



Hjemmelen
Pbl. §§ 7, 53 og 93 1 i edo bokstav h

Vurderinger

Reguleringsplan

Den gjeldende reguleringsplan viser et boligområde med en buffersones mot sør. Det kan synes som om det under reguleringsarbeidet ikke har vært vurdert en utbygging på denne eiendommen, Kråkerøyveien 96, siden det verken er vist tomtedeling eller adkomst til disse foreslåtte nye tomtene.

Delte medfører at en eventuell godkjenning krever at vi dispenserer i medholdt av plan- og bygningslovens § 7 fra reguleringsplanen med bestemmelser

Det er ikke lagt ved spesifisert "særlige grunner" i søknaden, men tiltaket er beskrevet i brev av 21.11.2005. De påpeker der enkelte forhold, blant annet at en utbygging som dette vil gi en sammenhengende boligrekke og eiendommen er regulert til boligformål

Sammen med søknaden er det antydnet en plassering av bebyggelsen, og det opplyttes arealet synes å være tilstrekkelig selv om de nye tomtene blir smale.

Etter en samlet vurdering finner bygningsseksjonen grunnlag for å dispensere i medholdt av plan- og bygningslovens § 7 fra reguleringsplanen med bestemmelse angående tomtedeling og en ytterligere utbygging av Kråkerøyveien 96

Reguleringsplanen med bestemmelser er grundig når det gjelder utbygging av området og bygningsseksjonen minner om at planen med bestemmelser må ligge til grunn ved utforming av prosjektet. Tomtene er veldig smalle, og det er viktig at det utarbeides et prosjekt der de stedlige forholdene er grunnleggende i tillegg ser vi klare fordeler som dette selv nevner i å prosjektere de tomtene felles

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er store deler av den sørligste delen av eiendommen avsatt som LNF- område. Samtidig gjelder reguleringsplanen for Bauveien i sin helhet, og den gjelder dermed over kommuneplanen. Vi vil likevel anbefale at bebyggelsen plasseres langt fra LNF- området og naturreservatet.

Avstander

Deler av den østligste eiendommen vil bli liggende mindre enn 100 meter fra Glomma, mens den vestligste blir liggende akkurat 100 meter fra elva. Den viste plasseringen av bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med 100 metersbeltet. Vi minner om at forutsetningene for en byggesøknad endres vesentlig dersom bebyggelsen blir liggende mindre enn 100 meter fra sjøen.

Ved å se på gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, samt 100 meters beltet langs vassdrag, gir alle disse henvisninger om en plassering nær Bauveien. Når det i tillegg synes å være den beste løsningen ut fra terrengmessige hensyn samt bebyggelsen for øvrig i området, vil vi anbefale at plassering av bebyggelsen ikke legges utenfor byggeelinje parallell med sørlig kant av garasje tilhørende Bauveien 10. Dette tilsvarende terrassens plassering på de innsendte tegningene. Vi vil anbefale et eventuelle terrangmessige bearbejdingar i størst mulig grad unngås, if reguleringsplanen med bestemmelser

Veil

Vi har foresjurt Teknisk Drift, vei, angående Bauveiens tilstand, og konstaterer at veien delvis er privat, men den er regulert som offentlig vei. Fra Kråkerøyveien til Bauveien g driftes veien av kommunen. Vi har derfor i samråd med Teknisk drift funnet grunnlag for å kreve at det inngås en avtale om deltakelse i en eventuell oppgradering av veien. Teknisk drift, vei, har derfor fått kopi av dette vedtaket



Per André Hansen Landskapsarkitekter AS
Postboks 528
1612 FREDRIKSTAD

Deres referanse : Vår referanse :
2006/17283-3-108176/2005-IBKO 439/103
Date : 17.12.2005

Kråkerøyveien 96- gnr 439, bnr 103 - Kråkerøy
Godkjent søknad om fradeling av 2 boligtomter
Søker: Per Andre Hansen landskapsarkitekter AS

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte : Delegertsaknr. :
2210/05

Søker : Per Andre Hansen Landskapsarkitekter AS

Komplett søknad mottatt : 30.11.2005

Hjemmelshaver : Trine Bjarnevaagen Jøndal og Nora Bjarnevaagen

Adresse : Kråkerøyveien 96

Fremlagt :
: 1. Søknad av 10.11.2005, stemplet mottatt 24.11.05
: 2. Sitasjonskart m/ inntegnet tomtedeling
: 3. Kartutsnitt av området
: 4. Gjenpart av nabovarsel
: 5. Brev av 21.11.2005 fra Per Andre Hansen landskapsarkitekter AS
: 6. Fullmakt fra Nora Bjarnevaagen

Opplysninger i saken

Søknaden gjelder deling av eiendommen 439/103, Kråkerøyveien 96, i to nye boligparceller i tillegg til den boligen som allerede er på eiendommen.

Den opprinnelige eiendommen er 4271,5 m², og i henhold til søknaden er de to nye tomtene på henholdsvis omkring 850 m² og 1000 m², og alle tre skal ha adkomst til Bauveien.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 349, Bauveien, godkjent 22.10.1992, og er regulert til boligformål. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt delvis som nåværende byggeområde samt som LNF-område i tilknytning til jordene og fuglereservatet i Fuglevik.

I henhold til søknaden er det beskrevet en stengning av avkjørsel til Kråkerøyveien 36. Dette er i tråd med reguleringsplanen, og vi har ikke innvendinger til dette.

Vannledninger

I søknaden henvises det til at "vann- og avløpsledninger ligger ikke utenfor tomtens sydgrense med ønske og god mulighet for tilknytning med selvfinansiering for avløp". Dette medfører at det må foretas graving i buffersonen og inn LNF-området. Vi kan ikke se at dette vil få store konsekvenser for buffersonen så fremt dette gjøres på en varsom måte. Vi har derfor ikke innvendinger til graving fram til kommunale ledninger.

Bygnings- og reguleringsjefens vedtak i henhold til delegeret fullmakt:

Bygningsjefen dispenserer i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra reguleringsplanen med bestemmelser angående deling av nye tomter.

Søknad om fradeling godkjennes på følgende vilkår:

- Bebyggelsen kan ikke plasseres nærmere LNF -området enn en linje i forlengelsen av søndre gavivegg i garasje i Bauveien 10
- Det må inngås en avtale med TD vei om deltakelse i eventuell opparbeiding av vei ✓
- Det må inngås tilgjet rett til å benytte privat vei, Bauveien.
- Det må inngås tilgjet rett til å legge, ha liggende samt vedlikeholde ledninger over gnr 439 bnr 1 fram til kommunal ledning.
- Eksisterende avkjørsel fra Kråkerøyveien skal stenges ✓

Adresseløsning gjøres av geodataavdelingen.

Vedtaket følger kopi av situasjonskart påført bygnings- og reguleringsjefens stempel samt melding om klageadgang

Saken oversendes geodataavdelingen til videre behandling når vilkårene for delingstillatelse er oppfylt.

Tiraket er underlagt et gebyr på kr 11 750,- for saksbehandling i henhold til Kommunens gebyrregulativ for plan- og byggesaker. Faktura for behandlingsgebyret vil bli sendt i egen ekspedisjon.

Klage

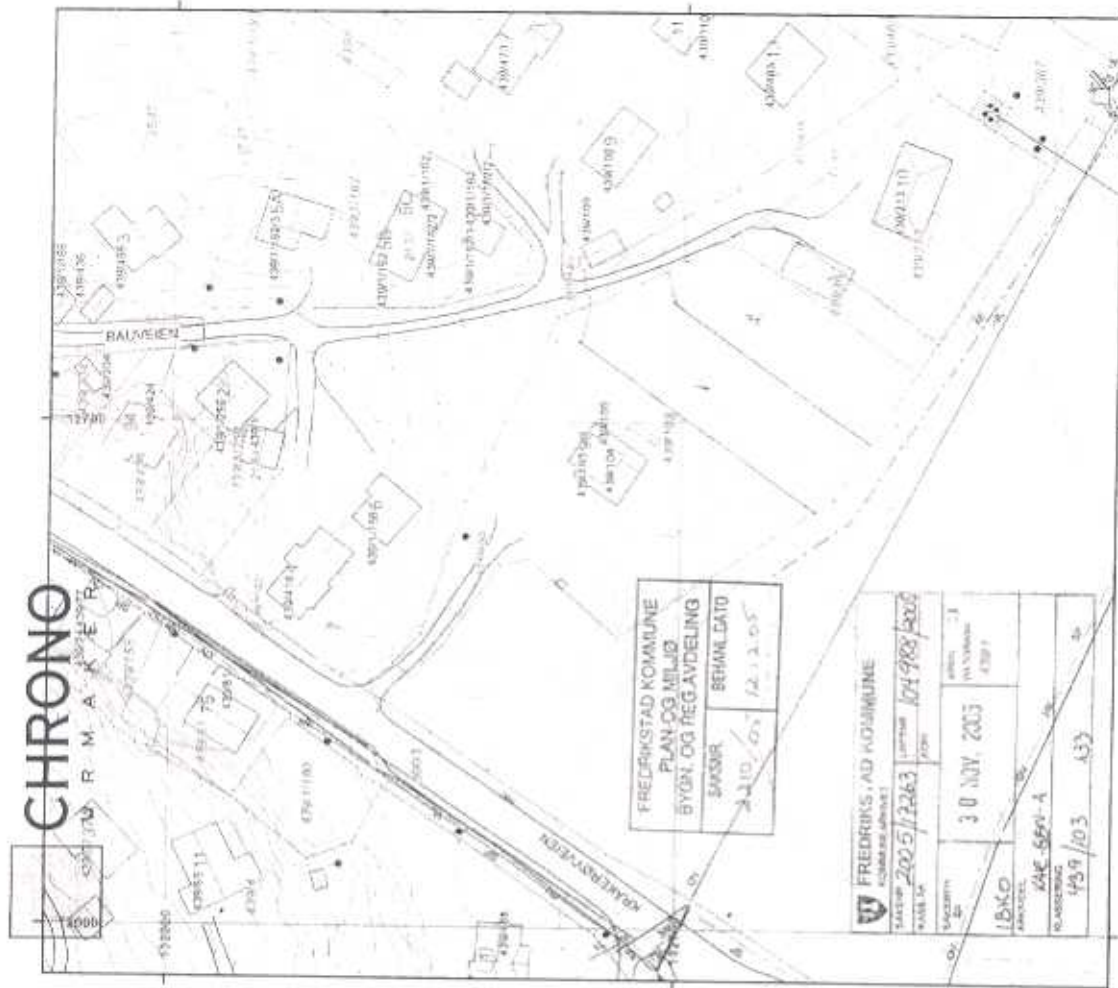
Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom fram til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt leveringsfrist av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen)

Med hilsen

Inger Kolseth
Inger Kolseth
overarkitekt

Kopli til:

- Nora Bjørnevaagen, 2632 Venabygd
- Trine Bjørnevaagen Jøndal, Credatilsaen 24, 1613 Fredrikstad
- Teknisk Drift, ved ved Helge Fredriksen
- Ingrid Fuglevik, Ulvedalen 2C, 1672 Kråkerøy



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG AVDELING
SAKSnr: 2005/12663 BEHVAL DATO: 12.12.05

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
SAKSnr: 2005/12663	FORnr: 174988/2005
SAKSnr: 2005/12663	FORnr: 174988/2005
30 NOV 2005	
IBKO	
199/103	433

SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 439	Bnr: 103	Snr:	Dato: 22.11.05
Adresse: KRÅKERØYVEIEN 36		Navn prosa:	Sign: 05/05
Areal: 4272 m ²		Utsnitt prosa:	Forbedling
Målestokk: 1:1000		Utsnitt prosa:	Overarbeiding
Reguleringsplan: Eendeling av fornt av flere reguleringsplaner		Utsnitt prosa:	Subansjefers
Formål: Eendeling av fornt av flere reguleringsplaner		Utsnitt prosa:	Aktor selvs
		Utsnitt prosa:	Utsnitt prosa