Sarpsborg Kommune

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Olseng marina.

Datert: 13.03.2001
Revidert: 10.04.2002 og 01.07.2002

1.0. Bakgrunn for reguleringssaken

1.0 Bakgrunn for reguleringssaken

1.1 Grunneier Jorunn og Ottar Talberg driver i dag eksisterende bryggeanlegg og serviceanlegg på land øst for Karlsøybrua. Eksisterende bryggeanlegg har en kapasitet på 60 bryggeplasser. Det har vært stor pågang etter nye bryggeplasser gjennom flere år.
I tillegg til denne pågangen avvikles / reduseres bryggeanlegget "Fjordglimt" på Nordre Karlsøya. Dette innebærer at det forsvinner ca. 60-70 bryggeplasser i området.

1.2 Jorunn og Ottar Talberg har ved flere anledninger søkt om en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, men er blitt avvist av kommunen.
Grunneier har i brev datert 25.11.99 sendt en forespørsel til kommunen vedrørende reguleringsplan for deler av Gnr. 1134 Bnr. 1. Grunneier ønsket med dette en forhåndsuttalelse om behovet for utarbeidelse av en reguleringsplan samt signaler om en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, kan aksepteres før en reguleringsprosess settes i gang

1.3 Teknisk hovedutvalg behandlet denne henvendelsen i møte den 18.01.2000 med følgende enstemmig vedtak:

- Rådmannen anbefaler at Kallerholmen innlemmes i reguleringsområdet
- Rådmannen anbefaler at hytter på 1134/1 F20 og F4 innlemmes i reguleringsområdet
- Alternative løsninger for plassering/utforming/omfang av bryggeanlegg, parkering-/opplagsplass, erstatningstomt og internstruktur bør vurderes jfr. saksutredningen

1.4 Ut fra dette vedtaket ble oppstart av reguleringsplanarbeidet kunngjort i brev- og annonse den 3.3.2000.

2.0. Forholdet til andre planer

2.1. Kommuneplan og andre overordnede planer.

Omsøkte areal ligger som LNF-område i kommuneplanens arealdel. I "Oversiktsplan for friluftsliv ved kysten, 1983-2000" av desember 1982, er Olseng Marina beskrevet som område med nye havnemuligheter.

I Generalplan for Skjeberg, datert mai 1983 er marinaanlegget avsatt til forretningsformål.
I Soneplan for Ullerøy, datert mai 1983 er området disponert til forretningsformål, fritidshavn med maks 60 plasser.
I sak 622/1983 godkjente Skjeberg bygningsråd et flytebryggeanlegg her med 60 båtplasser.

3.0. Beskrivelse av planområdet

3.1. Nåsituasjonen.

3.1.1 Olseng Marina ligger øst for Fylkesvei 590 og øst for brohodet til Karlsøy bru. Området er et samlingspunkt både for båtfarende og hyttefolket i nærområdet. Det er også bussforbindelse. Området i dag består av servicebygg, cafe, bolig/ leilighet i 2. etasje, bryggeanlegg med 60 plasser og parkeringsplass/båtopplag. Innenfor reguleringsgrensen er i dag 10 eksisterende hytter.

3.1.2 Syd/Vest for Fv 590 ligger Kallerholmen. Dette området er et sårbart våtmarksområde med avleiringsstrand og spesiell landskapsverninteresse. Gruntvannsområdet rundt Kallerholmen er oppvekstområde for fisk. Det samme gjelder gruntvannsområdet nord/øst for eksisterende bryggeanlegg. Opp mot fylkesveien er det etablert parkeringsplasser på fylling. Søndre del fungerer også som adkomst til lastebrygge for Singleøya.

3.1.3 Ca. 100 meter nord/øst for Karlsøy bru og syd for oppvekstområde for fisk er det i dag badestrand som blir benyttet av lokalbefolkningen og brukerne av hyttene i området.

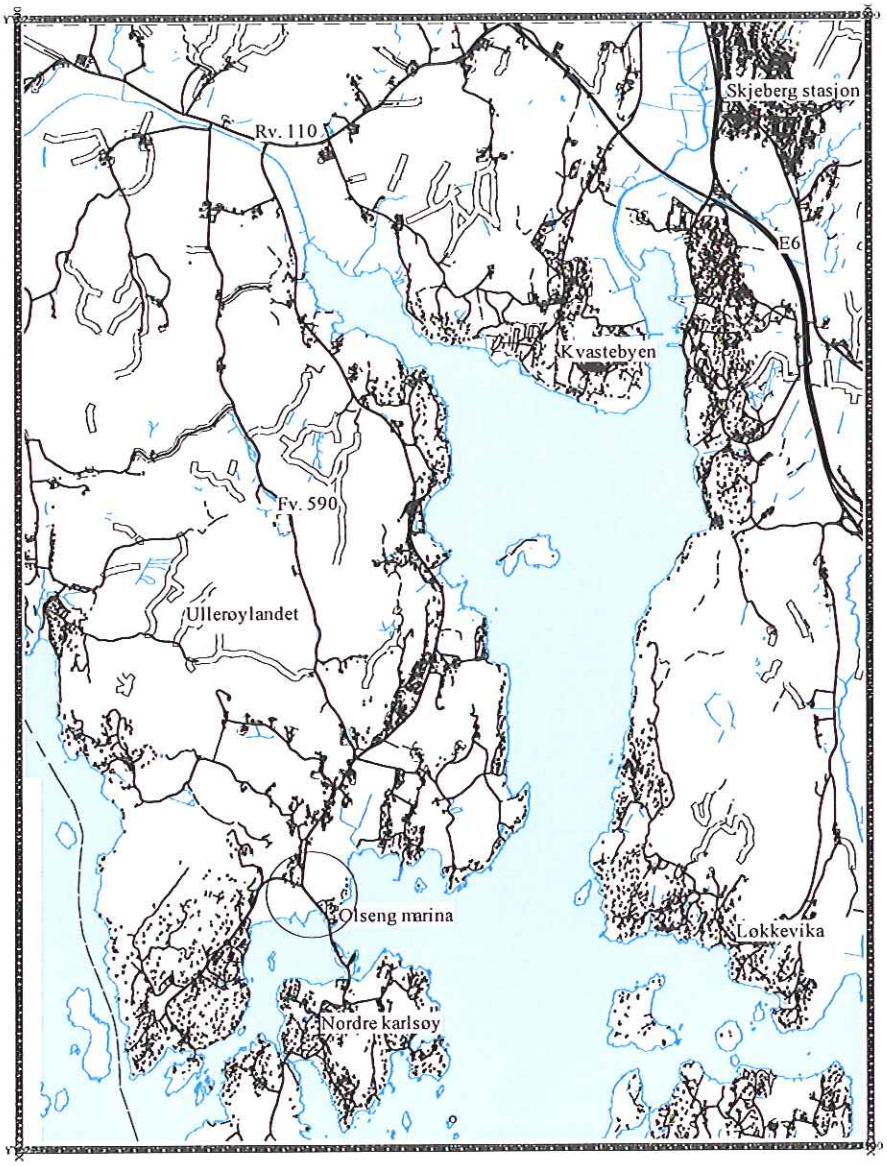
3.2 Planens utstrekning og arealer

3.2.1 Planområdets beliggenhet fremgår av vedlagte oversiktskart i målestokk 1:30000.

3.2.2 Arealfordelingen mellom ulike arealformål i planen følger under.

Kombinert formål, forretning, bolig	3,0 daa
Eksisterende hytter	10 daa
Landbruk	14,7 daa
Offentlig vei	3,1 daa
Naturvernområde på land	7,0 daa
Naturvernområde i sjø	10,5 daa
Friluftsområde på land	8,7 daa
Friluftsområde i sjø	16,5 daa
Privat småbåtalegg (land;parkering/båtopplag)	6,0 daa
Privat småbåtanlegg	11,6 daa
Felles avkjørsel/adkomst	0,8 daa

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca. 100 dekar


Skjeberg stasjon
Rv. 110
E6
Kvastebyen
Fv. 590
Ulleroylandet
Olseng marina
Lokkevika
Nordre karlsoy

3.3 Avstander

3.3.1	Dagligvarebutikk	ca.	1000 meter
	Friområde ved badestrand	ca.	300 meter
	Badestrand i friluftsområde		i planområdet
	Busstopp		i planområdet

3.4 Topografi, vegetasjon, solforhold

3.4.1 Planområdet ligger syd/øst i Ullerøy og i et landbruksområde. Området består av flere koller som strekker seg i nord/østlig retning fra brohodet og langs strandlinjen. På disse kollene er de eksisterende hyttene lokalisert.
Det eksisterende småbåtanlegg ligger godt skjermet mot sør/vest.

3.4.2 Den eksisterende vegetasjon i området er lokalisert til de markerte kollene.
Vegetasjonen består i hovedsak av furuskog og med innslag av løvvegetasjon.

3.4.3 De eksisterende hytteområdene ligger på disse kollene og har meget gode solforhold.

Serviceanlegget med uteservering og badestrand er orientert mot syd øst og her vil kveldsolen forsvinne noe tidligere enn i de øvrige områdene.

3.5. Trafikkforhold.

3.5.1 Atkomsten til reguleringsområdet skjer via fylkesvei 590 (Ullerøyveien).
Det er også bygget ny Karsløybru. Det er bussforbindelse til området og det er anlagt snuplass for bussen.

3.5.2 Nord for snuplassen for buss og nord/øst for Fv 590 er det etablert en privat parkerings- og opplagsplass for båter. Denne private plassen har utkjøring til Fv 590 og det er vist frisiktsone på 10 x 60 meter.

3.5.3 Den eksisterende fritidsbebyggelsen har sin atkomst via en felles atkomstvei.
Ved avkjøringen fra Fv 590 er det avsatt frisiktsone på 10 x 60 meter.

3.5.4 Fra avkjøringen fra Fv 590 og til eksisterende serviceanlegg er det avsatt frisiktsone på 10 x 60 meter.

3.6 Spesielle miljøforhold, herunder støy

3.6.1 En utvidelse av småbåtanlegget vil innebære noe større båttrafikk i området, men mange av de som har søkt om bryggeplass har sin tilknytning i nærområdet og har benyttet Olseng Marina til bensinfylling og service tidligere også.

For de nærmeste hyttene ligger bryggeanlegget godt skjermet øst for en markert kolle. Denne kollen har en høyde på ca. 7 meter.

3.6.2 I hele Karlsøysundet er det innført en maks fartsgrense på 5 knop, dette vil redusere støyen fra båtmotorer betraktelig.

3.6.3 Eksisterende fylling og parkering vest for fylkesvei F-590 er i konflikt med våtmarksområdet mot Kallerholmen ved at stedegen vegetasjon blir fortrengt, og det blir en kunstig front mot sjøen, som ikke harmonerer med resten av landskapsbildet.

3.7. Konsekvenser for tilstøtende områder.

3.7.1 En utvidelse av småbåtanlegget med 100 plasser vil gi noe økt båttrafikk i området. Ca. 60 av de nye plassene vil kunne komme fra eksisterende bryggeanlegg "Fjordglimt" på Nordre Karlsøy som skal avvikles / reduseres.
Reguleringsplanen forutsetter at 5 eksisterende enkeltbrygger skal rives. De som tidligere har benyttet disse som bryggeplass vil få plass i det nye bryggeanlegget.

3.7.2 Når det gjelder biltrafikken til Olseng Marina regner tiltakshaver ikke med noen vesentlig økning, og dette begrunnes ut fra følgende forhold:

- En vesentlig del av de nye båtplassene, ca. 60 stk. vil bli fylt opp av båter fra bryggeanlegget "Fjordglimt" som skal avvikles. Dette anlegget ligger på Nordre Karlsøy og biltrafikken hit benytter i dag Fv 590.

- Båtene som i dag ligger på de enkelte småbrygger innenfor planområdet skal plasseres i det nye anlegget og de enkelte brygger rives.
Disse benytter Fv 590 i dag og betinger ikke økt trafikk.

- Det har vært mange henvendelser til grunneier om båtplass i Olseng Marina. Disse henvendelsene kommer primært fra folk som har hytter i området Ullerøy og Nordre Karlsøy og benytter Fv 590 i dag.

4.0. Beskrivelse av reguleringsformålene

4.1 Bolig, forretning og kontor

4.1.1 I område BFK, som er et kombinert formål, er det en eksisterende leilighet. Leiligheten ligger i 2. etasje over eksisterende servicebygg med verksted og garasje. Servicebygget ligger ved en fjellknaus og leiligheten har atkomst til terrenget mot nord.

I område BFK er et eksisterende servicebygg med garasje, verksted for båtmotorer, bensinanlegg, kiosk, cafe med uteservering og toaletter.
I forbindelse med utvidelse av bryggeanlegget ønsker grunneier å legge tilrette for noen gjestebrygger og en bedre tilgjengelighet for besøkende i forbindelse med fylling av bensin, drikkevann m.m.
Området har forøvrig rampe for utsetting og opptaking av småbåter. Det er også eksisterende kran for utsetting og opptaking av større båter.

4.2. Fritidsboligområder

4.2.1 Innenfor planområdet er det 10 eksisterende hytter. Det er avsatt en erstatningstomt vest for H3. Denne tomten vil være erstatningstomt for eksisterende hytte, Gnr. 1134 Bnr. 1 F15, som foreslås fjernet.
Den eksisterende hytte ligger helt nede ved strandlinjen med terrasse helt i vannkanten. Grunneier har tilbudt seg å tilby ny tomt og erstatte eksisterende hytte.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til utvidelse av marinaanlegget mot den eksisterende fritidsboligen på Gnr. 1134 bnr 1 F15. Dette for å sikre festerens rettigheter i området. En slik rekkefølgebestemmelse er alternativet til en tinglyst avtale, som ivaretar de hensyn rekkefølgebestemmelsene her er satt til å ivareta.

4.3 Offentlige veier

4.3.1 Atkomsten til planområdet skjer via Fv 590 (Ullerøyveien). Denne veien er regulert i en bredde av 12 m og en byggegrense på 12,5 m. Fra Fv 590 er det vist avkjøring til privat parkering/båtopplag og felles atkomst til hyttene.
Det eksisterende serviceanlegget har innkjøring fra Fv 590 ved brohodet for Karlsøy bru.

4.4 Privat småbåtanlegg (land;parkering/båtopplag)

4.4.1. Område SPB er privat parkering og båtopplag. Området er på 6 daa og dekker behovet for parkering og opplagsplasser for Olseng Marina iberegnet utvidelsen.
Det regnes 0,7 parkeringsplass pr. båtplass.

4.5 Privat småbåtanlegg (sjø)

4.5.1. Område SPS1 / SPS2 er et privat småbåtanlegg hvorav 60 plasser er eksisterende. Anlegget ønskes utvidet med totalt 100 plasser. Utvidelsen av bryggeanlegget vil skje med 2 nye hovedbrygger. Utvidelsen mot nord i forhold til eksisterende brygge skjer i en vinkel ca. 60 meter ut fra strandlinjen. Dette er gjort for å få den økte båttrafikken vekk fra strandsonen og den eksisterende badeplass.

Utvidelsen av anlegget i syd med tar utgangspunkt i eksisterende servicebrygge. Dette for å legge til rette for noen gjestebrygger og økt kapasitet for servicebrygge med bensinsalg og evt. reparasjoner m.m. Av hensyn til leden er det kun tillatt med langsgående fortøyning langs søndre del av denne bryggen.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til SPS1 / SPS2 mhp biloppstillingsplasser og fjerning av eksisterende enkeltbrygger. Til SPS1 er det i tillegg knyttet rekkefølgebestemmelser som skal ivareta rettigheter tilknyttet Gnr 1134 bnr.1 F15. Rekkefølgebestemmelser sikrer også at båtanlegget ikke kan utvides før det er ryddet opp i fylling og parkeringsforhold vest for fylkesveien F-590.

4.5.2. På vestsiden av brohodet til Karlsøy bru er det en avtalefestet rett til lastebrygge for Singeløy. Brygga kan vedlikeholdes. Adkomsten til brygga er sikrer gjennom bestemmelsene. På østsiden av brohodet er det i dag eksisterende besøksbrygge.

4.6 Naturvernområde på land og i sjø

4.6.1. Område SNL er et naturvernområde på land. Området er et sårbart våtmarksområde med avleiringsstrand med verdifull strandvegetasjon. Arealet vest for fylkesveien F-590 skal opparbeides i tråd med planen (reetableres) før bryggeanlegget kan utvides.

4.6.2. Områdene SNS1 og SNS2 er viktige oppvekstområder for fisk.

4.6.3. Eksisterende enkeltbrygger skal rives og fjernes innen 3 mnd. etter at utvidelse at småbåtanlegg i SPS er igangsatt. Enkeltbryggene skal ha prioritet inn i det nye anlegget ved etappevis utbygging.

4.7 Friluftsområde i sjø og på land

4.7.1. Område SFS 1-2 er friluftsområde i sjø.
Innenfor området er det ikke tillatt med nye brygger, oppankring av båter, husbåter og lignende.

4.7.2. Områdene SFL1 til og med SFL4 er friluftsområder på land.
De strandnære områdene skal rustes opp slik at de blir mer attraktive for bading og soling for hytteeierne og fastboende.

4.7.3. Eksisterende enkeltbrygger i SFS2 og SNS2 skal rives og fjernes innen 3 mnd. etter at utvidelse at småbåtanlegg i SPS er igangsatt. Enkeltbryggene skal ha prioritet inn i det nye anlegget ved etappevis utbygging.

4.8 Felles atkomst

4.8.1. Område Fe er felles atkomst for brukerne av fritidsbebyggelsen og eksisterende boliger innen reguleringsplanområdet.

4.9 Fareområde

4.1.1. Fareområde er lagt inn rundt eksisterende nettstasjon. Østfold energi opplyser at det kun går lavspent linjer i området.

5.0 Forholdet til "rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging" samt forholdet til "rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet".

I tillegg til bolig og servicebygg er det 10 eksisterende hytter i området. Sentrale deler av reguleringsplanen vil derfor være byggeområder. Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse i området, men en fritidsbolig tillates flyttet. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at eksisterende fritidsbolig i så tilfelle blir revet. Ut over de utvidelsesmulighetene som gjennom planen er gitt til marinaen, er reguleringsplanen i vesentlig grad en registrering av dagens arealbruk.

Spesialområde friluftsområde er regulert inn som " byggeforbudssone" langs sjøen.

Landbruks- og naturvernregulering ved Kallerholmen sikrer at dette intakte kystavsnittet ikke blir nedbygd.

Prinsippene om å "samle – for – å – bevare" ligger til grunn for at Olseng marina tillates utvidet. Utvidelsen støtter opp under eksisterende anlegg både på land og i sjø. Rekkefølgebestemmelser sikrer at enkeltbryggene skal rives og fjernes.

Sarpsborg, 13.03.2001
Revidert 10.04.2002 og 01.07.2002.

BORGCONSULT A/S