

Innspill og høringsuttalelser som har kommet inn etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn

Datert 02.05.2023

Fra: Siv-Thuva Jansson
Sendt: torsdag 2. juni 2022 08.05
Til: Live Steen Haraldsen
Emne: VS: Forslag til arealplanen

Hei Live

Jeg videresender henvendelsen til deg. Den skal journalføres på saken om kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Siv-Thuva Jansson
Plan- og miljørådgiver (Virksomhet MPTE)
Mob: 943 18 493

Fra: Anders Lindskog <anders@villafrisk.no>
Sendt: onsdag 1. juni 2022 15.02
Til: Siv-Thuva Jansson <Siv-Thuva.Jansson@Rade.Kommune.no>
Emne: Forslag til arealplanen

Forslag til arealplanen vedrørende Missingmyr klatreklippe.

Fredrikstad klatreklubb og Norsk Klatre Forbund er bekymret for fremtiden for Missingmyr klatrefelt.

Klatring er en sport med økende popularitet i Norge og som nå også står på OL programmet. I Råde kommune ligger et av Østlandets mest brukte klatrefelt både for konkurranseklatrerere og aktive mosjonister.

Bakgrunn

Missingmyr Klatrefelt er et av de eldste og mest brukte klatrefeltene i Østfold. Det har blitt klatret der siden midten av 90-tallet. Klatrefeltet er sannsynligvis en av de mest besøkte turistattraksjonene i Råde kommune. Hvert år besøkes klatrefeltet av klatrerere fra hele Europa.

Mange kjente navn i klatremiljøet bruker Missingmyr klatrefelt. Blant annet tidligere langrensløyper Thomas Alsgård, forfatter Jo Nesbø, TV personlighet Cecilie Skoog med flere.

Grunneierforholdet er komplisert, da det er tre ulike grunneiere involvert. En som eier parkeringen, en som eier klippen og en som eier marken inntil klippen. Forholdet til samtlige grunneiere har over tid vært meget bra. Situasjonen har nå forandret seg. Eierforholdene har forandret seg og det har kommet en ny grunneier som nå eier marken inntil klippen. Denne grunneieren har valgt å plantere grantreer på området inntil klippen. Et areal på ca 100 x 15m. Fredrikstad klatreklubb kontaktet grunneier på forkant av planting og har tilbytt ham

økonomisk kompensasjon for å ikke plante. Grunneier har avslått tilbudet. Grunneier har i øvrig ikke uttalt seg negativt i forhold til klatringen. Plantene gjør det vanskelig å klatre på feltet og Fredrikstad klatreklubb valgte i 2020 å oppfordre alle klatrere å ikke klatre på feltet for å unngå skader på plantene.

Klatringen har nå startet opp igjen men kommer etterhvert å bli vanskelig grunnet grantreene.

Fredrikstad klatreklubb har i mange år brukt Missingmyr klatrefelt i sitt ungdomsarbeide. Flere av Norges mest talentfulle unge klatrere er bosatte på Østlandet. De bruker Missingmyr klatrefelt som en av flere treningsarenaer. Dette er neste generasjon konkurranseklatrere som skall representere Norge i VM og OL. I tillegg er klatrefeltet svært positivt for folkehelsa for et stort antall aktive mosjonister.

Aktuelt

Bonden som eier selve klippen er en eldre hyggelig man på 80+. I følge ham så ønsker hans barn ikke ta over eiendomen og den kommer derfor etterhvert å bli solgt. Eiendomen er i følge eier taksert til ca 10 millioner NOK.

For å sikre klatringen for fremtiden vill vi foreslå at selve klatreklippen, i den nye arelplanen defineres som friluftsområde eller utendørss idretsanlegg og kjøpes løs fra øvrig eiendom av Råde kommune.

Om selve klippen sikkes for fremtiden blir det vesentlig lettere at løse eventuelle andre grunneierkonflikter. Vi unngår også at den kjøpes av noen som er negativt innstilt til klatringen.

Øslandsklubbene har mulighet å bidra økonomisk for å få gjennomført denne løsningen.

Med håp om positivt svar.

Anders Lindskog

Nestleder Fredrikstad klatreklubb

leder Aksessgruppa

--

Anders Lindskog
Spesialist i klinisk voksenpsykologi NPF
Spesialist i klinisk sexologi NACS

Villa Frisk
Sportsveien 10A
N-1719 Greåker, NORWAY
+ 47 480 403 43
anders@villafrisk.no

ANMODNING AREALER ÅKEBERGMOSEN

Prosjektnr /Prosjektnavn:

2234 - Åkebergmosen arealinnspill

Dato:

12.8.2022

Sign:

DW

Anmodning om videreføring av gjeldende arealbruksformål på Åkebergmosen øst – g/bnr 82/27

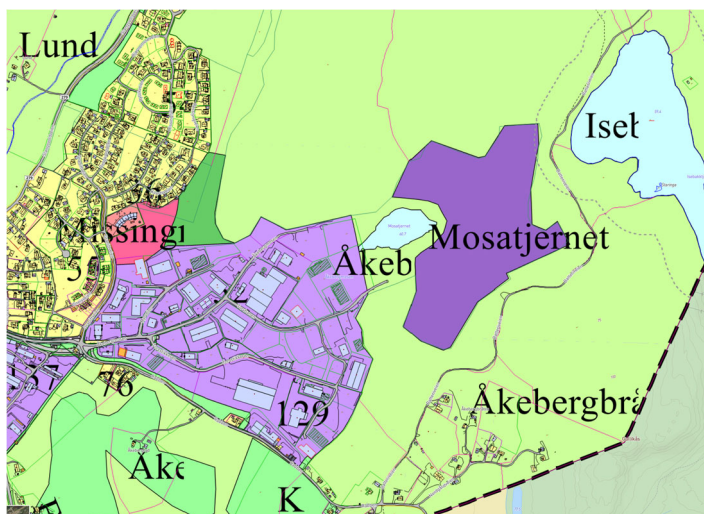
Forslagsstiller/rettighetshaver: Åkebergmosen utvikling AS ved Lars Gunnar Tronaas.

Planrådgiver: Insitu AS

Eiendom 82/27

Bakgrunn

Arealer på Åkebergmosen øst for Mosatjern har arealformål fremtidig næringsareal i gjeldende kommuneplan, arealene har hatt dette arealbruksformålet i flere tiår.

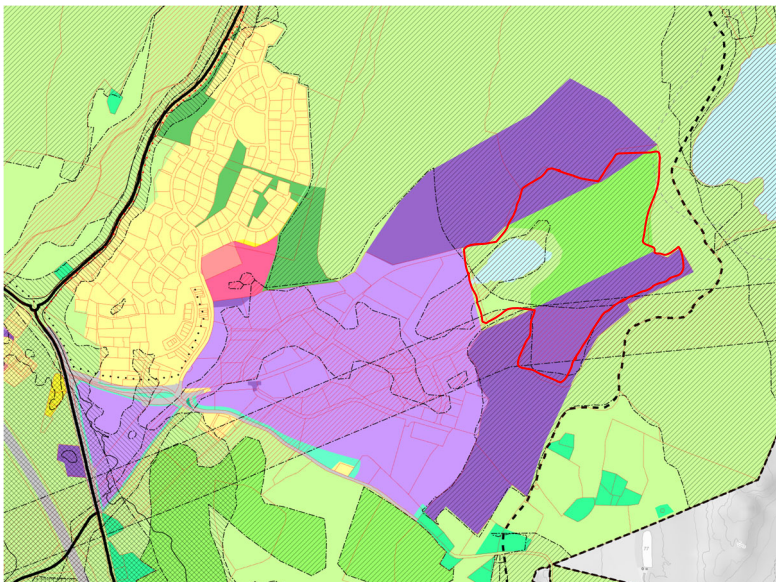


utsnitt gjeldende kommuneplan

Eiendom 82/27

Fremtidig næringsareal ligger på eiendommen med g/bnr 82/ 27 som eies av Horisonten AS. Eiendommen består av tre teiger, hvorav den største omfatter eksisterende myrarealer samt Mosatjern, og er på til sammen 219,4daa. Av dette er 153.5 daa definert som fremtidig næringsareal i gjeldende kommuneplan.

Kommuneplanen er under rullering, og i revidert forslag til kommuneplan er store deler av arealet foreslått endret til LNF- formål.



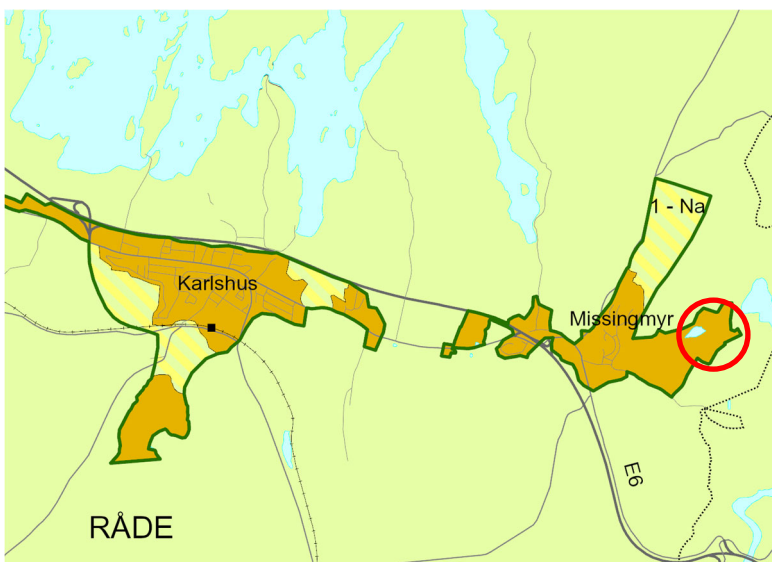
utsnitt høringsforslag kommuneplan

Regionale føringer for areal og transport

I gjeldende regionalplan for areal og transport - fylkesplanen for tidligere Østfold, er Missingmyrområdet definert som et regionalt viktig næringsområde, arealene omfatter hele Åkebergmosen. I ny samfunnsdel vedtatt 2020 fremholdes at næringsutviklingen på Missingmyr skal ivaretas, jfr kap om areal og transport, senterstruktur:

Missingmyr er i dag et større boligområde ca. 4 km øst for Karlshus. Boligområdet grenser til et viktig regionalt næringsområde, Åkebergmosen. Her blir det viktig å legge føringer som ivaretar nærmiljøet i boligområdene og næringsutvikling i området.

Åkebergmosen ligger i sin helhet innenfor den langsiktige utbyggingsgrensen slik den er definert i gjeldende regionalplan for areal og transport (Fylkesplanen for Østfold - Østfold mot 2050).



Det er foreslått nye næringsarealer nord og sør for Åkebergmosen øst, næringsarealene N1 og N2. Disse ligger utenfor langsiktig grense for tettstedsutvikling ved Missingmyr definert i fylkesplanen.

Arealinnspill

Forslagsstiller ber om at en større del av areal med bruksformål fremtidig næringsareal som ligger øst for Åkebergmosen videreføres med gjeldende arealbruksformål.

Forslagsstiller er innforstått med at deler av eiendommen må forbli myrareal. Man ser da for seg at det beholdes en grøntkorridor mellom Mosatjern og Isebakkjetjern. For forslagsstiller er det likevel avgjørende at man kan beholde hensiktsmessige tomtearealer for næringsutvikling, både med tanke på at det må være regningsvarende å

opparbeide arealene, og at arealene ikke blir for små eller smale til å kunne brukes. Da må det også tas høyde for at det er byggeforbudsbelte under høyspentlinjene som krysser eiendommen.

Spesielt sør for Mosatjern er myra i ferd med å gro igjen, med mye oppslag av trær. Det er fra tidligere grøftet i området, noe som kan ha bidratt til gjengroing av myra. Videre er mye av arealet tidligere benyttet til torvuttak og myra er i forskjellig grad påvirket av disse tiltakene.

Det bør gjøres nærmere vurderinger knyttet til hvilke arealer som skal kunne bebygges og hvilke som bør bevares, og det foreslås at man ser nærmere på dette før arealer fastsettes, eller gjennom at det stilles krav knyttet til detaljregulering av området.

Innspill til kommuneplanens arealdel - Oven/Storesand, Råde kommune

Område: Deler av Gnr./Bnr. 21/15 - Aaven

Areal: 2,0 daa

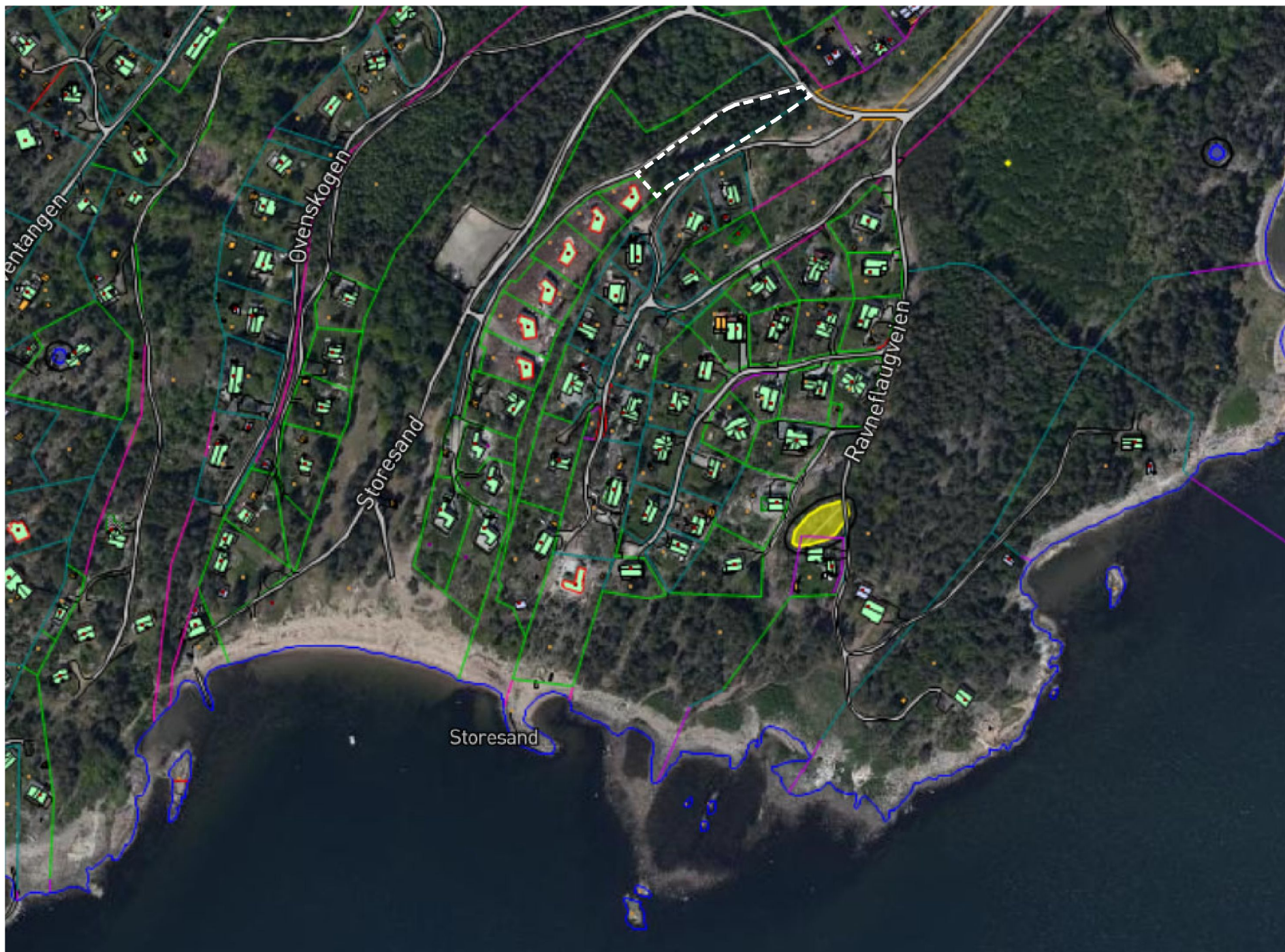
Innspill på vegne av:

Frank Johansen

Atle Andresen

email: frank@prosportmanagement.com

email: atle@xpanorama.no



Beliggenhet

Bakgrunn

Det aktuelle området er per dags dato regulert delvis til *Fritidsbebyggelse* og delvis til *Offentlig friområde*. I kommuneplanens arealdel er det regulert til *Offentlig friområde*. Formåls grensene i de to planene er derimot ikke sammenfallende, og hverken av dem samsvarer med eksisterende bebyggelse.

Innspill

Innspillet er å justere formåls grensen slik at den skaper et logisk skille mellom den etablerte fritidsbebyggelsen og det offentlige friområdet. Dette vil legge til rette for etablering av to nye fritidseiendommer som en naturlig komplettering av området. I nordøstre ende foreslås det å etablere en tufftepark som et offentlig tilbud. Et slikt tilbud vil øke attraktiviteten til denne delen av det offentlige friområdet, samtidig som det bidrar til å styrke den tilliggende skogsveien som fotgjengeradkomst til stranda. Tiltakshaver er villig til å bekoste denne etter nærmere avtale.

Med vennlig hilsen

Anders Byng Strøm

STRÅ Arkitekter AS

Tlf: 403 88 182

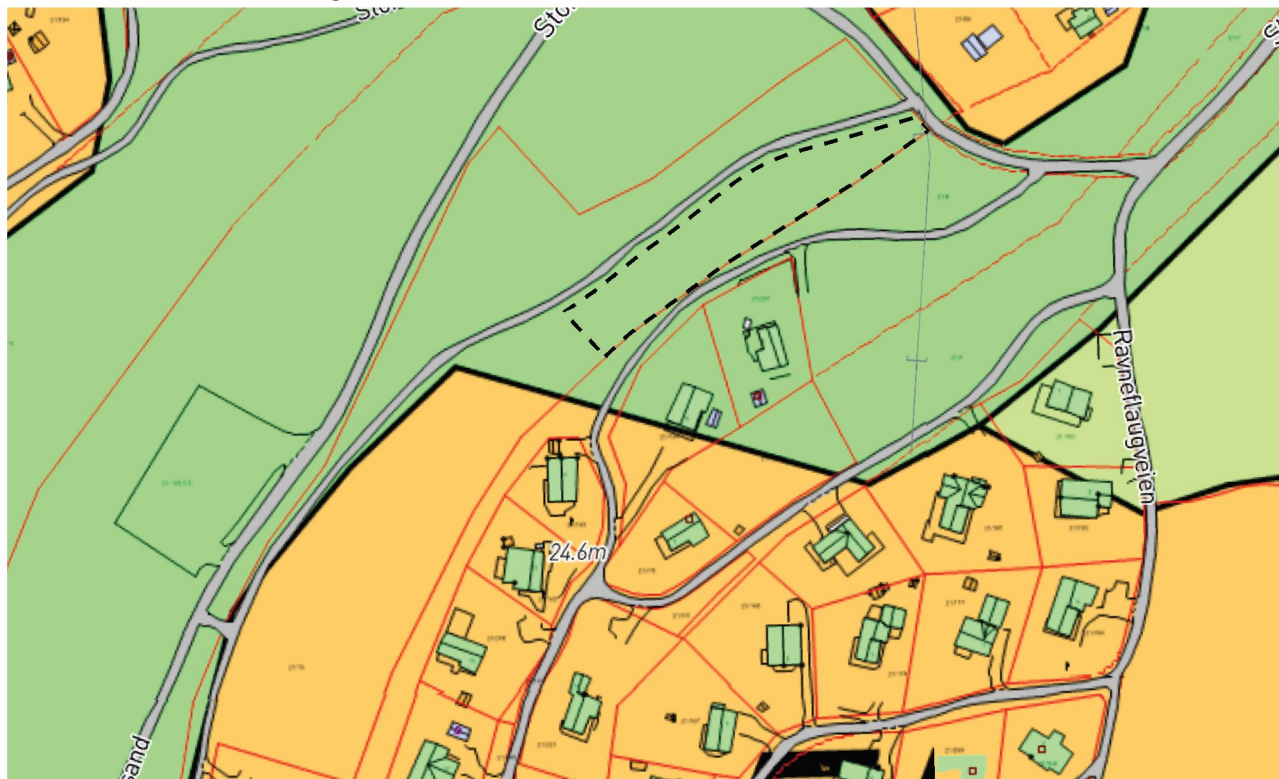
Email: anders@straaa.com



Tufftepark

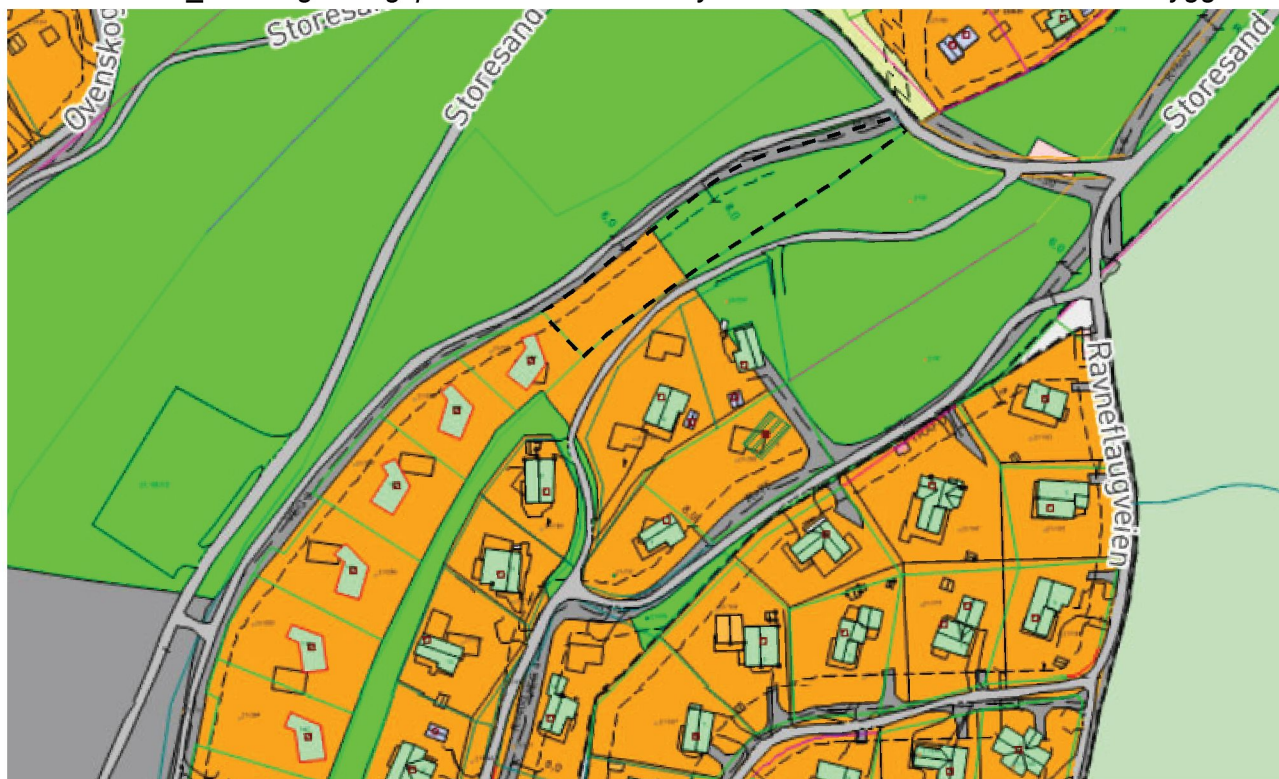
Status i gjeldende kommuneplan:

Område avsatt til Offentlig Friområde



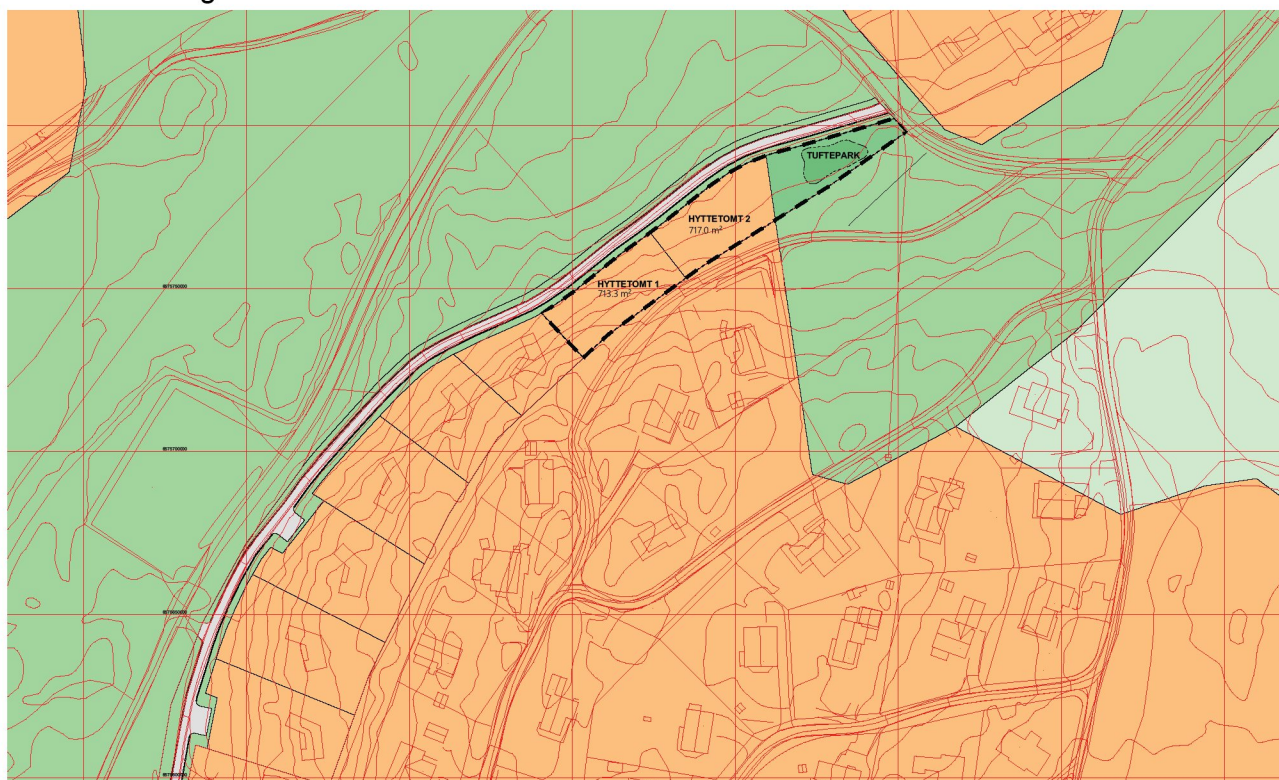
Gjeldende reguleringsplan:

Plan-ID: 3017_041 Reguleringsplan for del av Ovenskogen fra 10.09.1986 - formål Fritidsbebyggelse og Offentlig Friområde



Innspill:

Justert formålsgrense



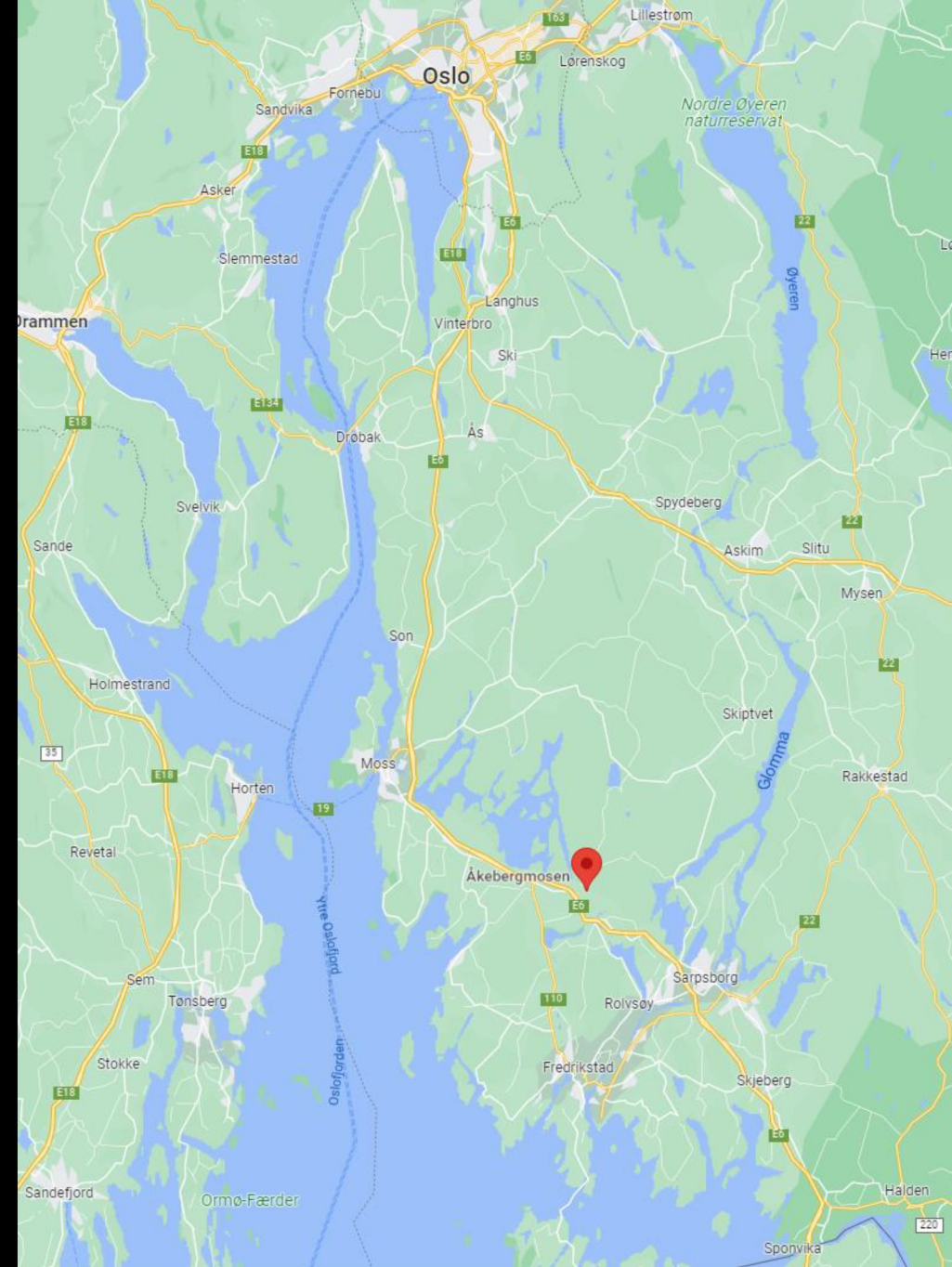
Åkebergmosen Felt 2

-

Åkebergmosen Utvikling AS



NORDR



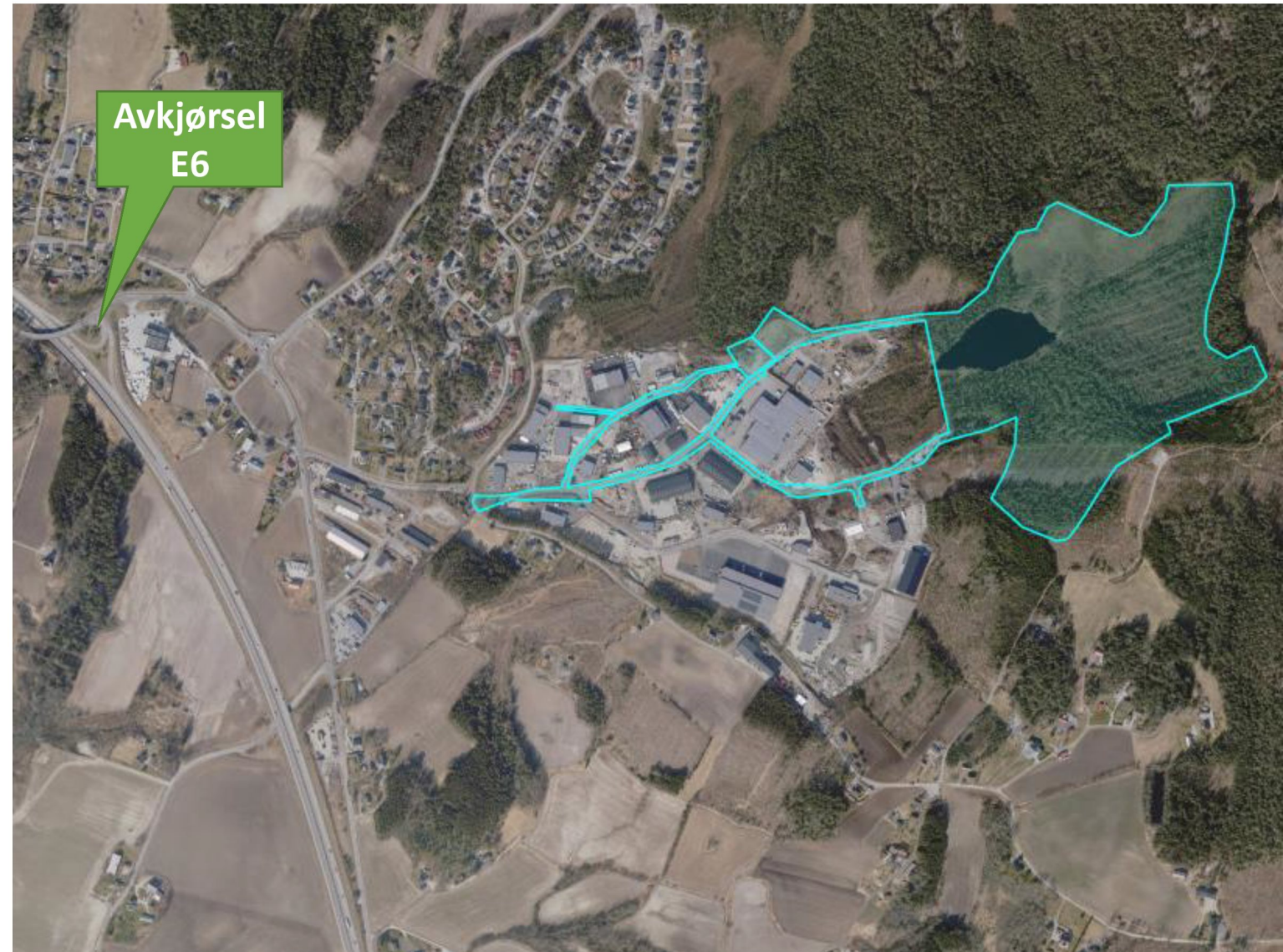
Åkebergmosen Felt 2

Eiendommen

- Gnr bnr 82/27 i Råde kommune
- Brutto areal på 223 da
- Felt 1 er tidligere bygget ut av Veidekke Eiendom AS
- Felt 2 ligger i Kommuneplanen, primært som næring, under rullering nå
 - 20 min fra Moss havn
 - 25 min fra Svinesund grense
 - 40 min fra Oslo grense

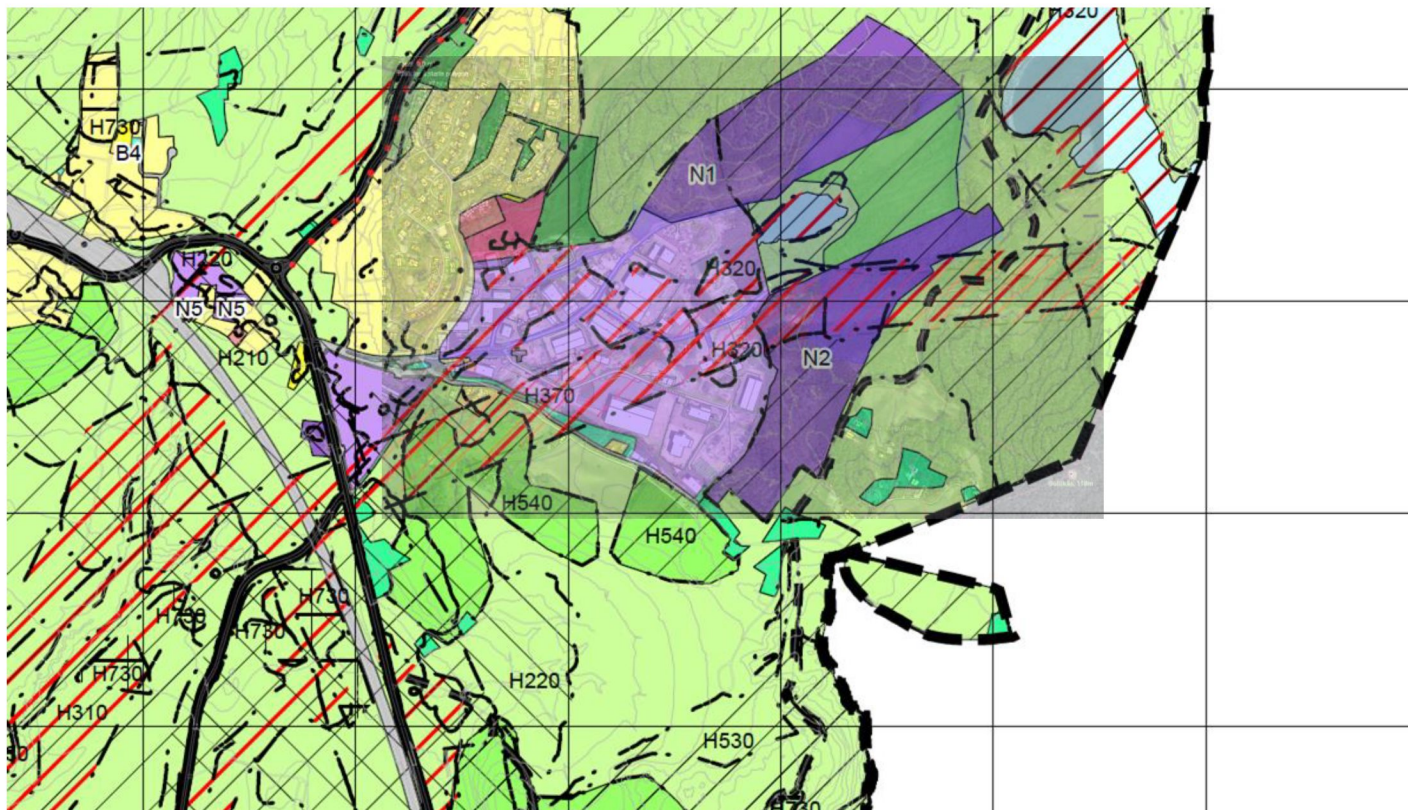
Eiere

- Åkebergmosen Utvikling AS
- Dette selskapet eies 50/50 av:
 - Nordr AS (Tidligere Veidekke Eiendom)
 - Active Horizon AS, et felles holdingselskap eiet av:
 - Active Partner AS (Terje Baardseth)
 - Horisonten AS (Atle Andresen og Lars Gunnar Tronaas)

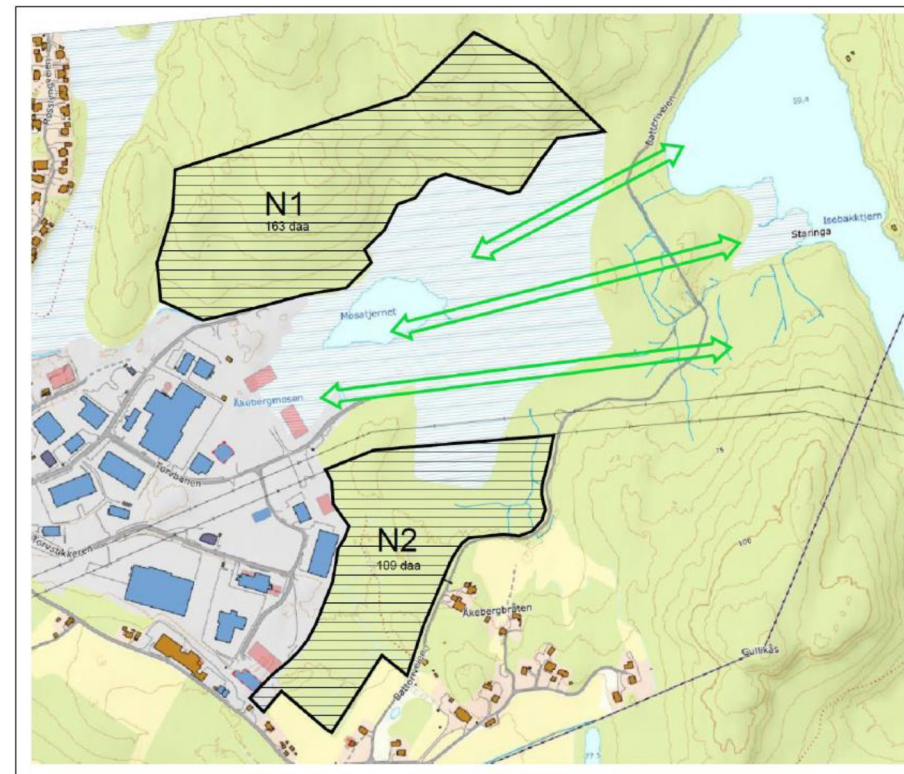


Foreslått Kommuneplan

Høringsutkast Råde Kommune



Innspill fra Skolt Eiendom AS



Åkebergmosen Felt 2

Vi foreslår en kombinasjon av næring og LNF

Ved å beholde et areal til næring i syd vil vi:

- Oppnå en fornuftig fullførelse av Felt 1
- Sikre adkomst til «N2» via eksisterende adkomst inn i syd på Felt 1
- Skape en sammenheng med N2 ift utnyttelse av tomtearealene
- Fristille den midtre delen, myrområdene til LNF



Åkebergmosen Felt 2 + tillegg

Det er også en mulighet for et sammenhengende område inkl området N1 og N2 og en sammenkobling lengst i øst

- Dette vil muliggjøre en bedre logistikk internt og et større område som kan reguleres til næring



Fra: Berling, Øystein <Oystein.Berling@multiconsult.no>
Sendt: søndag 29. januar 2023 18.34
Til: Live Steen Haraldsen
Kopi: Elisabet
Emne: Innspill til ny arealplan Råde Kommune - forslag om arealendring av hytteeiendom til boligeiendom - Akerstubben 4
Vedlegg: Tinglyst utskillelse av eiendom Akerstubben 4 - Sommerro, 1958.jpg; Blide tatt fra eiendom mot Saltnesveien 1489.jpg; Blide tatt av eiendom fra Akerstubben 6.jpg; Blide tatt eiendom til Akerstubben 6.jpg; Bilde fra eiendom ned til Akerstubben - vei.jpg; Topografi eiendom.jpg; Topografi eiendom (2).jpg

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Hei Live

Viser til samtale med deg senhøst 2022 vedr. innspill til ny arealplan Råde Kommune - forslag om arealendring av hytteeiendom til boligeiendom - Akerstubben 4. Jeg fikk den gang tilbakemelding fra deg at det var tid å gi et slikt innspill første del av 2023, og her kommer innspillet.

Historisk bakgrunn:

Akerstubben 4, Bnr/Gnr 33/14, er opprinnelig en utskilt eiendom fra Akerstubben 6, Bnr/Gnr 33/37 tidl. Bnr/Gnr 33/2. Eiendommen m/hytte ble tatt i bruk i 1958. Eiendommen ble utskilt med veirett, en 3 meter bred vei fra Akerstubben 6, samt vannrett fra Akerstubben 6. Formål for utskillelse eiendom var at daværende eier m/familie av Akerstubben 6, Albert Aker, ønsket at hans søster m/familie kunne være i nærheten av hverandre i sommerferier. Søster m/familie bodde i Oslo. I tiden etter oppført hytte, tilbrakte søster m/familie sommerferier i mange år i Akerstubben 4 inntil eiendom Akerstubben 6 ble kjøpt opp i 1963 av Akerskogen 1, Bnr/Gnr 33/6.

Helge Aker var eier av Akerskogen 1. Mellom 1963 og 1989 ble gården Akerskogen 1 driftet av Helge Aker/Magne Aker videre overdratt fra Helge Aker til sønn Magne Aker. Rundt 1989 ble Akerstubben 6 sitt hovedhus rehabilitert/nybygd som kårbolig til Akerskogen 1. Magne og Frøydis Aker hadde da drevet gården i mange år og flyttet da inn i denne kårboligen i det deres sønn Jan Helge Aker overtok gården i 1989. Etter noen års drift av gården Akerskogen 1 v/Jan Helge Aker, ble gården overtatt av søster til Jan Helge - Torhild Aker i 1994.

Magne og Frøydis Aker har 3 barn - Torhild Aker, Elisabet Aker – nå Berling og Jan Helge Aker. Elisabet (Aker) Berling m/familie ble tilbudt av eier Akerstubben 4 å kjøpe denne eiendommen i 2001, siden eier av Akerstubben 4 ikke hadde noen tilknytning til eiendommen lenger. Dette fordi familien i Akerstubben 6 hadde flyttet vekk for mange 10-år siden når den ble solgt i 1963. Selger av Akerstubben 4, tenkte at Elisabet (Aker) Berling m/familie ville ha stor glede av eiendommen med tilknytning til foreldre Magne og Frøydis Aker, Torhild Aker m/familie og Jan Helge Aker m/familie. Elisabet (Aker) Berling m/familie bodde da i Bergen og anså det som verdifullt å kunne ha denne hytten i nærheten av familie

og kjøpte da opp eiendommen med aktiv bruk i nesten 10 år før familien flyttet til Rygge i 2008 og ikke hadde samme bruksbehov for eiendommen lenger.

Forhold som veier tungt for omgjøring at eiendom fra hytteformål til boligformål:

- *Eiendommen ligger i uproduktivt LNF-område. Naboer og grunneier i området bifaller ønske om boligformål.*

Eiendommen ble opprinnelig utskilt på et område som var uproduktivt. Området består av småkupert grunnfjell i dagen på hele eiendommen. Dette også i område eid av grunneier direkte utenfor eiendommen på alle sider m/tilvokst av spredte løv- og bartrær. Området har aldri blitt benyttet til noe verdiskapende drift, i og med denne topografien. Det uproduktive området direkte rundt eiendommen samt også områdene som driftes til jordbruksformål litt lengre vekk fra eiendommen, eides av Torhold Aker fram til 2022, overtatt av datter Tina (Aker) Berger i 2022. De nærmeste naboeiendommer samt grunneier Tina (Aker) Berger er informert om et ønske om omgjøring av eiendom til boligformål og samtlige bifaller dette.

- *Eiendommen ligger enselig og sammenklemt i et boligområde med infrastruktur for boligformål.*

Eiendommens intensjon var opprinnelig å knytte bror og søster m/respektive familier nærmere hverandre fra 1958 til 1963. Av denne grunn ble eiendom Akerstubben 4 lagt nærmest mulig eiendom Akerstubben 6. Av denne grunn ble også vei og vannrett gitt direkte fra vei Akerstubben og Akerstubben 6. Det ansees dog ikke som et naturlig sted å legge en eiendom for et hytteformål sett opp imot topografi, beliggenhet eller område. Området består av et belte av eiendommer til boligformål og denne eiendommen er eneste hytteeiendom midt i dette området. Den naturlige bruken framover av eiendommen ansees dermed som boligformål sett opp imot dette. Siden 1958 er det oppført ytterligere eiendommer til boligformål i området/beltet sammen med infrastruktur som veier, strømnnett og VA-nett for boligformål, noe som forsterker argumentet for at det er naturlig med en bruksendring. Eiendommen har i 2022 sammen med Akerstubben 6 og Akerstubben 10 anlagt et felles VA nett og VA-lag i Akerstubben, som disse 3 eiendommene er tilknyttet (For Akerstubben 4, er VA-nettet lagt fram til eiendomsgrænse) som videre er tilknyttet hovednett VA i Saltnesveien som ble satt i drift i 2022.

- *Eiendommens nåværende formål inviterer til uønsket bruk som sjenerer området, verdier, eiere, naboeiendommer og grunneier.*

Hauga ligger snaue 150 meter unna eiendommen. Opprinnelig var Hauga, Akerstubben 2, Bnr/Gnr 32/5 - et leirsted. De senere årene har bruken endret seg da Blå Kors kjøpte opp området til bruk i rehabiliteringsformål rundt 1995-2000. I og med at Elisabet (Aker) Berling m/familie flyttet til Rygge fra Bergen i 2008, ble det ikke bruk for eiendommen på samme måte. Hytta har stort sett alltid vært stående tom utenom sommerhalvåret, men etter 2008 har den alltid stått tom hele året. Eiendommen har siden Blå Kors startet sin bruk av Hauga, blitt regelmessig brukt som

et fristed for rehabiliteringsklientell fra Hauga. I og med at eiendommen stort sett har vært ubrukt, har dette innbudt til fri adgang for uønsket bruk fra dette klientellet m/ resultat festing, tyveri, knuste ruter, forsøpling, etc. Naboeiendommer Akerstubben 6 og Saltnesveien 1489, som eiendom Akerstubben 4 ligger imellom, har blitt så sjenert av denne ulovlige bruken av Akerstubben 4, at de til tider har vegret seg for å sende ut barn/barnebarn i området samt at det har vært sjenerende å bruke uteområdene på egen eiendom. Så lenge denne eiendom Akerstubben 4 er en eiendom til hytteformål, vil den innby til slikt bruk fra rehabiliteringsklientellet på Hauga/Akerstubben 2. Dette er vanskelig både for oss som eiere og også for naboeiendommene. Ved omgjøring til boligformål vil denne bruken av eiendom Akerstubben 4 effektivt stoppe, da eiendommen vil få permanent bruk og ikke lenger kan være oppholdssted for uønsket klientell fra Hauga. Dette vil gi trygghet for selve området og verdier i området, for oss som eiere av Akerstubben 4, naboeiendommer og grunneier. Både reguleringsformål og signaler for videre bruk av Hauga/Akerstubben 2, gir tyngde for dette argumentet.

7 vedlegg.

Mvh

Elisabet og Øystein Berling

Til
Råde kommune
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Dato: 28.04.2023

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

Innsender

Vestrem AS
E-post: andreas@vestrem.no

På vegne av Anders Oven
E-post: anders.oven@bilxtra.no

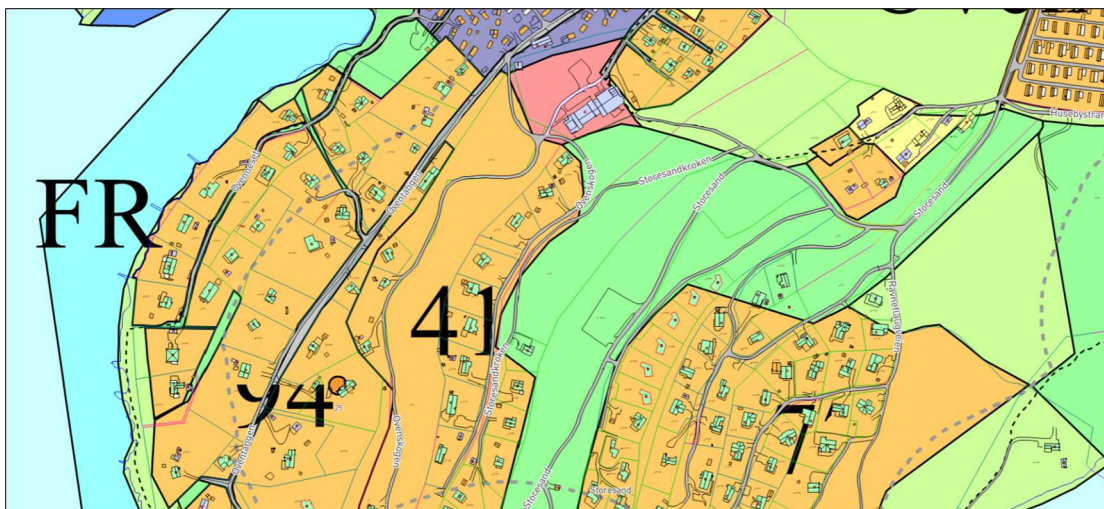
Bakgrunn

Innspillet omfatter deler av eiendommen gnr. 21, bnr. 11 i Råde kommune som vist i illustrasjon 1 under og i vedlagt illustrasjonsplan. Innspillet utgjør et areal på ca 21 daa.

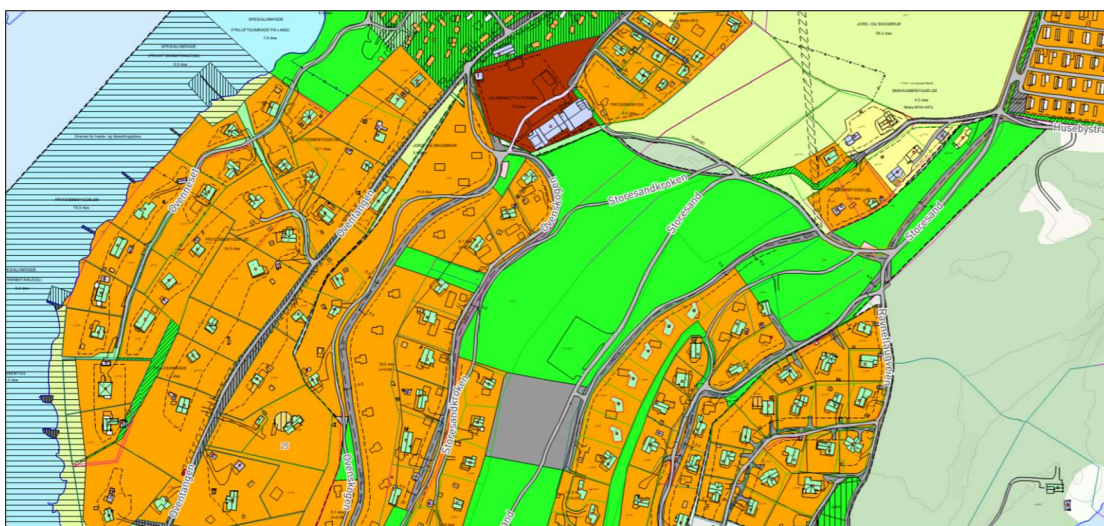


Illustrasjon 1

Det aktuelle arealet er vist med grønn farge i illustrasjon 1. Området er i gjeldende kommuneplan anvist som nåværende friområde. Området er dels regulert til offentlig friområde og dels som LNF – skog. Gjeldende kommuneplan fremkommer av illustrasjon 2. Gjeldende reguleringsplan fremkommer av illustrasjon 3. Innspillet innsendes etter dialog med Råde kommunes planadministrasjon og politiske signaler med ønske om å tilrettelegge arealer på Oven for utleiehytter. Det er ønskelig å anlegge et fritidsboligområde med en sosial profil som gir allmennheten anledning til å leie fritidsboliger i området. Arealet foreslås med bakgrunn i dette vurdert endret til formål for fremtidig fritids- og turistformål gjennom pågående rullering av kommuneplanens arealdel.



Illustrasjon 2



Illustrasjon 3

Det aktuelle arealet er i dag ubebygd og i stor grad omgitt av eksisterende fritidsboligbebyggelse med tilhørende grøntområder. Eksisterende bebyggelse og kommuneplanens tilgrensende byggeområder for fritidsbebyggelse fremgår av illustrasjon 2 og 3. Område som foreslås for fremtidig fritids- og turistformål, samt et prinsipp for mulig løsning, er vist i illustrasjon 4. Arealet vurderes å ha begrenset verdi som friområde/rekreasjonsområde utover sin funksjon som et grønt opplevelseselement og skjermende vegetasjon for eksisterende byggeområder. Området ligger tilbaketrukket og godt skjermet av omliggende vegetasjon. Høydedragene Oventangen i vest og Storesandåsen i øst har høyde 10-15 meter over det aktuelle området.

Gjennom en eventuell etterfølgende reguleringsplanprosess vil utviklingen av området kunne styres gjennom reguleringsbestemmelser. Det aktuelle området vurderes i et planfaglig perspektiv som en riktig plassering av fremtidige fritids- og turistformål i Råde kommune. Eiendommen har gode kvaliteter gjennom nær tilgang til strender, friluftsområder, båthavn og kiosk/dagligvaretilbud innenfor gang-/sykkelavstand. Kvalitetene gjør Oven spesielt attraktivt som sommerdestinasjon. En utvidelse av fritidsboligformål i kommunen bør etter vår vurdering prioriteres i områder hvor transport til nevnte tilbud minimeres. Illustrasjon 4 under viser en foreløpig tenkt utnyttelse og er ment å være en skisse som danner et prinsipielt grunnlag for en vurdering av formålsendringen.



Illustrasjon 4

Risiko- og sårbarhet i området

Naturmangfold. Det er ikke registrert forekomster av viktige arter eller naturtyper innenfor det foreslåtte byggeområdet. Det er registrert Ask, nordflaggermus og rødstilk i nordvest. Naturverdier forutsettes kartlagt og hensyntatt i påfølgende planarbeid.

Kulturminner. Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

Friluftsliv. Området ligger umiddelbart utenfor det statlig sikrede friluftsområdet Storesand som er vurdert som «svært viktig friluftslivsområde».

Støy. Området berøres ikke av støysoner beregnet etter T-1442.

Ras/skred/Flom/Grunnforhold. Området vurderes ikke å være spesielt utsatt for flom ras eller skred. Området er vist som Marin strandavsetning, sammenhengende dekke i NVEs løsmassekart.

Egen vurdering i forhold til mulig konfliktnivå

Tiltaket vurderes å ha et relativt lavt konfliktnivå i et planfaglig perspektiv. En omdisponering til fritids- og turistformål med krav om reguleringsplan vil gi planmyndigheten anledning til å frigjøre areal for allmennheten innenfor ett av kommunens mest populære område for sommeraktiviteter. Hensynet til grønne tverrforbindelser og felles oppholdsarealer må vies ekstra oppmerksomhet i reguleringsplanarbeidet.

Med vennlig hilsen

Andreas Sporild Olsen

Arealplanlegger
Mob 90016516
andreas@vestrem.no