

Til berørte myndigheter og naboer

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:

KJØLHOLTVEIEN 14 DETALJREGULERINGSPLAN Hvaler kommune (PLANID 0111142)

Datert: 21.11.2018

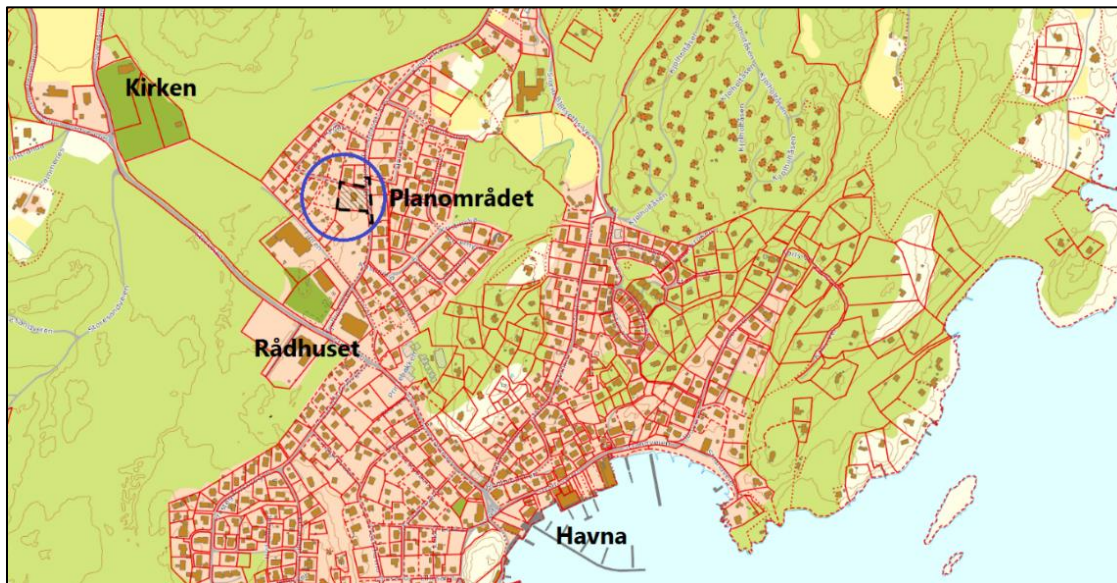
Varsling

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for Kjølholtveien 14 detaljreguleringsplan. Tiltakshaver er Finn Olav Lorentzen. Planarbeidet forestås av HS arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen gnr/bnr 4/258, beliggenhet nord i Skjærhalden i Hvaler kommune.

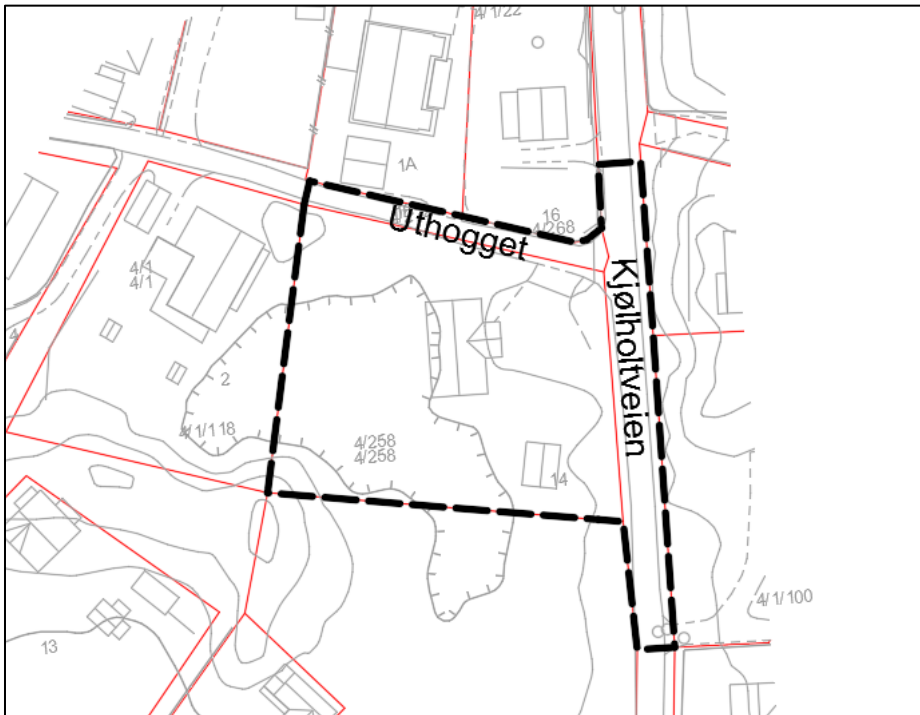
Beliggenhet

Planområdets beliggenhet er langs Kjølholtveien, like nord for Floren skole. Planområdet har en sentral beliggenhet i Hvaler, med kort avstand til skole, idrettsanlegg, offentlige tjenester og andre nødvendig servicetilbud.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Skjærhalden.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Den aktuelle eiendommen, gnr/bnr 4/258, ligger i sin helhet innenfor planområdet. Tilstøtende adkomstveier tas også med ved varsel om oppstart, dette medfører at gnr/bnr 4/1 og 511/48 også berøres av planområdet.



Figur 2: Forslag til plangrense, fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 2,9 daa. Selve eiendommen gnr/bnr 4/258 er 2,3 daa.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning, iht Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU. Dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

Dagens arealbruk

Planområdet er fra før bebygd med det som tidligere har fungert som helsestasjon på Hvaler. Denne virksomheten er imidlertid ute av drift og eiendommen benyttes i dag kun til sporadisk parkering.

Planområdet topografi er forholdsvis flatt, bestående for det meste av løsmasser og del av en markert fjellkulle/høydedrag mot sørvest. Søndre del samt naboeiendommen er i stor grad bevoskt med høy laug- barvegetasjon. For øvrig består området av mye boligbebyggelse, for det meste frittliggende eneboliger. Planlagte tiltak vurderes å være et godt fortettingsprosjekt med sentral plassering i Skjærhalden.

Planlagt arealbruk

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for utvikling av konsentrert småhusbebyggelse på eiendommen. Det ønskes lagt til rette for ny bebyggelse i form av flermannsboliger, rekkehus eller lignende.

I den innledende fasen har det blitt vurdert alternativ for flermannsboliger i to etasjer, fordelt på hhv. én firemannsbolig og én seksmannsbolig. Bebyggelsen vil sannsynligvis ligge langsmed hhv. Kjølholtveien og Uthogget (øst og nord). På den måten kan selve bebyggelsen bidra til å skape et avgrenset fellesareal mot sørvest som vil være skjermet fra både trafikk og støy, noe som gir gode vilkår spesielt for små barn.

Tiltakshaver ser for seg å arbeide videre med fire- og seksmannsbolig som hovedkonsept, men detaljene rundt dette må vurderes nærmere i planarbeidet. Det må derfor tas høyde for at den endelige reguleringsplanen kan avvike noe fra dette prinsippet.

Plansituasjon

Kommuneplanens arealdel

Eiendommen gnr/bnr 4/255 er i kommuneplanens arealdel anvist som nåværende boligbebyggelse. Planlagte tiltak er i samsvar med dette.

Reguleringsplan

Eiendommen 4/255 blir delvis berørt av regulert veiareal i gjeldende reguleringsplan for Del av Kjølholt (ID 011110). Utover det er eiendommen uregulert. Planarbeidet vil innordne seg etter gjeldende reguleringsplan og ikke endre på dagens veisystemer.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner og planområdet. Plangrensen er vist med sort linje.

Fylkesplan for Østfold

Planområdet ligger innenfor avgrensningen for Skjærhalden områdesenter i gjeldende fylkesplan, og er anvist med formålet tettbebyggelse. Planlagte tiltak er i samsvar med fylkesplanen.

Prosess og medvirkning

Når det gjelder medvirkningsprosess i planarbeidet, tas det sikte på at dette gjennomføres iht. plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning vil vurderes underveis i prosessen.

Hvem som skal varsles er avklart i samråd med Hvaler kommune, både naboer og offentlige instanser og organisasjoner.

Merknader

Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet.

Eventuelle merknader til planarbeidet kan innen **22.12.2018** rettes til:

HS arealplan:

- hs@hsarealplan.no (foretrukket)
- Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy

Med vennlig hilsen

Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder, arealplanlegger