeringer etter kommunens tilbakemeldinger på fremmet plan.
2	06.05.2013	Justeringer etter kommunens tilbakemeldinger på fremmet plan.
3	20.12.2013	Justeringer etter høring og offentlig ettersyn
4	03.06.2020	Rev. i forbindelse med mindre endring.
5	25.03.2025	Rev. i forbindelse med mindre endring

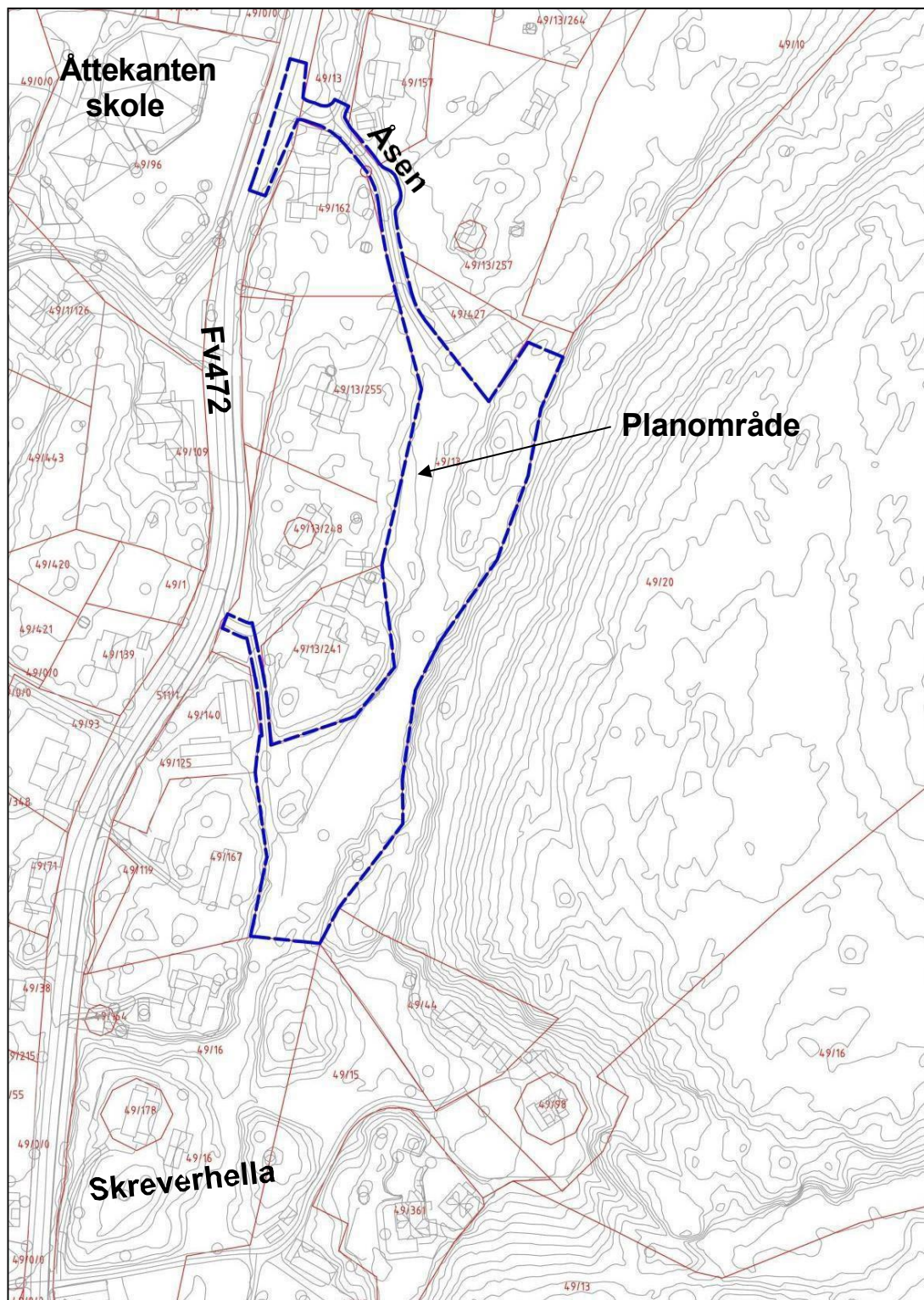
INNHOOLD

1.	BAKGRUNN	4	
1.1	Beliggenhet og størrelse	4	
1.2	Hensikten med planforslaget	5	
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5	
2.1	Planstatus	5	
2.2	Overordnede føringer	6	
2.3	Regionale føringer og kommunale planer	6	
2.4	Reguleringsplaner	6	
2.5	Pågående planarbeid	7	
2.6	Vurdering av Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2009-06-26-855)		7
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	8	
3.1	Eierforhold	8	
3.2	Topografi og vegetasjon	8	
3.3	Solforhold og lokalklima	8	
3.4	Eksisterende bebyggelse	9	
3.5	Kulturminner	9	
3.6	Trafikkforhold	9	
3.7	Miljøforhold	10	
3.7.1	Forurensning i grunnen	10	
3.7.2	Støy	10	
3.7.3	Luftforurensing	11	
3.8	Natur- og rekreasjonsverdier	11	
3.9	Barns interesser	12	
3.10	Beskrivelse av nærområdet	12	
3.10.1	Vann og avløp	13	
3.10.2	El-forsyning og alternativ energi, fjernvarme med mer	13	
3.11	Grunnforhold	13	
3.11.1	Stabilitetsforhold	13	
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14	
4.1	Arealbruk og reguleringsformål	14	
4.2	Planlagt arealbruk	14	
4.2.1	Boligbebyggelse (B1-5)	15	
4.2.2	Energianlegg (BE)	17	
4.2.3	Lekeplass (L)	17	
4.2.4	Kjøreveier (V1-4)	17	
4.2.5	Grønnstruktur (G1-3)	18	
4.2.6	Turveg (T1-3)	18	
4.2.7	Frisikt	19	
5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19	
5.1	Virkninger for miljø og samfunn	19	
5.2	Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	19	
6.	SAKSGANG	22	
6.1	Kunngjøring	22	
7.	MEDVIRKNING	23	
7.1	Liste over innkommende merknader ved varsel om oppstart	23	
7.2	Sammendrag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart	23	
7.3	Sammendrag av innkomne uttalelser ved høring	26	

1. BAKGRUNN

1.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på totalt 8,9 daa og ligger på Hauge, Vesterøy i Hvaler kommune. Planen begrenses av naturområder i øst, Åsen i nord og frittliggende boligbebyggelse og eiendomsgrenser i sør og vest. Åttekanten skole ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Avstand fra Fredrikstad sentrum til Hestemyra er ca. 18 km mens det til Skjærhalden er ca. 17 km.



Figur 1. Planområdets beliggenhet og avgrensning.

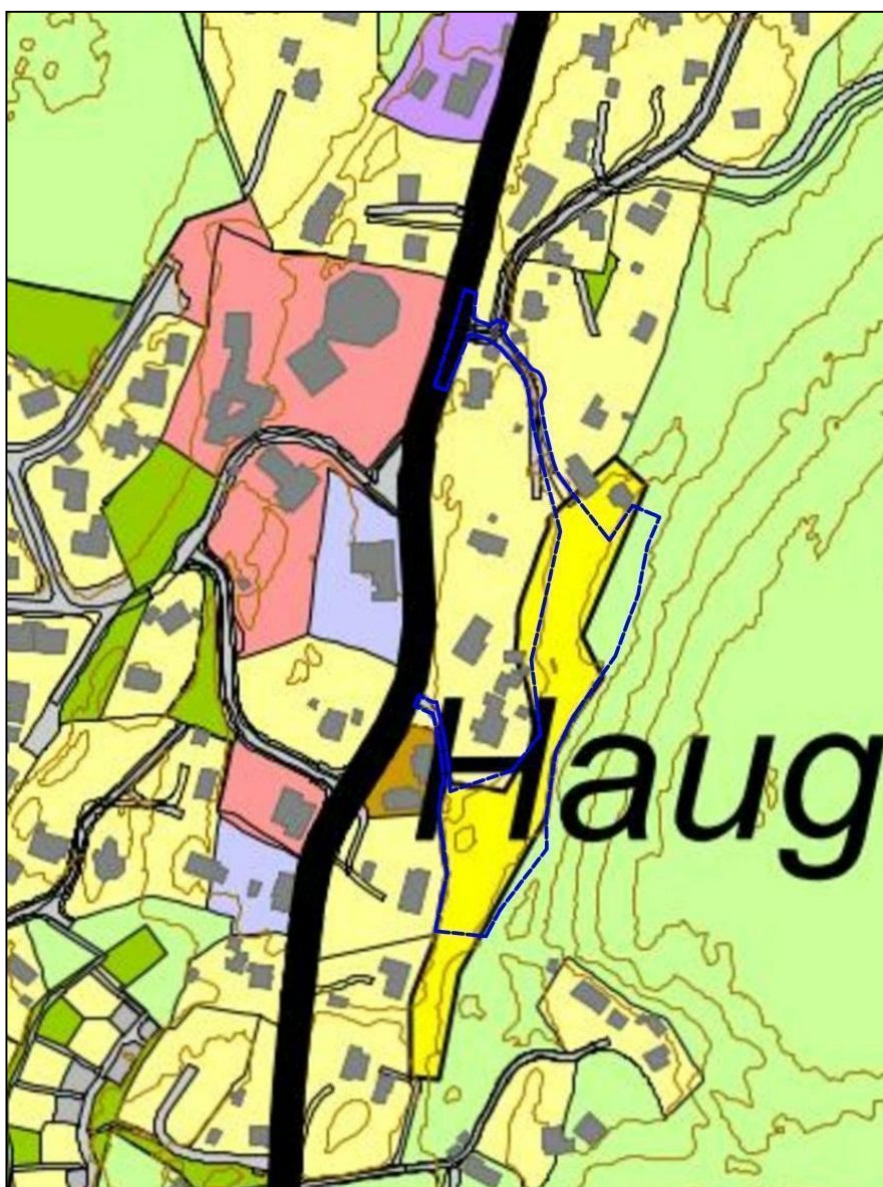
1.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for småhusbebyggelse med tilhørende fellesområder (anlegg for rekreasjon og lek) og grøntområder i henhold til gjeldende kommuneplan for Hvaler. Planforslaget er utarbeidet av Rambøll AS på vegne av grunneier Svein Peder Abrahamsen. Utformingen av planforslaget er gjennomført i henhold til reglene i Plan- og bygningsloven (2008), med tilhørende veiledninger og forskrifter.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2011- 2023 i all hovedsak avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Det er imidlertid gjort noen mindre justeringer. To små arealer øst i planområdet er i kommuneplanen avsatt til LNF. I kommuneplanen er deler av arealer avsatt til fremtidig bebyggelse som faktisk er eksisterende bebyggelse. Det er dessuten gjennomført kartforretning som har medført justering av grensene på den aktuelle eiendommen. Planen justerer avgrensningene, men det totale arealet avsatt til fremtidige boliger økes ikke. Justeringene anses å være så små at planforslaget må sies å være i tråd med kommuneplanens arealdel. [Ved ny kommuneplanen 2019-2031 er område for fremtidig boligbebyggelse utvidet.](#)



Figur 2. Planområdet ligger innenfor fremtidig boligbebyggelse, markert med blå strek.

2.2 Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges interesser i arealplanleggingen

Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for samordnet areal og transportplanlegging

2.3 Regionale føringer og kommunale planer

Fylkesplan, Østfold mot 2050 (2009-2012), revidert 21.06.2018

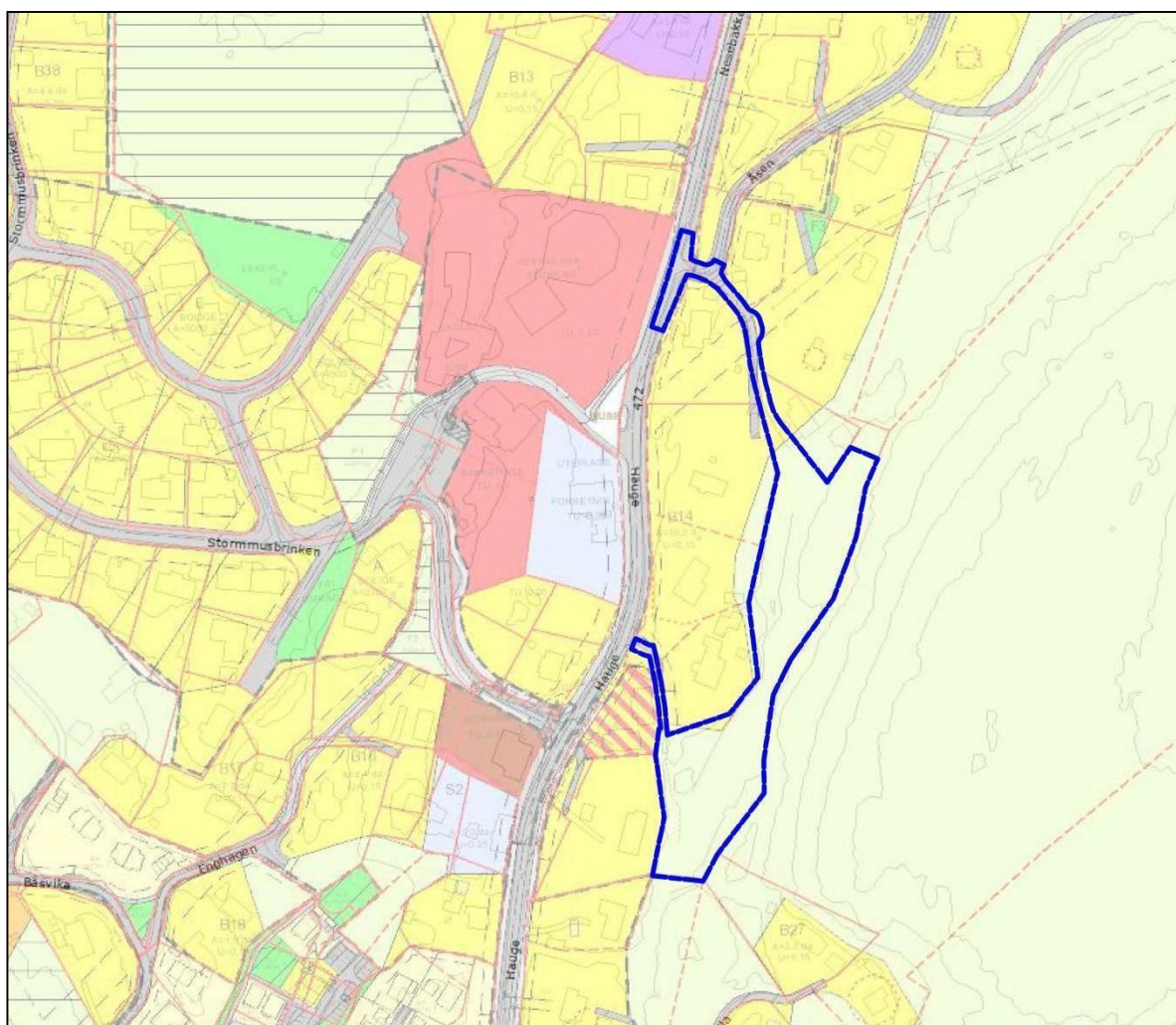
Kommuneplan for Hvaler, arealdel (2011-2023) og kommuneplan for Hvaler 2019-2031

2.4 Reguleringsplaner

Planområdet erstatter deler av gjeldene reguleringsplan for Hauge, datert 14.07.87. To nyere tilgrensende reguleringsplaner er:

Åttekanten skole, datert 09.11.01

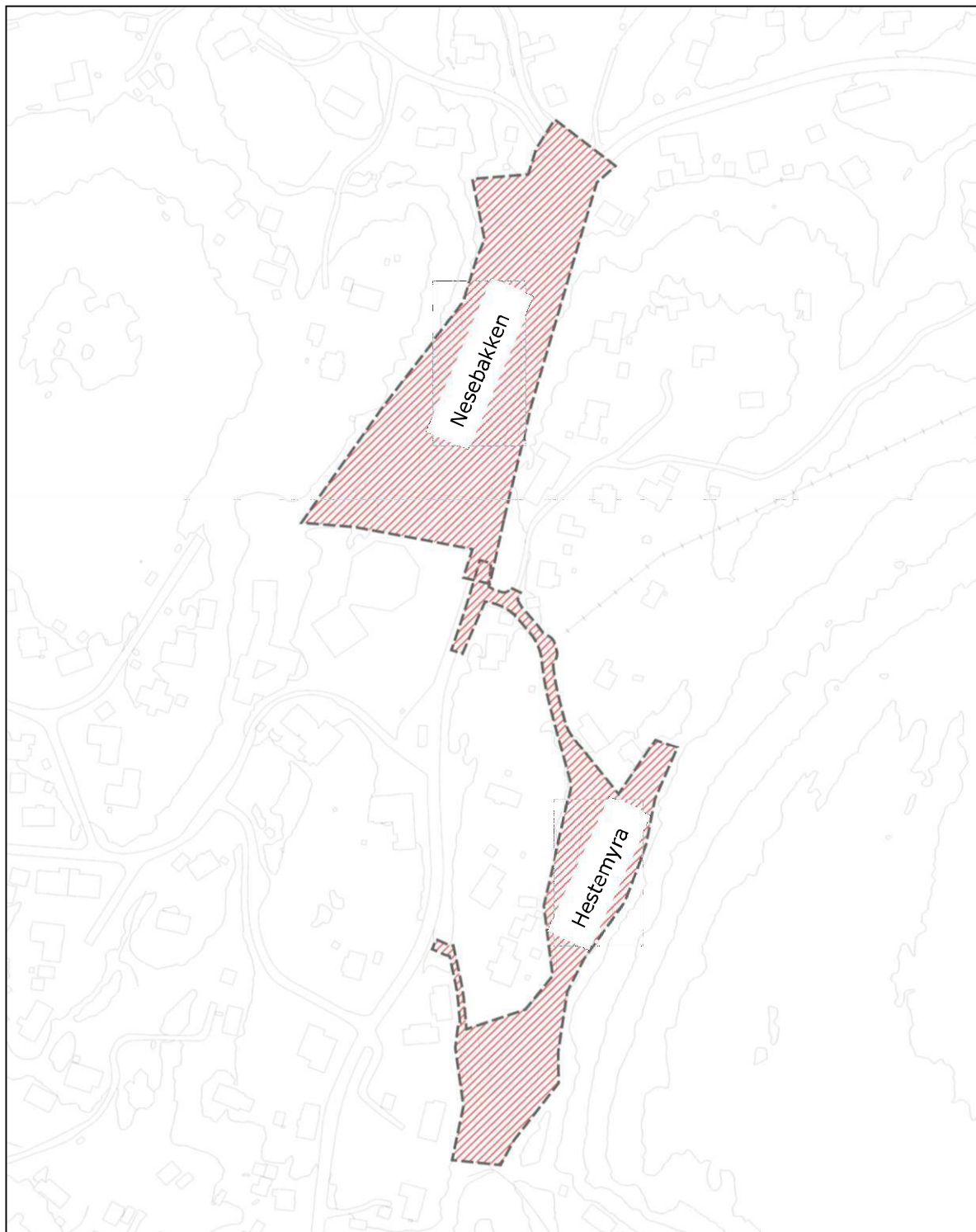
G/S veg/fortau langs fv. 472-Neset-Utgårdskilen, datert 28.02.07.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplaner for området. Planområdet er vist med blå skravur.

2.5 Pågående planarbeid

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for «Nesebakken» på motsatt side av fylkesvegen, og nord for Hestemyra. Oppstart av planarbeidet ble varslet 08.01.2013. Tanken med planarbeidet er å regulere til konsentrert småhusbebyggelse. De varslede områdene har en liten overlapp i fylkesvegen. For øvrig vil de i liten grad påvirke hverandre.



Figur 5. Pågående planarbeid. Hestemyra i sør, Nesebakken i nord.

2.6 Vurdering av Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2009-06-26-855)

Det planlegges ikke tiltak som blir omfattet av § 2 og 3 i Forskrift om konsekvensutredning.

Planlagt utbygging til boligområde vurderes ikke å ha nevneverdig negativ påvirkning på miljø og samfunn.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Eierforhold

Svein Peder Abrahamsen er eier av gnr. 49, bnr. 13. Det er nylig avholdt kartforretning for å sikre at planarbeidet forholder seg til riktige eiendomsgrenser.

3.2 Topografi og vegetasjon

Planområdets landskapskarakter er variert, fra flate arealer til kupert terreng med eksponerte koller hvor partier med røsslyng, furutrær og bart fjell er dominerende. Jordsmonnet er varierende fra tidligere dyrka mark til skrint og udyrkbart (fjell i dagen). Store deler av planområdet er relativt flatt og har fungert som tidligere potetåker. Her vokser det i dag ulike typer urter og gress. Deler av dette området er fuktig eller vått store deler av året. Resterende areal er kupert med bratte fjellknauser og stedvis tettvokst vegetasjon. Vegetasjonen i området er preget av furutrær, enkelte løvtrær, lyngvekster og busker. Det er ca. 6 meter høydeforskjell fra det flateren terrenget til de høyeste fjelltoppene innenfor planområdet. Stigningsforhold varierer mellom 1:4 – 4:1.



Figur 6. Planområdet sett fra nord.

3.3 Solforhold og lokalklima

Terrenget øst i planområdet er bratt og har et stigningsforhold på ca. 1:3. I tillegg vokser det blant annet furu og bjørk langs sprekker og søkk i fjellskråningen. Terrenget vil allikevel ikke skjerme nevneverdig for sola da det ligger mot øst. Derimot finnes det flere høye trær og enkelte høyere koller også mot vest, disse vil skygge noe for solen på ettermiddagen/kveld. Ulike terrenghøyder og tettvokst vegetasjon rundt planområdet skjermer for vind fra de fleste

vindretninger. Vind fra sør kan derimot få fart gjennom dalsøkket og området vurderes derfor som moderat vindutsatt.

3.4 Eksisterende bebyggelse

Det finnes ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

3.5 Kulturminner

Fylkeskonservatoren har uttalt at det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet.

3.6 Trafikkforhold

Planområdet omfatter deler av fv472 og ligger ca. 3,5 km fra fv108. Det er etablert gang-/og sykkelvei langs deler av fv472 og langs fv108. I tilknytning til Åttekanten skole og sentrum av Hauge er det fartsdempere i veien samt fartsgrense 30 km/t. ÅDT på fv472 er 1953. Adkomsten inn til planområdet går via Åsen. Dette er en til dels smal og enkelt opparbeidet adkomst til relativt få boliger. Krysset med fv472 er til dels uoversiktlig på grunn av utfylling og beplantning. Dette gjelder særlig mot sør.



Figur 7. Krysset mellom Åsen og fv472 er til dels uoversiktlig på grunn av utfylling og beplantning.

Det er en bussholdeplass langs fv472 i forbindelse med Åttekanten skole. Bussholdeplassen ligger ca. 150m fra byggeområde i planområdet. Jernbanestasjonen ligger i Fredrikstad sentrum ca. 18 kilometer fra planområdet, og Moss lufthavn Rygge ca. 40 kilometer unna.

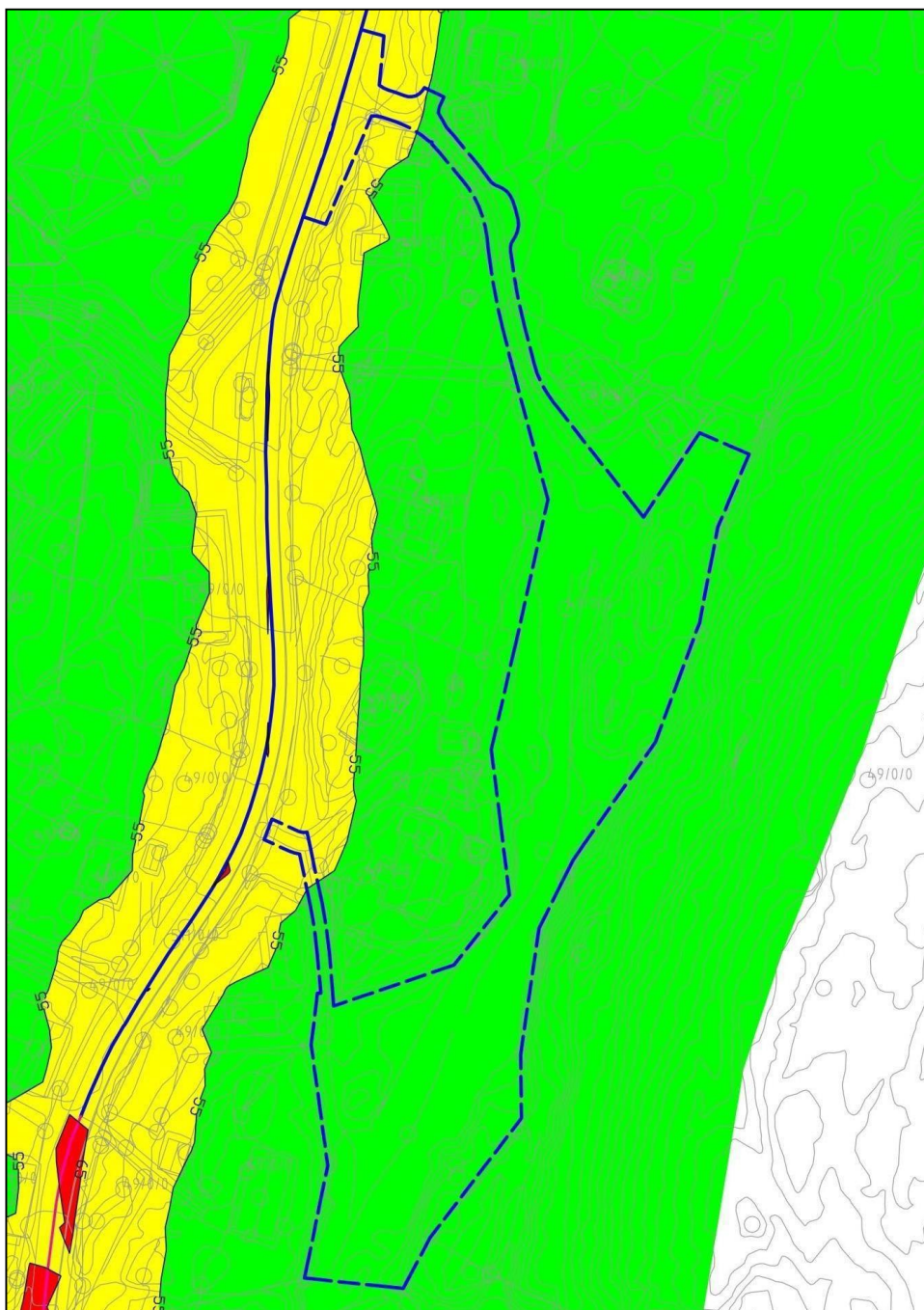
3.7 Miljøforhold

3.7.1 Forurensning i grunnen

Det er ikke kjente tilfeller av forurensete grunnmasser innenfor planområdet. Planområdet har tidligere vært benyttet til dyrka mark, men er til dels bløtt og ligger i dag brakk. Det er ikke kjent at området er benyttet til noen form for industri eller næringsvirksomhet som kan ha ført til forurensning i grunnen.

3.7.2 Støy

Det er utført en støyberegning på trafikkstøy fra fv472. Beregningen viser at deler av adkomstsonene ligger innenfor gul støysone, men dette er ikke støyømfintlig virksomhet. Resterende areal ligger innenfor grønn støysone og det vil derfor ikke være nødvendig med støyskjermende tiltak.



Figur 8. Støysonekart. Planområdet er vist med blå, stiplet linje.

3.7.3 Luftforurensing

Det er ikke gjort målinger eller beregninger av eventuell luftforurensing. De topografiske forholdene på stedet sikrer en god luftutskifting, samt at området ligger langt fra bykjernen og andre trafikkerte områder. Det ligger heller ingen næringsvirksomhet med store utslipp i nærheten og vi anser derfor luftkvaliteten i planområdet for å være god.

Under anleggsperioden vil transportveien over Åsen fungere som adkomstvei til planområdet. I bygg og anleggsperioden kan anleggsmaskiner generere noe støv men vil ikke medføre nevneverdige ulemper for anleggets naboer. Eksisterende eneboliger i området ligger noe høyere i terrenget og ikke umiddelbart inntil planområdet. Det vil antagelig foregå noe sprengning på stedet, og all sprengmasse vil bli brukt i planområdet. Dette vil således i liten grad belaste Åsen. Det vil heller ikke skje noen rivearbeider i området.

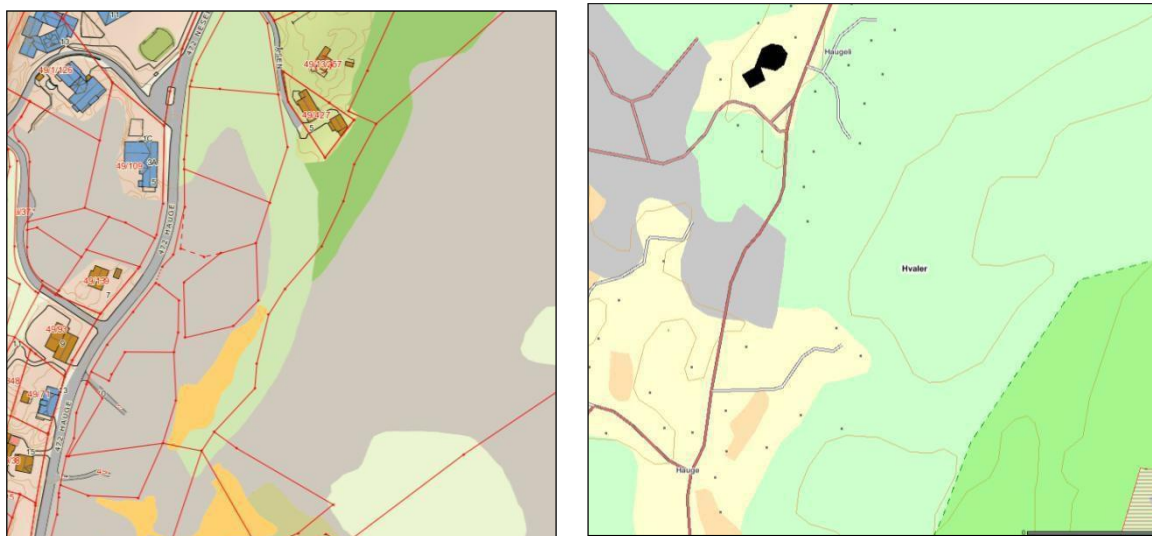
3.8 Natur- og rekreasjonsverdier

Det går en mindre tursti langs høydedraget nordøst i planområdet. Denne stien går videre ned til det flatere partiet og forsvinner ut av planområdet i sør. Stiforbindelsen planlegges opprettholdt, blant annet ved at deler av stien vil gå i felles kjørevei (V3). Fra fv472 går det en mindre sti på tvers av planområdet og inn til noen boliger sørøst for planområdet. Trolig fungerer denne stien som en snarvei mot skole mm. Denne stien vil bli opprettholdt i planen, evt. flyttet noen meter. Forbindelser mot stier som går ut av planområdet vil dermed ivaretas.

Områdene øst for plangrensa kan tjene som leke- og rekreasjonsområder. Dette er kuperte LNF-områder og fungerer også i dag til dels som rekreasjonsområder. Områdene er imidlertid så bratte at de ikke er veldig godt egnet til rekreasjon. Planområdet isolert sett vurderes å ha mindre verdi som friluftsområde da det tidvis er svært fuktig samt at kollene i planområdet er svært bratte. Området skal være noe brukt som ski-/akeområde vinterstid. LNF-området øst for plangrensa har etablerte turstier, og større uberørte skog- og naturområder som vurderes å ha verdi som rekreasjonsområde for fremtidige og nåværende beboere i området.

Ilemyr vernet naturområde ligger ca. 500 meter fra plangrensa i øst. Dette området vil ikke bli påvirket av tiltaket. Eksisterende eiendommer rundt planområdet er enten bebygd, opparbeidet som gårds plass eller tilsådd med plen. Ingen av disse gir stort biologisk mangfold.

Skogsområdene i planområdet er av middels til lav bonitet. Vegetasjonstypen representerer et visst biologisk mangfold med stedvis artsrik flora, men er samtidig en vanlig vegetasjonstype på sør- og østlandet. Dyrelivet i planområdet vurderes med hensyn til områdets størrelse å være begrenset til tilholdssted for småfugl og eventuelt noe annet småvilt og hjortedyr i kortere perioder. Slik området fremstår i dag er imidlertid det biologiske mangfoldet begrenset. I Direktoratet for naturforvaltnings naturdatabase på nett er det ikke registrert spesielle arter eller forekomster innenfor planområdet.



Figur 9. Utsnitt fra Naturbasen (Direktoratet for naturforvaltning). Kartet til venstre viser boniteten, kartet til høyre viser at planområdet ikke berører verneområder eller statlig sikra friluftsområder.

Vurdering av området med hensyn på naturmangfoldlovens §§8-12:

§ 8: Det er ikke registrerte verneverdige naturområder eller objekter innenfor området i følge naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning.

§9: Vi mener virkningene av tiltaket er tilstrekkelig kjent, at tiltaket er begrenset, og at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§10: Så langt vi har brakt på det rene er det ikke registrert rødlistede eller særlig hensynskrevende arter innenfor det arealet som berøres av tiltaket. Vi anser at arealet ikke har stor betydning for samlet utbredelse av de artene som finnes der.

§11: Tiltaket er begrenset og representerer etter vår oppfatning ingen betydelig skade på naturmangfoldet. Bestemmelsen vurderes ikke å være relevant.

§12: Tiltaket er forsøkt tilpasset eksisterende landskap og inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

3.9 Barns interesser

Barns interesser i området ansees å være begrenset. Noe bruk vinterstid når det er ski og akeføre.

3.10 Beskrivelse av nærområdet

Hauge er et mindre tettsted på Vesterøy, Hvaler, med rett i overkant av 300 fastboende. Området er et av Hvalers 4 lokalsentre. Ihht Østfold fylkesplan og Hvaler kommuneplan er det ønskelig at boligutbygging skjer i områdesenter, lokalsentre eller i grendesentre.

Fredrikstad by ligger 18 km fra planområdet, mens Skjærhalden områdesenter ligger 17 km unna. Åttekantene barne- og ungdomsskole ligger på Hauge, i umiddelbar nærhet til planområdet. Kunstveien er en fellesbetegnelse på en strekning hvor flere ulike kunstnere holder til i gangavstand fra hverandre på Vesterøy, den nærmeste bare 500 meter fra planområdet. Her lages det alt fra keramikk til smykker og tekstil- og billedkunst. Kiosk og annen næringsvirksomhet ligger ca. 100 meter fra planområdet, Syversens bakeri ca. 300 m unna og matbutikker og apotek ca. 4 km fra planområdet.

3.10.1 Vann og avløp

Kummer for offentlig avløp ligger både sør og nord i planområdet. Det går en vannledning gjennom planområdet. Om nødvendig kan vannledningen flyttes på.

3.10.2 El-forsyning og alternativ energi, fjernvarme med mer

Fredrikstad EnergiNett eier ledningsnett som forsyner bebyggelsen på Hvaler og Hauge. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområder for fjernvarme og tilknytningsplikt.

3.11 Grunnforhold

3.11.1 Stabilitetsforhold

Grunnforholdene i planområdet består av steinbreavsetning eller bart fjell. Steinbreavsetning er lettdrenerte masser og grunnforholdene anses som stabile. Det forutsettes at utbygger forholder seg til forskriften og gjør nødvendige undersøkelser av grunnforhold før utbygging igangsettes.



Figur 10. Løsmassekart, hentet fra NGUs nettsider.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Arealbruk og reguleringsformål

Området reguleres til:

PBL § 12-5 - reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg	
- Boligbebyggelse (B1-5)	5.145 m ²
- Tillagt ifm revisjon 2025	106 m ²
- Energianlegg (BE)	35 m ²
- Lekeplass (L)	700 m ²
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Kjørevei (V1-4)	2.425 m ²
3. Grønnstruktur	
- Grønnstruktur (G1-3)	346 m ²
- Turveg (T1-3)	351 m ²
- T 3 tillagt et mindre areal ved revisjon 2025	

Planområdets totale areal er 9 daa.

4.2 Planlagt arealbruk

PBL § 12-5 - reguleringsformål

GRUNNLEGGENDE PLANPREMISSER

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med god bokvalitet. Å legge til rette innebærer her å gi visse rammer for senere utbygging og sikre eksisterende kvaliteter som erfaringsmessig tilfører nyetablerte tomter varige verdier.

Med planforslaget ønsker forslagsstiller særlig å legge forholdene til rette for:

- *God tilgjengelighet:*
Tilgjengelighet til sosial infrastruktur som butikker, apotek, barnehage og skole. God tilgjengelighet til gang- og sykkelvei gir trygge omgivelser og gjør det enkelt å nå ut til skoler og rekreasjonsområder i nærheten.
- *Rom for lek og rekreasjon:*
Dannelsen av sosiale nettverk krever både plasser der mennesker kan møtes og der hver enkelt kan trekke seg tilbake. En enkel inndeling av uterommet i halvprivate og private soner med henholdsvis felles lekeplass og privat eiendom/hage muliggjør denne vekslingen.

OVERORDNET PLANSTRUKTUR

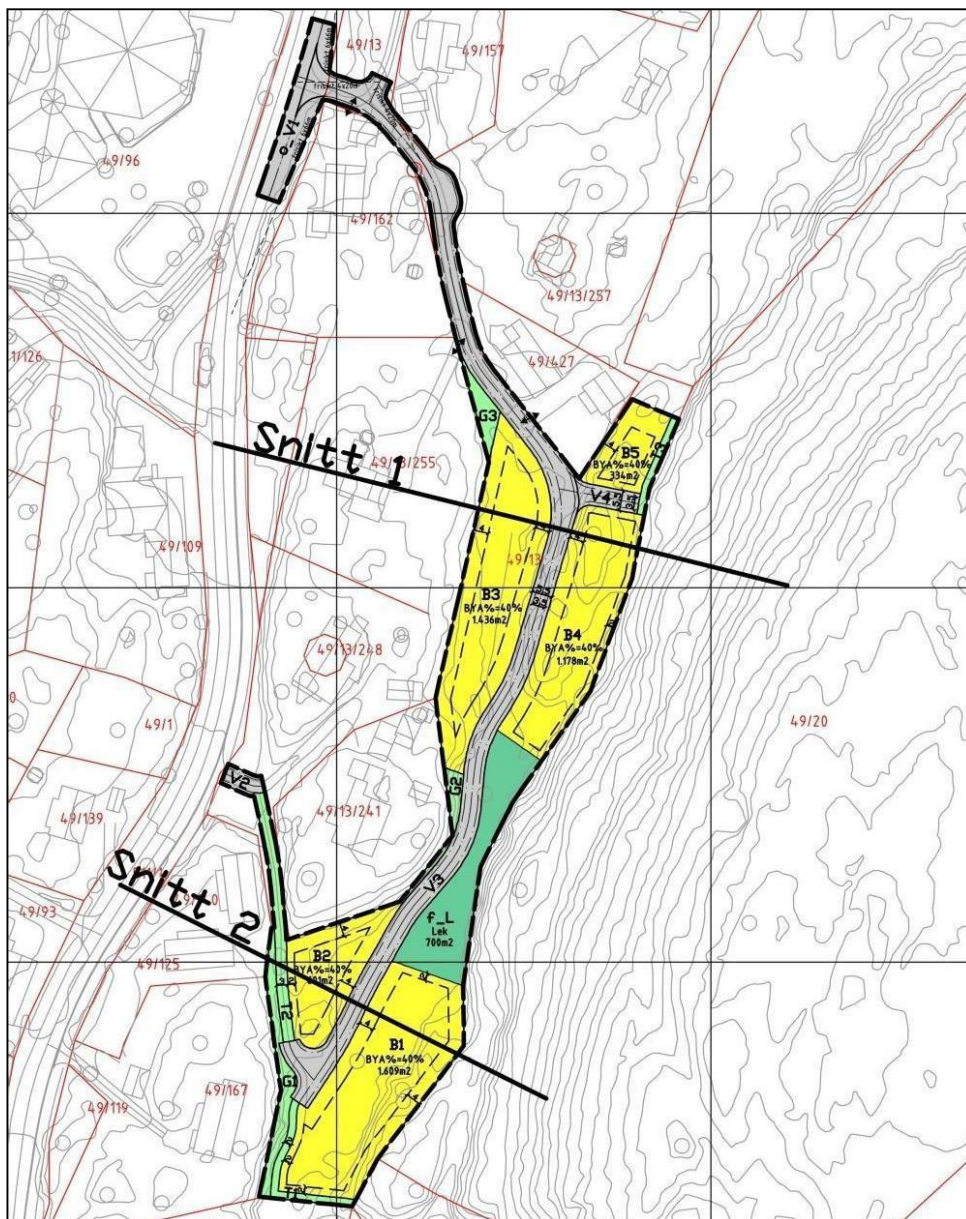
Planområdet består i hovedsak av tidligere dyrket mark og små koller med fjell i dagen. Terrenget er alt fra flatt til svært kupert. Målsetning med prosjekteringsarbeidene har vært å gi rammer for en riktig plassering av tomteareal i forhold til solforhold samt å begrense trafikkbelastningen i boligområdet og legge til rette for et nødvendig - men minst mulig trafikkareal. Kjøreadkomst til området skjer via Åsen. Det foreslås en adkomstvei for bil til planområdet, samt opprettholdelse av eksisterende turvei-system som vil knytte boligområdet både til skole, annen næringsvirksomhet og LNF-områder.

Byggeområdene er foreslått regulert som område for boligbebyggelse.

4.2.1 Boligbebyggelse (B1-5)

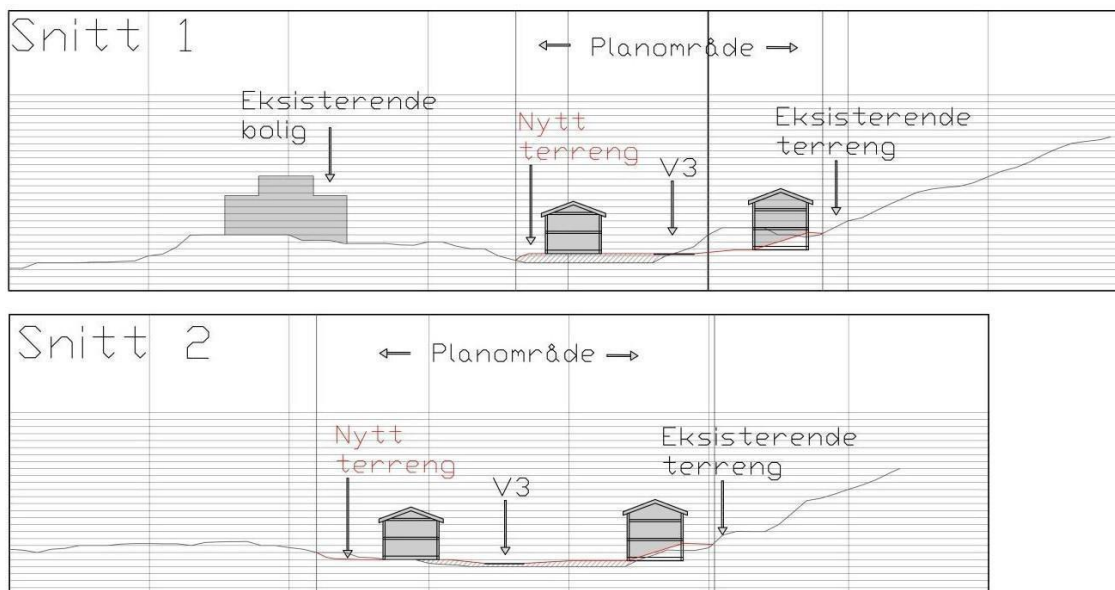
Planområdet består av fem mindre felt som er satt av til boligbebyggelse. Til sammen utgjør disse feltene et areal på 5.145 m². B 5 er ved revisjon 2025 utvidet med 106 m² for å få en bedre arrondering, slik at totalt areal nå utgjør 5.251 m². Utvidelsen av planområdet er sammenfallende med ny kommuneplan. Planlagt bebyggelse vil være boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus eller sammenkjedet bebyggelse. Det er i planforslaget lagt opp til at det skal etableres mellom 8 og 14 nye boenheter, avhengig av type bolig. Den nye bebyggelsen bør i best mulig grad harmonere med bebyggelsesstrukturen i området for øvrig. Samtidig er det ønskelig at bebyggelsen tilpasses tomten slik at en unngår høye fyllinger og bratte kanter. Takform foreslås som saltak eller pulttak. Saltak skal ha takvinkel mellom 22° og 45°. Kommunen vil i hver enkelt byggesak kunne avgjøre om den foreslåtte takform kan aksepteres ut fra tomtens beliggenhet og forholdet til omgivelsene. I bestemmelsene er det gitt en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Møne- og gesimshøyde foreslås satt til henholdsvis 7,5 og 6,0 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Der hvor terrenget tilsier det, tillates underetasje. For bebyggelse med pulttak er maks. høyeste gesims 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyden er tilpasset eksisterende eneboligbebyggelse i området.

Figurene nedenfor viser snitt med forslag til bolighus på nytt terreng etter sprengning og påfylling av masser.



Figur 11. Kart som viser hvor snittene er tatt.

I den nordøstre delen av planområdet ligger det en fjellknaus. Øst for knausen går et lite daldrag før åsen stiger videre østover. Man ser for seg å planere ut denne knausen. Dette framgår i snitt 1 nedenfor, som er trukket gjennom den høyeste delen av knausen. Hvor vidt det beste er å ha bebyggelse med eller uten underetasje vil bli avklart ved detaljprosjektering ved søknad om tiltak. Massene fra knausen er tenkt benyttet lokalt som fundament for vegen og til å heve terrenget noe i bløte områder.



Figur 12. Snitt gjennom planområdet.

4.2.2 Energianlegg (BE)

Det er behov for ny nettstasjon/trafo innenfor planområdet. Dette tillates innenfor felt BE.

4.2.3 Lekeplass (L)

I bestemmelsene til kommuneplanen for Hvaler er det krav om minimum 50 m² lekeoppholdsarealer pr boenhet over 50 m². Planforslaget legger opp til 700 m² felles leke- og uteoppholdsarealer, dvs. 50 m² felles lekeareal pr bolig dersom det blir 14 nye boenheter. Det vil også være noe lekeareal på egen tomt i tillegg til at lekearealene på skolen er i umiddelbar nærhet. Dessuten vil naturområdene i umiddelbar nærhet til planområdet kunne fungere som arealer for lek og aktivitet.

Planforslaget stiller krav om at opparbeidelse av lekearealer skjer samtidig med at ny bebyggelse ferdigstilles.

4.2.4 Kjøreveier (V1-4)

Adkomst til planområdet skjer via Åsen. Dette er en smal veg med enkel standard. I planforslaget er det ønskelig å opprettholde en smal standard som er enkel å tilpasse terrenget og som bidrar til å holde farten nede. Planforslaget legger opp til en enfelts adkomstveg med møteplasser. Dette er en standard som i henhold til vegvesenets normaler kan benyttes for inntil 50 boenheter. For adkomstvei V2-4 er det planlagt 3,5 meter kjørebane og 1 meter grøft på hver side. V2-4 er private kjøreveier, mens V1 er offentlig kjørevei.

Ca. 20 meter inn fra fv472 deler Åsen seg i to grener: én går nordover og én går sørover. Denne strekningen på ca. 20 meter er foreslått med tofelts bredde. Dette vil dermed ikke hindre normal flyt i krysset med fv472. Som nevnt tidligere, har krysset med fv472 noe dårlige siktforhold, særlig mot sør. For å bedre denne situasjonen, samt få bedre kurvatur ut mot krysset, er krysset foreslått trukket noe mot nord.

V4 er tenkt som adkomst til boliger, men den skal også gi forbindelse inn til stien som går langs fjellfoten videre nordover. Det er derfor tatt inn bestemmelse om at V4 må opparbeides helt inn til stien og at den til enhver tid skal være åpen for allmenn ferdsel til fots. Ettersom reguleringsplanen er relativt åpen i forhold til endelig løsning på bebyggelsens plassering, og

dermed tomteplassering, er det gitt bestemmelse om at V4 tillates justert for å tilpasse endelig løsning.

4.2.5 Grønnstruktur (G1-3)

Arealene avsatt til grønnstruktur skal fungere som buffersoner og vegetasjonsskjermer innenfor planområdet. Det er ønskelig at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. G1 og G2 omfatter markerte terrengformasjoner som ønskes bevart. I tillegg er det noe vegetasjon i disse områdene som er med på å skjerme og prege planområdet.



Figur 13. Terrengformasjon innenfor G2.

4.2.6 Turveg (T1-3)

T1-3 er en opprettholdelse av eksisterende turveier. Turveiene etableres med en forbindelse til eksisterende stier/turveier som grenser til planområdet. Den største traséen er T2. Dette er en eksisterende turveg som tidligere har fungert som drifteveg til planområdet. Denne vil fungere som gangadkomst ut mot fv472 og mot skolen. Vegen er regulert med 3 meters bredde. Denne vil bli utbedret til en standard hvor den er framkommelig med barnevogn og rullestol.



Figur 14. Eksisterende turveg (T2) ut mot fv472.

De enkle traseene (T1 og T3) er planlagt med en bredde på 1,5 meter, og bør være framkommelige også med barnevogn. T3 gir en forbindelse til stien som går videre nordover i skogen. Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots.

4.2.7 Frisikt

Innenfor viste frisiktlinjer tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 0,5 meter.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Virkninger for miljø og samfunn

Konsekvensen av planforslaget er i hovedsak at området endres fra en tidligere landbrukseiendom til boligbebyggelse. Det blir en mindre økning av trafikk på Hauge (fv472) samt på Åsen. Det kan bli noe økt press på skole- og barnehagekapasitet.

Det er for øvrig ikke kjent viktige naturforhold eller samfunnsmessige forhold som blir vesentlig berørt av utbyggingen.

5.2 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjons, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig).
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse for at den kan inntreffe.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ufarlig: Ingen person- eller miljøskader.
- En viss fare.
- Kritisk.
- Farlig.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

Konsekvens:	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ifht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevenende tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medf. risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	4	4	Rød	Enkle avbøtende tiltak fjerner risiko.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				

12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjons- områder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra Andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1	4	Gul	Økt trafikk gir økt risiko
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	4	Gul	Økt trafikk gir økt risiko
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et	Nei				

sabotasje/terrormål					
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

Analysen viser at det er en aktuell hendelse som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

6: Det er potensiell fare for radonpåvirkning i området. Dette har som nevnt store konsekvenser men kan unngås ved å innarbeide tiltak. Tiltak mot eventuell stråling vil bli gjort i byggefasen. Tiltakene vil være enkle og av byggeteknisk art for å hindre inntrenging fra undergrunn og omfyllingsmasser.

44 og 45: Økt trafikk – gir økt risiko for ulykker. Samtidig vil det bli gjort avbøtende tiltak med utbedring av veier og kryss samt friskt.

Tabell 3. Oppsummering.

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				6
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				44,45

6. SAKSGANG

6.1 Kunngjøring

Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte myndigheter og naboer i henhold til naboliste fra kommunen. Varselet ble sendt ut 31.10.11 til 4 offentlige instanser samt 24 naboer. Frist for uttalelse var satt til 01.12.11.

Annonsen ble kunngjort i Fredrikstad Blad den 02.11.12, og i Demokraten den 05.11.12. Frist for uttalelse var satt til 05.12.11.

PER ANDRÉ HANSEN
LANDSKAPSARKITEKTER AS

Varsel om oppstart av detaljregulering «Hestemyra», Hvaler kommune

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles på vegne av grunneier på eiendommen 49/13 igangsatt arbeid med detaljregulering av «Hestemyra» på Hauge i Hvaler kommune. Områdets omfang og beliggenhet framkommer av kartet:

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging. Arealet ligger inne som boligområde i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i kort avstand fra Åttekanten skole. Arealet er tenkt benyttet til relativt konsentrert bebyggelse i form av mindre, frittliggende eneboliger på små tomter. Alternativt rekke- eller kjedehus. Foreløpige beregninger viser at det sannsynligvis vil omfatte 12-15 boenheter, noe avhengig av boligtype. I planen vil det bli avsatt nødvendig areal for lek og uteopphold. Av varslingskartet framkommer det at det vil være ulike adkomstalternativer for både kjøre- og gang-/sykkelvegadkomster.

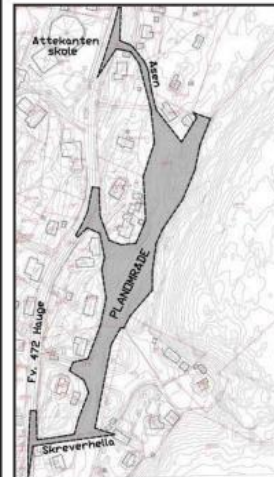
Eventuelle merknader til arbeidet med detaljreguleringen kan sendes:
Per André Hansen landskapsarkitekter as, pb. 528, 1612 Fredrikstad, e-post: post@lark.no eller pat@lark.no
Frist for uttalelse: 5. desember 2011

Varslingsbrevet er også tilgjengelig på kommunens nettside www.hvaler.kommune.no



Varsel om oppstart av detaljregulering "Hestemyra", Hvaler kommune.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 varsles på vegne av grunneier på eiendommen 49/13 igangsatt arbeid med detaljregulering av "Hestemyra" på Hauge i Hvaler kommune. Områdets omfang og beliggenhet framkommer av kartet nedenfor:



Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging. Arealet ligger inne som boligområde i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i kort avstand fra Åttekanten skole. Arealet er tenkt benyttet til relativt konsentrert bebyggelse i form av mindre, frittliggende eneboliger på små tomter. Alternativt rekke- eller kjedehus. Foreløpige beregninger viser at det sannsynligvis vil omfatte 12-15

boenheter, noe avhengig av boligtype. I planen vil det bli avsatt nødvendig areal for lek og uteopphold. Av varslingskartet framkommer det at det vil være ulike adkomstalternativer for både kjøre- og gang-/sykkelvegadkomster.

Eventuelle merknader til arbeidet med detaljreguleringen kan sendes:

Per André Hansen landskapsarkitekter as, pb. 528, 1612 Fredrikstad
e-post: post@lark.no eller pat@lark.no
Frist for uttalelse: 5. desember 2011

Varslingsbrevet er også tilgjengelig på kommunens nettside www.hvaler.kommune.no

7. MEDVIRKNING

7.1 Liste over innkommende merknader ved varsel om oppstart

Vigdis Gilberg Torgersen, Halvor Seilø Torgersen, datert 01.11.2011
Statens vegvesen, datert 11.11.2011
Nils Edvart Hauge, datert 27.11.2011
Viggo Larsen, datert 28.11.2011
Helge B. Johnysen, Lars K. Haugebro, datert 29.11.2011
Østfold fylkeskommune, datert 30.11.2011
Fylkesmannen i Østfold, datert 01.12.2011
Fredrikstad kommune, Miljø og landbruk, datert 01.12.2011
Ester og John M. Johansen, datert 01.12.2011

7.2 Sammendrag av innkomne uttalelser ved varsel om oppstart

1. Vigdis Gilberg Torgersen og Halvor Seilø Torgersen, datert 01.11.2011

Innvendinger mot at deler av deres tomt (festetomt nr. 241) er inkludert i planen. Ber om at dette korrigeres før arbeidet med reguleringsplanen videreføres.

Kommentar:

Sikre tomtegrenser er målt opp, og plankartet er korrigert.

2. Statens vegvesen, datert 11.11.2011

Har følgende merknader:

1. Antar at planområdet klarer seg med en kjøreadkomstvei, mens gang- og sykkeladkomst kan være på flere steder.
2. Bør vurdere om enkelte eiendommer får ny adkomst til fylkesveien via det nye veisystemet.
3. Utvidet bruk av krysset Skreverhella og fylkesvei er ikke å anbefale da det er vanskelig å oppnå tilfredsstillende sikt. Gang og sykkeladkomst derimot er akseptabelt..
4. Utvidet bruk av kryss med Åsen og ev nytt kryss på planområdet må utformes ihht Statens vegvesen håndbok 017 «veg og gateutforming».
5. Bør dokumentere gjennom en enkel støyberegning at trafikkstøy ikke blir noe problem. Statens vegvesen henviser til miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.
6. Nye kryss må være opparbeidet før innflytting til ny bebyggelse tillates
7. Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei må godkjennes av vegvesenet – ha med i bestemmelsene.
8. Bestemmelse om krav til universell utforming
9. Det bør tas inn krav til sykkelparkering ved felles parkering for rekke og eller kjedehus.

Kommentar:

Planområdet får en kjøreadkomst og en turvegadkomst. Utvidet bruk av krysset Skreverhella og fylkesvei er ikke aktuelt. Kryss og avkjørslar utformes ihht Statens vegvesens håndbok 017. Trafikkstøy er dokumentert gjennom en enkel støyberegning, og vil ikke utgjøre noe problem i planområdet. Transportsystemet vil bli universelt utformet. Planforslaget legger ikke opp til fellesløsning for sykkel- og bil parkering. Planforslaget anses å løse de øvrige problemstillingene på en tilfredsstillende måte.

3. Nils Edvart Hauge, datert 27.11.2011

Hauge reagerer på at store deler av planområdet omfatter hans eiendom 49/16. Hauge forlanger at det blir satt opp et permanent og solid gjerde i grensen mellom eiendommene 49/13 og 49/16 før anleggsarbeidet med utbygging blir igangsatt.

Kommentar:

Sikre tomtegrenser er målt opp, og plankartet er korrigert.

4. Viggo Larsen, datert 28.11.2011

Viggo Larsen, eier av gnr/bnr 49/427, mener Åsen er trang og smal og egner seg bedre til gang- og sykkelvei. Larsen sier vegen(Åsen) daglig blir brukt av foreldre som henter eller bringer barn til Åttekanten skole. Larsen fikk evigvarende bruksrett på et begrenset areal i tomtas østre del i 2009. Larsen ønsker at denne delen fjernes fra reguleringsplanen.

Kommentar:

Plankartet er korrigert og arealet er ikke lenger en del av reguleringsplanen.

5. Helge B. Johnsen og Lars K. Haugebro, datert 29.11.2011

Ønsker å komme med følgende merknader til Åsen som fremkomstvei for bil til Hestemyra: Åsen er pr dags dato en idyllisk og rolig vei hvor alle ferdes trygt. Veien brukes av barn, eldre og handikappede. Frykter at veien blir utvidet og at det vil føre til økt hastighet og økt trafikk. Frykter at dette vil utgjøre en fare for brukere av veien. Større trafikk vil øke risikoen for ulykker spesielt der hvor Åsen møter Nesebakken. Mener dette er et uoversiktlig kryss.

Kommentar:

Det vil ikke bli økt hastighet langs Åsen, det vil derimot bli noe økt trafikk. Krysset mellom Nesebakken og Åsen skal utformes ihht Statens vegvesens håndbok 017. Blant annet er ikke

frisikten tilfredsstillende i dag. Ulykkesrisikoen vil dermed forminskes og alle skal kunne fortsette å ferdes trygt langs Åsen.

6. Østfold fylkeskommune, datert 30.11.2011

ØFK ønsker at reguleringsplanen må sikre at planområdet får tilfredsstillende bokkvaliteter. ØFK mener videre at planområdet bør ses i sammenheng med eksisterende boliger vest for planen for å gi grunnlag for en mer helhetlig vurdering av området. Blant annet bør det vurderes om det finnes bedre adkomstmuligheter også for boligene vest for planområdet. Østfold fylkeskommune anbefaler derfor at vi utvider planområdet til å omfatte også disse boligene. ØFK anbefaler videre at det i stedet for frittliggende eneboliger på små tomter vurderes andre former for tett/lav bebyggelse.

Disse problemstillingene er særskilt viktige:

Leke- og uteoppholdsarealer: Viktig å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstilling av lekearealer samtidig med tiltaket.

Trafikkforhold: Trafikksikkerhet må vektlegges og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei.

Friluftssinteresser: Friluftssinteresser i området må kartlegges og ivaretas i planen. Det må sikres gode korridorer ut til de grønne arealene øst for planområdet.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være: *Risiko- og sårbarhet, Estetikk og byggeskikk, Støy, Grønnstruktur, Universell utforming og Grunnforhold.*

Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet.

Kommentar:

Mulige adkomstveier er vurdert og vi mener Åsen er det beste alternativet. Det er også andre prosjekter i nærområdet som har en vellykket utforming med mindre eneboliger på små tomter. Planforslaget anses å løse de nevnte problemstillinger på en tilfredsstillende måte.

7. Fylkesmannen i Østfold, datert 01.12.2011

Fylkesmannen anser det som viktig at beboerne får tilstrekkelig med utearealer med kvalitet. Det bør undersøkes om barn og unge bruker arealene i dag, og da ta hensyn til dette i planleggingen. Følgende temaer vurderes som særskilt viktige i planområdet:

Barn og unge, medvirkning og levekår: Det bør belyses i planen hvordan barn og unges interesser blir ivaretatt. Opparbeidelsen av lekearealer samtidig med boligene bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Estetisk utforming: Landskaphensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.

Universell utforming: Østfold er utpekt som pilotfylke, noe som forplikter til spesiell ivaretagelse av hensynet til at alle områder skal kunne brukes av alle grupper. Reguleringsplanen bør kunne stille tydelige krav til universell utforming.

Grønnstruktur: Grønnstrukturen har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det er viktig i forbindelse med lek, turliv og opphold. Kvaliteter i landskapet og vern av naturmiljø og biologisk mangfold skal hensynstas.

Naturmangfold: Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk.

Samfunnssikkerhet: Området må vurderes med hensyn på sikkerhet. Egne risiko- og sårbarhetsanalyser kan være et egnet redskap i risikoområder.

Støy: Viser til veileder T-1442 «støy i arealplanlegging»

Klima og energi: Kommunene skal ha klimaplaner og arealplanlegging skal legge til rette for kollektive løsninger og lokalisering som bidrar til redusert behov for bruk av privatbil.

Kartframstilling: Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket.

Kommentar:

Planforslaget anses å løse de nevnte problemstillinger på en tilfredsstillende måte.

8. Fredrikstad kommune, Miljø og landbruk, 01.12.2011

Støy: En boligutbygging vil generere ytterligere trafikk langs fv472. Fredrikstad kommune ønsker derfor at det gjennomføres en beregning av støy. Det må gjennomføres en støyfaglig vurdering dersom bygninger med støyfølsom bruk blir liggende i gul eller rød støysone.

Luftkvalitet: Bygg- og anleggsvirksomheten kan generere støv som medfører ulemper for anleggets naboskap. Forhold som bør vurderes:

Omfanget av støvgenererende partikler

Lokalisering av byggeplass og transportveier

Omfang av kjøretøy og anleggsmaskiner

Omfanget av rivearbeiderbehovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen

Potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen

Radon: Ny bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Trafikksikkerhet: Trafikksikkerheten må vektlegges i planen

Kommentar:

Det er gjennomført en enkel beregning av trafikkstøy i planforslaget. Planlagt bebyggelse vil ligge i grønn støysone. I bygge- og anleggsperioden kan anleggsmaskiner generere noe støv, men vi mener at dette ikke vil medføre nevneverdige ulemper for anleggets naboskap. Eksisterende eneboliger i området ligger noe høyere i terrenget og ikke umiddelbart inntil planområdet. Det vil antagelig foregå noe sprengning på stedet, og all sprengmasse vil bli brukt i planområdet. Dette resulterer i noe mindre bruk av Åsen. Det vil heller ikke skje noen rivearbeider i området. Radon er sikret gjennom Tek10. Trafikksikkerheten anses som ivaretatt i planen.

9. Ester og John M. Johansen, 01.12.2011

Mener det ikke finnes noen tilfredsstillende adkomstveier til feltet. Det vil være mye aktivitet ved skoleporten, dessuten er korttidsparkering en mangelvare på stedet. Åsen er smal og ikke beregnet for mange husstander. Skreverhella/Hestemyra har i alle år vært et flott turterreng vinterstid med skiløyper og akebakke. Også et fint område for fugler og rådyr.

Kommentar:

Vi anser Åsen som en tilfredsstillende adkomstvei til planområdet. T1-3 er en opprettholdelse av eksisterende turveier. Turveiene etableres med en forbindelse til eksisterende turveier utenfor planområdet.

7.3 Sammenheng av innkomne uttalelser ved høring

1. Kjell Amundsen, datert 11.10.2013.

Amundsen gjør oppmerksom på at når det gjelder turveg T1 i den sørlige delen av planområdet, kan denne med noe smidighet og velvilje få en fin fortsettelse ut av planområdet. Det er en flittig brukt forbindelse til skibakke og skogen/turområder. Denne kan imidlertid ikke brukes når jordet er dyrket opp. Amundsen er imidlertid villig til å avgi noe grunn for å få til en fin turveg som fortsetter fra planområdet over kanten av sitt jorde - under forutsetning av at det i dag åpne diket blir fylt igjen, og vegen da anlegges langs eiendomsgrensa som er midt i dette diket og ut i den allerede eksisterende veien til skog og turområder, og som brukes flittig både sommer som vinter. Amundsen ser for seg at dette lett kan utlegges når man har maskiner på plass under arbeidet i planområdet, og sikkert får overskuddsmasse nok til å fylle ut det nødvendige i diket. Amundsen er gjerne med på en befaring i området dersom dette skulle være ønskelig, og ellers åpen for en avtale med utbygger av Hestemyra.

Kommentar:

Dette er en god idé og et positivt forslag. Det aktuelle området ligger imidlertid utenfor planområdet, og får således ingen direkte konsekvenser for planforslaget for Hestemyra. Det er

foreløpig ikke gjort masseberegninger for utbyggingen på Hestemyra. Man vet derfor ikke om det blir overskuddsmasser i området. Dersom det blir overskuddsmasser vil det antas å være en løsning å legge disse for å opparbeide en turveg over Amundsen. Da vil man kunne få en fin turveg helt fra fylkesvegen gjennom planområdet og opp til Skreverhella. Denne vil også kunne være et tilbud for skolebarn i Skreverhella.

2. Beboere i Skreverhella 1 og 10, Hauge 4, 6, 12 og 14, Åsen 1, 3, 5, 7 og 9, datert 07.11.13.

Naboene som er direkte berørt av planlagt boligutbygging i Hestemyr, har gått sammen om felles uttalelse. Utvalget for Miljø og Teknikk karakteriserer Hestemyr som "lite egnet". Likevel vil administrasjonen overprøve eget fagutvalg, ved å trekke inn et omdømmeperspektiv. Beboerne mener at administrasjonen ikke tar høyde for at innledende planlegging av arealdelen i høy grad er administrativ og grovmasket. Det må forventes at fokus på planområder senere i prosessen frigjør nye vurderinger, slik Utvalget for miljø og teknikk har gjort. Beboerne ser med uro at administrasjonen anbefaler at kommunestyret overprøver avslaget fra Utvalg for miljø og teknikk.

A. Hestemyrs egnethet

Hestemyr er beskrevet av Utvalget for miljø og teknikk: "Utvalget anser området Hestemyra som mindre godt egnet som fremtidig boligområde. Planens utbyggingsområde er, selv etter Hvalermålestokk, ekstremt trangt og preget av høye fjellbratter på begge sider...".

Beboerne vil tilføye at ved nedbør er Hestemyr mottaker av enorme vannmengder fra nedslagsfeltet, den store åsen i øst. Grunn- og terskelforholdene gjør Hestemyr særdeles langsomtdrenerende, i motsetning til hva som hevdes i planpresentasjonen. Etter middels og sterk nedbør står det vannspeil i deler av myra i dager og uker. Slik fungerer Hestemyr som et forsinkelsesmagasin, som tar unna store vannmengder under nedbør/ekstremvær.

B. Sprengning og oppfylling

Utbygger synes å ha merket seg myras begrensninger som byggegrunn. Man akter således å sprengre hele den svære fjellkollen nordøst langs myra, og fjellkoller i sydenden.

Sprengningsmassene skal løfte terrenget i en høyde som er underkommunisert i planbeskrivelsen. Det vil således ikke være en urørt naturfleck tilbake i planområdet hvis prosjektet realiseres - bare en løftet fyllmasseplattform, en irreversibel totalødeleggelse av områdets naturmangfold. Anleggsvirksomheten som helhet vil forøvrig medføre uakseptabel belastning for naboene - over lang tid.

C. Hestemyrs natur

Utvalget for Miljø og teknikk anfører at området nå "...framstår som en grønn og frodig løvskog/fukteng med en betydelig biologisk variasjon i et ellers karrig furumo- og lynglandskap, som utgjør storparten av utmarksarealene i området. Dersom området i fremtiden ikke vil bli brukt til landbruksformål, vil det utgjøre en stor og økende verdi som grønt nærområde for lokalbefolkningen." Hestemyr er en typisk og kraftfull biotop for fugler og insekter, det siste landskap av slik karakter i Hauge-området. Hestemyr er en yndet beiteplass for øyas rådyr. Det kalves i myra hver eneste vår. Vegetasjonen er spesielt gunstig som fødeplass. Det høye gras er helt avgjørende i kalvenes første leveuker.

D. Vegforhold

Utbygger rettet opp eiendomsgrensene mot naboene, men har antagelig glemt å måle opp den planlagte adkomstveien via Åsen. Vegvesenets forskrifter for 1-feltsveg er på 3,5 meter pluss 1 meter grøfter på begge sider. Eiendomsforholdene på stedet gir ikke mulighet for denne bredden. Tomteeierne nekter å avstå grunn. Bredden på planlagt gang- og sykkelsti syd i feltet er tilsvarende utilstrekkelig som alternativ adkomstvei. Trafikk her vil komme helt "inn i stuevinduen" til de psykiatriske omsorgsboligene.

E. Birøkt nedlegges

Eier av Hauge 6 er en av ganske få birøktere på Hvaler - og Vesterøy spesielt. Utbygging med voldsom sprengning, anleggstrafikk, og etterfølgende tett naboskap mot bigården, er ikke forenlig med denne næringen.

F. Konklusjon/forslag

Beboerne oppfordrer Hvaler kommunestyre om å gjøre vedtak som kan føre til omregulering av Hestemyr til LNF-område.

Kommentar:

Det er på det rene at en utbygging av området vil medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Vi er imidlertid av den oppfatning at området vil kunne bli et hyggelig og intimt bomiljø når planområdet er ferdigstilt. Etter at området er utbygd, vil det oppleves mer åpent enn det er i dag. Det vil også bli lagt til rette for turveger, lekearealer og f.eks. utbedring av krysset mot fylkesvegen. Se pkt. 6 vedrørende adkomstløsning.

3. Fylkesmannen i Østfold, datert 08.11.13

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget.

4. Statens vegvesen (SVV), datert 13.11.13

Kjøreadkomst til området skal være via Åsen fra fylkesveg 472 (Hauge). Dette er en smal veg med enkel standard. Det er behov for utbedring av krysset med fylkesvegen. Det er tatt inn et krav om dette i rekkefølgebestemmelse § 2 c). SVV ønsker at det også tas inn en bestemmelse om at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for denne kryssutbedringen. Beboere i området har kontaktet SVV om saken og uttrykt sin bekymring om økt trafikk i Åsen. De har pekt på at en alternativ adkomst via V2 og T2 er en bedre løsning. Dette er ikke vurdert i planbeskrivelsen, og SVV har ikke andre meninger om dette enn at en utvidet avkjørsel ved V2 vil være kurant med tanke på sikt og utforming av avkjørsel/kyss.

Kommentar:

Bestemmelse om at SVV skal godkjenne byggeplan for utbedring av krysset er tilføyd § 2 c). Se for øvrig kommentar til pkt. 6 om adkomst til feltet.

5. Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 13.11.13

ØFK vil ikke motsette oss at planen blir egengodkjent. Et godt resultat vil for nye boliger på Hestemyra være avhengig av et grundig planleggingsarbeid med sikte på å oppnå gode boforhold, herunder tilfredsstillende solforhold. Saken er forelagt Fylkeskonservatoren, som uttaler at kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

6. Beboere i Åsen 1, 3, 7 og 9, datert 18.11.13

Det er to like smale adkomstveier til Hestemyr i dag. En sør og en nord i området og begge har en bredde på 3,9 m på det smaleste. Ingen av dem egner seg for økt trafikk. Dersom det blir utbygging i området bør begge veiene tas i bruk som kjøreveier. Enveiskjøring vil da være det beste alternativet både for planlagte boliger og eksisterende bebyggelse. Både av hensyn til framkommelighet, trafiksikkerhet og trafikkbelastning i forhold til eksisterende boliger. Beboerne mener derfor at adkomstvei nord bør være innkjøring og adkomstvei syd blir utkjøring. Adkomstvei syd ligger i ytterkurve på hovedvei med god sikt til begge sider og vil derfor egne seg godt for utkjøring. Dette er også den opprinnelige adkomstveien til Hestemyr og blir i dag brukt av to bolighus. Adkomstvei nord har dårlig sikt mot syd, munner ut ved skoleporten til Åttekanten, er turvei for barnehagen til lavvoen og er per i dag adkomstvei for ti bolighus og fem hytter.

Kommentar:

Utbyggingen på Hestemyra medfører en svært begrenset trafikk. Det er ikke mange nye boliger det er snakk om. Adkomstvegen vil i all hovedsak ha omtrent samme bredde som i dag, men får en standardheving i forhold til dekke og bedre møteplasser. Dette vil være tilstrekkelig i forhold til det antall boliger som sogner til vegen også i framtida. Det vil dessuten bli gjort utbedringer som kommer øvrige beboere i området til gode. Dette gjelder særlig i krysset mot fylkesvegen.

Dette krysset er i dag dårlig utformet, særlig med tanke på siktforhold. Krysset vil bli trukket nordover, Åsen vil bli breddeutvidet et stykke slik at to biler enklere kan møtes og frisikt i henhold til gjeldende krav vil bli opparbeidet. Alt dette gir en sikrere og bedre løsning enn det er der i dag. Adkomstvegen sør i området er foreslått som turveg. Sammen med T1 sør i området og en mulig turveg over Amundsen til Skreverhella, gir dette en sammenhengende og fin turveg gjennom området. Dette vil også være et trygt og godt alternativ for skolebarn. Adkomsten i sør er i dag en veldig hyggelig turveg med svaberg og vegetasjon som det er ønskelig å bevare. Dessuten vil en adkomst bli liggende tett på de psykiatriske omsorgsboligene.

7. VARV – vann, avløp, renovasjon og vei, datert 20.11.13

VARV har følgende krav til reguleringsplanen: Det må i bestemmelsene for detaljreguleringsplanen for Hestemyra tas med at før det gis byggetillatelse for opparbeidelse av boligfeltet må det være inngått en avtale som omfatter vann, avløp og felles veier (teknisk infrastruktur i området), herunder flytting av vannledning til veitrasé, påkoblinger og krav til dimensjoner og i tekniske innretninger. Hvaler kommune skal ha tilgang til reparasjon og vedlikehold av den kommunale vannledningen gjennom reguleringsområdet. Det skal opprettes en avtale om dette som skal tinglyses som en heftelse på veigrunneiendommen. På grunn av grunnens beskaffenhet og for å beskytte/hindre skade på eksisterende vannledning (hovedvannledning til Utgårdskilen) gjennom reguleringsområdet skal det felles vei, V3, gjennom reguleringsområdet være ferdig bygget/anlagt før oppstart av arbeider med opparbeidelse av den enkelte tomt starter

Kommentar:

Bestemmelser om avtale og opparbeidelse av V3 er tatt inn i bestemmelsene § 2 e) og f) og § 5.1 e).

8. Planforum, Hvaler kommune, datert 11.12.13

Det ble avholdt planformmøte i Hvaler kommune 10.12.2013 vedrørende saken. Det framkom følgende merknader: Barnas representant påpekte at vegen med fordel kunne vært snørt av på midten, slik at feltene B1/B2 og B3/B4/B5 fikk hver sin inn- og utkjørsel. Tiltakshaver må redegjøre for hvordan overvannshåndtering skal løses. V2-V4 vil bli private vegger som må eies i fellesskap av eiendommene på felt B1-5. Dette gjelder også friområder som lekeplassen. Brøyting etc. av veg må ordnes privat.

Kommentar:

Se pkt. 6 vedrørende adkomstløsning. Når det gjelder overvannshåndtering, vil terrenget innenfor planområdet blir hevet. Dette ved bruk av lokal sprengstein. Denne sprengsteinsfyllinga vil fungere som magasin og fordrøyningsbasseng, slik at man ikke leder mer vann ut av området enn det omgivelsene/ledningsnettet kan tåle. Endelig prosjektering og utforming på dette må løses ved søknad om igangsetting. Det er tatt inn bestemmelse om dette i § 2 g). Som det framgår av bestemmelsene, er det bare V1 (fylkesvegen) som er tenkt offentlig. Endelig ordning for vegene for øvrig er det ikke tatt stilling til.