

SKIPTVET KOMMUNE

# HOLSTADÅSEN ØST

BESKRIVELSE TIL SKISSE 1, SKISSE 2 OG ILLUSTRASJONSPLAN

ADRESSE COWI AS  
Kobberslagerstredet 2  
Kråkerøy  
Postboks 123  
1601 Fredrikstad  
TLF +47 02694  
WWW cowi.no

## Generelt

Skissene er basert på Skiptvet kommunes vegnorm, SVVs håndbøker, retningslinjer i tilbudsforespørselen, kommunedelplanens formålsgrenser og landskapsanalysen pr 07.11.2016.

Vegatkomst til de forskjellige delene innenfor området ble retningsgivende for tomteopparbeidelsene. På skissepapirstadiet hadde vi mange vegalternativer som ble forkastet da vegene ble prosjektert digitalt, i all hovedsak på grunn av fallforhold, vegene ble altfor bratte.

Tilbudsforespørselen har vært veiledende for fordeling av boligtyper. Landskapsanalysen foreslår også boenheter med underetasje (en- og tomannsboliger) i de bratteste partiene innenfor de områder som er godt egnet for etablering av boliger. De slakeste partiene er det foreslått rekkehusbebyggelse, ettersom kjedete enheter er utfordrende å plassere i bratte områder.

Varslingsgrensen følger ikke kommunedelplangrensen i nord; vi har valgt å avslutte tomtene i kommunedelplangrensen. Vi vil gjerne ha tilbakemelding om dette.

Gang-/sykkelvegen i nord går utenfor varslet grense. Gang-/sykkelvegen er skissert med minsteradie 40 m, jf. kommunens vegnorm. Vegnormen sier videre at minsteradie 15 m kan godtas dersom det bygges gang-/sykkelveg i kostbart terreng. Vi ønsker tilbakemelding fra dere på hva dere ønsker at vi skal bruke som minsteradie i illustrasjonsplanen. Om vi skal tilpasse gang-/sykkelvegen til varslet grense så godt det lar seg gjøre, med breddeutvidelse ved behov for vedlikeholdskjøretøy, eller om vi skal følge kommunens vegnorm, som medfører endring av varslet grense.

Ved å legge gang-/sykkelveg-forbindelsen fra nord langs jordekanten før den forbindes med adkomstvegen, ville dette blitt en veldig fin trase å ferdes langs. Imidlertid så vi fort at en slik trase ville gi dårlig utnyttelsene potensielle boligtomter. Vi drøfter gjerne alternative traseer for gang-/sykkelvegen med dere.

Vi ønsker også tilbakemelding på om vi skal legge inn ensidig fortau på adkomstvegene, alternativt ensidig fortau til vegen møter gang-/sykkelvegen. Jf. kommunens vegnorm for normalprofil for A1 atkomstveg. Vi har benyttet Atkomstveg A1 1) (side 25) med reguleringsbredde 8 m, det andre

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.
A090925	01

VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
2	15.12.2016	Notat til skisse 1,2 og ill.plan	ehal	siso/adbr	ehal

alternativet er Atkomstveg A1 2) (side 26) reguleringsbredden er 11 m.

Atkomstvegen fra sør ble flyttet fra adkomst gjennom Karslrudlia til en adkomst lenger nord. Denne atkomsten erstatter adkomsten til Karslrudlia, og gir samtidig en bedre adkomst for Karslrudlia.

Atkomstvegen fra sør er lik for begge alternativene frem til eksisterende gårdsbruk lengst nord.

For plassering av veg og inndeling av boligtomter i forskjellige størrelser, finnes det helt sikkert flere variasjoner av skisse 1 og skisse 2 som vi har valgt å presentere for dere. Vi imøteser en god dialog om deres tanker også basert på deres skisseringer før vi tegner opp et av disse alternativene.

## Skisse 1

Området er delt inn med en arealdisponering fordelt på fellesareal, lekeareal og boligtomter. Som før nevnt har vegen vært retningsgivende etter hvert som vi startet med utarbeidelsen av skissene. Forbindelseslinjer for de gående og syklende har også vært viktig i planleggingen fra begynnelsen. For å tilstrebe tilgjengelighet for alle i de traseene vi har foreslått med gangvegforbindelser, må de slynges noe, som skissene indikerer. Lekearealene er plassert på arealer som har liten høydeforskjell for mindre utfordrende utforming når lekeapparater skal plasseres. Vi ser også for oss at de avsatte områdene for skisse en vil kunne få plass til noe vegetasjon som romskapende elementer for disse fellesarealene. Det er 62 boenheter i dette alternativet fordelt på 16 eneboliger, 13 tomannsboligtomter og 5 rekkehusomter med fire enheter pr tomt.

Hovedatkomsten fra sør er lagt i en sløyfe som gir en god gjennomkjøring for beboerne men også renovasjon og post osv. For å få adkomst til de høyestliggende tomtene, har vi benyttet eksisterende vegnett på Holstadåsen som adkomst. Den nye vegen knytter seg til eksisterende vegnett i nord og i sør, som gir god gjennomkjøring, men dette medfører også at mange tomter blir omkranset av vegger.

## Skisse 2

Inndelingen av området er forholdsvis lik skisse 1. Det ene lekearealets plassering er forskjellig, og er plassert mellom to områder med friområde. Dette danner en god tverrforbindelse for gående om ikke syklende også. Vegforbindelsene skiller seg ut i dette alternativet, ved å forbinde nedre og øvre nivå. Alternativet vil trolig belaste eksisterende vegnett mer enn vegen i skisse 1, men vil svært god gjennomkjøring. Videre vil dette vegalternativet gi noe mindre belastning fra kjøretøy for beboerne sentralt i området. Tomtestørrelsene er temmelig lik for begge alternativene, for skisse 2 er det foreslått 13 eneboligtomter, 14 tomannsboliger og 6 rekkehusomter med fire enheter pr tomt. Dette tilsier 65 boenheter.

## Anbefaling

Vi anbefaler å gå videre med skisse 2, da vi tror det vil gi et godt bomiljø for beboere i Holstadåsen Øst. Planforslaget viser 3 gode adkomster for kjørende, og gode forbindelser for gående og syklende også. Vi ser for oss at en god grønnstruktur vil ivaretas når tomteutnyttelsens varierer fra eneboliger til flermannsboliger.

15.12.2016:

## Illustrasjonsplan

Med bakgrunn i skisse 2 er det utarbeidet illustrasjonsplan, L020. Det er i tillegg utarbeidet en tegning som viser fordeling av boligtyper L030. Vi har også kotert området, koteringsen vises på L040. I forhold til skisse 2 er boligtypefordelingen ny. Det er 54 enheter totalt fordelt på 18 eneboligtomter, 12 tomannsboligtomter og 3 rekkehustomter.

Koteringsen vises uten bruk av murer, det er et bevisst valg vi har gjort. Hele området påvirkes av terrenginngrepene, og naturterreng med tilhørende vegetasjon vil måtte vike for en utbygging med denne tettheten. Bruk av mur og endelig arrondering må prosjekteres videre tilpasset endelige boligtyper og fordeling. Eneboliger er enklere å tilpasse enn rekkehus og tomannsboliger i dette terrenget. Riktig bruk av boligtyper i kombinasjon med murer vil noe naturterreng med vegetasjon kunne bevares. Med koteplanen slik den vises, ser vi fordelene av at det etableres færre boliger enn vi viser, noe som avhenger av boligtype.

Vegen må detaljprosjekteres i neste fase. Vi ser at en optimalisering med hensyn på endelig plassering av tilkoblingspunktene til eksisterende vegnett er nødvendig. Adkomsten fra riksveg 115 gir en stor og høy fylling, her vil det være behov for breddeutvidelse og rekkverk. Andre deler av vegstrekningen inne på feltet vil kanskje også måtte breddeutvides med rekkverk. Den nye vegen gjennom eksisterende boligfeltet Karlsrudlia vil måtte tilpasses eksisterende situasjon, kanskje med murer og endringer av adkomster. Tilkobling til Vestgårdveien er mellom to eiendommer, den vil kunne flyttes til høyre eller venstre uten at det påvirker siktforholdene.