

PLAN OG BYGNINGSETATEN
RÅDE KOMMUNE
1640 RÅDE

TEL 69 295000

Moss, 06.08.19
M130.bm2

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

MOSSEVEIEN 130, 1580 RYGGE. GNR 8, BNR 3
AREAL: 6.302.9M2

På vegne av hjemmelsinnehaver av overnevnte eiendom, Mosseveien 130, ber vi herved om at eiendommen legges inn i den nye kommuneplanen som er til rullering denne høsten.

Vi ser det også som naturlig at naboeiendommen Granheimveien 5 legges inn i kommuneplanen med samme formål.

Vi tenker oss av de 2 overnevnte eiendommene til sammen kan bli utnyttet til et boligprosjekt noe i den retning som vårt kontor oversendte til Råde kommune for vurdering 25.05.19. (Se vedlagte kopi).

Med vennlig hilsen



Konrad Halvorsen

VEDLEGG:
TOMTEKART OVER MOSSEVEIEN 130 & GRANHEIMVEIEN 5
KOPI AV VÅRT IDEFORSLAG TIL BOLIGPROSJEKT DATERT 25.05.19

PLAN OG BYGNINGSETATEN
RÅDE KOMMUNE
1640 RÅDE

TEL 69295000

Moss, 25.05.19
M130.bm1

MOSSEVEIEN 130, 1580 RYGGE. GNR 8, BNR 3

AREAL: 6.302.9M2

Vår oppdragsgiver er hjemmelsinnehaver av overnevnte eiendom, Mosseveien 130. På tomten som er på 6.302.9m2 står det et bolighus i enkel forfatning. Ellers er tomten ubebygd.

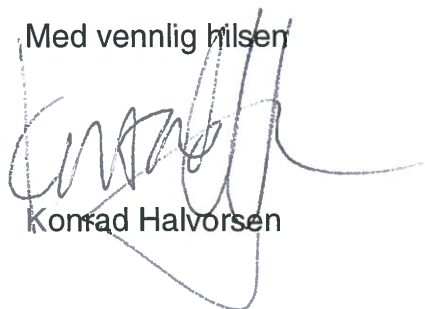
Oppdragsgiver ønsker å bebygge sin tomt og har henvendt seg til oss og bedt om utbyggingsforslag. Dette følger vedlagt og vi har kalt det KLØVERTUNET.

Vår grunnide er å lage en omsluttende og beskyttende form som skaper et felles uterom beskyttet for trafikk- og flystøy. Vi kaller prosjektet KLØVERENGEN med et symbolisk som bringer tankene til resirkuleringssymbolet og dermed uttrykker miljøhensyn.

Før vi går videre med ideprosjektet ber vi om en forhåndskonferanse med Råde kommunen der vi kan diskutere realismen i prosjektet.

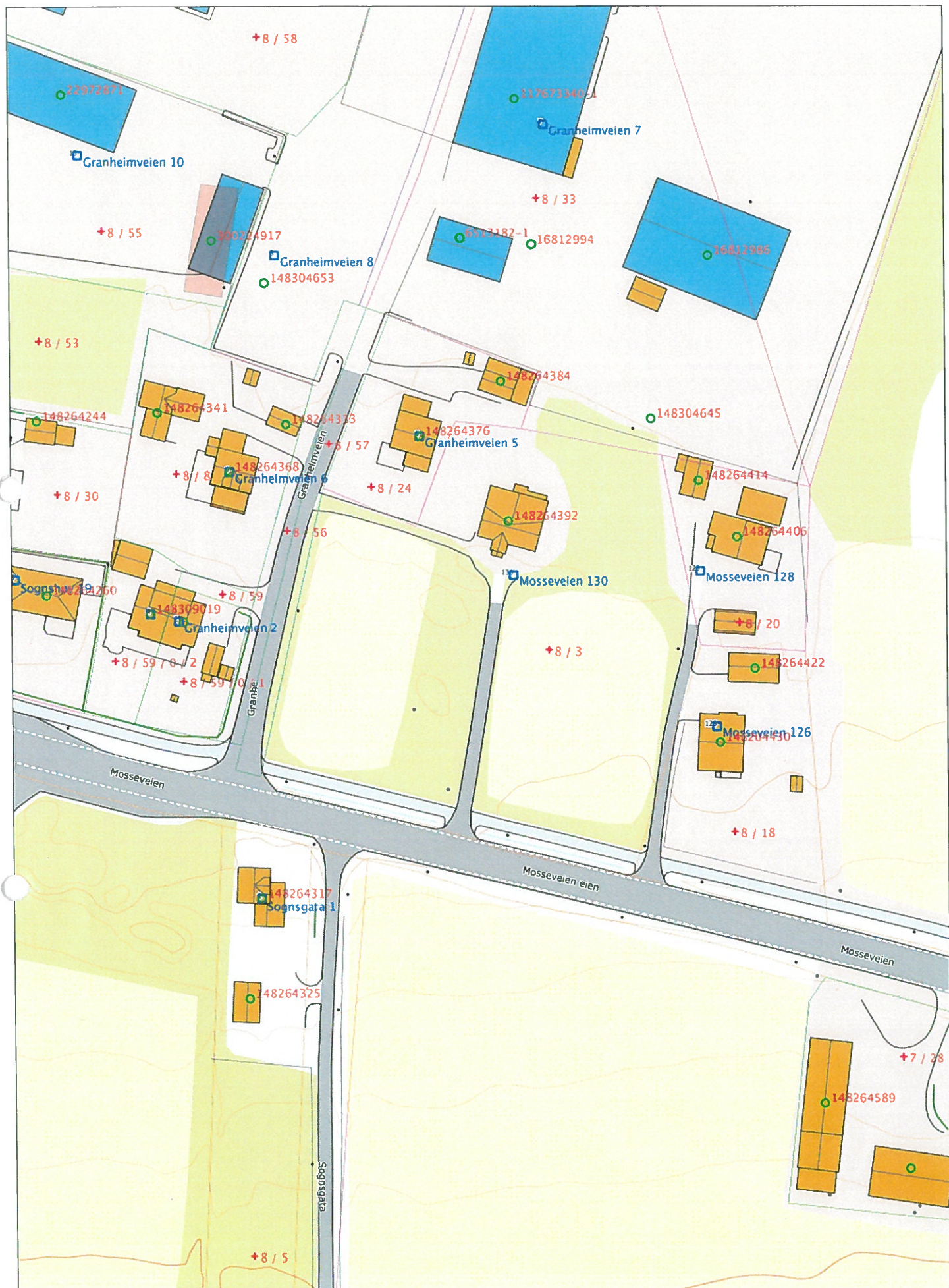
V i ser frem til å motta et forslag til tidspunkt for forhåndskonferanse.

Med vennlig hilsen



Konrad Halvorsen

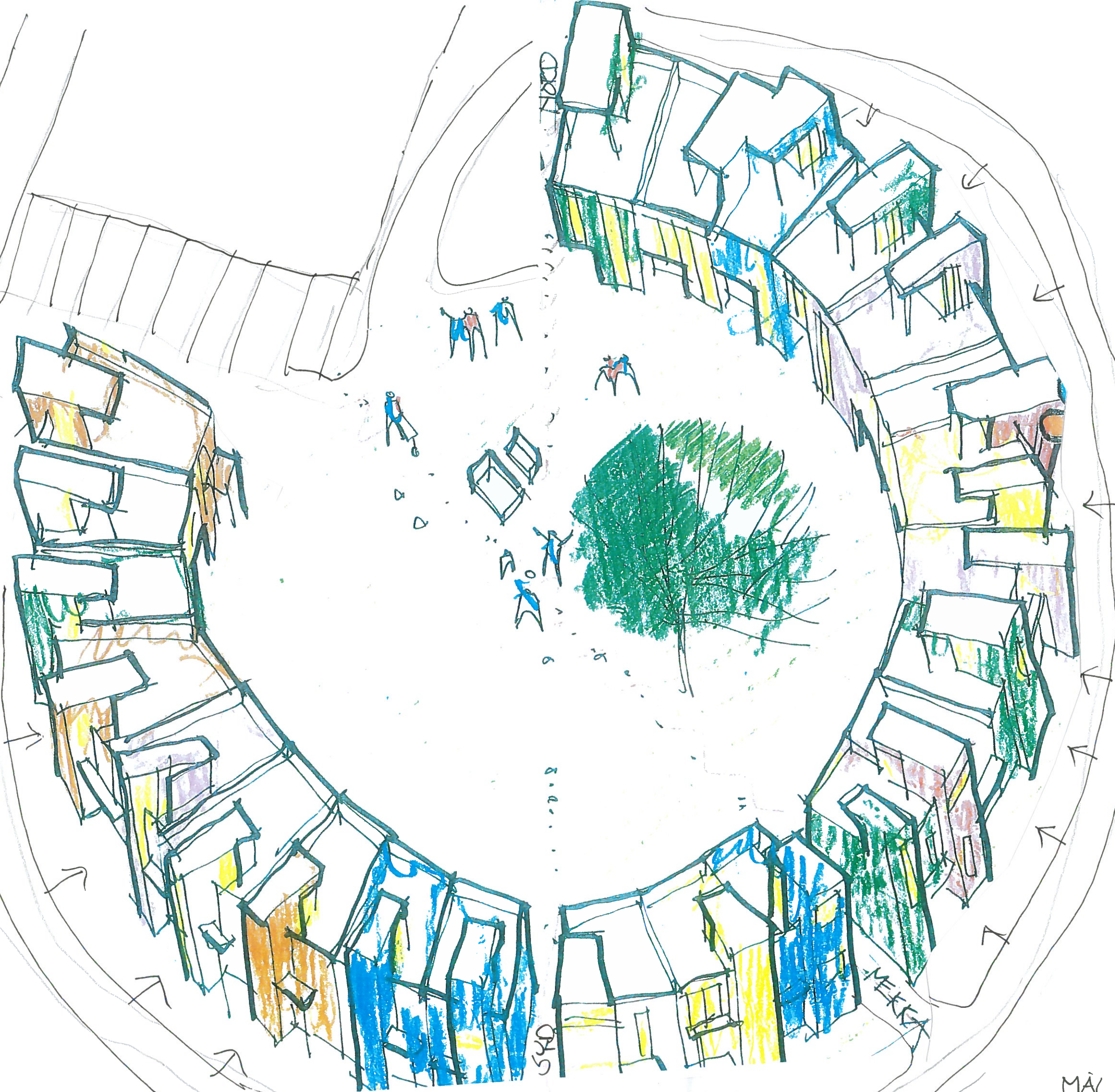
VEDLEGG: IDEPROSJEKT



Senterposisjon: 260955.01, 6588819.36
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 27.05.2019

0 10 20 30 40m

GRATHEIMSVUEEN



ARKITEKTKONTORET
KONRAD HALLVORSEN AS
Klostergt. 7, 1532 MOSS
Tel. 69 25 67 00 Mob.: 915 64354
E-mail: konrad@skhas.no
Webbilde: skhas.no

9011
25.5.19

MÅL 1:250

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Grunneier	Roger Borrie Nilsen
Adresse	Stensrødgate 2
Postnr. og poststed	1640 Råde
Telefon	932 12 304
Gårds- og bruksnummer	52/5
Ønsket framtidig arealbruk	Fremtidig ønsker jeg å regulere ca 9 mål til boligformål og sette opp noen boliger der etter kommunens ønsker.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Adkomst som til gården i dag. Så lager vi en vei til dette området videre fra veien som i dag går inn til gården. Det henger lette strømkabler i luften over området. Disse ber vi om å få lagt i bakken. Vann og avløp er lett tilgjengelig fra området.
Begrunnelse	Dette er et område som i dag (og ikke gjennom flere år) blir brukt til landbruk, da det ikke er egnet. Resultatet er at området ikke brukes til noe som helst og dette kommer til å være tilfelle også i fremtiden. Som boligområde er dette område å regne som helt ypperlig og det vil være få utfordringer knyttet til å sette opp noen nye boliger her. Derfor mener jeg at det bør vurderes å tillate omregulering for dette området, fra Inf til boligformål. Jeg er veldig åpen i forhold til hvordan kommunen tenker om utnyttelse av området. Tetthet og type boliger. Jeg har mine tanker og ønsker å gjøre dette til et veldig fint og attraktivt sted å bo. Se på vedlagte kart som er avmerket. Jeg ønsker gjerne en samtale med dere om dette.

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

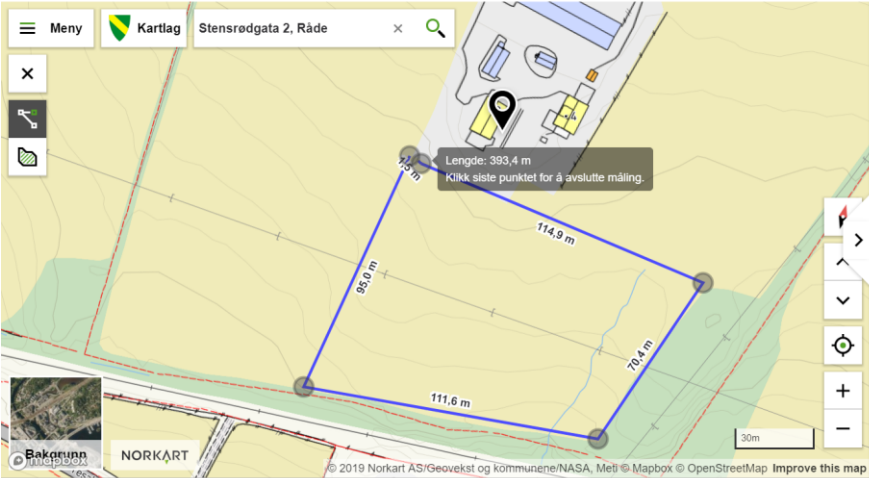
eller

postmottak@rade.kommune.no

BR | Google | roger.borrie.nilsen... | Nrk - De tok CV-en min... | Bli medlem - Sarps... | Kamper og sendesk... | First Card | Home | Visma.net | Andre bokmerker

https://www.kommunekart.com/?funksjon=VisKommune&kommunennummer=0135

Meny | Kartlag | Stensrødgate 2, Råde



Lengde: 393,4 m
Klikk siste punktet for å avslutte måling.

114,9 m
95,0 m
111,6 m
70,4 m

30m

Stensrødgate 2
1640 RÅDE

Koordinat
59,34887°N 10,85139°Ø

Høyde
33 m.o.h

Avstand til adressepunkt
11 m

Eiendom
52/5

Kommune
Råde

Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

Bygninger

Skjema-Innspill ti...docx | 2014.pdf

14:52
06.08.2019

BR | Google | roger.borrie.nilsen... | Nrk - De tok CV-en min... | Bli medlem - Sarps... | Kamper og sendesk... | First Card | Home | Visma.net | Andre bokmerker

https://www.kommunekart.com/?funksjon=VisKommune&kommunennummer=0135

Meny | Kartlag | Stensrødgate 2, Råde



Lengde: 415,6 m
Klikk for å starte måling.

6,9 m
3,0 m
111,6 m
70,4 m

100m

Stensrødgate 2
1640 RÅDE

Koordinat
59,34887°N 10,85139°Ø

Høyde
33 m.o.h

Avstand til adressepunkt
11 m

Eiendom
52/5

Kommune
Råde

Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

Bygninger

Skjema-Innspill ti...docx | 2014.pdf

14:53
06.08.2019

Jeg tenker at nå som vi skal dele av tunet og selge jorda til Frode Gundersen, vil det da være like greit å ikke innlemme dette området til jorda, da han likevel aldri vil komme til å benytte den?

Dette er et område som ville egnet seg ypperlig til å sette opp noen fine boliger. Området er sydvest vendt og veldig fint, med utsikt utover Tomb og helt til sjøen. Jeg tenker at det ville vært en mye bedre utnyttelse av dette området. Jeg forstår at det er en lenger vei å gå, det å få omregulert dette. Det må dere i kommunen bestemme om er hensiktsmessig i forhold til deres planer etter rulleringen. Så: Skal vi like godt ta med denne delen som «tun» først, og dermed selge all dyrkbar mark til Frode? Da blir det i tilfelle å legge til dette området på ca 9 mål til tunet, som måler ca 6 mål først. Så kan dere og vi, i ro og mak senere diskutere oss frem til om det er i deres interesse å sette opp noen fine boliger på dette 9 mål store området.

Eller om det eventuelt ville vært mer interessant å se på en utbygging av hele området. Dette vil vi vite mer om etter at prosessen med rulleringen er over.

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Grunneier	Roger Borrie Nilsen
Adresse	Stensrødgate 2
Postnr. og poststed	1640 Råde
Telefon	932 12 304
Gårds- og bruksnummer	52/5
Ønsket framtidig arealbruk	Ønsker at dette området skal brukes til boligformål. Det er et fantastisk fint område til dette, da det ligger sydvest vendt og er svakt hellende. Vi er tre grunneiere, Jan W. Berg, Per Syversen og meg som er positive til å sette arealene våre til disposisjon om det er ønsket fra Kommunen. Våre arealer vil kunne utgjøre et større og helhetlig areal om det er ønsket. Vi vet at det skal være greit å koble seg på vann og avløp herfra også, da dette går gjennom området med gode dimensjoner, under bakken. (Dette er iflg. Vollhuset) Gjentar at det ikke vil oppstå konflikter mellom grunneierne her. Vi har hatt møter og er enige om at vi ønsker dette og at vi skal kjøre en delingsmodell som vil være lik for alle fra dag 1.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Ifølge Per Otto Vollhuset, går vann og avløp gjennom området, klart til å koble seg på. Det er gode dimensjoner, sa han. Ankomst blir først gjennom boligfeltet. Vi kan kjøpe ut et hus, f. eks Ørneveien 109 for å få en innkjørsel til området uten å belaste boligfeltet med mer trafikk. Det vil kunne bli ut og innkjøring også fra syd. Dette vet vi mer om hvordan, når jernbanen får bestemt seg for trasé.
Begrunnelse	Området er allerede vurdert og besluttet å være et fremtidig boligområde i Råde. Det er et inneklemmt område som med sin beliggenhet vil være svært attraktivt for folk som ønsker å bo sentralt og landlig og samtidig nært E6, nært sentrum, nært jernbane, kort vei til havet, alle byene, sykehuset, Oslo og Sverige. Vi vet at Råde nå henger etter i forhold til etterspørselen. Mange ønsker å bo i Råde. Vi har fått et godt rykte om at mye bra skjer her og at alt er på stell. Da er det etter min mening viktig å ha litt forskjellig å kunne tilby de som vurderer å flytte hit.

--	--

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk
Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

postmottak@rade.kommune.no

Oslo, 13.08. 2019

SØKNAD/AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030 - ”BORGEDALSVEIEN HAGEBY” – EIENDOM MED DEL AV GNR 66, BNR 15 MED CA 13 DA

Formannskapet i Råde kommune vedtok i sak-FS 064/18 den 21. november 2018 oppstart av kommuneplanarbeidet og offentlig ettersyn og høring av forslag til planprogram for kommuneplan for Råde kommune 2018 – 2030.

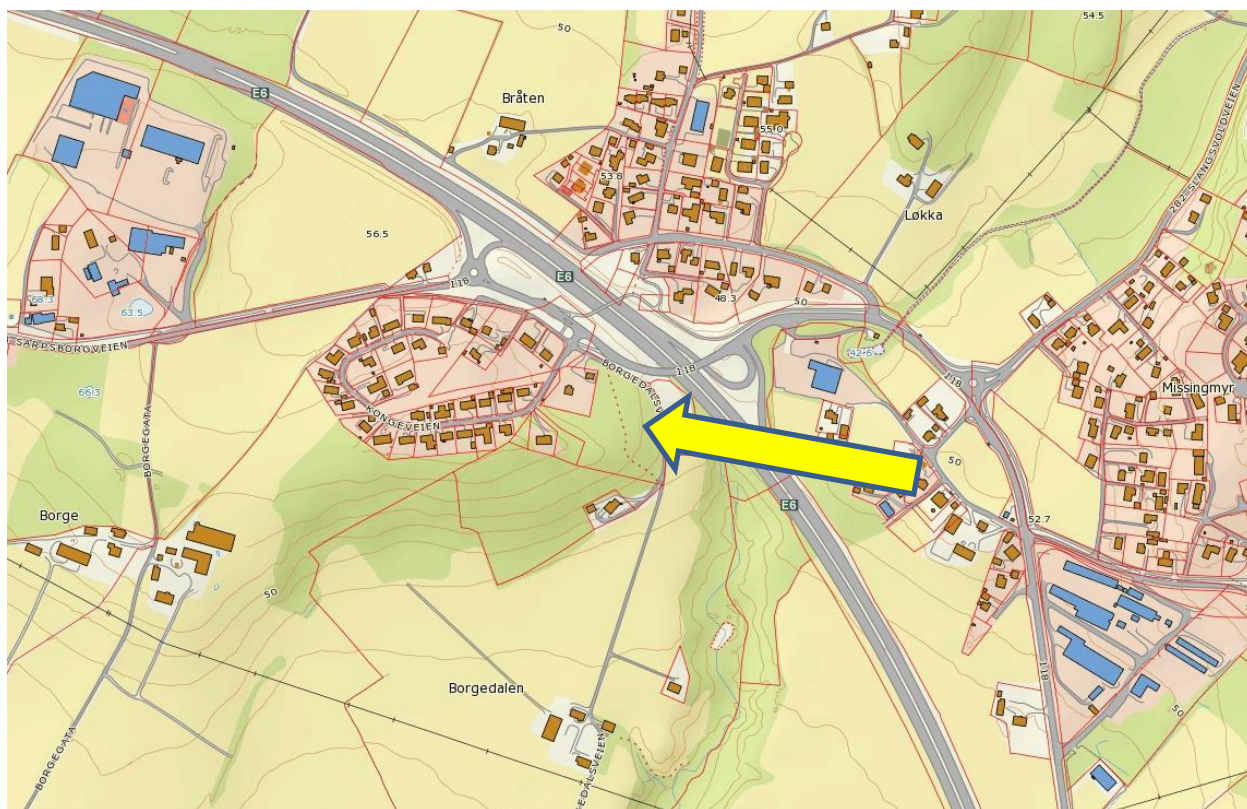
Vi viser i denne forbindelse til forslag til planprogram Råde kommune av 09.11.2018, foruten planstrategi 2015 – 2019 av 20.10.2016, Råde kommune. Viser også til Fylkesplanen Østfold mot 2050, godkjent 15.02.2018, foruten retningslinjer for kommunal planlegging» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 12. juni 2015.

Salutaris Eiendom AS søker på vegne av grunneier Berit Anita Hansen, Jernbanegaten 9, 1706 Sarpsborg, herved om at egnede arealer innenfor det definerte tomteområdene, del av gnr 66, bnr 15 på ca 13 dekar avsattes til byggeområde for boligformål i forbindelse med igangsatt rullering av kommuneplanens arealdel for Råde kommune.

Eiendommen del av gnr 66, bnr 15:



Eiendommen del av gnr 66, bnr 15:



Skisse 1 – Hagebyidyll i Borgedalsveien:



Vårt forslag til utvikling av eiendommen:

Studien omfatter 4 eneboliger/tomannsboliger og inntil 30 leiligheter fordelt på 2 boligblokker over 3 plan. Grunnlaget for studien baseres på Reguleringsplan for del av Missingmyr, Råde kommune, datert 23.11.72 og mulighetsstudien er utarbeidet med det formål å gjennom en forhåndskonferanse avklare mulighetene for å realisere planene ved en dispensasjonssøknad, ref. skriv med deres ref. 17/955-29//SIJA av 22.03.18.

Boligene i vedlagte studie er plassert med fotavtrykk i tråd med nevnte reguleringsplan. De mindre avvikene fra dette er relatert til det digitale kartunderlaget og divergensen mellom dette og plangrunnlaget.

Vedlagte situasjonsplan viser en utnyttelse med 4 stk tomannsboliger med BRA fra 196m² til 228m², BYA fra 16.4-20.4%. Takvinkel og -form, gesims- og mønehøyder samt garasjenes størrelse forholder seg til reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

Videre er det gjort en skissemessig inndeling av boenheter i blokkvolumene med plassering lik anvist avtrykk i reguleringsplan. Volumene har 3 boligetasjer i tillegg til parkering og sportsboder delvis under terrengnivå. Mot øst vil blokkene fremstå som 4 etasjer. For å sikre gode adkomstforhold og frigjøre rike utomhusarealer med lekearealer mot vest er det lagt opp til parkering under bakkenivå i tillegg til bakkeparkering mot øst. Hovedinnganger planlegges fra øst slik at fasader og balkonger mot vest og stille side frigjøres og blir mest mulig attraktive. BRA på 1 758m² i hvert volum.

Historikk vedrørende eiendommen:

Etter juridiske gjennomganger er det vår oppfatning at del av 66/15 i Råde kommune er regulert i tråd med reguleringsplanforslag fra arkitekt Åge Langeland A/S av 7. oktober 1970.

Vårt utgangspunkt er at kommunen lovlig besluttet regulering av arealet ved formannskapets vedtak av 30 oktober 1970.

Det fremgår av møtebok av 21.aug 1970 sak 13/70 at:

Regulering av et ca 47 da stort område, beliggende like syd for krysningspunktet mellom E-6 og R. vei 118, lå utlagt til offentlig ettersyn i tiden 20/7-7/8-70.

Revidert forslag, korrigert 19/8-70, er fremlagt. Endringene består i at et område tilhørende Fru Margit Løkke ,gnr 66, bnr 15 er tatt med i planen, samt at grensene til friarealet er noe justert.

Vedtak: Revidert reguleringsforslag godkjennes og legges ut på ny høring. Råde bygningsråd. Dette betyr at både felt A og B ble regulert på plass og omfatter ca 47 da.

I brev av 28. nov 1972 fra Fylkesmannen i Østfold til Råde kommune henviser Fylkesmannen til at Miljøverndepartementet stadfester planen av 23. nov 1972 med unntak av et areal som er påført med sort skravur på reguleringskartet.

I brev av 5. des 1972 kunngjør Råde kommune at Kommunaldepartementet har stadfestet ovenstående plan.

Hvis vedtaket dette vedtaket skal omgjøres, må det gjøres med hjemmel i forvaltningsloven § 35 som også gjaldt på tidspunkt for vedtaket:

Kommunens oppfatning så langt i saken har vært at fylkesingeniøren endret planen, og tok ut det omtvistede arealet. Salutaris fastholder at fylkesingeniøren ikke hadde slik kompetanse. Uansett er det slik at departementets stadfester den opprinnelige planen vedtatt av formannskapet

i Råde kommune og vedtaket av 30 oktober 1970. Departementet unntar kun skravert område fra regulering – dette arealet korresponderer ikke med «vårt» areal.

I brev av 22. 03.2018 mottar vi et brev fra Råde kommune hvor det skrives at, sitat: Vi er enig i at det kan stilles spørsmål om arealet på gnr 66 bnr 15 ble regulert i 1970 og stadfestet av miljøverndepartementet den 23.11.1972. Det er selvfølgelig også anledning til å komme med innspill til utbyggingsområder når kommunen varsler oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel.

Vi forholder oss til dette faktum (at eiendommen er regulert), men har i samspill med Råde kommune på ny valgt å spille inn eiendommen gjennom nærværende høringsinnspill for å få avsatt denne til byggeområde bolig. Dette for om mulig å utnytte eiendommens potensiale faglig noe bedre enn hva arkitekten foreslo i 1970 jfr ønske fra Råde kommune.

Bakgrunn og innramming:

Vårt planfaglige fundament bygger på en fortettingsstrategi og utvikling av skogsområdet på ca 13 dekar etter Borgeveien mot Kongeveien. Av og påkjøring vil være til til Sarpsborgveien og E-18 med gode siktlinjer fra Borgeveien, og med svært gode av og påkjøringsramper til E-18. Området ligger svært attraktivt til innenfor fylkesdelsplanens langsiktige utviklings-grense, og med gang og sykkelvei til Karlskus sentrum (ca 2,3 km), samt et godt utbygget kollektivtilbud. På denne bakgrunn ønsker vi å rette et fokus på det utviklingspotensial som finnes på ovennevnte tomteområde.

Strategi/Boligpolitikk:

Vår overordnede strategi og boligpolitikk er helt i samsvar med Råde kommunes arealstrategi for ny boliger med krav til en boligmasse med attraktive boliger som har til hensikt å bidra til tilflytting, samt en boligpolitikk som ivaretar grupper med alminnelig inntekter, førstegangsetablerere /ungdomsboliger, samt avveininger i forhold til oppvekst, livskvalitet og miljø. Det må også vurderes en del boliger med gjennomgående livsløpsstandard.

Strategi for kommunens arealpolitikk jfr forslag til planprogram - kommuneplanen for Råde kommune 2018-2030, herunder samfunnsdelen legger på mange måter til rette for at utbyggingsstrukturen i Råde videreføres og at det etableres levekraftige fortettingsområder i tilknytning til områder hvor det er etablerte boligfelt slik som etter Kongeveien og Missingmyr. Det er et mål at Råde kommune skal være offensiv og evaluere både befolkningsprognoser og boligstruktur inn i fremtiden gjennom denne kommuneplanrulleringen. Dette betinger innsats på utvikling av nye strategiske områder i sentrale områder med nær tilknytning til spesielt tettstedet Karlskus på strategiske akser. Det fremkommer videre av fastsatt planprogram at Råde kommune ønsker å imøtekomme en slik utvikling, og at man derfor som del av kommuneplanrulleringen får gjennomført gode arealplanmessige disposisjoner som tilrettelegger for en slik utvikling.

Vi viser også til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (T-1497) som har helt klare føringer i så henseende hvor tomteområdet synes å ligge innenfor fremtidig utviklingsretning for boligområder i Råde kommune. Rikspolitiske retningslinjer legger til grunn «Gode og effektive planprosesser», 2. «Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling» 3. «Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder». Der viktig at fremtidige prosjektene tar opp i seg disse føringene.

Slik vi forstår dette budskapet så ønsker Råde kommune på et overordnet nivå å sikre en god bostedsutvikling som støtter opp om etablert infrastruktur (langs sentralaksene) og er tilpasset eksisterende skole- og barnehagestruktur. Det vektlegges å sikre en bærekraftig utvikling som legger til rette for trygge og gode lokalsentra og utviklingsaksene mellom disse. Det skal legges

vekt på å balansere effektiv arealbruk med gode bomiljøer og leve-/oppvekstmiljøer. Videre utbygging skal konsentreres i tilknytning til eksisterende utbyggingsområder nær tettstedene og i etablerte boligområder. Vårt tomteområde er tilpasset denne forutsetningen.

Det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:

Eiendommen ligger i henhold til kommuneplanens arealdel med planformål naturområde, grønnstruktur der det er avsatt hensynsone landskap og gul støysone.

(I reguleringsplanen som nå er endret var eiendommen regulert til boligformål)

Vårt foreslåtte område for utvikling, Borgeveien hageby ligger inneklemt mellom Borgeveien og Kongeveien med direkte utkjøring i Sørbyveien og E-18.

Eiendommen er en skogstomt med middels bonitet. Deler av eiendommen er i ny tid hugget og det er i dag mindre bjørkeskog på eiendommen. Området er ikke klassifisert som friluftsområde. Analyser viser at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper. Det er tidligere gjort søk knyttet til fornminner mv. (Ifm reguleringsarbeid i 1970) Ut fra kartmateriale så er det listet et fornminne innenfor det foreslåtte planområde på eiendommen. Eiendommen har ingen naturverdiklassifisering, ut over landskapshensyn. Eiendommen ligger innenfor gul støysone, så avbøtende tiltak vil bli iverksatt ifm detaljreguleringen av eiendommen. Eiendommen ligger imidlertid i god avstand og godt tilbaketrukket med et delvis skogsbelte til motorveien. Det er tilstrekkelig kapasitet etter vår oppfatning vedrørende VVS for dette byggeområde for tilkobling i nærområde.

Ettersom tomten har en strategisk beliggenhet med god kollektivdekning og med god tilknytning til etablert infrastruktur som veg, gang- og sykkelvei, vann- og avløp, skoler, forretninger og øvrige servicetilbud i mv. representerer tomten et godt samfunnsøkonomisk boligutviklingsalternativ.

Vi ser for oss en fortetting etter Borgeveien med hagebypreg i mix med tidsmessig bebyggelse hvor byggene skal søke som å ivareta det lokale preg og kulturlandskapet i området. Et slikt boligområde vil inneholde et betydelig antall nye boenheter i tilknytning til i et funksjonelt bofellesskap med hagelandskap. Studien omfatter foreløpig 4 eneboliger/tomannsboliger og inntil 30 leiligheter fordelt på 2 boligblokker over 3 plan. En boligutvikling i tilknytning til Borgeveien forventes å sentralisere området i betydelig grad. Området har slik sett et godt alternativ for ytterligere arealutvikling. I tillegg er vårt prosjekt ment å ivareta variasjon i boligmassen.

Boligfeltene etter Kongeveien, samt i området for øvrig, herunder Missingmyr kjennetegnes hovedsakelig med småhusbebyggelse. Boligene i dette området er og vil i fremtiden bli svært attraktive for barnefamilier med aktivitetsmønster som kan nytte-gjøre seg av nærområdets rekreasjons- og nærmiljøkvaliteter. Vi ser derfor for oss en utvikling som støtter opp om det eksisterende og for øvrig i henhold til intensjonene om å sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge. Dette i et bomiljø som imøtekommer barnefamiliens behov for romslig plass og store utearealer etc. Det bør dog vurderes hvorvidt det vil være formålstjenlig at man her, eller andre steder i området etablerer en viss andel alternative boligformer. Dette for å sikre en bredest mulig befolkningssammensetning i lokalmiljøet, og for å sikre lokale bo alternativer for innbyggere med ulike behov, og ikke minst unge etablerere.

Hva som er riktig bygningstypologi, utforming og utnyttelse får derimot og selvfølgelig bli opp til kommunens administrasjon og politiske myndigheter å ta stilling til i forbindelse med eventuell ny detaljregulering av eiendommen, men vår plan står fast som en ide for prosjektet.

Yolo tegnestudio AS sin redegjørelse for prosjektet:

Yolo tegnestudio AS har på vegne av oppdragsgiver Pro Bygg AS og Salutaris Eiendom AS utarbeidet en mulighetsstudie for boligutvikling på Missingmyr i Råde kommune. Studien omfatter 4 eneboliger/ tomannsboliger og inntil 30 leiligheter fordelt på 2 boligblokker over 3 plan. Grunnlaget for studien baseres på Reguleringsplan for del av Missingmyr, Råde kommune, datert 23.11.72.

Det etterstrebes løsninger der det legges vekt på god arkitektonisk utforming i form av et tidsriktig uttrykk utført i solide og bærekraftige materialer, gode detaljer og attraktive boligkvaliteter der dagslys og forholdet mellom ute og inne vektlegges. Plasseringen av blokkvolumene skal bidra til skjerming av områdets utearealer samtidig som infrastrukturen er enkel og oversiktlig. Det legges opp til en variasjon av boligstørrelse og type med det formål å sikre en bred sammensetning av type husholdninger.

Boligene er plassert med fotavtrykk i tråd med nevnte reguleringsplan. De mindre avvikene fra dette er relatert til det digitale kartunderlaget og divergensen mellom dette og plangrunnlaget. Vedlagte situasjonsplan viser en utnyttelse med 4 stk tomannsboliger med BRA fra 196m² til 228m², BYA fra 16.5-20.5%. Takvinkel og -form, gesims- og mønehøyder samt garasjenes størrelse forholder seg til reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

Videre er det gjort en skissemessig inndeling av boenheter i blokkvolumene med plassering lik anvist avtrykk i reguleringsplan. Volumene har 3 boligetasjer i tillegg til parkering og sportsboder delvis under terrengnivå. Mot øst vil blokkene fremstå som 4 etasjer. For å sikre gode adkomstforhold og frigjøre rike utomhusarealer med lekearealer mot vest er det lagt opp til parkering under bakkenivå i tillegg til bakkeparkering mot øst. Hovedinnganger planlegges fra øst slik at fasader og balkonger mot vest og stille side frigjøres og blir mest mulig attraktive. BRA på 1758m² i hvert volum.

Totalt BYA for blokkområdet: 14.5% eksklusiv parkering på terreng.

Sentrale vurderingskriterier:

1.

Tomten er meget gunstig lokalisert ved stamvegnettet. De vegbaserte forutsetningene for arealutvikling må slik sett sies å være svært gode. Etablering på tomten gir svært attraktive boliger med gode solforhold og utenomhusarealer.

2.

Tomten er meget gunstig lokalisert med kollektive transportalternativer samt gang- og sykkelveinett. Arealutvikling her vil følgelig gi gode muligheter for bruk av miljøvennlige transportalternativer. Gode kommunikasjonsmuligheter til Råde og Sarpsborg hører også med.

3.

Tomten fremstår med bakgrunn i retningslinjer nedfestet i Regionale Planer som et naturlig alternativ for utvikling til boliger, herunder innenfor fylkesdelplanens langsiktige utviklingsgrense. Arealutvikling til bolig vil bidra til å styrke de utfordringer regionen sliter med, dvs øke antall arbeidsplasser mer enn befolkningsveksten og samtidig tilrettelegge for fortsatt sterk befolkningsutvikling, samt samordne innsatsen for utviklingen av fremtidens kompetanse. En nærhet til fylkets største arbeidsplass, sykehuset på Kalnes og andre lokale næringsvirksomheter passer godt inn i dette bildet. Gode logistiske løsninger støtter opp under foranstående.

4. Tomten er en skogstomt som vil gi arealeffektive og gode miljømessige løsninger. Tomten fremstår også uten særlige utfordringer knyttet til naturklassifiseringer.

Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Den aktuelle tomten er etter vår oppfatning regulert i gjeldende reguleringsplan for Råde kommune, men er i kommuneplanens arealdel oppført med planformål naturområde, grønnstruktur med hensynsone landskap.

Eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at eiendommen på ny blir avsatt til byggeområde bolig i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen i tråd med vårt forslag. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Oppsummering:

På bakgrunn av at Råde kommune står ovenfor en periode med forventet kraftig behov for nye boligarealer og befolkningsvekst, og for at en skal kunne ha en mulighet til raskt og utvikle et stort antall nye gode boliger foreslår vi at Råde kommune avsetter betydelig mer areal til både næring og boligformål i tilknytning til og ved eksisterende handel/nærings og bomiljøer.

Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som fremtidig byggeformål. Dette i samsvar med Råde kommunes arealstrategi. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med Råde kommune.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Vedlagt følger vår samarbeidspartner Yolo tegnestudio AS ved sivilarkitekt Gjermund Wibe sin prosjektbeskrivelse og ideskisser for prosjektet.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg
Administrerende direktør
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr



yolo tegnestudio as

Halden, 12.08.2019

BOLIGER ÅSGÅRDSFELTET, RÅDE
gnr 66/ bnr 15

Prosjektbeskrivelse

yolo tegnestudio as har på vegne av oppdragsgiver ProBygg AS og Salutaris Eiendom AS utarbeidet en mulighetsstudie for boligutvikling på Missingmyr i Råde kommune.

Studien omfatter 4 eneboliger/ tomannsboliger og inntil 30 leiligheter fordelt på 2 boligblokker over 3 plan. Grunnlaget for studien baseres på Reguleringsplan for del av Missingmyr, Råde kommune, datert 23.11.72.

Det etterstrebes løsninger der det legges vekt på god arkitektonisk utforming i form av et tidsriktig uttrykk utført i solide og bærekraftige materialer, gode detaljer og attraktive boligkvaliteter der dagslys og forholdet mellom ute og inne vektlegges. Plasseringen av blokkvolumene skal bidra til skjerming av områdets utearealer samtidig som infrastrukturen er enkel og oversiktlig. Det legges opp til en variasjon av boligstørrelse og type med det formål å sikre en bred sammensetning av type husholdninger.

Boligene er plassert med fotavtrykk i tråd med nevnte reguleringsplan. De mindre avvikene fra dette er relatert til det digitale kartunderlaget og divergensen mellom dette og plangrunnlaget. Vedlagte situasjonsplan viser en utnyttelse med 4 stk tomannsboliger med BRA fra 196m² til 228m², BYA fra 16.5-20.5%. Takvinkel og -form, gesims- og mønehøyder samt garasjenes størrelse forholder seg til reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

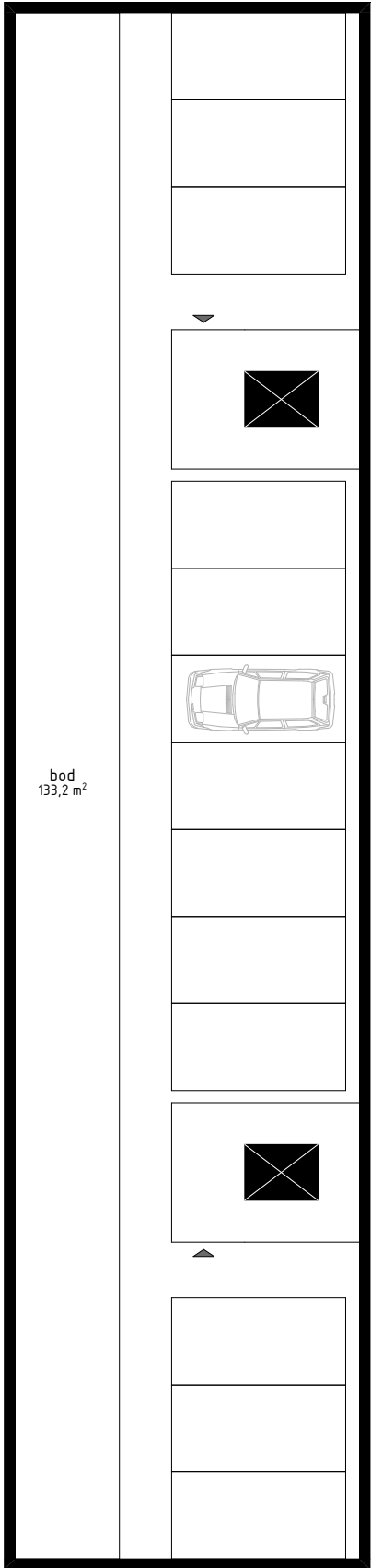
Videre er det gjort en skissemessig inndeling av boenheter i blokkvolumene med plassering lik anvist avtrykk i reguleringsplan. Volumene har 3 boligetasjer i tillegg til parkering og sportsboder delvis under terrengnivå. Mot øst vil blokkene fremstå som 4 etasjer. For å sikre gode adkomstforhold og frigjøre rike utomhusarealer med lekearealer mot vest er det lagt opp til parkering under bakkenivå i tillegg til bakkeparkering mot øst. Hovedinnganger planlegges fra øst slik at fasader og balkonger mot vest og stille side frigjøres og blir mest mulig attraktive. BRA på 1758m² i hvert volum.

Totalt BYA for blokkområdet: 14.5% eksklusiv parkering på terreng.

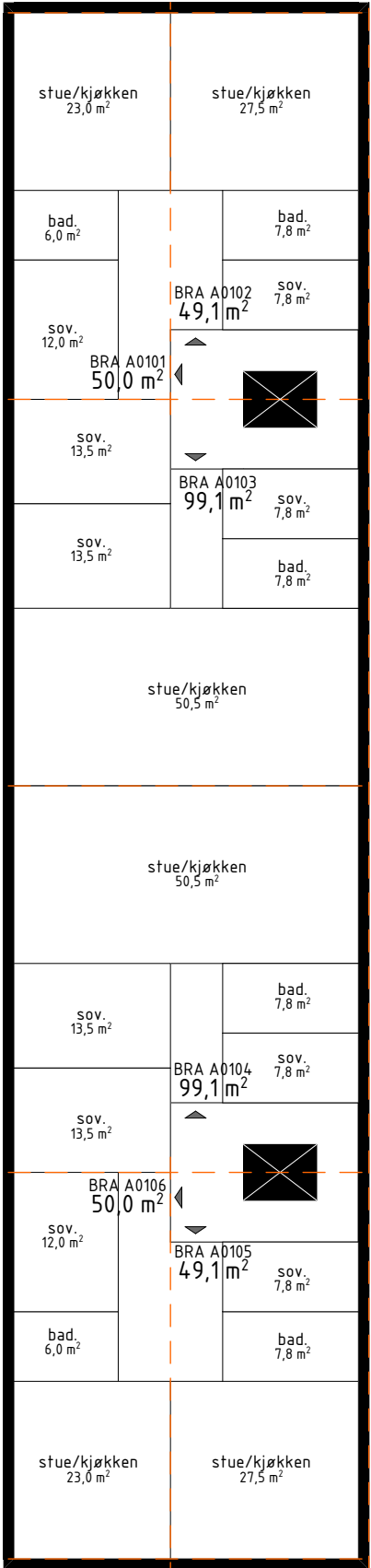
Med vennlig hilsen

Gjermund Wibe
partner . sivilarkitekt MNAL
yolo tegnestudio as

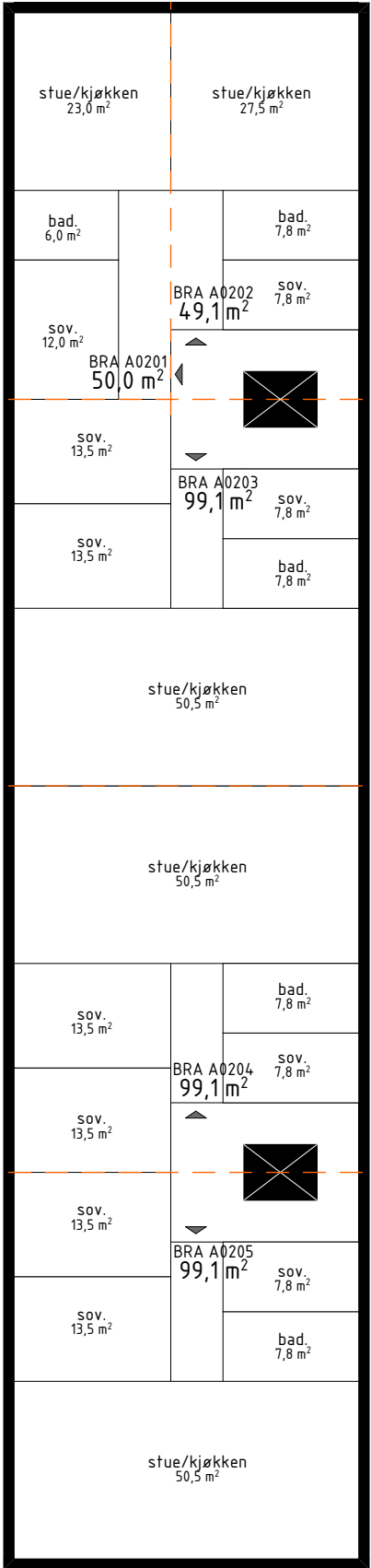




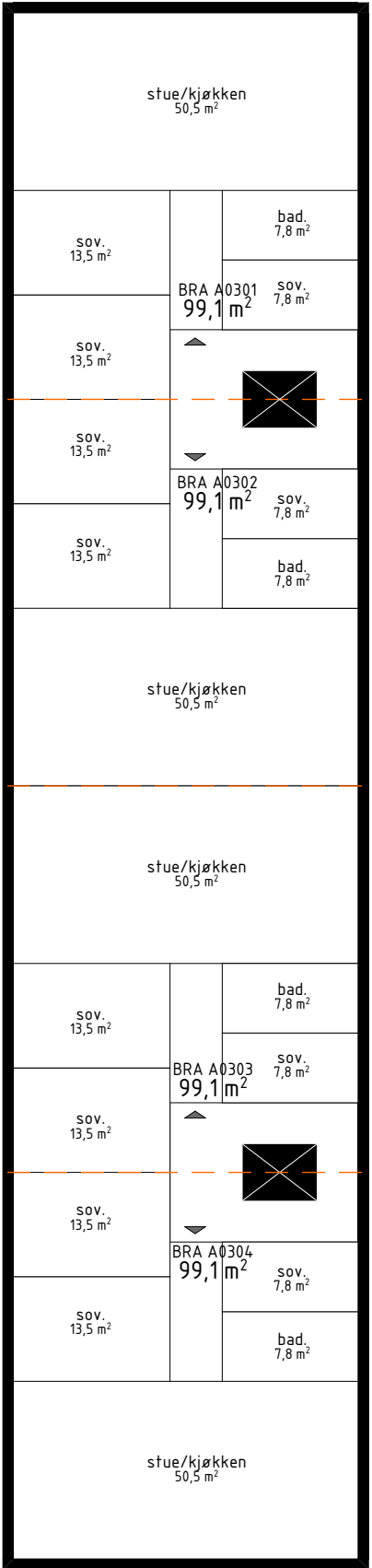
-1 U. Etasje



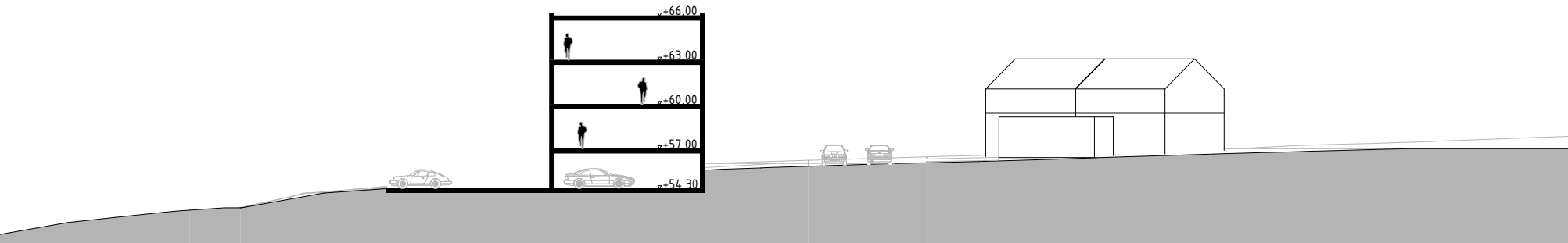
1. Etasje



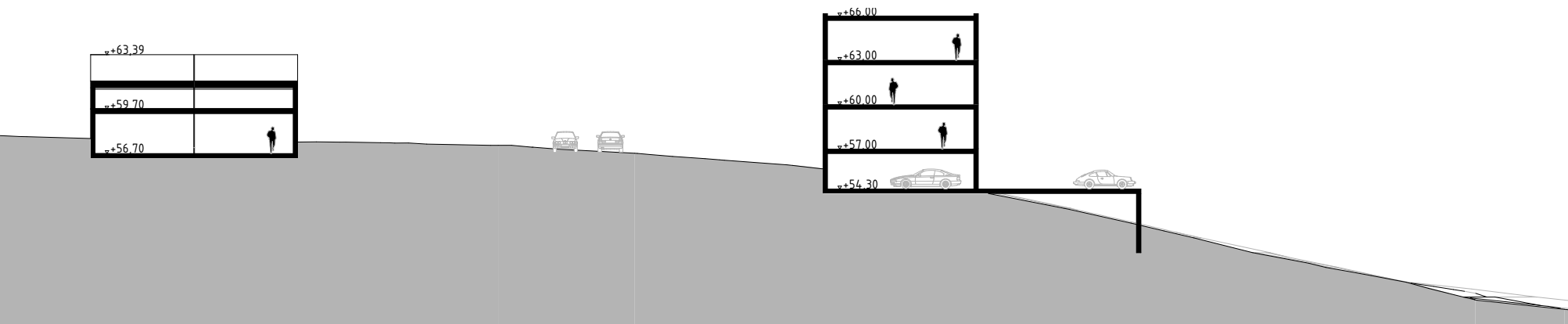
2. Etasje



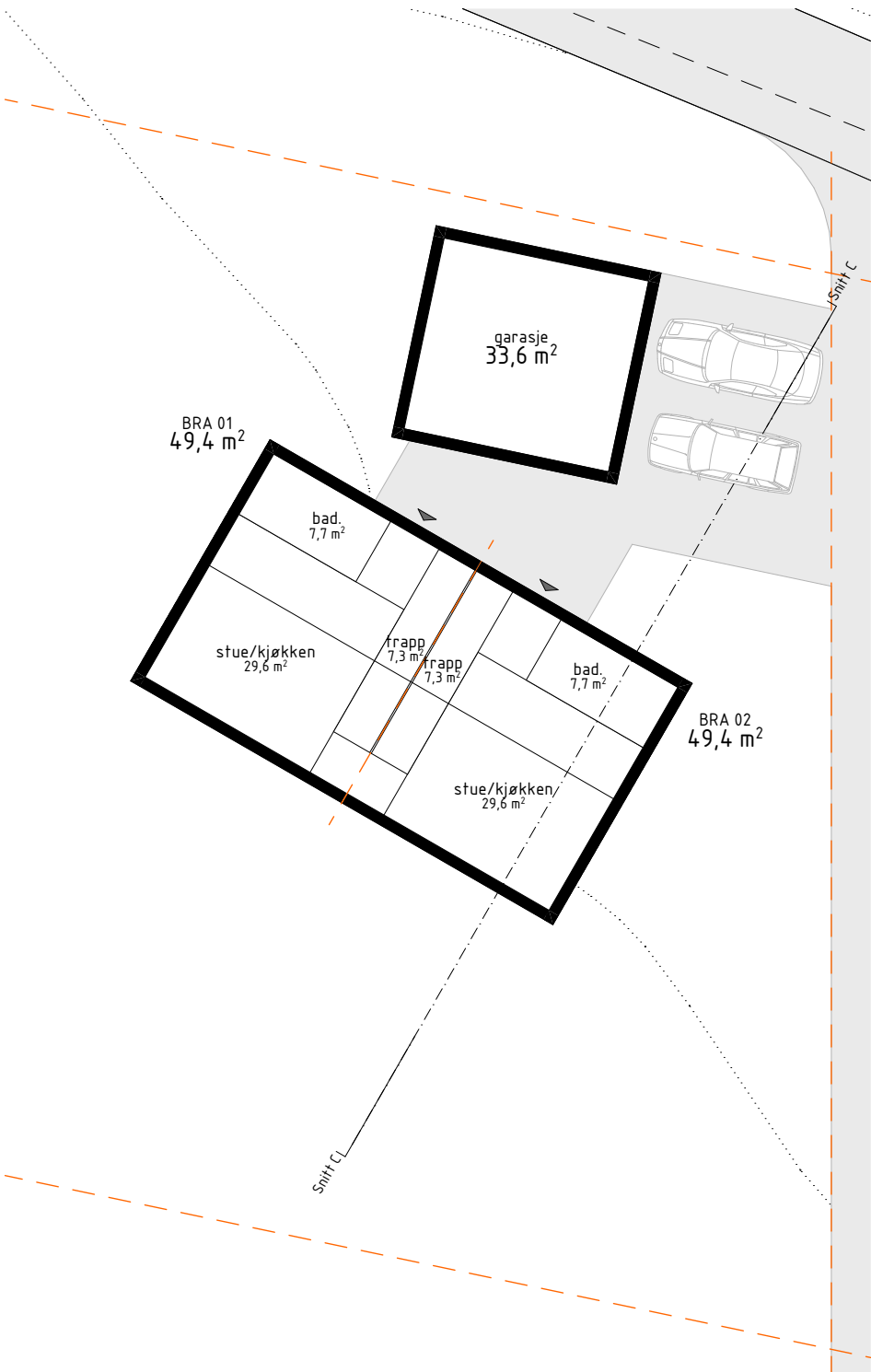
3. Etasje



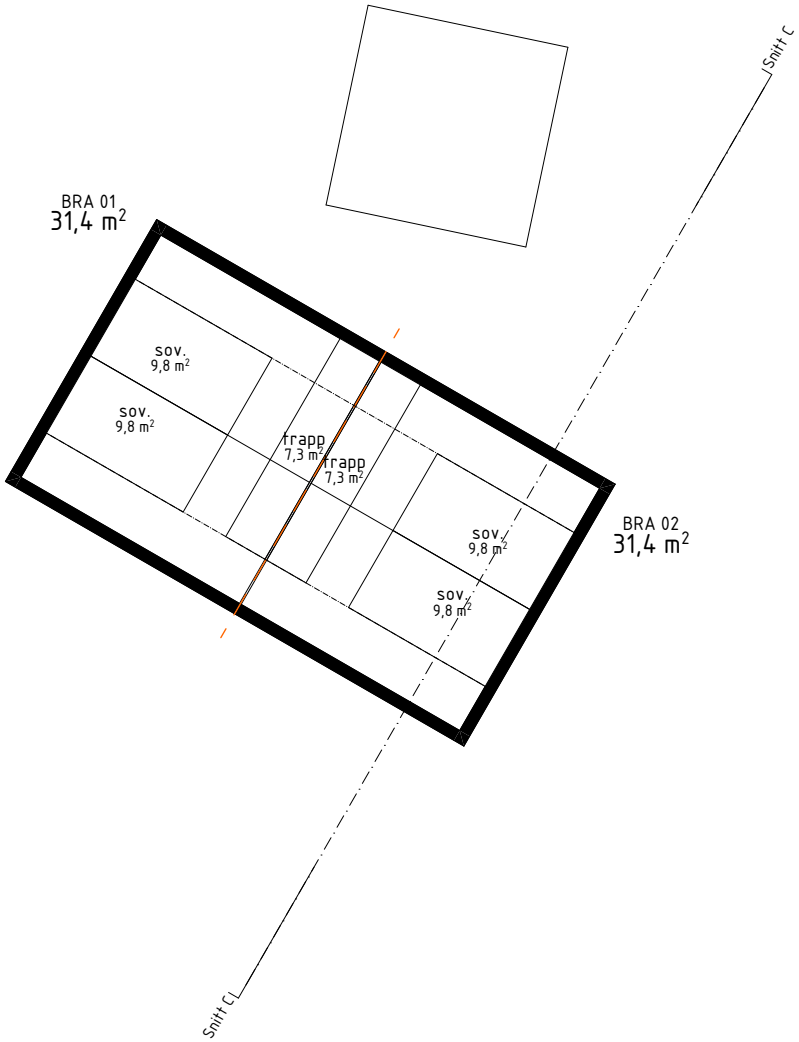
Snitt A



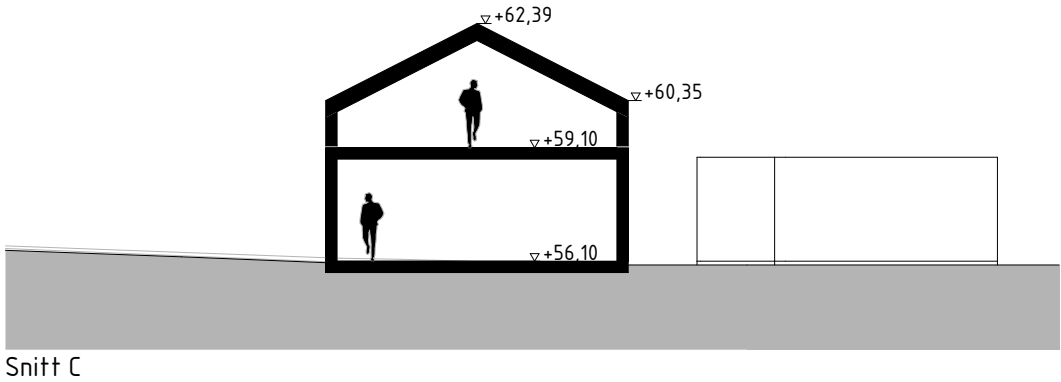
Snitt B



1. Etasje



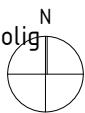
2. Etasje



Prosjekt:
Kongeveien
Gnr./Bnr./Festnr.:
66/15

Tiltakshaver:
Probygg AS
Greåkerveien 145
1718 Greåker

Tegning:
Plan og Snitt Tomannsbolig
Fase:
Mulighetsstudie

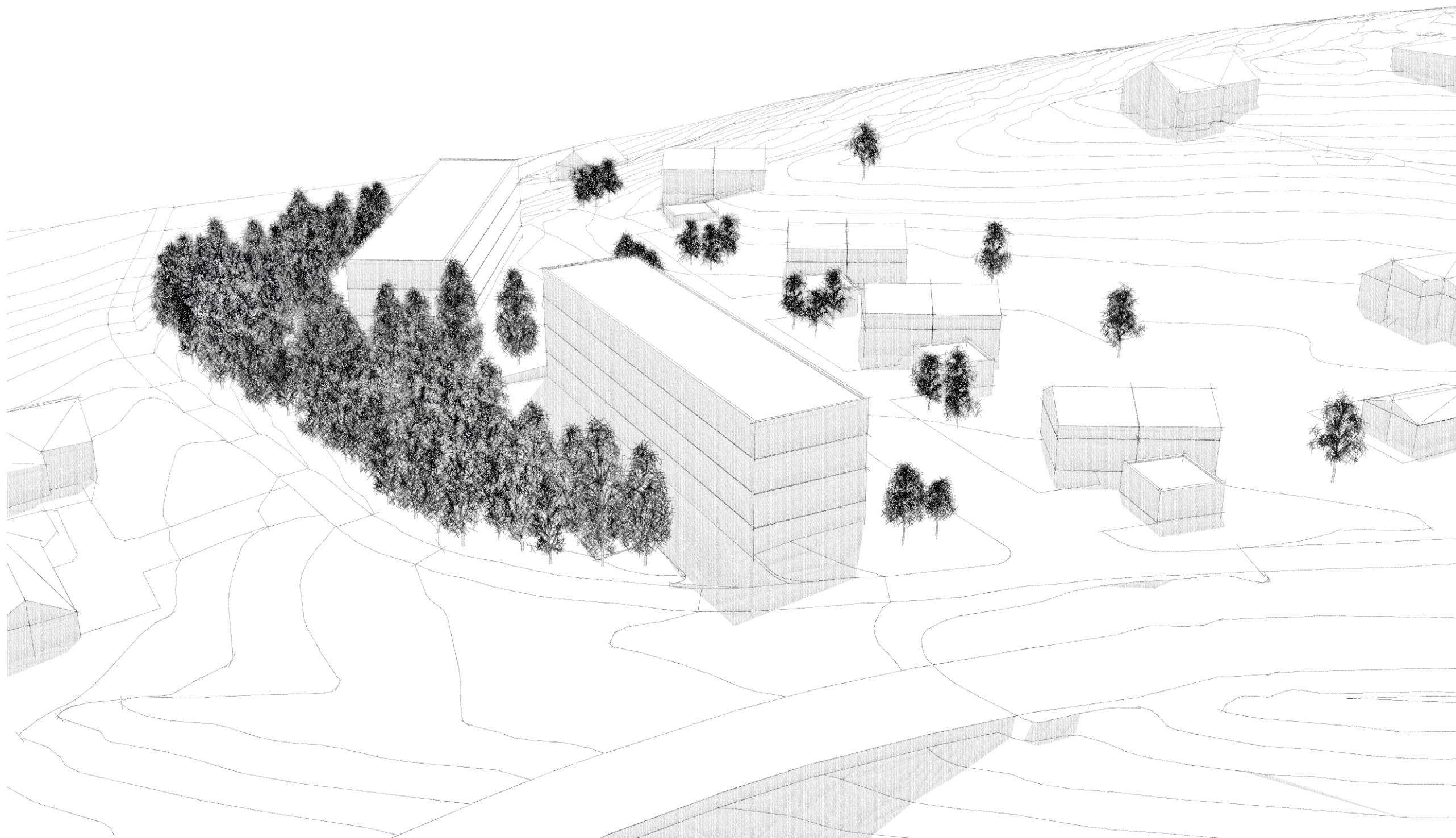


Dato:
12.02.2019
Målestokk:
1:200

Sign.:
AS
Kontroll:
GW



Arkitekt:
yolo tegnestudio as
Torget 2, 1767 Halden
post@yolo-tegnestudio.no
www.yolo-tegnestudio.no
org: 916322925



Prosjekt:
Kongeveien

Gnr./Bnr./Festnr.:
66/15

Tiltakshaver:
Probygg AS
Greåkerveien 145
1718 Greåker

Fase:
Mulighetsstudie

Tegning:
Visualisering

Dato:
14.02.2019
Målestokk:

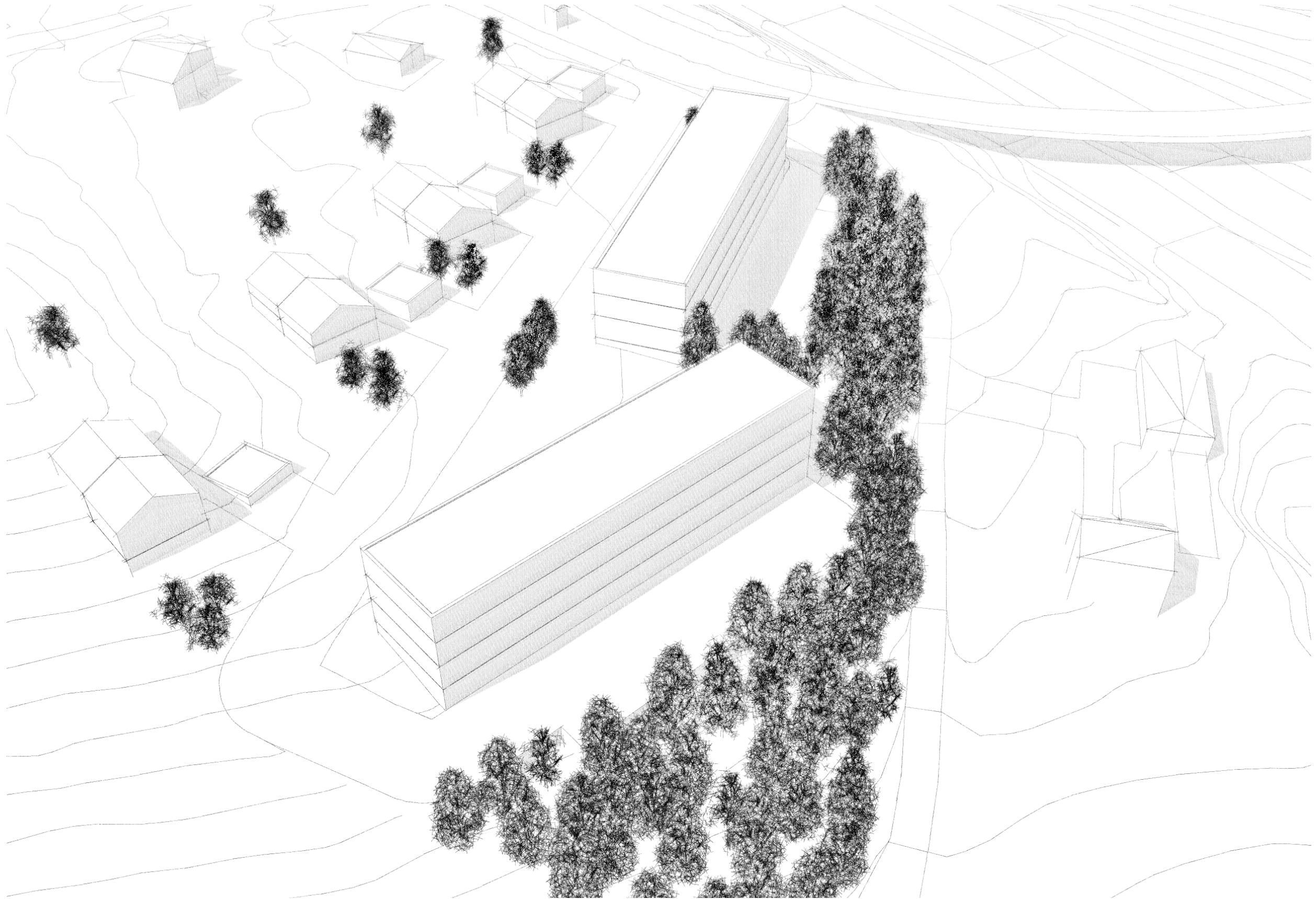
Sign.:
AS
Kontroll:
GW



Arkitekt:
yolo tegnestudio as
Torget 2, 1767 Halden
post@yolo-tegnestudio.no
www.yolo-tegnestudio.no
org: 916322925

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/gwibe/Dropbox (yolo tegnestudio as)/yolo tegnestudio as Team Folder/01PROSJEKTMAPPE/#92-kong/01 Grunnleggende prosjektinformasjon/01.3 AC-filer/#92-kong.pln



Prosjekt:
Kongeveien

Gnr./Bnr./Festnr.:
66/15

Tiltakshaver:
Probygg AS
Greåkerveien 145
1718 Greåker

Fase:
Mulighetsstudie

Tegning:
Visualisering

Dato:
14.02.2019
Målestokk:

Sign.:
AS

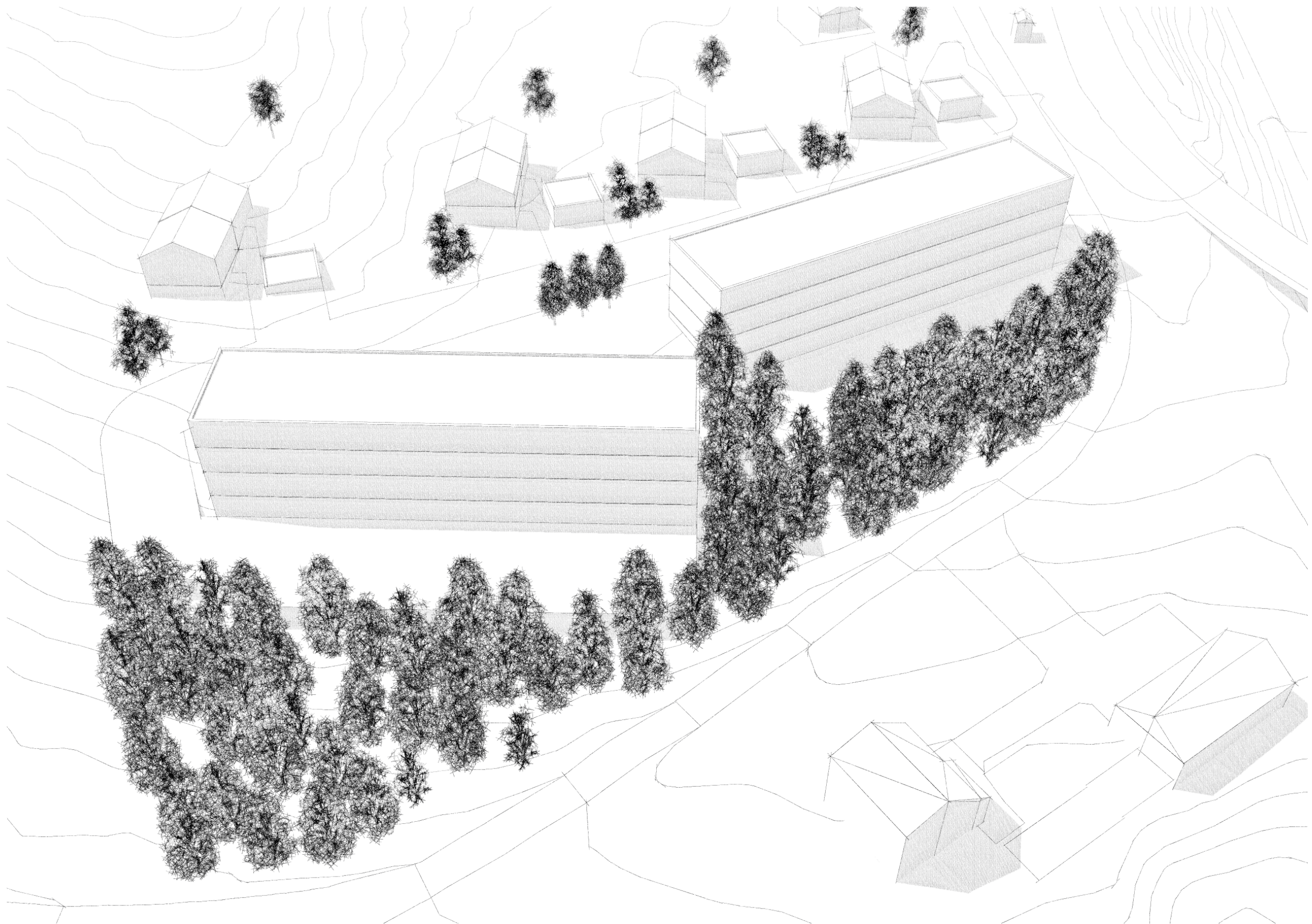
Kontroll:
GW



Arkitekt:
yolo tegnestudio as
Torget 2, 1767 Halden
post@yolo-tegnestudio.no
www.yolo-tegnestudio.no
org: 916322925

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/gwibe/Dropbox (yolo tegnestudio as)/yolo tegnestudio as Team Folder/01PROSJEKTMAPPE/#92-kong/01 Grunnleggende prosjektinformasjon/013 AC-filer/#92-kong.pln



Prosjekt:
Kongeveien

Gnr./Bnr./Festnr.:
66/15

Tiltakshaver:
Probygg AS
Greåkerveien 145
1718 Greåker

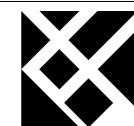
Fase:
Mulighetsstudie

Tegning:
Visualisering

Dato:
14.02.2019
Målestokk:

Sign.:
AS

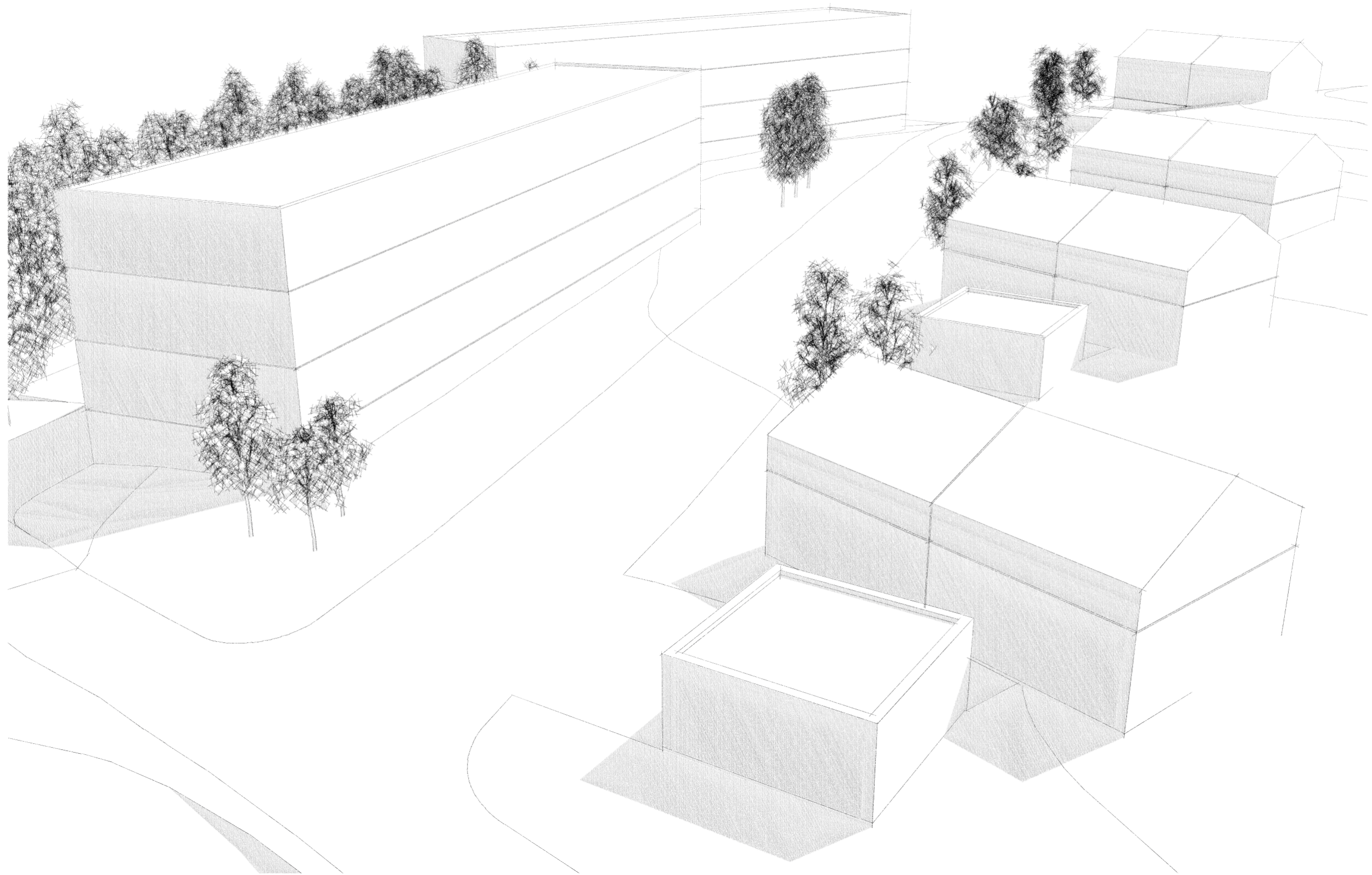
Kontroll:
GW



Arkitekt:
yolo tegnestudio as
Torget 2, 1767 Halden
post@yolo-tegnestudio.no
www.yolo-tegnestudio.no
org: 916322925

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/gwibe/Dropbox (yolo tegnestudio as)/yolo tegnestudio as Team Folder/01 PROSJEKTMAPPE/#92-kong/01 Grunnleggende prosjektinformasjon/013 AC-filer/#92-kong.pln



Prosjekt:
Kongeveien

Gnr./Bnr./Festnr.:
66/15

Tiltakshaver:
Probygg AS
Greåkerveien 145
1718 Greåker

Fase:
Mulighetsstudie

Tegning:
Visualisering

Dato:
14.02.2019
Målestokk:

Sign.:
AS
Kontroll:
GW



Arkitekt:
yolo tegnestudio as
Torget 2, 1767 Halden
post@yolo-tegnestudio.no
www.yolo-tegnestudio.no
org: 916322925

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/gwibe/Dropbox (yolo tegnestudio as)/yolo tegnestudio as Team Folder/01 PROSJEKTMAPPE/#92-kong/01 Grunnleggende prosjektinformasjon/01.3 AC-filer/#92-kong.pln

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Innspiller/forslag stiller	Skolt Miljøpark AS v/ daglig leder Kjell-Arne Leinum
Planrådgiver	Feste NordØst AS v/ Helge Bakke
Grunneiere	Jørsø Lille, Jørsø Store og Ilebyhøiden
Adresse	Har ikke oppgitt adresse i grunnboken
Postnr. og poststed	
Telefon	
Gårds- og bruksnummer	79/1-Jørsø Lille, 80/1 og 80/2-Jørsø Store, 81/10-Ilebyhøiden
Ønsket framtidig arealbruk	Klargjøring av område for drift av Miljøpark. Mottak og gjenvinning av rene overskuddsmasser, mottak og varig lagring av inerte masser, samt masser med uønskede arter som for eksempel potetål og lupiner.
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Enga eller Finstad er det lokale stedsnavnet på området og ligger helt i grensen mot Sarpsborg kommune i øst. E6 utgjør en karakteristisk bue rundt området. Planområdet ligger i en sørvest vendt helning med utsikt over Skinnerflo og landbruksområdene på sørsiden av E6. Dagens Solli Miljøpark er et tidligere masseuttak som ble påbegynt i 2003. Dette er nå i ferd med å tilbakeføres til landbruksformål. Området har altså vært i bruk til anleggsvirksomhet siden 2003. Den mest eksponerte siden ligger mot sørvest. Øvrig er skjermet av vegetasjon og terrenghøyder. Fjellet i området representerer et råstoff <u>med svært høy kvalitet</u> og er bl.a etterspurt ifm store samferdselsprosjekter i området. Ressursen er godkjent til bruk for tilslag i betong og asfalt, og steinkvaliteten oppfyller alle krav til styrke etter Statens vegvesens krav til veioppbygging. I NGU sin pukkdatabase med oversikt over nasjonale forekomster, er lokaliteten på Enga avsatt til meget viktig verdi. Bakgrunnen er kvaliteten prøvene av steinforekomsten viser. Informasjonen er oppdatert i august 2015, men det er ikke gjort en vurdering av forekomsten i sin helhet.

Begrunnelse	Utvidelsen (ca.128 daa – se figur 1-3) av eksisterende Solli Miljøpark vil optimalisere driften av et allerede operativt behandlingsanlegg. Dette vil bidra til å redusere transportbelastningen forbundet med massetransport lokalt og regionalt, ved å kunne tilby mottak av alle type masser og salg av pukkfraksjoner fra samme anlegg. En utvidelse av miljøparken vil være i henhold til overordnede politiske føringer knyttet til ønske om utvidelse av eksisterende massetak, med masseforvaltning knyttet til gjenvinning av overskuddsmasser og massedeponi i stedet for etablering av nye områder. Anlegget ligger meget sentralt i forhold til fremtidig utvikling av næring og endring i infrastruktur i fylket. Dagens operative anlegg er Frevar på Øra i Fredrikstad, Movar i Moss, Rokke avfallsanlegg i Halden og Skjørten i Askim. Distriktet har behov for mer fremtidsrettet anlegg for mottak, behandling og deponering av rene og lett forurenset masse. Tiltaket er med på å sikre og utvikle fremtidsrettede arbeidsplasser i kommunen. Området skal tilbakeføres til LNF/grønnstruktur. Det er ønskelig å tilbakeføre større deler av området til produktive jordbruksarealer, samt at skogsområdene rundt bevares og at det legges bedre til rette for friluftaktiviteter.
-------------	--

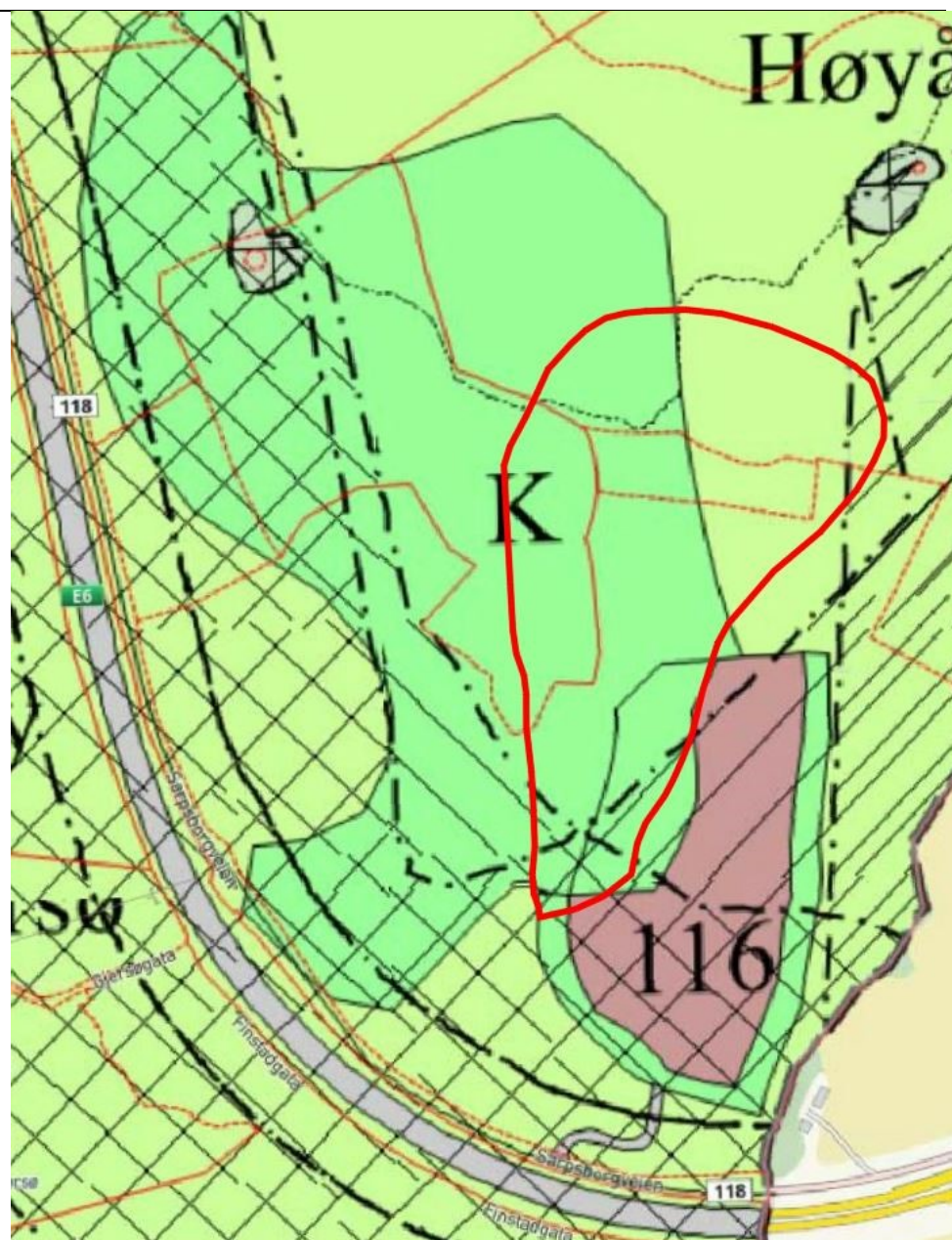


Fig. 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealplan 2011-2022. Ønsket område for miljøpark (masseuttak/deponi) er vist med rød strek.



Fig. 2. Ortofoto med dagens situasjon. Ønsket miljøpark (masseuttak/deponi) er vist med rød strek.

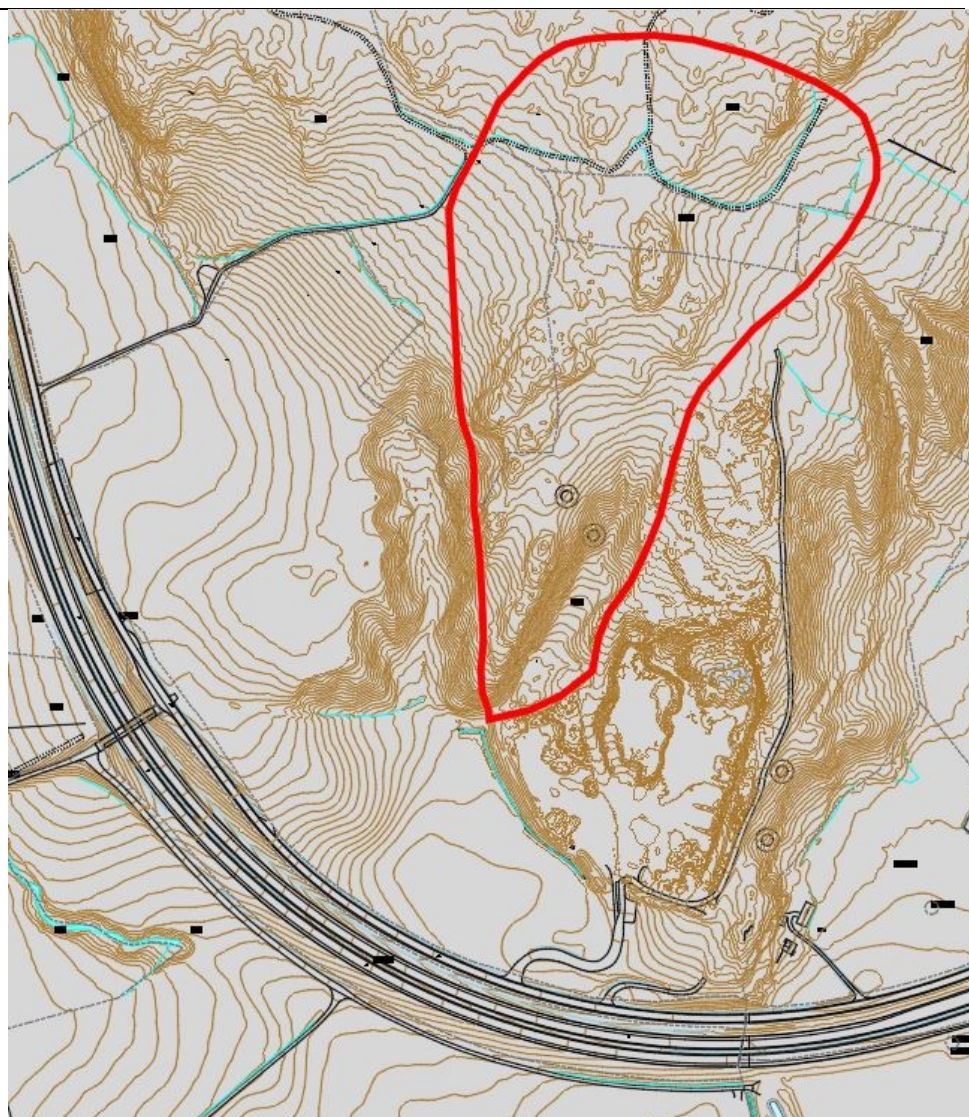


Fig. 3. Kartgrunnlag med dagens situasjon. Ønsket miljøpark (masseuttak/deponi) er vist med rød strek.

Det vises også til innsendt forespørsel om planoppstart av Skolt Miljøpark den 22.03.2018 (behandlet i kommunestyret den 20.09.2018). Denne gir mer utfyllende informasjon knyttet til behovet for råstoffutvinning / gjenbruk av overskuddsmasser / massedeponi.

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no