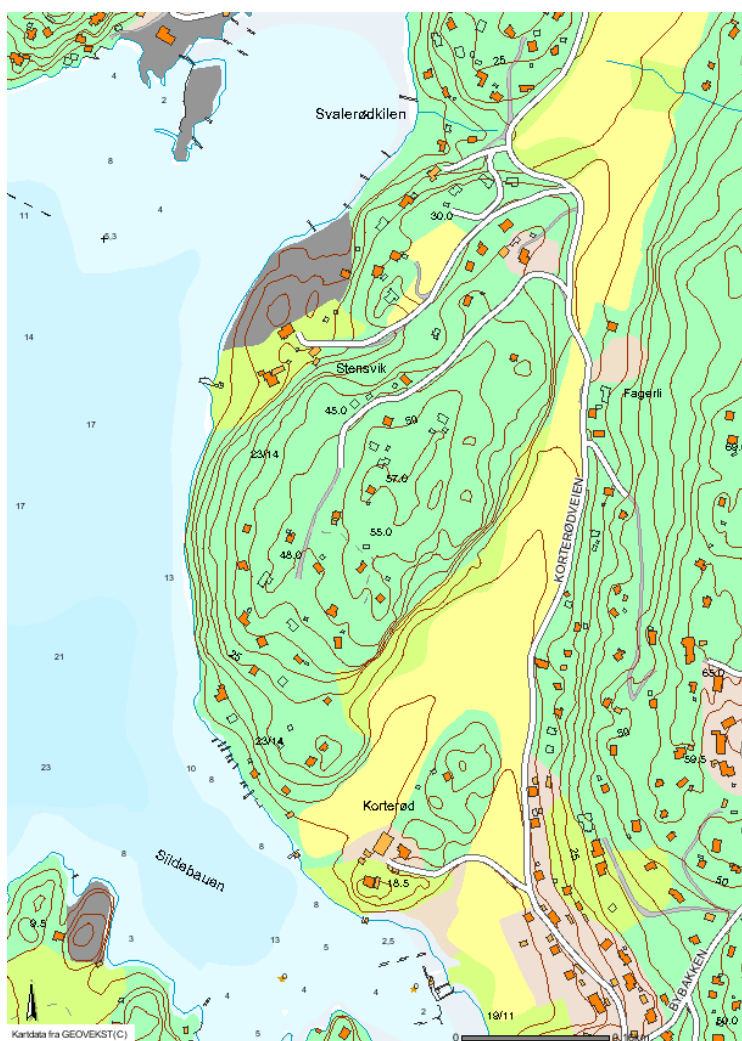


PLANBESKRIVELSE

TIL REGULERINGSPLAN FOR

Steigen Hyttefelt

HALDEN KOMMUNE



halden arkitektkontor as

arkitektur plan design

PLANBESKRIVELSE

1. BELIGGENHET

Området er et av Haldens flotteste hytteområder, og anses som et svært attraktivt område for hytteliv, bading og aktiviteter med fritidsbåter.

Steigen ligger på Korterødfjella nord - nordvest for Sponvika, og har sjøområdet mot Sildebauen i Svalerødkilen.



Adkomst er fra E6 ved Svinesundsområdet. Man kjører Sponvikaveien til Korterødveien (som er en slags tverrforbindelse mellom Svalerødkilen og Sponvika).

2. DAGENS AREALSTATUS

Området ligger inne som eksisterende byggeområde i kommuneplanens arealdel (vedtatt 19.06.03). I tekstdelen til arealdelen (s.17) er det gitt noen retningslinjer for saksbehandling for fritidsbebyggelse.

Utfyllende bestemmelser § 2.5b) inneholder plankrav:

Det stilles krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i eksisterende byggeområder, dersom tiltaket omhandler mer enn 3 boliger, eller ny eller vesentlig utvidelse av industri, offentlige eller allmennyttige bygninger, eller kontor og/ eller forretningsbebyggelse.

Planarbeidene ble varslet igangsatt 28.10.99, men på grunn av den lange planprosessen ble det foretatt en fornyet kunngjøring lokalt 03.09.07. Planforslaget ble innsendt til offentlig behandling 22.04.2009 etter daværende Plan- og bygningslov. Den ble ikke utlagt til offentlig ettersyn innen 1.juli 2009, og tilbakemelding fra kommunen er datert 14.01.2010.

Planforslaget måtte dermed omarbeides i tråd med ny Plan- og bygningslov. Det fremmes dermed på nytt som detaljregulering etter ny PBL §§ 12-3 og 12-11.

Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan. Bestemmelser om 100m-belte langs sjøen gjelder ikke for eksisterende byggeområder. Ny reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser vil gjelde foran tidligere planer og retningslinjer.

3. FORMÅLET MED REGULERINGEN



Grunneier har behov for å få et juridisk bindende rammeverk for styring av den eksisterende bebyggelsen (26 hytter og en boligtomt), veisystem, parkering og båt plasser.

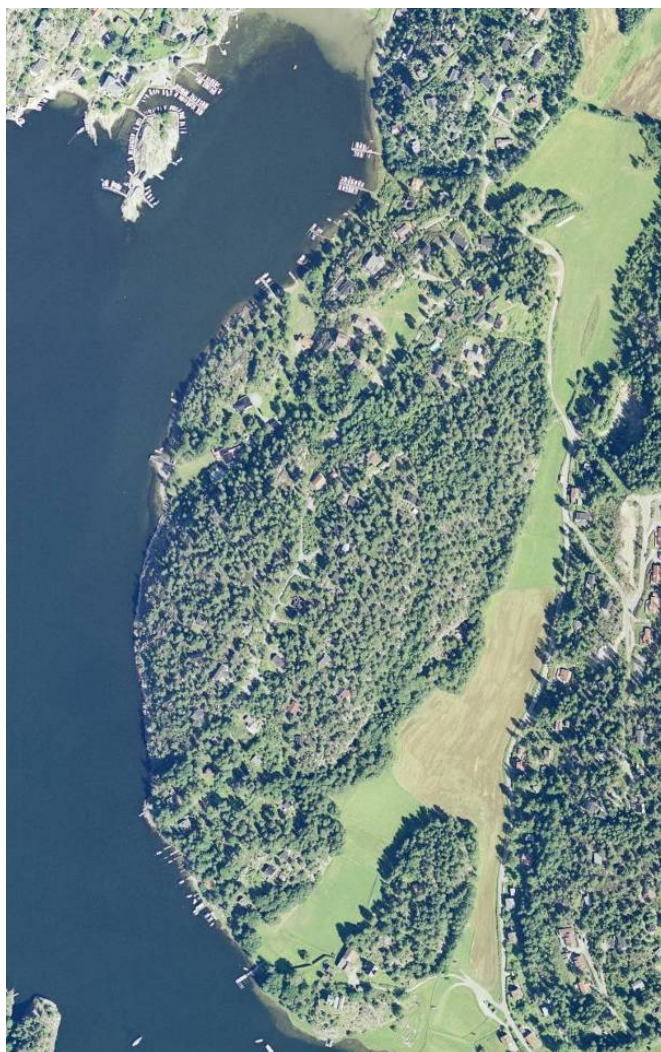
En reguleringsplan vil være et godt hjelpemiddel både for grunneier og offentlige saksbehandlere. Det fremmes stadig søknader fra hytte-eierne om ulike tiltak, tilbygg og innretninger. Opp gjennom årene har det også vist seg at flere tiltak heller ikke har vært omsøkt.



Bilder fra dagens bryggeområde hvor ny badestrand og felles småbåtanlegg er planlagt.

En reguleringsplan gir også mer oversiktighet for den enkelte hytte-eier, som vet hvilke rammer man har å forholde seg til. Det forventes at man nå på forhånd lettere vet hva som kan godkjennes og hva det ikke er noe poeng i å søke om, slik at byggesaksbehandlingen i kommunen avlettes.

Også ved eiendomsoverdragelser er det en stor fordel at området er regulert, og at de enkelte tomtene nå for første gang er gitt eksakt avgrensning.



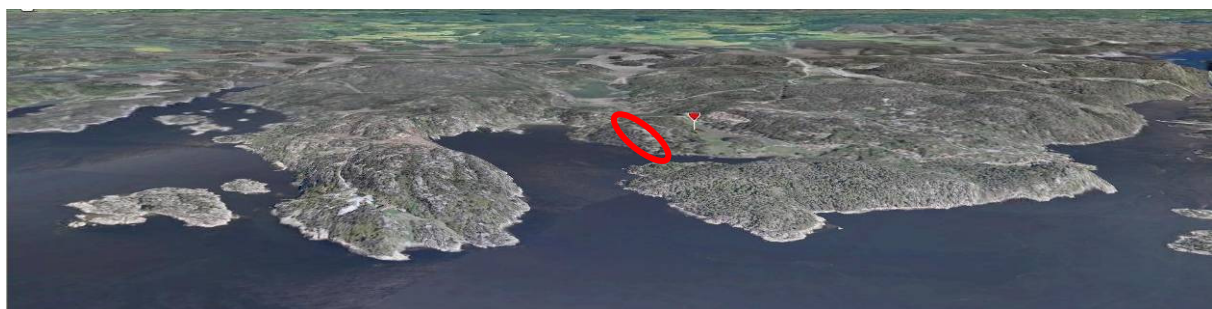
Kystområdet har også vært noe skjemmet av båtlagring på strandområder, og av bryggeanlegg med varierende tilstand og kvalitet. Det har vært et mål med reguleringen å rydde opp i kystsonen - som i sommerhalvåret har en intensiv bruk.

4. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

4.1 SÅRBARHET

Korterødfjella har Svalerødkilen mot vest, og ligger nord for (bak) Kjeøya. Området er slik sett ikke særlig eksponert fra sjøen (fjernvirkning), da eksisterende hytter og nye hytter kun vil skimtes på lang avstand hvis man seiler inn Svalerødkilen.

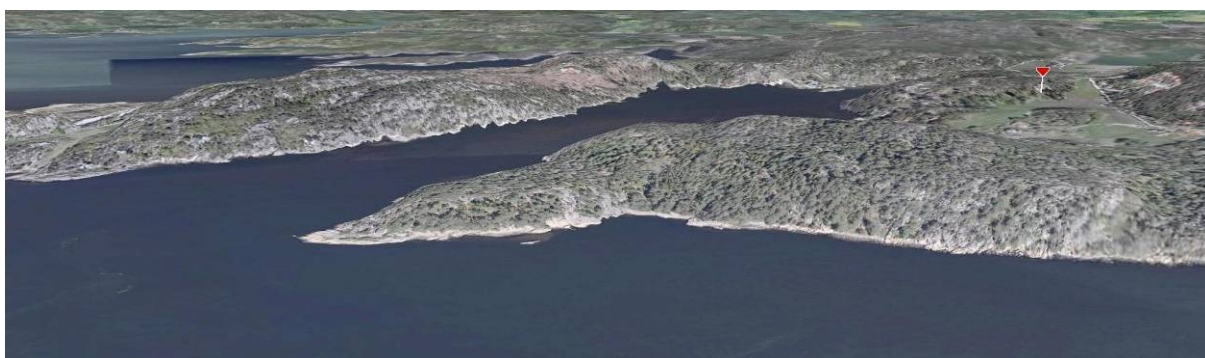
All foreslått ny utbygging vil bli liggende bak eksisterende hytter. Det er ikke foreslått nye hytter i 100m-beltet. Nye hytter er forelått på østsiden, og vil slik sett bare kunne oppleves fra øst (øst for Korterødveien).



Flyfoto – Svalerødkilen i midten, Korterødkilen skimtes inn til høyre bak Kjeøya.



Østsiden – Korterødveien midt i bildet.



Fjernvirkning – Korterødfjella skimtes i bakgrunnen, bak Kjeøya.



Området hvor det er regulert badeplass og fellesbrygge. Regulert tiltak vil resultere i en opprydding og sanering av enkeltanlegg.



Sett fra innseilingen til Svalerødkilen: Kjeøya til høyre. Tomteområdet i bakgrunnen.



Fra innseilingen til Korterødkilen. Strandområdet og planlagt fellesbrygge til venstre.

Sårbarhetsanalysen viser at nye planlagte hytter ligger så langt fra sjøen (nærmeste er 180m), at terreng, eksisterende hytter og vegetasjon vil skjerme for disse. Landskapsbildet fra sjøsiden vil ikke endres som følge av nye planlagte hytter.

Synlig endring som følge av tiltaket vil være på stranden/ bryggeområdet; På regulert strekk med enkelbrygger vil disse forsvinne, og erstattes av én felles flytebrygge. Dette er en flytende konstruksjon – bare landfestet vil være et varig inngrep.

Denne flytebryggen vil komme lenger ut i sjøen enn dagens faste enkeltbrygger, men til gjengjeld blir det ryddet strand på begge side av ny brygge. Sikkerheten for badende vil øke i forhold til nåværende situasjon, der badende og båttrafikk i dag blandes. Med ny løsning vil størstedelen av fortøyning og manøvrering skje lenger fra land (utenfor badeområdet), og dessuten er det nå avsatt soner for manøvrering og soner for badeområder som vil bli merket opp. Tilgjengelighet, bruksvennlighet og sikkerhet vil øke i strandområdet både for hyttefolket og allmennheten.

I Korterødkilen vil en flytebrygge ikke oppfattes som et fremmedelement. Det er flytebrygge fra før i området, og ellers fremstår stedet som et område med båt- og hytteliv. Gjennomføring av planforslaget innebærer ingen endring av dette.



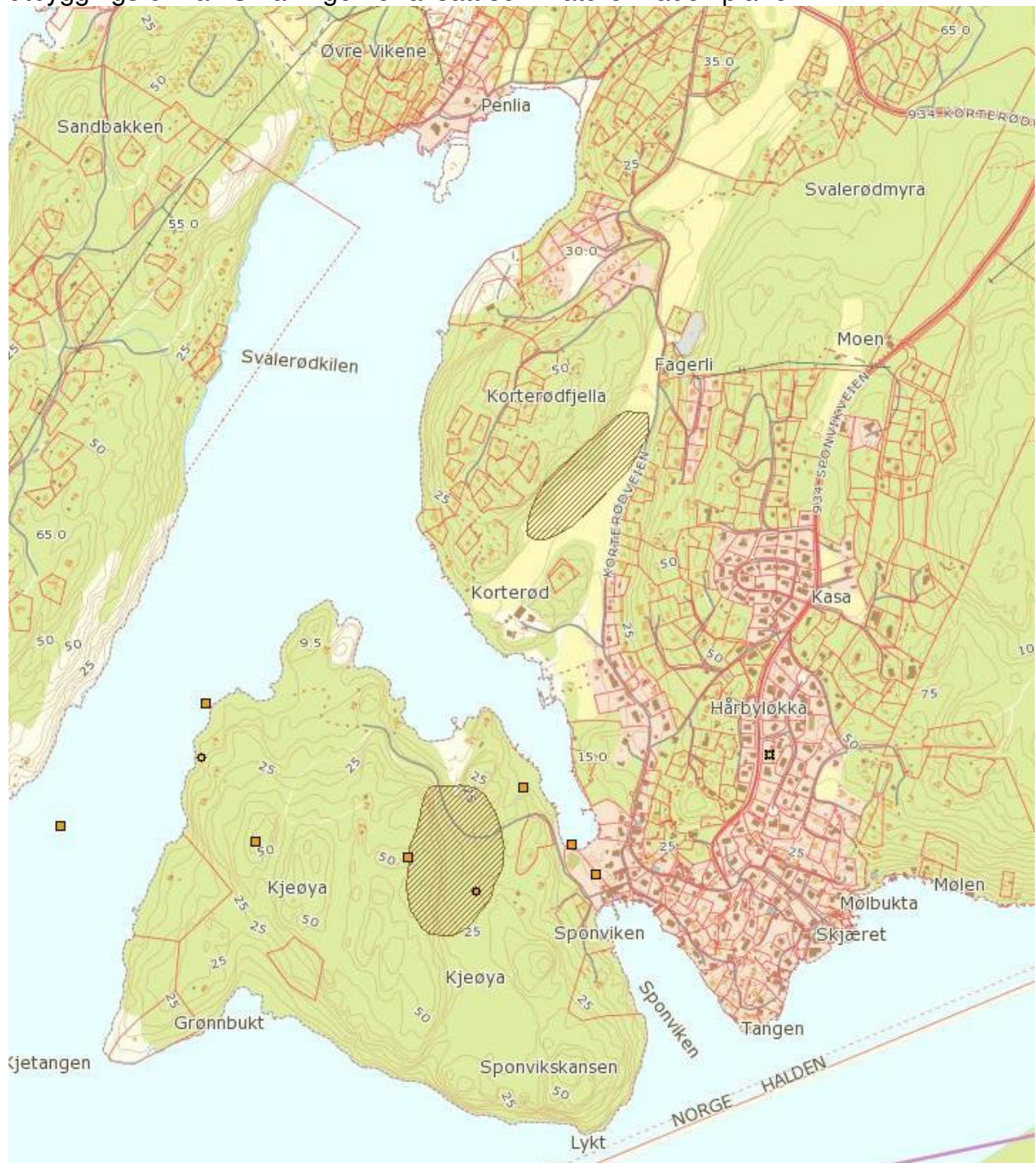
Østre del av reguleringsplanens strandareal.



Utsikt fra tomt N20.

Dyr og planter

Det er ikke registrert rødlistearter eller sjøfuglområder i området. På jordet/ del av østsiden er det en artsregistrering (skravert område), men denne berøres ikke av utbyggingsformål. Skråningen er avsatt som naturområde i planen.



Kart: Rødlistearter med punkt, artsområder skravert.

Hav og vann

Det er ikke registrert arter, forurensning, verneområde eller særlige verdifulle områder eller tareskog i sjø.

Jord

Det er ikke registrert erosjonsrisiko eller forurenset grunn. Tiltaket berører ikke dyrket mark.

Kulturminner

Det er ikke registrert SEFRAK-bygg, vernede eller fredete bygg eller miljøer i området. Det er ikke funnet fornminner i området.

Naturområder

Det er ikke registrert friluftslivsområder, kulturlandskap, natur uten inngrep, viktige naturtyper, vernede områder eller forslag om vern.



Utslipp

Det er ikke registrert utslipp fra avløp eller industri.

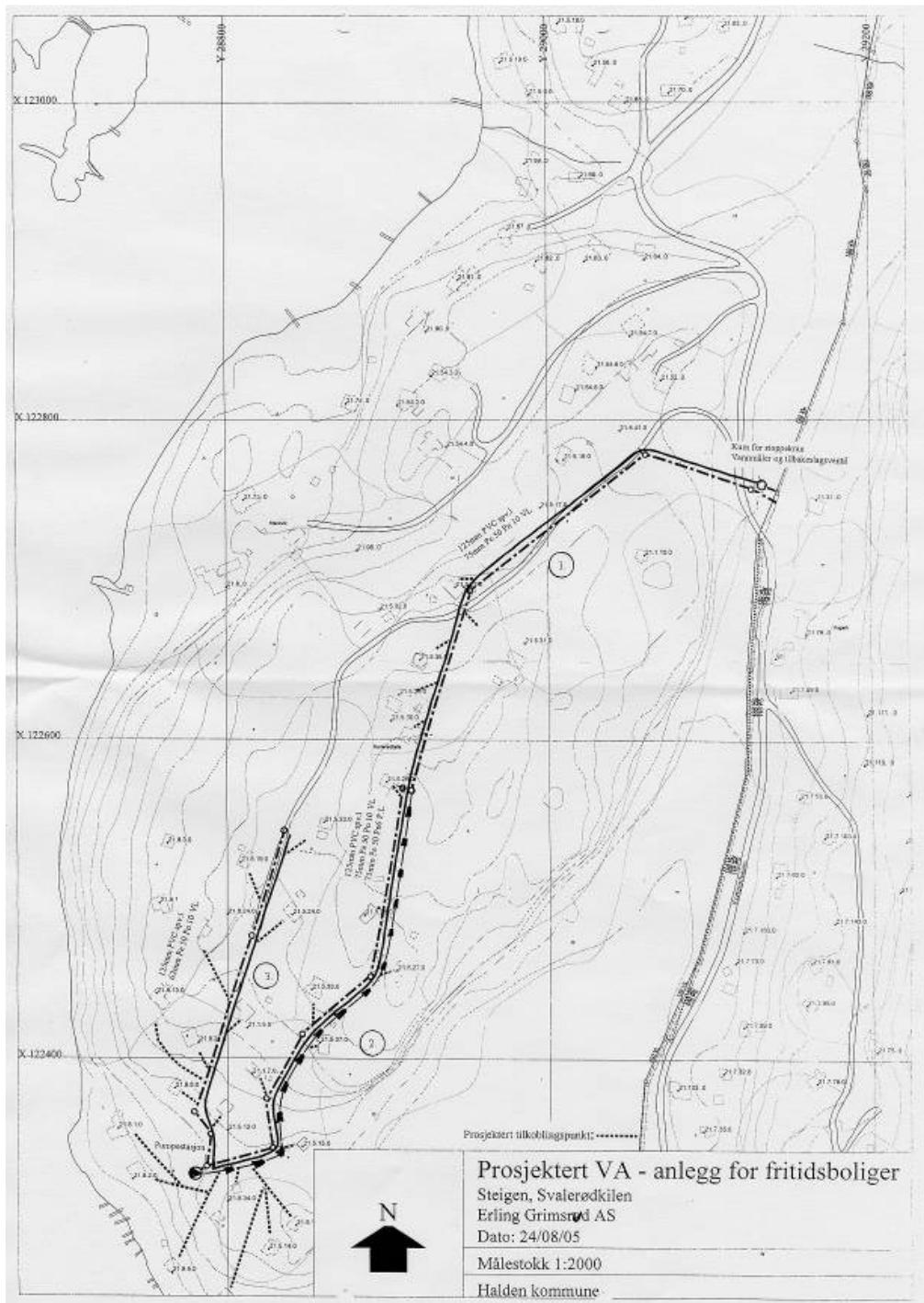
4.2 RISIKO

Hytteområdet har bratte skrenter i ytterområdene. Her kan det på vanlig måte vurderes sikring av tomtene i form av eventuelle gjerder for de mest utsatte områdene, som sikring mot fall-ulykker. Det er ingen kjente registreringer av slike ulykker. For øvrig er det naturområder på Korterødfjella som det ikke er naturlig eller mulig å sikre på en slik måte. Det må forutsettes at brukerne som før utviser nødvendig forsiktighet og aktsomhet.

Det er regulert inn veier og parkeringsområder tilpasset hyttefeltet. Det er lav hastighet på disse veiene. Trafikksikkerhetsmessig oppleves det ikke å foreligge stor risiko for ulykker. Det foregår ikke produksjon eller annen aktivitet i området som medfører risiko for utslipp eller forurensning. Det er etablert vann- og avløpsanlegg, slik at det heller ikke vil bli utslipp fra hytter.

Sjøområdene er inndelt i adskilte soner for småbåter og bading. Badeområdene vil bli oppmerket, slik at det ikke skal oppstå konflikt eller ulykker mellom badende og småbåter.

4.3 VA-ANLEGG



Anlegg for tilknytning av eksisterende hytter til vann og avløp ble prosjektert i 2005, og bygget ferdig i 2007. Anlegget er godkjent og i drift, og alle hyttene + hyttene på naboeiendommen Store Stensvik (Ringstad) er koblet til.

Anlegget er dimensjonert for også å kunne ta de planlagte nye tomtene med stikkledninger.

Regulert areal: 97.255 m², hvorav henholdsvis 3.947 m² er sjøareal, og 93.308 m² er landareal.

I planen er det lagt inn 26 eksisterende hyttetomter og en boligeiendom. Det er videre innarbeidet forslag om 21 nye hyttetomter.

I planen er det i tillegg til eksisterende vei også tegnet inn nye internveier og gangveier for å betjene de nye tomtene. Det er avsatt 6 felles parkeringsområder, hvorav ett har snumulighet (vendehammer P5). I tillegg er det forutsatt mest mulig parkering på egen tomt.

Det er også avsatt gangvei ned til felles badestrand.

Eksisterende enkelt-bryggeanlegg er planlagt erstattet med en felles flytebrygge for feltet. Denne er planlagt å ha maksimal lengde på 80m (+4-5m landgang), noe som gir 24 båtplasser på hver side ved gjennomsnittlig 3,3m bredde pr plass. Flytebryggen skal dekke behovet på feltet + naboer mot nord som har enkeltanlegg i strandsonen.

Dette gir 26 eksisterende, 22 nye og 3-5 naboer. Dette gir et beregnet maksimalt behov på 50 plasser. Siden det er en mulighet for at ikke alle ønsker plass, vil flytebryggen i første omgang etableres på 50m (15 plasser på hver side). Ved senere behov kan flytebryggen forlenges med nye elementer , innenfor en grense på 80m totalt.

Rev. 19.11.2010

Rev. 29.04.2010

Halden, 30.03.09